

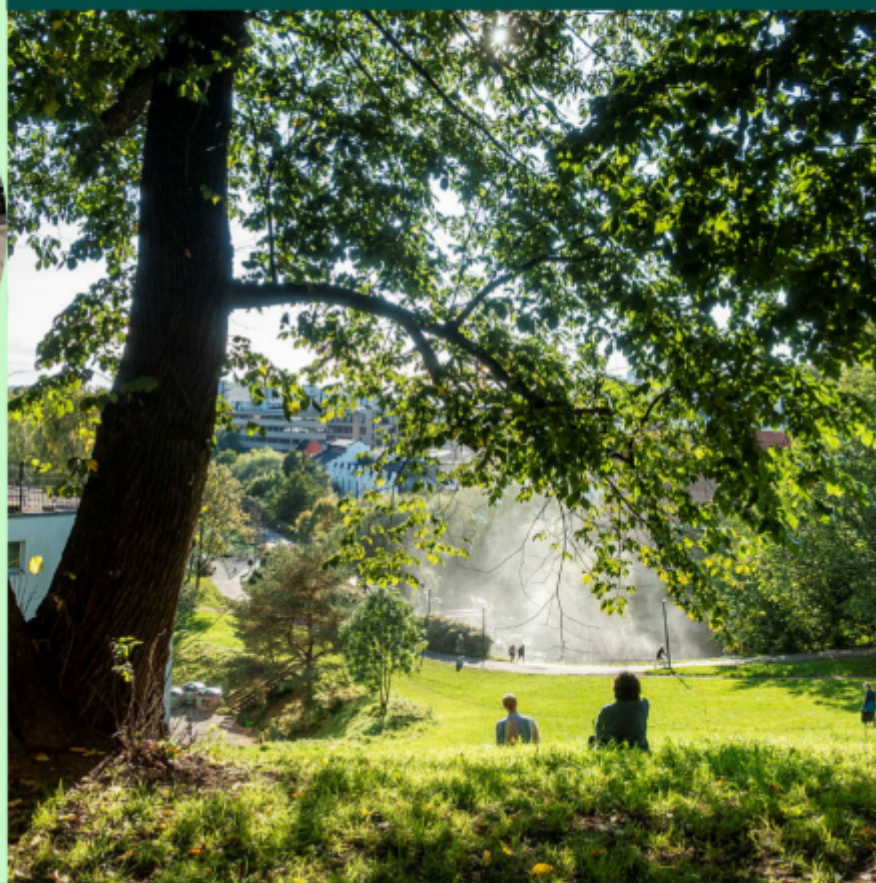


Oslo

Velferdsetaten



Modell Markveien - en beredskapsmodell



Erfaringer fra Bofelleskapet
Markveien 61
2026



Trykk:

Foto:

Design/layout:

Etterarbeid tekst:

Ansvarlige:

Innhold

1. Bakgrunn	5
2. Innledning	5
3. Transformasjonsprosjektet	6
3.1 Om Markveien 61	6
3.2 Organisering av prosjektet	7
3.3 Tempo og kvalitet	8
3.4 Arbeidsmengde og kapasitet	9
4. Bygget som ramme – fra formålsbygg til hjem	10
4.1 Transformasjon	10
5. Menneskene – boform, bemanning og bomiljø	11
5.1 Sosial struktur og hverdagslivet i bofelleskapet	11
5.2 Hverdagsbehov og kontakt med bemanningen	11
5.3 Bemanningsmodell	13
5.4 Bemanningens betydning for bomiljø og trygghet	14
5.5 Beboersammensetting og gjennomtrekk som virkemidler for et fungerende bomiljø	15
5.6 Utflytting og årsaker for gjennomtrekk	15
5.7 Beboerinvolvering og -medvirkning	16
6. Beslutninger og økonomi – hva styrte valgene?	16
6.1 Styring og nullalternativanalyse	16
6.2 Etableringskostnader sett i sammenheng med alternativene	17
6.3 Markveien 61, bokostnader og sosialhjelp	17
6.4 Samarbeid med eksterne aktører – legitimitet og gjennomføringsevne	18
6.5 Markveien 61 og økonomi	19
6.6 Samlet kommentar om økonomiske konsekvenser	20
7. Konklusjon – har vi lyktes med Markveien 61?	20
Vedlegg	22
Vedlegg 1 Juridisk bakgrunn	22
Vedlegg 2 Interessentoversikt	22
Vedlegg 3 Punkter til en nullalternativsanalyse – sentrale vurderingstema	23
Vedlegg 4 Driftsbudsjett Bofelleskapet Markveien 61 – 2026	24
Vedlegg 5 Grunnleggende behov omsatt til konkrete funksjonskrav	25

Vedlegg 6 Arbeidsmengde og kompleksitet i etablering av Bofelleskapet Markveien 61	27
Vedlegg 7 Erfaringer om kapasitet og funksjonsbeskrivelser.....	30

1. Bakgrunn

Oslo kommune bosetter flyktninger etter bystyrevedtak og anmodning fra Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi). Ansvarlig byrådsavdeling har et overordnet koordineringsansvar for kommunens mottak av flyktninger fra Ukraina, mens bydelene har ansvar for den praktiske bosettingen og det videre integreringsarbeidet.

De høye ankomstene av ukrainske flyktninger fra 2022 medførte et akutt behov for et stort antall boliger på kort tid. I Oslo ble det raskt tydelig at kapasiteten i eksisterende kommunale boliger ikke var tilstrekkelig, og at det private leiemarkedet alene ikke kunne møte behovet. Kommunen så derfor til alternative løsninger.

