

Hjelmeland kommune

Pensjonist i Hjelmeland, Naturlegvis

Delrapport 2
Aldersvennlege bustadmiljø

Annbjørge Breiland og Torhild Hauge Dahl
18.08.2025

Innhald

Figurliste.....	2
Tabellar	2
Samandrag	3
1 Innledning.....	4
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Målsetting.....	5
1.3 Avgrensingar og forutsetningar	6
2 Metode	6
3 Gjennomføring	7
3.1 Tidsplan og milepælar.....	7
3.2 Prosjektleiing og arbeidsgrupper.....	7
3.3 Andre interne og eksterne bidrag.....	8
4 Resultat	9
4.1 Aldersvennleg bustadmiljø	9
4.1.1 Sosiale buformer	9
4.1.2 Bustadmarknaden i Hjelmeland	11
4.2 Etterbruk av nedlagt omsorgssenter	13
4.2.1 Areal og tilstand på eksisterande bygg	13
4.2.2 Planstatus.....	13
4.2.3 Dialog med utbyggjarar	14
4.3 Finansieringsstøtte, verkemidlar og driftsmodellar	15
4.3.1 Samarbeid mellom kommune og Husbank	15
4.3.2 Burettslagsmodell	16
5 Konklusjon.....	17
6 Referansar	18
Vedlegg	19
Tilstandsrapport – Procon Rådgivende Ingeniører AS	19

Figurliste

Figur 1 Andel yrkesaktive per person 67+, i 2024 og 2050, i Rogaland (til venstre) og Hjelmeland (til høyre). Kjelde: NAV («Forsøringsbrøken»)/Hjelmeland kommune.	4
Figur 2 "Innsatstrappa". Kjelde: Agenda Kaupang	5
Figur 3 Sosiale bufellesskap og driftsmodellar (Oslo kommune).....	10
Figur 4 Bustadar (bebudde og ubebudde), etter bygningstype, statistikkvariabel, år og region. Kjelde: SSB (tabell 06265)	11
Figur 5: Einebustadar, fordelt etter bygningsår. Kjelde: SSB (tabell 06266)	11
Figur 6: Bustadblokk, rekkehus, kjedehus og andre småhus, fordelt etter byggeår. Kjelde: SSB (tabell 06266)	12
Figur 7 Hjelmeland omsorgssenter	13
Figur 8 Årdal omsorgssenter	13
Figur 9 Heilskapleg verkemiddelbruk i distrikta	16

Tabellar

Tabell 1 Prosjektleiing og arbeidsgrupper.....	7
--	---

Samandrag

Ved hjelp av prosjektskjønnmidler på kr. 500.000 frå statsforvaltaren i Rogaland, starta prosjektet «Pensjonist i Hjelmeland, Naturlegvis» opp i november 2024. Bakgrunn for prosjektet er aukande utfordringar med å rekruttera personell til drift av pleie og omsorgstenester, i tillegg til ei auke i den aldrande befolkninga, noko som i framtida vil leggja ytterlegare press på tenestene.

*Eit berekraftig lokalsamfunn for innbyggjarar i alle aldrar - eit
Hjelmeland for oss alle, Naturlegvis!*

Formålet med prosjektet er formulert slik: «*Eitt omsorgssenter med døgntilbod, og fleire attraktive, aldersvennlege bustadmiljø*», og målet med prosjektet er å sjå på høvet til å omorganisera drifta slik at me får eitt omsorgssenter som kan drifte Hjelmeland kommune sitt døgntilbod for omsorgstenester. Samstundes vil me kartlegga høvet for å etablere eit aldersvennleg bustadmiljø i det omsorgssenteret som eventuelt vert nedlagt. Dette kan også vera aktuelt på andre lokasjonar i kommunen.

Prosjektet er stort sett gjennomført i tråd med prosjektplan, og det har vore tilrettelagt for brei involvering gjennom heile prosessen. Det har vore gode diskusjonar og mange innspel, noko som har gitt oss oversikt og grunnlag for vidare avgjersler. Hovudfunna kring organisering og plassering av omsorgssenter vart presentert i *Delrapport 1) Samlokalisering og moglegheiter*, så desse går me ikkje inn på i denne rapporten. I korte trekk kan me oppsummera funna i *Delrapport 2) Aldersvennlege bustadmiljø* slik:

- Det er sannsynleg at det er marknad for aldersvennlege bustadar med fellesareal eller servicebustadar, men gjerne ikkje eit *bufellesskap* (jmfr. figur 3).
- Bustadkontoret i Hjelmeland har ei viktig oppgåve knytt til bustadrådgjeving, mellom anna å opplysa innbyggjarar om kva ordningar som finnes, som til dømes startlån for eldre.
- Sjølv om Hjelmeland omsorgssenter er betrakteleg større enn Årdal omsorgssenter, er begge omsorgssentera store og vil få eit stort antal leilegheiter dersom heile arealet skal nyttast. Det kan verta ei utfordring å få seld alle leilegheitene.
- Det kan verta ei utfordring å realisere prosjektet, då det krev store investeringar – enten det er kommunen eller private aktørar som skal gjennomføra det.

