



Arendal kommune

Feb. 2026

Bolighåndbok for personer med funksjonsnedsettelse

Arendal kommune





Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	2
2. Boligalternativer.....	3
2.1 Leie privat bolig.....	3
2.2 Kjøp av egen bolig på åpent marked	4
2.3 Private bofellesskap	4
2.4 Leie av kommunal tilpasset bolig.....	6
3. Når er det best å flytte ut?	9
4. Økonomi	9
5. Finansielle ordninger	9
5.1 Startlån	10
5.2 Lån og tilskudd fra Husbanken	10
5.3 Hjelpemidler, tilrettelegging og tilskudd til ombygging fra Hjelpemiddelsentralen	11
5.4 Bostøtte fra Husbanken.....	11
6. Aktuelle lover og forskrifter.....	12
7. For mer informasjon.....	12
7.1 Kontaktinformasjon til videre bistand.....	12



1. Innledning

Å ha et hjem er et grunnleggende menneskebehov og rettighet, også for personer med en funksjonsnedsettelse. Retten til valg av fritt bosted på lik linje med andre er nedfelt i konvensjon om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne, artikkel 18. For mennesker med funksjonsnedsettelser kan dog anskaffelsen av bolig være mer utfordrende enn for funksjonsfriske, da kravene til boligens utforming ofte vil være høyere. Desto viktigere er det at disse kravene imøtekommes for sikre opplevelsen av et fullverdig hjem. For mange er det derfor av stor betydning at kommunen bistår på dette området.

Det oppfordres til å løfte opp boligtematikken allerede det året barnet fyller 12 år. Dette av flere årsaker

- Det er en stor mangel på tilrettelagte kommunale boliger i Arendal kommune, og ventelistene på denne type bolig øker i omfang. Det er derfor viktig at alternative boligformer forespeiles tidlig nok, slik at de står som reelle alternativer det året barnet fyller 18 år og kommunen kan fatte vedtak om omsorgsbolig.
- Den generelle boligmassen i Arendal kommune er gammel, og en stor andel av boligene møter ikke livsløpsstandarden til Husbanken. Privat kjøp av bolig vil i mange tilfeller kreve ombygging og tilpasning, enten i stor eller liten grad, og slike prosesser kan være svært tidkrevende. Å igangsette prosessen tidlig nok, er derfor viktig.
- Flere familier går nå inn i private boligbyggerlag, men også denne prosessen er svært tidkrevende. Å igangsette arbeidet på et tidlig tidspunkt er derfor avgjørende hvis boligen skal stå ferdig til ønsket tid.

På generelt grunnlag, uansett boligform, er det svært viktig at bruker og foresatte tenker igjennom hvilke kort- og langsiktige behov bruker har til boligen og dens utforming. Kommunen anbefaler på generelt grunnlag følgende:

1. Søke bistand fra kommunal fysioterapeut/ergoterapeut for utforming av boliganbefalingsrapport basert på brukers behov.
2. Kontakte Husbanken for et rådgivende møte rundt brukers behov og situasjon.

Kommunens Tildelingskontor har som mål å innkalle ungdommer med nedsatt funksjonsevne og deres foresatte til et kartleggingsmøte det året ungdommen fyller 16 år. I møtet informeres det bl.a. om ulike bo- og tjenestetilbud som ungdommen kan søke på når den ønsker å flytte hjemmefra.



Vedtak om omsorgsbolig kan tidligst fattes etter fylte 18 år. Har ikke ungdom/foresatte som er i behov for tilrettelagt bolig og oppfølgende tjenester fått tilbud om kartleggingsmøte innen utgangen av barnets fylte 16 år, ta kontakt med Tildelingskontoret for videre samtale.

2. Bolialternativer

2.1 Leie privat bolig

Ett alternativ er å leie bolig på det private markedet. Bruker og/eller foresatte finner da selv en bolig de ønsker å leie, og inngår leiekontrakt på ordinære vilkår.

Å leie privat bolig kan passe godt for brukere som trives best med å bo alene, da man i denne boligformen ikke vil ha direkte tilgang på et tilrettelagt sosialt fellesskap i/rundt boligen. Det er også en boform som passer godt for brukere med noe grad av selvstendighet og initiativ i hverdagen, da bruker ofte vil få punkttjenester fra kommunen.

Fordelen med å leie privat er at bruker ikke har ansvar for vedlikehold av boligen, og heller ikke skal betjene et huslån. Bruker står fritt til, etter husleielovens bestemmelser, å si opp leieavtalen når boligen ikke lengre innfrir brukers ønsker og/eller behov.