Som følge av situasjonen ble det innført en midlertid endring i plan- og bygningsloven § 20-9 som ga kommuner mulighet til å frita søknadsplikt for nødvendige byggetiltak for personer fordrevne fra Ukraina.¹ Unntaket var ment å legge til rette for raskere og mer smidig etablering av midlertidige boligløsninger i en ekstraordinær situasjon.²

For å håndtere bosettingsbehovet som følge av ankomstene fra Ukraina ble det etablert et prosjekt for å finne boligløsninger for flyktninger. Prosjektets effektmål var *«Etablere 100 midlertidige boliger som dekker nødvendige behov hos beboerne, der totalkostnaden for kommunen er lavere enn nullalternativet.»* Effektmålet ga klare rammer for prosjektet når det gjaldt antall boliger, hvilke behov som skulle dekkes og hvilke økonomiske forutsetninger som var styrende for valg av løsninger.

Transformasjonsprosjektet fra Grünerløkka sykehjem til Bofelleskapet Markveien 61 (heretter omtalt som Markveien 61) danner grunnlaget for utviklingen av modell Markveien. Erfaringene er systematisert og løftet til generelle prinsipper for boligberedskap. Modellen har overføringsverdi for andre målgrupper og kommuner.

2. Innledning

Denne rapporten beskriver erfaringer fra etablering og drift av bofelleskapet i Markveien 61.³ Sammen med modell Markveien utgjør rapporten leveransen til Husbanken innenfor tilskudd til boligsosiale tiltak: *«Bofellesskapet Markveien 61 er det første av sitt slag i denne størrelsen. Erfaringene skal gjennomgå og være grunnlag for en bosettingsmodell.»*

Rapporten bygger i hovedsak på kvalitativ metode. Det er gjennomført intervjuer, gjennomgang av dokumentasjon og befaringer i Markveien 61, samt andre relevante boligløsninger i Oslo⁴. En

¹ Se vedlegg 1 Juridisk bakgrunn

² Uten unntaket følges annen prosess for omregulering.

³ Detaljer om bygningsstruktur, bemanning og drift brukes som læringspunkter, ikke som normative krav.

⁴ Modulbygg i tre bydeler (Nordre Aker, Østensjø og Bjerke) og tidligere Manglerudhjemmet sykehjem som brukes til bofelleskap for flyktninger.

ressursgruppe med representanter fra involverte aktører har bidratt med faglige innspill og erfaringsbasert kunnskap knyttet til etablering og drift av midlertidige boliger til flyktninger. Beboernes perspektiv er ivaretatt gjennom dialog med beboerrådet i Markveien 61. Erfaringer fra tilsvarende prosjekter i andre kommuner er sett til for å identifisere hvilke funn som er generelle, og hvilke som er kontekstavhengige.

Verken modell Markveien eller beskrivelsen av Markveien 61 skal leses som en prosjektveileder. Markveien 61 beskrives som et case som modellen baseres på. Beskrivelser av grep som var avgjørende for å lykkes med rask etablering og effektiv drift av botilbudet belyses, i likhet med konsekvensene når slike grep manglet.



Læringspunkter fra Markveien 61

1. Tydelig styring og et godt beslutningsgrunnlag i tidligfase er utslagsgivende for fremdrift, kvalitet og kostnader.
2. Forpliktende samarbeid og tverrfaglig organisering er avgjørende i prosjekter med mange aktører.
3. Kontinuitet i ansvar og kompetanse er kritisk i overgangen mellom etablering og drift.
4. Bygg må tilpasses faktisk bruk som bolig, med tydelige funksjonskrav basert på beboernes hverdagsbehov.
5. Bemanning er et aktivt styringsverktøy for bomiljø, trygghet og stabil drift.
6. Lave bokostnader i en samlet boligløsning bidrar til lavere utbetalinger av økonomisk sosialhjelp sammenlignet med bosetting i det private leiemarkedet.

3. Transformasjonsprosjektet

3.1 Om Markveien 61

Markveien 61 er et samarbeidsprosjekt mellom tre bydeler og omhandler transformasjon av tidligere Grünerløkka sykehjem.⁵ Grünerløkka sykehjem ble bygget i 1982 og fraflyttet i 2017. Bygget eies og forvaltes av Oslobygg KF (heretter kalt Oslobygg).

⁵ Bydel St. Hanshaugen, Bydel Gamle Oslo og Bydel Grünerløkka, sistnevnte med driftsansvar.

Arbeidet med å transformere sykehjemmet til bofelleskap for ukrainske flyktninger startet på nyåret 2023. August samme år åpnet Markveien 61 som bofelleskap for enslige ukrainske flyktninger over 18 år under kollektiv beskyttelse. Markveien 61 er midlertidig regulert som bolig og beboere får ordinære leiekontrakter for tre år.⁶

Bofelleskapet består av fire etasjer med 100 små hybelleiligheter (12-19 m²), der fellesareal som kjøkken, dusj, vaskerom og oppholdsrom deles.⁷ Det er døgnbemanning i turnus og det vektlegges at ansatte har ukrainsk bakgrunn med relevant språkkompetanse og egen erfaring med å være flyktning.

I bofelleskapet bor det kvinner og menn i alderen 18-82 år. Flyktningene bosettes etter avtale med den enkelte bydel, som vurderer om vedkommende er i målgruppen for å bo i Markveien 61. Bydelene har ansvar for bosetting, oppfølging og introduksjonsprogram for sine respektive beboere.