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

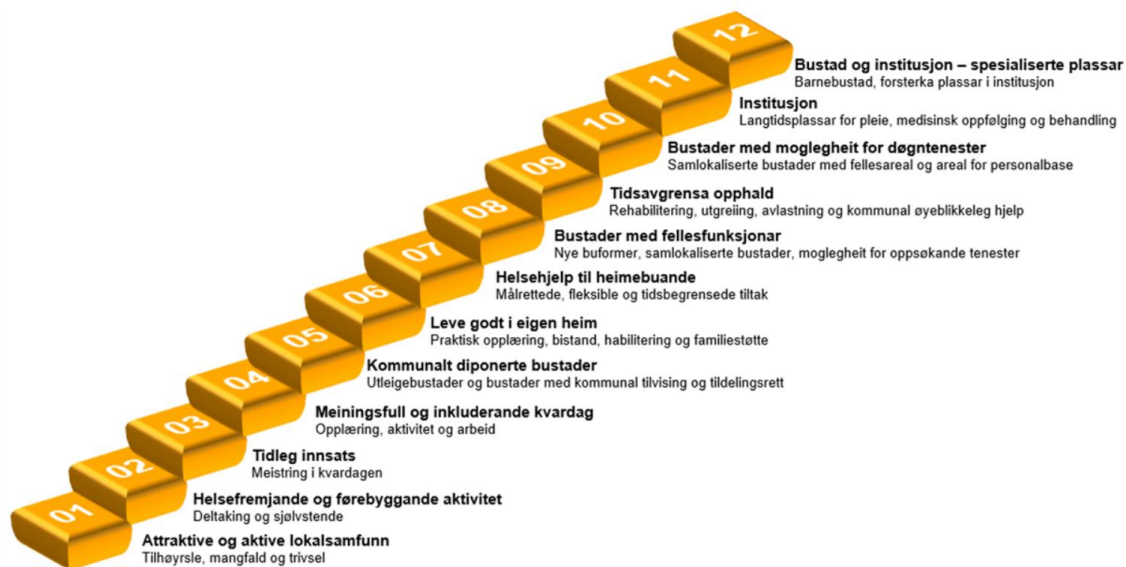
Demografiutfordringa med fleire eldre og færre yrkesaktive rammar Hjelmeland tidlegare enn større og meir sentrale kommunar. Andel yrkesaktive pr. innbyggjar i Hjelmeland er i dag rett i overkant av det ein ser føre seg vil gjelda for Rogaland i 2050.



Figur 1 Andel yrkesaktive per person 67+, i 2024 og 2050, i Rogaland (til venstre) og Hjelmeland (til høgre). Kjelde: NAV («Forsøringsbrøken»)/Hjelmeland kommune.

I eit omstillingsprosjekt for pleie og omsorg i 2013 anbefalte KS Konsulent at eitt av to omsorgssenter burde leggjast ned (KS Konsulent, 2013). Det blei gjort endringar i tenestene, men ingen omsorgssenter blei nedlagt. I 2022 bestilte kontrollutvalet i Hjelmeland kommune ein forvaltningsrevisjon om *Kvalitet og kapasitet i pleie og omsorgstenesta* (Rogaland Revisjon, 2023), også denne peika på behovet for samlokalisering.

I 2024 leia Agenda Kaupang Hjelmeland kommune gjennom eit omstillingsprosjekt, kor strukturendringa vart aktualisert på ny. I dette prosjektet vart også «Innsatstrappa» implementert. Dette er ein modell som mellom anna skal hjelpe oss å omorganisere drifta vår slik at me har nok ressursar til å møte framtidige utfordringar. På toppen av trappa har me institusjonsplassar. Tenester levert på dette nivået krev mykje ressursar. Ved å styrke tenestene lenger ned i trappa, vil innbyggjarane kunne ta gode val og leve gode liv mest mogleg sjølvhjelpete, noko som vil vera bra både for innbyggjarane og kommunen.



Figur 2 "Innsatstrappa". Kjelde: Agenda Kaupang

Ei stor utfordring som må handterast framover er at demografiendringane gir oss færre hender til å hjelpa den forventade auka i tenestemottakarar. Difor må me bruka tilgjengeleg personell smartare og gjere det lettare for innbyggjarar å ta gode val «lengre nede i trappa». I tillegg vil det bli hardare konkurranse om den tilgjengelege arbeidskrafta, så rekruttering av kvalifisert fagpersonell vert svært viktig. Fleire aldersvennlege bustadar i tilknytning til sentrums- og helsefunksjonar vil også vera smart. Ved at fleire bur sentrumsnært vil kommunen også redusere tida helsepersonell brukar på transport for å reise heim til brukarar, og ein vil kunne nytte rett kompetanse til rett oppgåve. I tillegg vil innbyggjarar ha fleire andre tenester tilgjengelege rundt seg, til dømes daglegvarebutikk og kollektiv transport, noko som vil gjera det lettare å klare seg sjølve.

Det er altså ikkje økonomi som er drivkrafta bak omstillinga, men disponering av ressursar på ein måte som gjer oss berekraftige tenester for framtida.

1.2 Målsetting

Hovudmålsetjinga er å sjå på høve for eitt omsorgssenter med døgntilbod, og fleire attraktive, aldersvennlege bustadmiljø i kommunen. I prosjektet ser me på fordelar og ulemper med samlokalisering, samt fordelar og ulemper ved å samla heildøgntilbodet på Hjelmeland eller i Årdal. I tillegg ser me på aldersvennlege bustadmiljø og korleis ein kan arbeide for å etablere slike i kommunen.

Eit delmål er at prosjektet skal vera ein prosess som fører til at både innbyggjarar, tilsette, administrativ og politisk leiing ser nytteverdien av ei eventuell strukturendring, og at alt som føregår i dette prosjektet skal vera ope og transparent. Det skal ikkje vera nokon hemmelege prosessar som det ikkje kan snakkast om, og alle som ynskjer å koma med innspel skal få høve til det.