Ulempen med å leie bolig er at man ikke får mulighet til å skape en langsiktig investering i bolig, og man har betydelig mindre påvirkningsmulighet på boligens utforming. Man kan heller ikke kreve ombygging eller tilrettelegging ved hjelp av hjelpemidler i en leid bolig, med mindre huseier godkjenner dette.

2.1.1 Aktuelle støtteordninger når du leier bolig

- Hjelpemidler og tilrettelegging fra hjelpemiddelsentralen.
- Bostøtte fra Husbanken.



2.2 Kjøp av egen bolig på åpent marked

Kjøp av egen bolig på åpent marked foregår som i et ordinært boligkjøpforhold. Bruker og/eller foresatte finner selv en bolig de ønsker å kjøpe, og gjennomfører et kjøp på ordinære vilkår.

Å kjøpe bolig selv passer godt for brukere som trives best med å bo alene, da man i denne boligformen ikke vil ha direkte tilgang på et tilrettelagt sosialt fellesskap i/rundt boligen. Det er også en boform som passer godt for brukere med noe grad av selvstendighet og initiativ i hverdagen, da bruker ofte vil få punkttjenester fra kommunen.

En av de store fordelene med å eie egen bolig er at bruker selv bestemmer om man evt. vil flytte til en annen bolig. Når man selv eier boligen står man også fritt til å bestemme utforming og innredning etter eget ønske.

Når man eier egen bolig står man selv ansvarlig for å vedlikeholde boligen og betjene økonomiske utgifter som boliglån, forsikring, eiendomsskatt og kommunale avgifter.

2.2.1 Aktuelle støtteordninger når man eier egen bolig

- Startlån.
- Tilskudd fra Husbanken.
- Hjelpemidler og tilrettelegging fra hjelpemiddelsentralen.
- Bostøtte fra Husbanken.

2.3 Private bofellesskap

Private bofellesskap med fellesarealer står høyt på ønskelista hos mange brukere. En måte å organisere dette på er at kommunen bygger boligene, og får investeringstilskudd fra Husbanken og momskompensasjon. Etterpå organiserer kommunen prosjektet som et borettslag og selger boligene til den enkelte beboer. En slik prosess bør gjennomføres i tett samarbeid med kommunen.



Et annet alternativ er at brukere og deres foresatte i fellesskap etablerer en arbeidsgruppe, og at denne arbeidsgruppen selv står for bygging av boligene og etablering av borettslaget.

For mer informasjon om disse alternativene, se [Om sidene - Husbanken](#)

2.3.1 Hvordan kommer man i gang med et slikt prosjekt?

Etablering av slike borettslag må normalt initieres og ledes av brukere eller foresatte. Det er mulig å søke kommunen om tilskudd til utredning og prosjektering.

Kommunens fysioterapeuter og ergoterapeuter kan bidra med boligbefaringsrapport for behov og utforming. Utover dette har kommunen begrenset rolle i selve byggeprosessen.

2.3.2 Organisering og sosialt fellesskap

De som ønsker å etablere et privat bofellesskap må selv organisere seg og samarbeide om prosjektet. Kommunens habiliteringstjeneste kan hjelpe med kontaktinformasjon hvis man ønsker å komme i kontakt med personer som planlegger etablering av slike private bofellesskap..

Privat bofellesskap passer godt for personer med lite sosialt nettverk, da formatet legger til rette for fellesskap. Bemanning og tjenester fra kommunen avhenger av brukernes samlede behov. Ofte er bemanningen tettere enn i frittstående boliger, noe som gjør løsningen egnet for dem med større hjelpebehov.

Private bofellesskap organiseres ofte som borettslag. Brukerne har da en borett, og gir i all hovedsak samme fordeler som man har som eier av egen bolig. I tillegg til boliglån betaler man fellesutgifter som går til dekning av utvendig vedlikehold, og kommunale avgifter.

2.3.3 Utfordringer

Boligenes utforming, beliggenhet og rammene rundt borettslaget bør de kommende beboerne og deres pårørende være med på å bestemme. Dersom man ønsker å etablere slike bofellesskap må man være forberedt på å legge ned mye tid og egeninnsats i en slik prosess. Byggeprosessen er tid- og ressurskrevende.