3.2 Organisering av prosjektet

For å håndtere det økte boligbehovet og støtte bydelene i arbeidet med bosetting, etablerte Byrådsavdeling for sosiale tjenester (SET) en egen boliggruppe. Boliggruppen ble et strategisk grep for å sikre en samlet, tverretattlig tilnærming til Oslo kommunes boligberedskap, og var et nødvendig grep for å utvikle nye arbeidsformer for fremskaffelse av boliger.⁸

Som et overordnet koordineringsorgan hadde boliggruppen ansvar for å identifisere og vurdere kommunale eiendommer, inkludert formålsbygg som kunne transformeres til midlertidige boliger. Dette må sees i lys av et pågående arbeid knyttet til videre bruk av kommunale sykehjem som ikke tilfredsstiller dagens krav, blant annet på grunn av små rom uten private bad.⁹ I denne sammenhengen ble tidligere Grünerløkka sykehjem vurdert som en mulig boligløsning for flyktninger.

I prosjektet Markveien 61 ga boliggruppen tydelige styringssignaler, fattet beslutninger på kort tid og koordinerte involverte aktører på tvers av byrådsavdelinger og etater. Denne arbeidsformen var avgjørende for at prosjektet lot seg realisere.

Prosjektstyret, som besto av lederrepresentanter fra gjeldende byrådsavdeling, de tre samarbeidsbydelene, Oslobygg og Velferdsetaten, samt prosjektleder, var stabilt gjennom hele prosjektperioden. Innhold i sakene som ble behandlet og beslutninger endret imidlertid karakter

⁶ Plan og bygningsloven § 20-9 første ledd. «Når det er nødvendig som følge av et høyt antall ankomster til Norge av personer fordrevet fra Ukraina, kan kommunen etter skriftlig anmodning fra en offentlig myndighet eller fra private tilbydere innen barnehage, skole eller bolig, gjøre unntak fra søknadsplikten.»

⁷ De 100 hyblene er fordelt som følger: Bydel Grünerløkka 50 hybler, Bydel St. Hanshaugen og Bydel Gamle Oslo 25 hybler per bydel.

⁸ Boliggruppen består av deltakere fra relevante byrådsavdelinger og etater; byrådsavdeling for kultur og næring, byrådsavdeling for byutvikling, Oslobygg KF, Boligbygg Oslo KF, Plan og bygningsetaten, Velferdsetaten.

⁹ Omsorgsbygg 16.03.2019. i verbalvedtak H58/2018

mellom etablering og drift. Prosjekteierrollen skiftet fra byrådsavdeling til driftende bydel da prosjektet var etablert i driftsfase.

Det ble tidlig etablert en arbeidsgruppe med fagpersoner fra samarbeidsbydelene, ledet av prosjektleder fra Velferdsetaten. I etableringsfasen hadde arbeidsgruppen et tydelig mandat om å utvikle felles løsninger og anbefalinger som ble løftet til prosjektstyret for beslutning. Faste møtepunkter og tydelig rolleavklaring bidro til å synliggjøre ulike praksiser, avklare gråsoner og utvikle et mer enhetlig tilbud på tvers av bydelene.

Arbeidsgruppen ble videreført til driftsfasen, men endret funksjon og ble ledet av prosjektleder for bofelleskapet. I drift fungerer gruppen i større grad som et koordinerings- og samarbeidsforum for å håndtere løpende utfordringer knyttet til bosetting og oppfølging i en felles bolig.

En sentral leveranse fra arbeidsgruppa var en forpliktende samarbeidsavtale mellom bydelene. Samarbeidsavtalen regulerer fordeling av boliger, ansvarsforhold knyttet til forvaltning av bygget og rammer for drift av stedlige tjenester. Avtalen bidro til forutsigbarhet og likebehandling. Rollen som koordinerende bydel viste seg å være mer ressurskrevende enn øvrige parter. Dette forholdet burde vært håndtert i samarbeidsavtalen hadde det fremkommet på et tidlig nok tidspunkt.

Erfaringene fra Markveien 61 viser at prosjekter med flere aktører krever et tydelig og forpliktende samarbeid. Tverrfaglige arbeidsgrupper i etablering og drift er et godt grep for å ta løpende avklaringer og etablere felles forståelse av oppgaver og ansvar.

I tillegg er det sentralt å ha kontinuitet i ansvar og kompetanse for å sikre overgang mellom faser. Mange av de mest krevende avklaringene ble først tydelige når boligene var tatt i bruk. I Markveien 61 handlet overgangen seg i stor grad om hvordan ansvar, kompetanse og kunnskap videreføres fra etablering til drift, og hvordan utfordringer som oppstår i bruk håndteres løpende.

For å sikre en smidig overgang mellom etablering og drift hadde prosjektet en overlappende periode på to til tre måneder.

3.3 Tempo og kvalitet

Bosetting av flyktninger er en kompleks prosess preget av korte tidsrammer, delvis høyt og uforutsigbart volum, samt begrenset informasjon om flyktningen som skal bosettes. Dette gjør etablering av midlertidige boligløsninger krevende, og skaper et tydelig spenn mellom tempo, kvalitet og kostnader.

Et sentralt funn er at det ofte oppstår et gap mellom behov, utforming av bygg og forutsetninger for drift ved rask etablering av midlertidige boligløsninger. Tidspresset gir begrenset rom for å

avklare sammenhengen mellom disse forholdene i forkant, noe som øker risikoen for mangler som først blir synlige i bruksfasen.