1.3 Avgrensingar og forutsetningar

Då det er mange ulike variantar av aldersvennlege bumiljø – både når det gjeld fysisk utforming og driftsmodellar – har me valt å ikkje bruke ressursar på moglegheitsstudier frå arkitektar.

Me har vore i uformell dialog med lokale meklarar og utbyggjarar for å undersøke interessa for slike prosjekt, men har ikkje gjort detaljerte marknadsanalysar.

Eigedomsmarknaden i ein distriktskommune som Hjelmeland «fungerer ikkje» som meir sentrale marknader. Det er ulike årsaker til dette, men uavhengig av årsak så er dette eit usikkerheitsmoment som gjer det utfordrande å kome med kvalitetssikra råd om kva modellar det er fornuftig å arbeide vidare med.

Denne rapporten må sjåast på som eit verktøy for å få innblikk i korleis eit aldersvennleg bumiljø kan utformast og kva variantar som kan vera aktuelle, i tillegg til ulike finansieringsmodellar. Det er mogleg å utvikle aldersvennlege bustadmiljø både som etterbruk av Hjelmeland omsorgssenter og Årdal omsorgssenter, i tillegg til andre lokasjonar. Eit døme er kommunen sitt leilegheitskompleks i Eikehaugen (tidlegare eldresenter), sentralt på Fister.

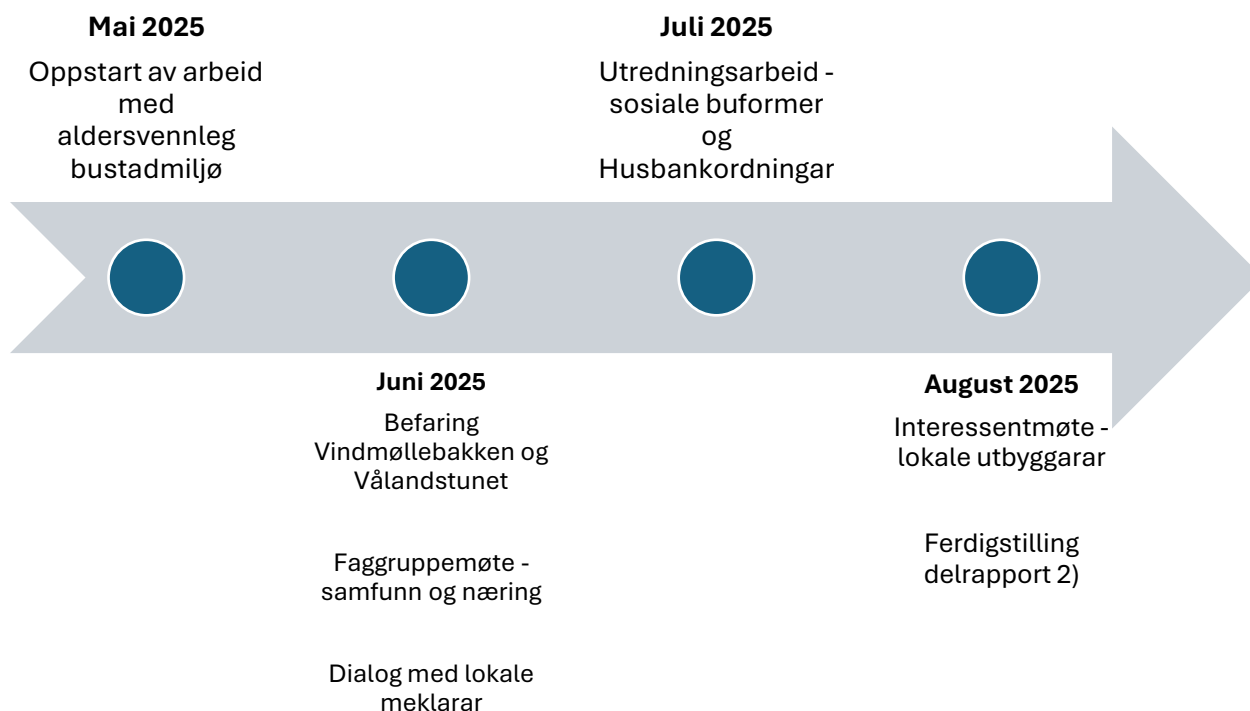
2 Metode

Kunnskap kring ulike typar sosiale bufellesskap og finansieringsmodellar er mellom anna henta frå Distriktssenteret og Husbanken. I tillegg har administrasjonen og representantar frå Seniorrådet delteke på konferanse om og befaring av sosiale buformer i Stavanger, kor ein fekk besøke Vindmøllebakken og Vålandstun bofellesskap.

Lokal kunnskap og informasjon er innhenta i møte med interessentar, til dømes meklarar på lokale prosjekt og lokale byggfirma.