Når man kjøper en leilighet i et borettslag som kommunen har etablert og finansiert med investeringstilskudd, er det en del spesielle krav som gjelder. Kommunen skal blant annet ha 30 års tildelingsrett og forkjøpsrett til boligen. Det vil også være begrensninger til videresalg og hvem som skal kunne flytte dit. Bruker kan ikke selge boligen sin uten samtykke fra kommunen. Boligen kan heller ikke selges til markedspris, men den vil være underlagt en prisklausul, for eksempel konsumprisindeksen.

2.3.1 Aktuelle støtteordninger

- Startlån
- Tilskudd fra Husbanken.
- Bostøtte fra Husbanken.
- Hjelpemidler fra hjelpemiddelsentralen.

2.4 Leie av kommunal tilpasset bolig

Arendal kommune har en større base med kommunale boliger. Innbyggere i Arendal kommune kan søke om å få leie kommunal bolig, og dette er regulert i [Forskrift om tildeling av kommunal bolig, Arendal kommune, Aust-Agder - Lovdata](#). Det stilles på generelt grunnlag følgende grunnkrav for å få tildelt kommunal tilpasset bolig i Arendal kommune

- Søker må på søknadstidspunktet ha lovlig opphold i Norge, ha bodd i Arendal kommune de siste 2 årene og være, eller være i ferd med å bli, uten egnet bolig. Visse unntak gjelder.
- Søker må på søknadstidspunktet være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet til alder dersom søker har daglig omsorg for barn eller det foreligger andre særlige grunner.
- Søker må kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt ved hjelp av tilgjengelige botrenings-, booppfølgings- eller lignende hjelpetiltak. Vilkår gjelder.



2.4.1 Bofellesskap og omsorgsbolig

Kommunale omsorgsboliger og bofellesskap er tilrettelagt slik at brukerne etter behov skal kunne motta pleie, omsorg og praktisk bistand. Boligene tildeles følgende brukergrupper

- Eldre
- Personer med psykisk og/eller fysisk funksjonshemming
- Personer med alvorlig psykisk lidelse eller dobbeltdiagnose psykisk lidelse og rus.

Ved tildeling av kommunal plass i bofellesskap må det i tillegg søkes om helse- og omsorgstjenester avhengig av hjelpebehov. Boligene som kan tildeles er:

- Omsorgsbolig med base.
- Omsorgsbolig uten base
- Bolig i bofellesskap (med og uten base) til personer med nedsatt funksjonsevne og utviklingshemming.
- Bofellesskap (med og uten base) til personer med alvorlig psykisk lidelse eller dobbeltdiagnose psykisk lidelse og rus.

Bofellesskap og omsorgsboliger med base er leiligheter som ligger i tiknytning til hverandre, og som har personalbase knyttet til boligene. Boligene egner seg for brukere med omfattende behov for tett oppfølging av heldøgns omsorgstjeneste.

Omsorgsbolig og bofellesskap uten base er leiligheter som ligger i tiknytning til hverandre, men uten personalbase. Brukere som bor her mottar punkttjenester etter individuelle behov. Tjenesten gis vanligvis som en boveiledertjeneste.

Leie av omsorgsbolig i Arendal skal som hovedregel ikke være tidsbegrenset, men hvis kommunen har behov for å gjøre organisatoriske endringer, eks grunnet økonomiske forhold, kan bruker bli flyttet til en annen bolig. Slike prosesser gjennomføres i tråd med husleielovens regler. Husleie fastsettes etter kommunale satser, men skal som utgangspunkt følge markedspris.



Søknad på kommunal omsorgsbolig sendes Tildelingskontoret. Søkere registrer og kartlegges tidligst ved 16 års alder. Det er tildelingskontoret i kommunen som fatter vedtak om bolig etter fylte 18 år. Bruker inngår en leiekontrakt med Arendal kommune (enhet Arendal Eiendom) som også har oppfølging av leieforholdet.

For å søke kommunal omsorgsbolig, se [Søke omsorgsbolig - Arendal kommune](#).

2.4.1.1 Barnebolig

Barn og ungdom med svært omfattende behov for oppfølging, pleie og omsorg, kan ha behov for omsorgsbolig før fylte 18 år. Barnebolig regnes som institusjon, og barnet bor fast utenfor foreldrehjemmet. Boligen vil være bemannet med base hvor ansatte utfører den daglige omsorgen på vegne av foreldre, men foreldrene innehar fortsatt foreldreansvaret for barnet.