I Markveien 61 var ambisjonen å etablere en boligløsning som var trygg, funksjonell og fleksibel, og som kunne tas raskt i bruk uten at kvalitet eller sikkerhet ble svekket. Løsningen skulle både ivareta beboernes behov og oppfylle kommunens krav til forsvarlig drift, samtidig som den skulle kunne håndtere variasjon i ankomsttall.

I praksis viste det seg imidlertid at grunnleggende behov ikke var tilstrekkelig kartlagt eller operasjonalisert før gjennomføring. Dette gjaldt blant annet behov knyttet til matlaging, hygiene, varme, ventilasjon og privatliv. Konsekvensene av at det var krevende å omsette behov til presise funksjonskrav var at det ble nødvendig med utbedringer etter at bofelleskapet var tatt i bruk.

Utbedringene var belastende for beboerne og førte til ressurskrevende oppfølgingsprosesser. Erfaringene tydeliggjør betydningen av å balansere tempo og kvalitet i prosjekter med korte tidsrammer, og peker særlig på behovet for grundige behovs- og risikoanalyser tidlig i prosjektet.¹⁰

3.4 Arbeidsmengde og kapasitet

I komplekse prosjekter som etablering av Markveien 61, der mange avklaringer må gjøres parallelt og under tidspress, er det avgjørende med tilstrekkelig kapasitet til løpende koordinering og samordning.

En sentral erfaring fra Markveien 61 er at mange av de mest ressurskrevende oppgavene ikke lot seg ferdigstilles på forhånd, men måtte utvikles og håndteres løpende i takt med hvordan boligløsningen fungerte i praksis.

Dette gjaldt særlig oppgaver knyttet til beboersammensetting, sikkerhet og bomiljø, samt behovskartlegging og risikovurderinger. Disse forholdene måtte justeres over tid, og krevde kontinuerlig involvering fra både styringsnivå og operative fagmiljøer.

En betydelig del av arbeidsmengden oppsto i stor grad i grenseflatene mellom tjenester, forvaltningsnivåer og aktører som førte til behov for å samordne ulike praksiser, koordinere innsats, utforme samarbeidsavtaler og avklare ansvar. Dette bidro samlet til et høyt ressursuttak. I tillegg kom en rekke oppgaver som hver for seg fremstår håndterbare – som etablering av turnus, koordinering av innbo, informasjon til beboere, brannvern og nøkkelhåndtering – men som samlet utgjorde en kompleks og ressurskrevende etableringsfase.¹¹

Erfaringene fra Markveien 61 viser at arbeidsmengden i slike etableringer i stor grad er knyttet til parallelle prosesser og behov for kontinuerlig samordning under tidspress. Der kapasitet til

¹⁰ Se vedlegg 5 for eksempel på konkretisering av behov og funksjonskrav.

¹¹ Se vedlegg 6 om arbeidsmengde og kompleksitet.

dette arbeidet er begrenset, øker belastning i gjennomførings- og driftsfasen, med konsekvenser for både bomiljø og ressursbruk.

4. Bygget som ramme – fra formålsbygg til hjem

Kapittelet gir innsikt i et transformasjonsprosjekt og hva som skjer når et bygg teknisk sett fungerer, men ikke nødvendigvis som en bolig.

4.1 Transformasjon

Transformasjon av et bygg betyr at en bygningsmasse, som opprinnelig er planlagt for én type virksomhet, skal tilpasses et helt annet hverdagsliv og bruksbehov. Erfaringene fra Markveien 61 viser at transformasjon av formålsbygg til hjem innebærer ulike problemstillinger enn i andre boligprosjekter.

Aktører med ansvar for formålsbygg har ofte andre rammer og perspektiver enn aktører som forvalter kommunale boliger, og disse perspektivene må ses i sammenheng for å utvikle hensiktsmessige boligløsninger. Erfaringene tilsier at det stiller høye krav til utførers forståelse av sluttbrukernes behov og til samspillet mellom aktører med ulik faglig og organisatorisk tilnærming.

I Markveien 61 var grunnleggende praktiske og fysiske behov for bruk av bofelleskapet ikke tilstrekkelig identifisert eller beskrevet i forkant av gjennomføringen. Mye kan forklares med at bygget opprinnelig var et sykehjem og dermed ikke konstruert for den typen hverdagsliv og beboeraktivitet som forventes i et bofelleskap.

Funksjonskrav knyttet til kapasitet, strøm, logistikk og bygningsmessige forhold, burde vært langt mer detaljerte enn det som var beskrevet før oppstart av bofelleskapet. Blant annet var kapasitet i kjøkkenfasilitetene ikke tilpasset at mange beboere skulle lage mat samtidig. Strømkapasiteten var heller ikke dimensjonert for normal hverdagsbruk, noe som førte til overbelastning og gjentatte strømbrudd. Videre var vaskerom, tørkemuligheter og romutforming i liten grad tilpasset individuelt renhold og daglige rutiner. Det ble også avdekket flere institusjonsmarkører, som fastlåste vinduer uten muligheter for full lufting, alarmer og eldre HC-løsninger, som fortsatt preget bygget og ga et uønsket institusjonspreg.

Erfaringene fra Markveien 61 understreker at ny bruk av bolig stiller nye krav til en bygningsmasse. Utfører må ha kompetanse på hvilke kvaliteter som må være på plass for å bruke bygget som bolig, og forholdene må synliggjøres i en tidlig og presis behovsbeskrivelse med tydelige funksjonskrav med utgangspunkt i faktisk hverdagsbruk – ikke byggets opprinnelige formål.