3 Gjennomføring

3.1 Tidsplan og milepælar



3.2 Prosjektleiing og arbeidsgrupper

	Deltakarar
Prosjektleiingar	Torhild Hauge Dahl (rådgjevar helse og omsorg) Annbjørg Breiland (SLT- og folkehelsekoordinator)
Styringsgruppe	Prosjektleiingar Kommunedirektøren si leiargruppe
Prosjektgruppe	Prosjektleiingar Økonomisjef Einingsleiar plan og forvaltning Kommunalsjef helse og omsorg Kommunalsjef samfunn og næring Rådgjevar helse og omsorg Rådgjevar bustad og næringsutvikling (<i>slutta mars 2025</i>)
Faggruppe samfunn og næring	Prosjektleiingar Rådgjevar bustad og næringsutvikling (<i>slutta mars 2025</i>) Einingsleiar bygg og anlegg Einingsleiar plan og forvaltning Einingsleiar, Prosjekt og digitalisering

Tabell 1 Prosjektleiing og arbeidsgrupper

3.3 Andre interne og eksterne bidrag

- Prosjekteininga har bidratt med informasjon og i drøftingar
- Plan- og forvaltningseininga har bidratt med informasjon kring reguleringsplanar og framtidig planbehov.
- Meklarar på lokale prosjekt har bidratt med informasjon om eigedomsmarknaden i Hjelmeland kommune.
- Hjelmeland Bygg AS, Enkel Bygg AS og AS Ryfylke Trelast har bidratt med erfaringar og tankar knytt til framtidige aldersvennlege bustadmiljø i Hjelmeland kommune.
- Fagleiar bustadkontor har bidratt med informasjon og i drøftingar kring tilskotsordningar, mellom anna frå Husbanken.
- Rådgjevar beredskap og kommunal eigedom har bidratt med informasjon og i drøftingar

4 Resultat

4.1 Aldersvennleg bustadmiljø

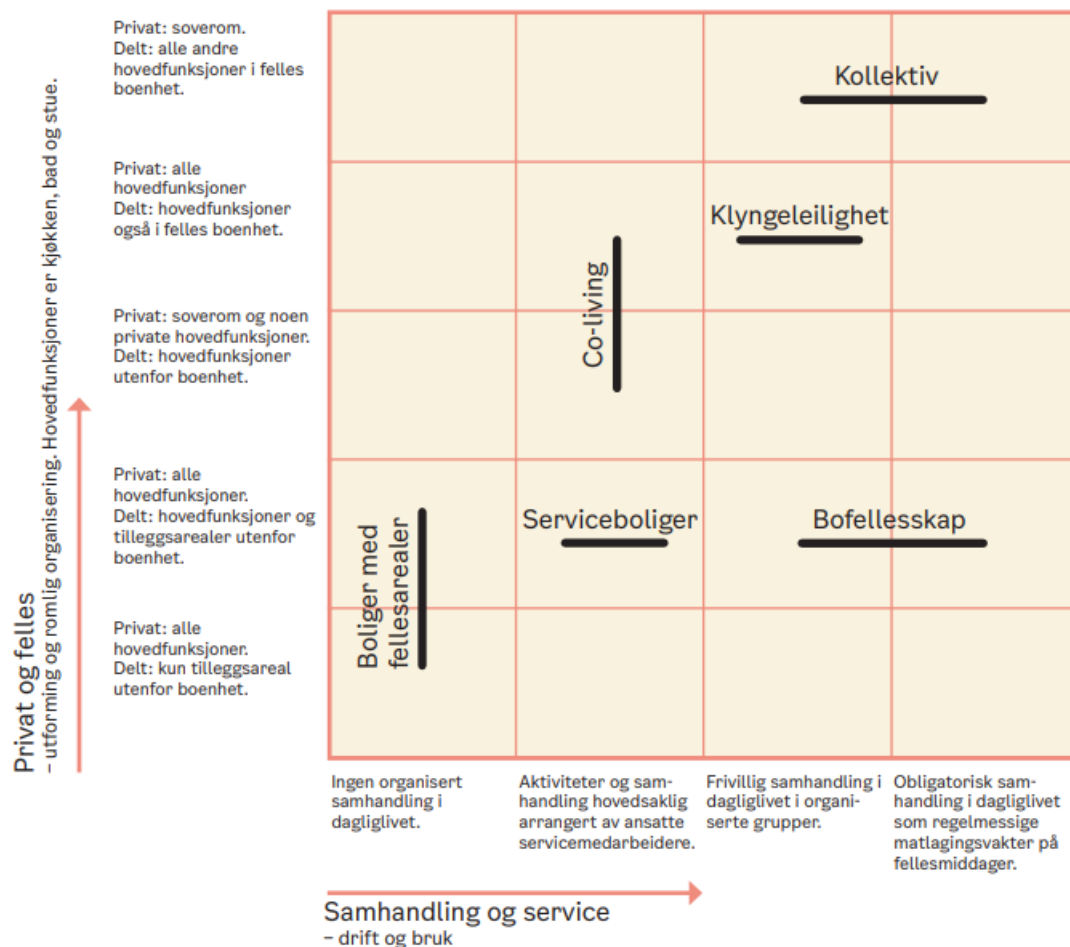
Eit aldersvennleg bustadmiljø er eit buområde som er universelt utforma og tilrettelagt for at dei som bur der – med høg livskvalitet - kan klare seg sjølv og bu heime lengst mogleg. Målgruppa kan typisk vera innbyggjarar som ynskjer ein lettstelt bustad, som ligg i nær tilknyting til tenester dei har behov for på jamn basis. Aller helst skal det vera tilrettelagt for at ein kan vera sosiale med dei andre som bur i området og ha ein aktiv alderdom, og bustadmiljøet treng ikkje bestå av berre eldre.

*«Nabolag med en miks av generasjoner øker muligheten for at verdifulle kontakter kan oppstå mellom beboere med forskjellige evner og behov»
(Høyland et al., 2020, s. 5).*

Bebuarane kan eige eller leige sin eigen bustad, alt etter kva driftsmodell ein legg til rette for.

4.1.1 Sosiale buformer

Oslo kommune har utarbeida temaheftet [«Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap»](#) (Solberg, 2021). Sosiale buformer er bustadar kor deling og nabofellesskap er ein del av konseptet, og som me kan sjå i figur 3 er det ulik grad av deling og fellesskap alt etter kva modell ein går for.