Foresatte skal ikke betale for opphold i barnebolig. Kommunen kan derimot kreve egenbetaling dersom barnet har egen inntekt.

For å søke barnebolig, se [Søke omsorgsbolig - Arendal kommune](#).

2.4.2 Kommunal bolig for vanskeligstilte

Leie av kommunal bolig for vanskeligstilte er for dem som ikke klarer å skaffe seg en egnet bolig selv eller med annen offentlig hjelp. I denne målgruppen har man følgende boliger

- Boliger for førstegangsbosetting av flyktninger
- Boliger for helsemessig, sosialt og økonomisk vanskeligstilte
- Boliger til rusmisbrukere og/eller psykiatri
- Andre utleieboliger

Leie av denne boligformen er et tidsbegrenset tilbud, og husleie er i henhold til husleiekontrakt.

Det er NAV som tildeler denne typen kommunal bolig. For å søke kommunal bolig for vanskeligstilte, se [Kommunal bolig - Arendal kommune](#).



2.4.3 Aktuelle støtteordninger ved leie av kommunal bolig

- Hjelpemidler og tilrettelegging fra hjelpemiddelsentralen
- Bostøtte fra Husbanken

3. Når er det best å flytte ut?

I starten til midten av tjueårene viser seg å være den beste perioden for etablering i egen bolig for personer med utviklingshemming. Da er de fleste fremdeles i en utviklingsfase og åpne for ny læring og nye impulser, det er lettere å tilpasse seg nye situasjoner, mens erfaringer viser at disse ferdighetene reduseres utover i trettiårene (Husbanken, 2025). Her er det dog store individuelle forskjeller, så det er viktig at bruker og foresatte tar en samlet vurdering ut ifra egen situasjon.

4. Økonomi

For å gå til innkjøp av egen bolig kreves en viss andel egenkapital hos lånemottaker. Det er begrensninger på hvor mye man som foresatt kan ta opp i lån på vegne av egne barn. I slike saker er Statsforvalteren veiledende organ, og kan kontaktes på e-post sfagpost@statsforvalteren.no eller tlf. 37 01 75 00.

Kommunen anbefaler foresatte til barn som har egenkapital, f.eks. forsikringssum eller erstatning, å gjennomføre en grundig tanke- og kartleggingsprosess om hvordan disse midlene bør forvaltes. Dette gjelder spesielt i situasjoner knyttet til bolig, hvor det bør legges en langsiktig plan for hvordan økonomisk finansiere både ombygging/tilpasning av barndomshjem og i senere tid tilpasset bolig til barnet. Ta gjerne kontakt med Tildelingskontoret, Husbanken eller kommunens fysioterapi- og ergoterapiavdeling, som kan veiledning på deres respektive fagfelt.

5. Finansielle ordninger

Alle tilskudd og stønader vil til enhver tid følge nasjonale føringer og økonomiske midler hos Husbanken.





5.1 Startlån

Startlån er for de som har langvarige boligfinansieringsproblemer, og ikke får lån i privat bank. Dette gjelder blant annet

- Uføretrygdete
- Enslige med barn
- Barnefamilier
- Eldre
- Personer med nedsatt funksjonsevne
- Førstegangsetablerere.

Det er NAV som behandler søknaden og avgjør om man får lån. Det finnes to typer startlån; ordinært startlån eller startlån til førstegangsetablerere. Det er ulike målgrupper for disse lånene. For informasjon, se [For deg som vil søke startlån og tilskudd - Husbanken](#)

For å søke startlån, se [Startlån - Arendal kommune](#)

5.2 Lån og tilskudd fra Husbanken

Man kan søke om lån fra Husbanken hvis man skal

- Bygge miljøvennlig bolig med lavt energiforbruk og fornybare energikilder.
- Bygge livsløpsbolig med alle rommene du trenger på inngangsplanet og ingen fysiske hindringer
- Oppgradere bolig med betydelig lavere energiforbruk og god tilgjengelighet
- Kjøpe nybygget bolig i et boligprosjekt som er godkjent for husbankfinansiering

Kommunen kan søke tilskudd fra Husbanken hvis de skal etablere omsorgsboliger eller institusjonsplasser, f. eks. i forbindelse med etablering av bofellesskap i borettslag.

For å søke lån fra Husbanken, se [Lån fra Husbanken for privatpersoner - Husbanken](#).