5. Menneskene – boform, bemanning og bomiljø

Kapittelet beskriver hvordan bomiljøet i Markveien 61 ikke er et resultat av enkeltstående tiltak, men av et samspill mellom flere virkemidler, blant annet bemanning, sosial struktur, beboersammensetning, gjennomtrekk og beboermedvirkning.

5.1 Sosial struktur og hverdagslivet i bofelleskapet

Bomiljøet i Markveien 61 ble formet av organiseringen av hverdagen og beboersammensetningen. Erfaringene viser at struktur, husregler og beboernes forutsetninger for å bo tett med andre, har stor betydning for hvordan bofelleskapet fungerte i praksis.

Bomiljø påvirker ikke bare trivsel, men også stabilitet, driftsforhold og kostnader. Utfordringer knyttet til bruk av fellesarealer, ulik døgnrytme og variasjon i behov gir utslag i både konfliktnivå og behov for oppfølging. Det faktum at alle beboere har samme landbakgrunn og felles språk antas å være konfliktdempende og bidrar til å styrke samholdet i Markveien 61.

Husordensregler er en del av leiekontrakten for kommunal bolig. I tillegg ble det utviklet supplerende regler basert på byggets utforming og delte fasiliteter. Disse bidro til å håndtere utfordringer knyttet til høy bruk av fellesarealer og variasjon i beboernes behov og vaner.

Alderssammensetningen i bofelleskapet har betydning for hvordan boformen fungerer. I Markveien 61 har beboerne et bredt aldersspenn, fra unge voksne til eldre i pensjonsalder, noe som bidrar positivt til bomiljøet.

For mange unge beboere innebærer bofelleskapet en første erfaring med å bo alene, der nærhet til jevnaldrende, tilstedeværende voksne og ansatte med samme språk- og kulturbakgrunn bidrar til trygghet og sosial tilhørighet. De eldre beboerne drar nytte av å bo sammen med andre i samme livssituasjon, særlig sett i lys av at denne gruppen har behov for støtte i møte med digitale tjenester og helsesystemet. De mottar også begrensede aktivitetstilbud og står i fare for å bli isolert.

Samlet viser erfaringene at bomiljø ikke oppstår av seg selv, men også gjennom bevisste valg knyttet til sosial struktur, skjerming og organisering av hverdagen. Tydelige husregler, hensyn til kjønn og alder, felles landbakgrunn og fleksibilitet i møte med ulike livssituasjoner har vært avgjørende for å sikre et trygt, stabilt og fungerende bofelleskap over tid.

5.2 Hverdagsbehov og kontakt med bemanningen

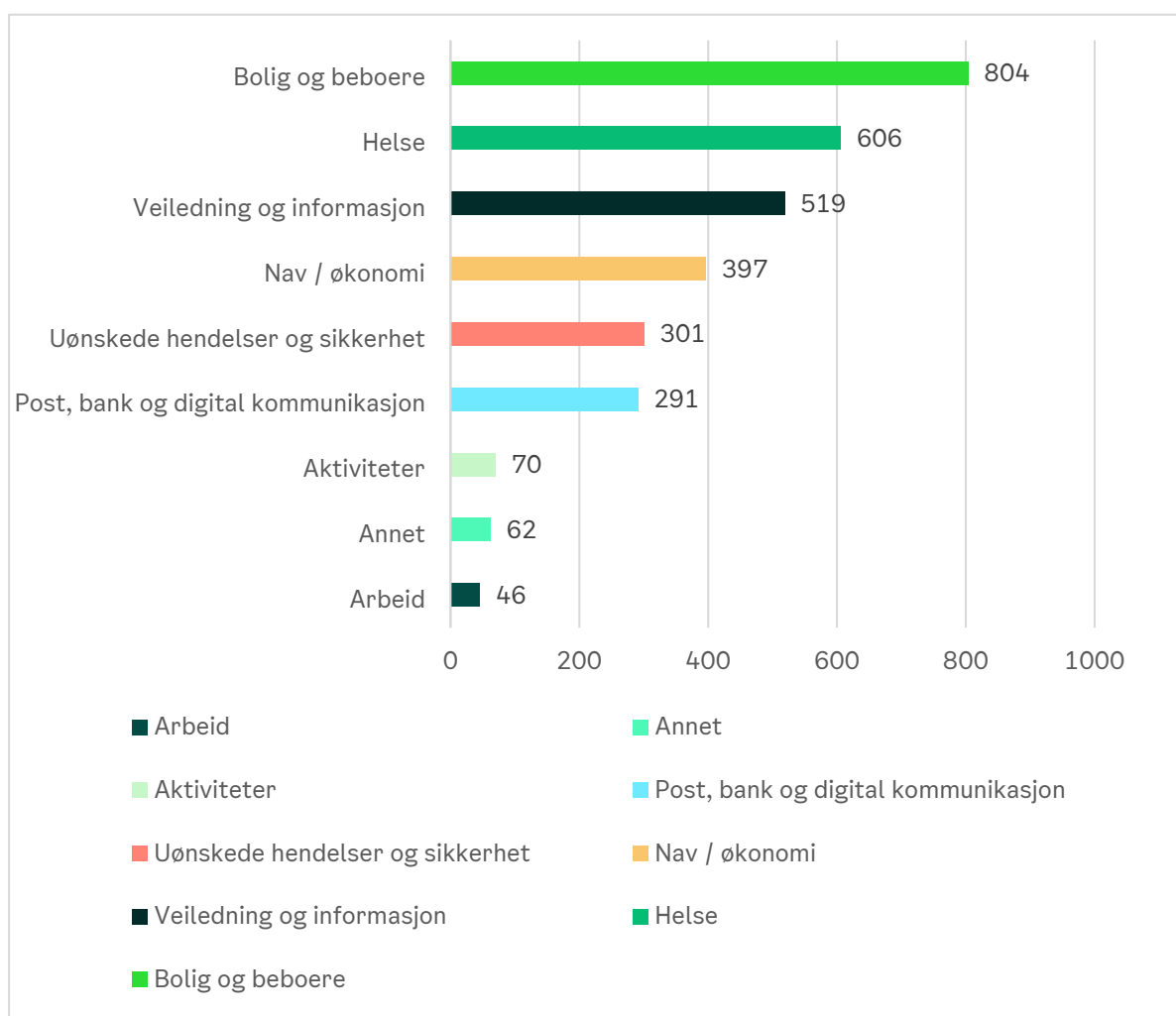
Systematisk registrering av henvendelser gir konkret innsikt i hvilke behov og utfordringer som preger beboernes hverdag, og når behovet for bistand er størst.