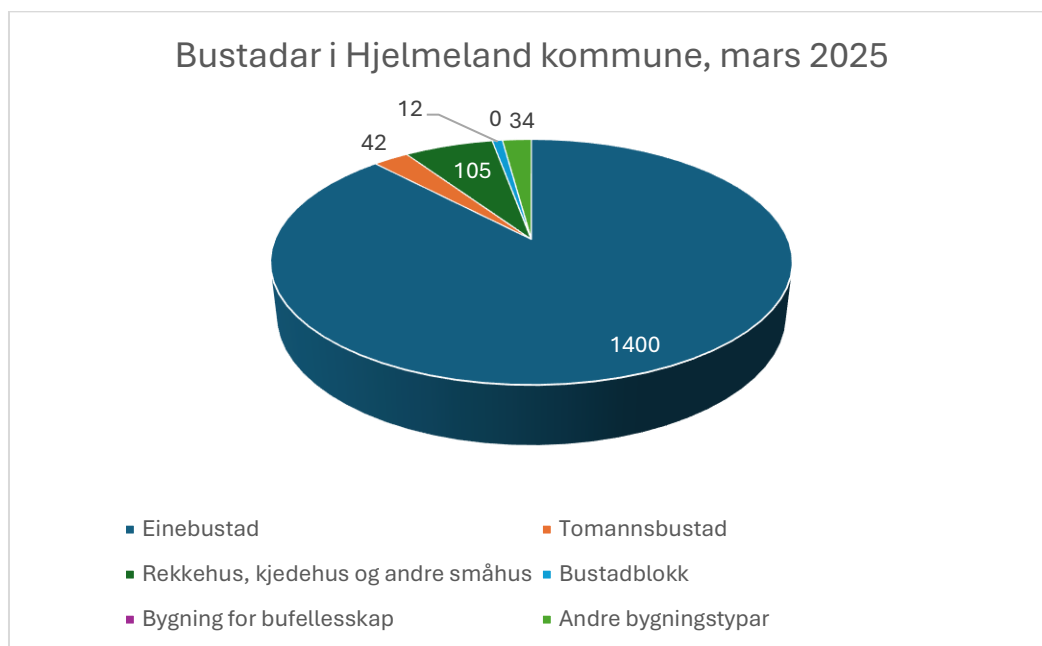
Figur 3 Sosiale bufellesskap og driftsmodellar (Oslo kommune)

[Vindmøllebakken bofellesskap](#) i Stavanger er eit [Gaining-by-sharing](#)-prosjekt. Her deler bebuarane fellesarealer og samarbeidar i mange ulike grupper om å skapa eit berekraftig, sosialt fellesskap. Reinhold av golvet i fellesarealet er tilnærma det einaste som vert outsourca i den daglege drifta av bufellesskapet. Vindmøllebakken sin driftsmodellen fell inn i kategorien *bufellesskap*. Det er eit privat burettslag kor alle bueningar eig 12.6 kvm kvar av fellesarealet. Fellesfunksjonane i bufellesskapet er på 504 kvm og inneheld mellom anna gjestehybel, stort kjøkken, veksthus, vaskerom og verkstad. Samhandling i bufellesskapet føregår i frivillige interessegrupper som organiserer seg sjølv.

[Vålandstun](#) ligg på tomte til den gamle sjukeheimen, Vålandstunet, og er meir eksklusive leilegheiter. Også her deler bebuarane ulike fellesareal, mellom anna storkjøkkenfasilitetar og treningsrom, men dei driftar ikkje bufellesskapet sjølv i like stor grad som Vindmøllebakken. Vålandstun sin driftsmodell fell inn i kategorien servicebustad. Det er tilsett ein serviceassistent og det er 65-års aldersgrense i burettslaget.

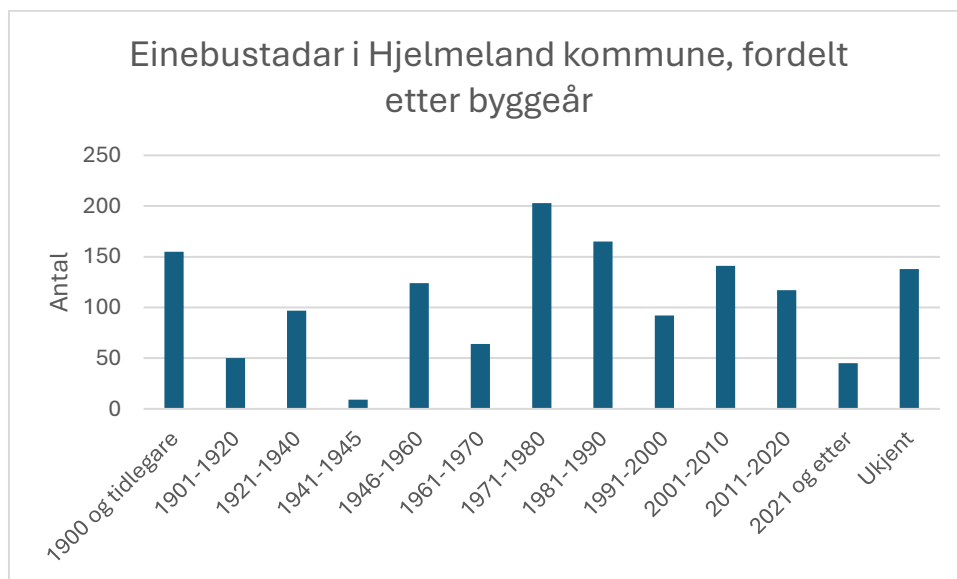
4.1.2 Bustadmarknaden i Hjelmeland

Bustadmarknaden i Hjelmeland består av om lag 1400 einebustadar og rett i underkant av 200 andre bustadtypar [1]. I tillegg er det om lag 1100 hytter (fritidsbustadar) [2].