5.3 Hjelpemidler, tilrettelegging og tilskudd til ombygging fra Hjelpemiddelsentralen

For å kunne søke hjelpemidler fra NAV Hjelpemiddelsentral må man fylle følgende generelle vilkår

- Funksjonsvanskene må være varige. Det vil si at vanskene har en varighet på over to år.
- Hjelpemiddelet skal kompensere for funksjonstap uavhengig av alder.
- Man må ha medlemskap i folketrygden.

Personer med en funksjonsnedsettelse kan få låne hjelpemidler for syn, hørsel, lese- og skrivevansker, kognitive vansker, vansker med tale og språk, tilrettelegging av bolig, vansker med bevegelse og forflytning.

For å søke hjelpemidler, se [Informasjon om hjelpemidler og tilrettelegging - nav.no](https://nav.no/informasjon-om-hjelpemidler-og-tilrettelegging).

Du kan også søke stønad til ombygging som et alternativ til hjelpemidlene oppgitt over. Man kan ikke søke både tilskudd og hjelpemidler til samme boligutfordring.

For å søke tilskudd til ombygging, se [Tilskott til ombygging - nav.no](https://nav.no/tilskott-til-ombygging).

5.4 Bostøtte fra Husbanken

Bostøtte er en statlig støtteordning for personer som har lav inntekt og høye bostøtgifter. Hvor mye bostøtte man kan få hver måned, kommer an på inntektene og bostøtgiftene til husstanden.

For å kunne søke om bostøtte må boligen være godkjent til boligformål og ha

- egen inngang
- eget bad og toalett
- kjøkkenløsning
- mulighet for hvile

Bokollektiv har som hovedregel ikke rett til bostøtte. Det finnes unntak hvis bruker bor i kollektiv av helsemessige eller sosialfaglige grunner.

For å komme til søknadsskjema, se [Bostøtte - Husbanken](https://husbanken.no/bostotte).



6. Aktuelle lover og forskrifter

I Norge er det flere lover som gir oss rettigheter når det gjelder bolig. De som sier mest om rettighetene er:

[Sosialtjenesteloven \(lovdata.no\)](https://lovdata.no/tema/so/sosiltjenesteloven)

[Helse- og omsorgstjenesteloven \(lovdata.no\)](https://lovdata.no/tema/ho/omsorgstjenesteloven)

[Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet \(lovdata.no\)](https://lovdata.no/tema/bo/lov-om-kommunenenes-ansvar-pa-det-boligsosiale-feltet)

I tillegg har Arendal kommune utformet en egen forskrift som legger føringer for hvordan kommunens boliger skal tildeles:

[Forskrift om tildeling av kommunal bolig, Arendal kommune, Aust-Agder - Lovdata](#)

7. For mer informasjon

Alle som er i målgruppen oppfordres til å benytte seg av boliginformasjonen til Husbanken - [Boliger til personer med utviklingshemming](#). Her kan man få kunnskap basert på erfaringer om alle sider ved det å flytte hjemmefra til egen bolig, fra den dagen da tanken om egen bolig melder seg til etableringen og en ny hverdag i eget hjem starter.

7.1 Kontaktinformasjon til videre bistand

For informasjon, veiledning, kartlegging og vurdering av brukers behov og/eller boligutforming, ta kontakt med kommunens fysio- og ergoterapiavdeling. Tjenesten er lavterskel og bistår gjerne i prosessen med søknader og oppfølging av hjelpemidler og boligutforming. For kontakt med tjenesten, gå til [Fysioterapi og ergoterapi - Arendal kommune](#) eller ring på 37 05 50 02.

For informasjon og veiledning om kommunale omsorgsboliger som er tilrettelagt for brukere med behov for pleie, omsorg og praktisk bistand, kontakt kommunens Tildelingskontor. Dette kan gjøres



enten via nettside [Søke helse- og omsorgstjenester - Arendal kommune](#) eller ring sentralbordnummeret på 37 01 30 00 og tast så 7.

For informasjon og veiledning om kommunale boliger for brukere som ikke klarer å skaffe seg en egnet bolig selv eller med annen offentlig hjelp, kontakt det kommunale NAV kontoret. Dette kan gjøres enten via nettside [Nav Arendal - nav.no](#) eller ring sentralbordnummeret på 55 55 33 33 som setter deg i kontakt med det lokale NAV-kontoret.

For informasjon og veiledning rundt mulige låne- eller støtteordninger, boligutforming og tilrettelegging, kontakt Husbanken. Dette kan gjøres enten via nettsiden [Kontakt Husbanken - Husbanken](#) eller ring på 22 96 16 00.