Data fra en halvårsperiode 2024 viser at etterspørselen etter støtte er betydelig også utenfor ordinær arbeidstid. Dette understreker behovet for bemanning med kombinert kompetanse innen praktisk drift, regelverk og sosialfaglig veiledning.

Eldre beboere over 55 år står for en stor andel av henvendelsene. Henvendelsene gjelder ikke bare bolig- og bomiljøforhold, men også veiledning knyttet til helse, offentlige tjenester og praktiske hverdagsutfordringer.

Registreringer av henvendelser har synliggjort et bredt behovsbilde og viser at Markveien 61 fungerer som mer enn et botilbud; bofelleskapet er også en viktig støttearena i en sårbar etableringsfase, der beboerne har behov for hjelp utover det som tradisjonelt knyttes til bolig.

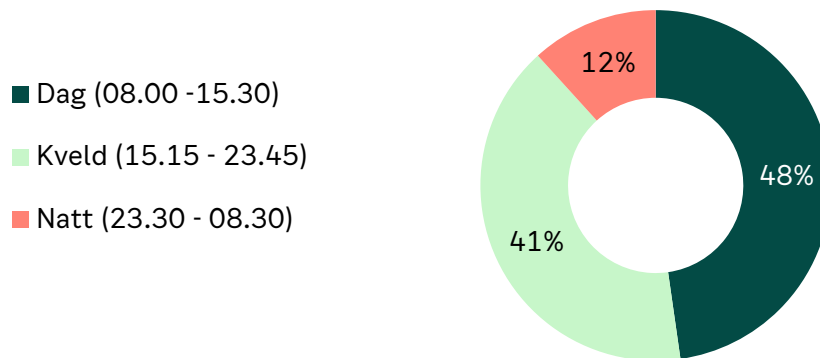
Figur 5.1 viser en samlet oversikt over tema beboerne i Markveien 61 har henvendt seg til personale for å få råd og veiledning med.



Figur 5.1 Tema for henvendelser

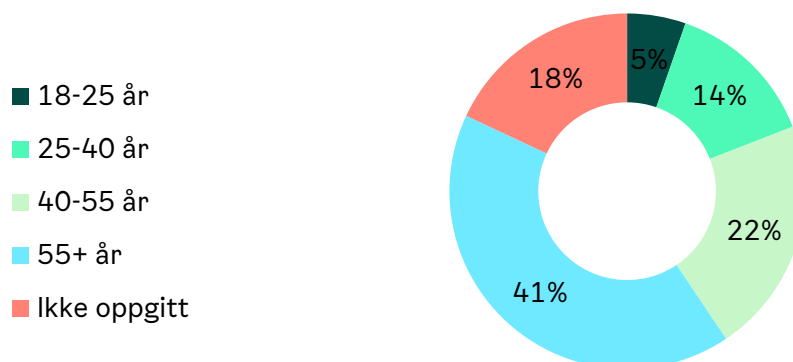
Kilde: Registreringer av henvendelser gjort av bemanningen i Markveien 61 i perioden juli 2024 – desember 2024, totalt 3096 registrerte henvendelser.

Figur 5.2 og 5.3 viser henholdsvis tidspunkt for henvendelsene og hvilke aldersgruppe som rettet seg til personale for råd og veiledning.



Figur 5.2 Tidspunkt for henvendelser

Kilde: Registreringer av henvendelser gjort av bemanningen i Markveien 61 i perioden juli 2024 – desember 2024, totalt 3096 registrerte henvendelser.



Figur 5.3 Aldersgruppe

Kilde: Registreringer av henvendelser gjort av bemanningen i Markveien 61 i perioden juli 2024 – desember 2024, totalt 3096 registrerte henvendelser.

5.3 Bemanningsmodell

Oppstarten av Markveien 61 var preget av usikkerhet knyttet til både målgruppe, bygg og boform. Antall beboere og begrenset informasjon om dem, et bygg som ikke var tilpasset

boligformål, og en tett bofelleskapsløsning med delte fasiliteter, innebar en samlet risikoprofil som måtte håndteres.

For å redusere risiko ble det iverksatt flere tiltak i etableringsfasen, blant annet kjønnsdeling av etasjer, samarbeid med statlige aktører for å målrette utsøkingen av enslige ukrainske flyktninger som kan passe boformen, samt midlertidige sikkerhetstiltak og døgnbemanning. Disse tiltakene dannet grunnlaget for bemanningsmodellen og den videre driften av bofelleskapet.