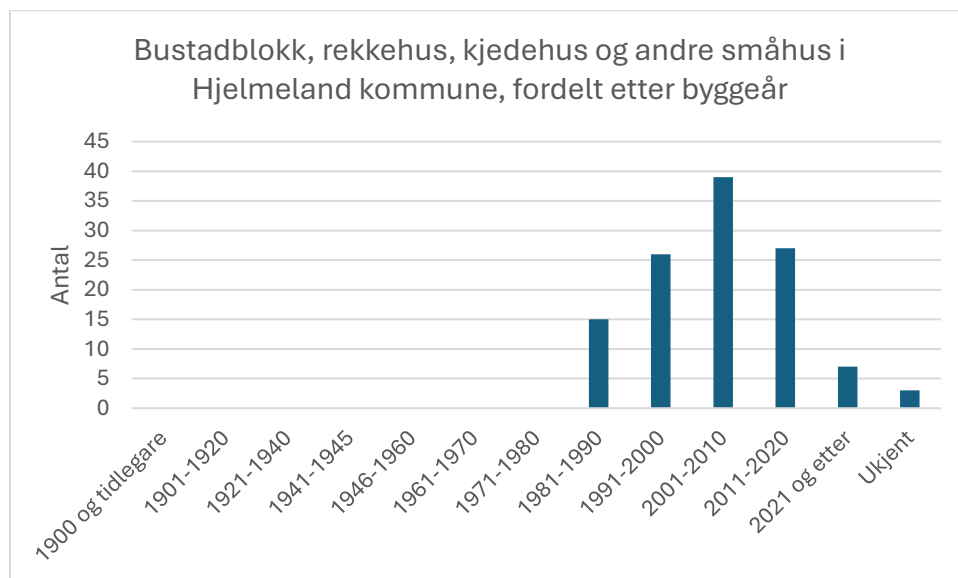
Figur 4 Bustadar (bebudde og ubebudde), etter bygningstype, statistikkvariabel, år og region. Kjelde: SSB (tabell 06265)

Figur 5 syner desse 1400 einebustadane fordelt etter kva tiår dei er bygde i [3]. Tek me vekk dei 138 bustadane med ukjent byggeår, ser vi at 499 einebustadar er bygde før 1971, og er dermed 54 år eller eldre. 763 bustadar er bygde etter 1971, noko som betyr at omlag 40 % av einebustadane (med kjent byggeår) er eldre enn 50 år.



Figur 5: Einebustadar, fordelt etter bygningsår. Kjelde: SSB (tabell 06266)

I figur 6 ser vi byggeårsstatistikk for større kompleks med fleire einingar (tomannsbustadar er ikkje medrekna) [3]. Desse er av nyare dato, og det er innan denne kategorien eit aldersvennleg bustadmiljø vanlegvis vil hamna.



Figur 6: Bustadblokk, rekkehus, kjedehus og andre småhus, fordelt etter byggeår. Kjelde: SSB (tabell 06266)

Med tanke på at me i ein kommune med i under 2700 innbyggjarar har over 2500 einebustadar og hytter bør gjerne framtidig bustadstrategisk arbeid ta sikte på å få «rett bebuar i rett type bustad». Det bør vera eit mål å tilrettelegge einebustadane i eit livsløpsperspektiv, og i tillegg bør kommunen stimulere fleire eldre til å busetje seg i aldersvennlege bustadmiljø nærmare sentrum. Optimalt sett sel dei då einebustaden sin til yngre generasjonar, som treng større bustadareal.

Situasjonsbeskrivinga for Hjelmeland kommune når det gjeld utvikling av aldersvennlege bustadar er tilnærma lik situasjonsbeskrivinga i Distriktssenteret og Husbanken (2024) sin sluttrapport frå prosjektet *Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene*:

Både strukturelle og kulturelle barrierer påvirker og hemmer utvikling av flere aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene: spredtbygde boliger, boligmassens alder og utforming, den enkeltes økonomi, små og økonomisk usikre markeder, virkemidler som ikke treffer godt nok, kommunens forutsetninger til å ta en aktiv boligpolitisk rolle og bruke handlingsrommet, og innbyggernes forventninger om at kommunen ordner opp.

Meklarar på lokale utbyggingsprosjekt underbygger dette, og viser mellom anna til erfaring kor sal er ei utfordring fordi kjøparar ikkje ynskjer å binde seg i påvente av at det blir nok førehandssal til å realisere prosjektet (M. Espedal, personleg kommunikasjon, 22. juni 2025).

4.2 Etterbruk av nedlagt omsorgssenter

4.2.1 Areal og tilstand på eksisterande bygg



Figur 7 Hjelmeland omsorgssenter

Hjelmeland omsorgssenter har eit totalt areal BTA på ca. 3940m² og eit estimert vedlikehaldsbehov på omlag kr. 17 millionar for perioden 2024-2037 (vedlegg A).



Figur 8 Årdal omsorgssenter

Årdal omsorgssenter har eit totalt areal BTA på 2630 m², altså 1310 m² mindre enn Hjelmeland. Estimert vedlikehaldsbehov på Årdal omsorgssenter er på omlag kr. 10,5 millionar for perioden 2024-2037 (vedlegg A).