Bemanningsmodellen ble etablert som et operativt grep for å sikre tilstedeværelse og trygghet, samt å håndtere behov i en kompleks boform. Ved oppstart besto grunnbemanningen av én prosjektleder og ni miljøarbeidere, organisert i turnus med dag-, kvelds- og nattevakter.

Miljøarbeiderne ble rekruttert med vekt på språkkompetanse og mangfold. Om lag halvparten av miljøarbeiderne hadde selv flyktningbakgrunn. Prosjektleder hadde erfaring fra prosjektledelse, tverrsektorielt samarbeid og kunnskap om målgruppen. Renhold av fellesarealer ble ivaretatt av ekstern leverandør.



Ansattes kompetanse og oppgaver i Markveien 61:

- Daglig tilstedeværelse, beboeroppfølging og veiledning.
- Ivareta bomiljø, herunder renhold, renovasjon og fellesareal.
- Ivareta sikkerhet, beredskap og brannvern.
- Koordinering med bydeler om bosetting og oppfølgingstjenester.
- Samarbeid med byggeier om vedlikehold av bygget og håndtering av byggtekniske avvik.
- Kunnskap om rus og psykisk helse, flyktninger og sårbare grupper, menneskehandel og trafficking.
- Kunnskap om offentlig forvaltning, særlig sosialhjelpsloven.

5.4 Bemanningens betydning for bomiljø og trygghet

Erfaringene fra Markveien 61 viser at stedlig bemanning er det viktigste enkeltstående virkemiddelet for å sikre stabil drift og et velfungerende bomiljø over tid.

Tilstedeværelse gjør det mulig å oppdage avvik, uønsket atferd og endringer i beboernes behov på et tidlig tidspunkt, og iverksette tiltak før situasjoner utvikler seg. Dette bidrar til godt bomiljø, hensiktsmessig bruk av fellesarealer og mer forutsigbar drift.

Bemanning har også betydning for vedlikehold og drift av bygget. Daglig tilstedeværelse bidrar til at mangler, avvik og uheldige bruksmønstre oppdages tidlig og kan håndteres før de blir alvorlige

eller kostnadskrevende situasjoner. Erfaringer viser til at lignende bofelleskap for flyktninger, men uten fast bemanning, har mer ressurskrevende oppfølging, blant annet gjennom økt behov for vedlikehold og hyppigere inngripen ved uønskede hendelser.

Beboerrådet i Markveien 61 trekker fram flere fordeler med bemanning i bofelleskapet. De påpeker viktigheten av å ha en form for adgangskontroll og bemanning med myndighet til å gripe inn i akutte situasjoner. De mener også at det gir økt respekt for stedet og fremhever at det er en styrke at de ansatte snakker språket og kan bidra med praktisk bistand som avlaster de øvrige oppfølgingstjenestene.

Erfaringene fra Markveien 61 viser at bemanning har en stor betydning for å etablere et trygt og godt bomiljø, samt for å ha en sikker drift. Særlig i startfasen bidro bemanning, kombinert med midlertidige sikkerhetstiltak, til å stabilisere bomiljøet.

5.5 Beboersammensetting og gjennomtrekk som virkemidler for et fungerende bomiljø

Bofelleskapet er etablert som et midlertidig botilbud i en overgangsfase, og et visst gjennomtrekk er en naturlig del av dette. Samtidig viser erfaringene fra Markveien 61 at sammensetningen av beboere har stor betydning for hvordan bofelleskapet fungerer i praksis.

Trygghet, trivsel og stabilitet påvirkes direkte av endringer i beboergruppen. Stabilitet oppnås ikke kun gjennom lav utskifting, men må ses i sammenheng med både innflytting, botid og utflytting.

I Markveien 61 vurderes beboersammensetningen fortløpende. Søknader om forlengelse av leiekontrakter behandles innenfor rammen av kommunale boliger, med rom for skjønn. Dette gir mulighet til å legge til rette for en hensiktsmessig variasjon i beboernes livssituasjon, og til å ivareta bomiljøet som helhet.

Beboere med arbeid og egen inntekt bidrar til mer stabile rammer, forutsigbare rutiner og lavere konfliktnivå. De kan fungere som uformelle rollemodeller for beboere i en etablerings- og kvalifiseringsfase. I noen tilfeller er det derfor vurdert som hensiktsmessig å la beboere bli boende lengre enn det som ellers ville vært normalt.

Samtidig viser erfaringene at bofelleskapet ikke alltid er en egnet løsning over tid. utfordringer knyttet til rus og psykisk helse kan oppstå eller forsterkes, også hos beboere som ved innflytting ble vurdert som godt egnet. Dette påvirker bomiljøet og kan gjøre det nødvendig å finne andre boligløsninger.

5.6 Utflytting og årsaker for gjennomtrekk

I perioden fra august 2023 til april 2026 flyttet totalt 47 beboere ut av Markveien 61. Av disse returnerte 19 til Ukraina eller reiste til et annet land, mens 19 fant ny bolig i Norge, hovedsakelig

i forbindelse med etablering sammen med familie eller samboer. De resterende ni hadde behov for en annen type boligtilbud.

Dette viser at utflytting i hovedsak skjer som følge av endringer i beboernes livssituasjon og etableringsmuligheter, heller enn manglende trivsel i bofelleskapet. Samtidig viser tallene at det i noen tilfeller er nødvendig å finne alternative boligløsninger for å ivareta både den enkelte beboer og bomiljøet som helhet.

Utflytting må forstås som en del av en strategisk beboersammensetning, og ikke kun som en konsekvens av individuelle forhold. Et kontrollert gjennomtrekk bidrar til å opprettholde stabilitet i beboergruppen, gir rom for nye bosettinger og reduserer risikoen for at utfordringer utvikler seg til varige belastninger for bomiljøet.