4.2.2 Planstatus

Omsorgssenterarealet i Årdal og på Hjelmeland er per i dag regulert til offentlig føremål. For Hjelmeland ligg det føre ein relativt ny områdeplan, men med krav om detaljplan ved ytterlegare utbygging på staden. Dersom dette området skal brukast til noko anna enn

offentleg omsorgssenter med tilhøyrande offentlege bustadar, vil det vera i strid med gjeldande reguleringsplan. Det vil krevja både ei endring av underliggjande områdeplan og ny detaljplan.

Når det gjeld Årdal, så er dette også regulert til offentlig føremål per i dag. Her er det ein reguleringsplan som uansett er så gamal at det må regulerast på ny. Ei mogleg omregulering til bustad vil representera ei endring av føremål, men vil elles ikkje ha så mykje å seia for reguleringsarbeidet.

Arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin arealdel vil starta hausten 2025.

4.2.3 Dialog med utbyggjarar

Me har vore i kontakt med tre lokale firma - Hjelmeland Bygg AS, Enkel Bygg AS og AS Ryfylke Trelast - for å høyre deira meining om realismen i å nytta eit tomt omsorgssenter til eit aldersvennleg bustadmiljø.

Det er interesse for å vurdere eit slikt prosjekt, men det er utvilsamt eit stort prosjekt, uansett kva lokasjon ein vel. Omsorgssenterbygga på begge lokasjonar kan vera aktuelle for eit aldersvennleg bustadmiljø, men utgangspunktet er ulikt. Med forbehold (utan å ha sett grundig på bygga) er det sannsynlegvis ein fordel at Hjelmeland har ein del leilegheiter på plass allereie. Når det er sagt; det er i utgangspunktet meir salbart om ein ikkje har til dømes 25 like leilegheiter. Mangfald og høve til å velgja er eit pluss. På Hjelmeland vil bustadmiljøet ligge i kommunesentrum, samt at det vil ha sjøutsikt – noko utbyggjarane ser på som attraktivt. På den andre sida er dette totalt sett eit mykje større bygg og vert naturleg nok dermed eit meir omfattande prosjekt. Årdal har mindre areal og er gjerne meir «overkommeleg» å realisera. Dette bygget ligg i flatt terreng, noko som gjer det lettare for menneske med nedsett mobilitet å nytta seg av nærområdet, men på den andre sida er nok ikkje leilegheiter utan utsikt like attraktive og kan vera vanskelege å selgja. Det kan vera positivt at bustadmiljøet i Årdal ligg nærmare Strand/Stavanger, for dei som ynskjer å nytta seg av kulturtilbod og liknande der, men det er vanskeleg å seie kor stor betydning det har.

Utfordringa uansett kva senter ein vel, er å få til noko som er salbart og attraktivt for folk å kjøpa. For mange forutsetningar kring målgruppe, buplikt osb. er ikkje bra for salet, noko som er spesielt viktig dersom «inngangsbilletten» for utbyggjarane er høg og investeringane store. Det er avgjerande at prosjektet ikkje vert så omfattande og gjenbruk av bygget så lågt, at det ikkje er noko margin att. Då vert det fort meir aktuelt å bygga noko nytt ein annan plass.

Sjølv om nokon av utbyggjarane er skeptiske til realismen i eit slikt prosjekt, er dei tydelege på at det er svært positivt dersom kommunen bidreg, til dømes ved garanti på kjøp av leilegheiter. Dette har ført til avgjersle om oppstart av andre prosjekt.

«LH1» i Hjelmelandsvågen består av fleire aldersvennlege leilegheiter og vert lansert i september 2025. Dette prosjektet kan gje oss ei peikepinn på om marknaden i Hjelmeland er moden for denne type prosjekt.

4.3 Finansieringsstøtte, verkemidlar og driftsmodellar

4.3.1 Samarbeid mellom kommune og Husbank

4.3.1.1 Bustadkontoret i Hjelmeland

Bustadkontoret har ulike oppgåver, mellom anna skal det ha oversikt over kommunen sin bustadmasse, tildele kommunale bustader og følge opp kontraktar og leigeforhold, samt motivere og legge til rette for overgang til den ordinære bustadmarknaden. I tillegg skal bustadkontoret drive rådgjeving til bustadsøkarar/leigetakarar og arbeide for at fleire av innbyggjarane skal kunne kjøpa eigen bustad ved hjelp av startlån.

Bustadkontoret i Hjelmeland har framover ei spesielt viktig oppgåve knytt til bustadrådgjeving. I følgje figur 4 og 5 har Hjelmeland ein stor andel innbyggjarar i einebustad, og ein heil del av desse er bygde før 1980. Me må rekna med at mange eldre har bustadar med lågare salsverdi enn verdien på ein (ny) leilegheit. For innbyggjarar som slit med å få ordinære banklån, til dømes eldre som bur i ueigna bustad, kan Husbanken sitt [Startlån](#) vera ei løysing, men for å nytte seg av ei slik ordning må dei veta at den finnes.

SINTEF skriv i sin rapport om nye bufellesskap og nabolag at kommunal bustadrådgjeving, informasjon om NAV sine verkemiddel og Husbanken sin rettleiar berre når ei svært avgrensa gruppe eldre (Høyland et al., 2020, s. 5). Framover vil det difor vera viktig at bustadkontoret rettar seg mot ressurssterke innbyggjarar *før* behova deira vert prekære, slik at dei kan gjera sjølvstendige, planlagde val for bustaden dei skal ha inn i alderdommen.

4.3.1.2 Husbanken

Husbanken kan gje ulike [lån og tilskot](#) knytt til bustadtiltak (Husbanken, 2025). Figur 6 syner Husbanken sin [modell for heilskapleg verkemiddelbruk](#), kor også kommunale verkemiddel er synleggjort. Eit døme på insentiv frå kommunen si side er å gje utbyggjarar rimeleg tomt eller eigedom til utvikling av eit aldersvennleg bustadmiljø. Eit anna døme er å la innbyggjarar eige bustaden i ein periode, med høve til å kjøpe den på sikt. Kommunen kan også ta ansvar for drift av fellesareal eller andre tenester som gjer det attraktivt for innbyggjarar å busetje seg akkurat her.

I tillegg til verkemiddela i figur 6 kan husbanken også gje [tilskot til bustadtiltak som bidreg til ny kunnskap, nytenking og innovasjon](#).



Figur 9 Heilskapleg verkemiddelbruk i distrikta

4.3.2 Burettslagsmodell

Det finnes ulike modellar for finansiering av aldersvennelege leilegheiter og ein av dei kan vera som eit [burettslag](#) (BATE, 2025). I ein slik modell eig bebuarane tomta og bygningsmassen saman, og i tillegg til eit personleg innskot har dei eit felles lån fordelt på alle eigarane. Me har vore i kontakt med BATE, som er eit av Rogalands største boligbyggerlag, og om det skulle bli aktuelt er dei positive til å samarbeida med Hjelmeland kommune om å etablere eit aldersvennleg bustadmiljø som burettslag (E. Helliesen, personleg kommunikasjon, 31. juli 2025). I eit burettslagskonsept kan kommunen eige inntil 30 % av andelane/bustadane, dersom det er ynskjeleg. BATE har også erfaring med at kommunen tildeler bustadar, som vidare vert omsette via BATE.

5 Konklusjon

Det er ikkje urealistisk å sjå føre seg at me kan ha aldersvennlege bumiljø i Hjelmeland kommune. Det er interesse blant lokale utbyggjarar for å sjå vidare på etterbruk av Hjelmeland eller Årdal omsorgssenter, men det fordrar sjølvsagt at det er økonomi i prosjektet til slutt, noko fleire av dei er skeptiske til. Begge desse omsorgssentera er store, og mindre bygg som til dømes gamle Fister eldresenter, er prosjekt som lettare kan realiserast.

Før ein kan setja i gong ein prosess knytt til etablering av aldersvennlege bustadmiljø er det ein del spørsmål som treng svar:

- Skal prosjektet vera kommunalt, privat eller eit samarbeid?
- Skal det vera forutsetningar knytt til målgruppe eller buplikt, og kva konsekvensar får dette?
- Skal bustadane eigast eller leigast av bebruarane, eller skal det vera høve for begge deler?
- Eit aldersvennleg bustadmiljø bør ha ein viss andel fellesareal, men kor stor andel? Skal eventuelle fellesfunksjonar driftast på dugnad av bebruarane, eller skal tenester kjøpast?
- Og sist, men ikkje minst: Er det marknad for aldersvennlege bustadmiljø i Hjelmeland kommune?

Demografiske endringar fører til at samfunnet gradvis må tilpassa seg, og framtidige generasjonar av eldre vil sannsynlegvis vera førebudde på at dei sjølve i større grad enn før må leggja til rette for sin eigen alderdom. At kommunen legg til rette for at det er aldersvennlege bustadar tilgjengelege for innbyggjarane, vil sannsynlegvis bidra til at det vert lettare å omstilla seg. Å arbeida vidare for å realisere ulike aldersvennlege bustadmiljø i sentrumsområda bør difor vera eit mål for Hjelmeland kommune.

6 Referansar

- [1] Statistisk sentralbyrå, 06265: *Boliger, etter bygningstype (K) 2006 – 2025*. [Online] Hentet fra [06265: Boliger, etter bygningstype \(K\) 2006 - 2025. Statistikkbanken](#)
- [2] Statistisk sentralbyrå, *Kommune Hjelmeland (Rogaland)*. [Online] Hentet fra [Kommunefakta – SSB](#)
- [3] Statistisk sentralbyrå, 06266: *Boliger, etter bygningstype, bygningsår, statistikkvariabel, år og region*. [Online] Hentet fra [06266: Boliger, etter bygningstype, bygningsår, statistikkvariabel, år og region. Statistikkbanken](#)
- Andersen, E. S., Grude, K. V. & Haug, T. (2022). *Måltrettet prosjektstyring* (8. utg.). Fagbokforlaget.
- Bate. (2025, 15. august). *Å bo i et borettslag*. <https://bate.no/for-deg/a-bo-i-et-borettslag>
- Distriktssenteret & Husbanken. (2024). *Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene – sluttrapport*. [Sluttrapport-Aldersvennlige-boliger-og-bomiljo_2024-1.pdf](#)
- Husbanken. (2025, 4. juli). *Lån og tilskudd for kommuner*. [Lån og tilskudd for kommuner - Husbanken](#)
- Høyland, K., Denizou, K., Halvorsen, T. & Moe, E. (2020). *Bo hele livet: Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung*. SINTEF Fag (65). <https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/handle/11250/2671746>
- KST-sak 014/23 (2023). *Strategi for utvikling av bustader i Hjelmeland kommune (Bustadstrategi)*. Hjelmeland kommune. [Innsyn - Møteplan - Hjelmeland kommune](#)
- Solberg, O. E. (2021). *Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap*. Oslo kommune. [Sosiale boformer utskrift.pdf](#)

Vedlegg

Tilstandsrapport – Procon Rådgivende Ingeniører AS