5.7 Beboerinvolvering og -medvirkning

I Markveien 61 har beboerinvolvering betydning for hvordan bomiljøet utvikler seg i praksis. Medvirkning foregår både gjennom formelle strukturer og hverdagslig samhandling, og påvirker hvordan beboerne deltar i og tar ansvar for bofelleskapet.

Det ble etablert et demokratisk valgt beboerråd som møtes jevnlig med prosjektleder. Beboerrådet fungerer som bindeledd mellom beboerne og de ansatte, og tar opp saker knyttet til daglig drift, bruk av fellesarealer og forhold som påvirker trivsel og samhandling. Gjennom denne strukturen får beboerne en kanal for å ta opp utfordringer, gi innspill og bidra til løsninger. Dette gjør det mulig å håndtere problemstillinger løpende og bidrar til å forebygge konflikter.

Erfaringene viser at medvirkning har betydning for hvordan bomiljøet utvikler seg. Beboere har i større grad ansvar for blant annet å regulere fellesarealer og ta initiativ til aktiviteter og sammenkomster.

6. Beslutninger og økonomi – hva styrte valgene?

Kapittelet beskriver erfaringer knyttet til beslutninger, styring og økonomi i etablering og drift av Markveien 61.

6.1 Styring og nullalternativanalyse

I etableringen av Markveien 61 ble det lagt til grunn et forenklet nullalternativ med faktoren bosetting i det ordinære boligmarkedet og faktoren bosetting i bofelleskapet. Utover dette ble ikke nullalternativet konkretisert før beslutning om gjennomføring. Sentrale forhold som tilgang på boliger, reelt leienivå, oppfølgingsbehov og administrative konsekvenser for kommunen var ikke grundig belyst før valg av løsning. Siden midler til etableringen av Markveien 61 allerede var avsatt, var uansett ikke behovet for en grundig nullalternativanalyse avgjørende for realiseringen.

Erfaringene tilsier at en tydeligere og mer konkret nullalternativanalyse i tidlig fase ville gitt et tydeligere grunnlag for prioriteringer og valg av løsning. Det er også grunn til å anta at en slik analyse kunne ha bidratt til sterkere eierskap og forankring hos samarbeidende bydeler, samt styrket motivasjonen til å investere i prosjektet i en tidlig fase.

Selv om analyser av Markveien 61 tyder på at prosjektet har vært kostnads- og ressursbesparende for kommunen, er anbefalingen at nullalternativanalyse bør inngå som en integrert del av tidligfasen. Analysen må være tilstrekkelig konkretisert før valg av løsning, og inkludere både direkte kostnader og indirekte konsekvenser, prissatte- og ikke prissatte virkninger knyttet til drift, oppfølging og kommunens samlede ressursbruk.¹²

Økonomiske vurderinger i forbindelse med etablering av midlertidige boligløsninger kan ikke avgrenses til investeringskostnader alene. For kommunen oppstår de største økonomiske konsekvensene over tid, gjennom drift, oppfølging, administrativ ressursbruk og utgifter til økonomisk sosialhjelp. Erfaringene fra Markveien 61 viser at tidlige valg knyttet til boligtype, husleienivå og organisering av bosetting har direkte betydning for kommunens samlede kostnadsbilde.

6.2 Etableringskostnader sett i sammenheng med alternativene

Totalkostnaden for etablering av Markveien 61 utgjorde om lag kr 21,9 millioner, se faktaboks side 19. Disse kostnadene dekket oppgradering og tilpasning av et kommunalt bygg som hadde stått ubrukt over flere år, samt nødvendig prosjektledelse i etableringsfasen.

Etableringskostnaden må ses i sammenheng med både alternativkostnaden ved fortsatt tomgang i bygget og de løpende kostnadene knyttet til bosetting i ordinært leiemarked.

6.3 Markveien 61, bokostnader og sosialhjelp

Flyktninger i alderen 18–55 år mottar introduksjonsstønad gjennom deltakelse i introduksjonsprogrammet. I mange tilfeller er denne stønaden ikke tilstrekkelig til å dekke både livsopphold og boutgifter. Høye boutgifter i det ordinære boligmarkedet kan lede til et behov for økonomisk sosialhjelp fra kommunen.

Analysen av sosialhjelpsutbetalinger til beboere i Markveien 61 viser at sannsynligheten for å motta økonomisk sosialhjelp er om lag den samme som for andre sammenlignbare ukrainske flyktninger i Oslo. Beboere i Markveien 61 som får sosialhjelp hadde samtidig i gjennomsnitt noe lavere utbetalinger per måned, hovedsakelig som følge av lavere boligrelaterte kostnader. Dette henger sammen med forventningen om at rimelige boligløsninger reduserer behovet for sosialhjelp til husleie.

¹² Se vedlegg 3 for sentrale forutsetninger og vurderingstema i en nullalternativanalyse som et operasjonelt rammeverk for å vurdere alternative boligløsninger.

Datagrunnlaget har klare begrensninger, særlig knyttet til manglende historikk for bostedsadresser og et relativt lavt antall personer, noe som tilsier forsiktighet i tolkningen. Til tross for dette styrker funnene hypotesen om at lave og forutsigbare bokostnader i samlede boligløsninger som Markveien 61 bidrar til lavere utbetalinger av økonomisk sosialhjelp per mottaker, særlig sammenlignet med bosetting i det private leiemarkedet.

I et helhetlig økonomisk perspektiv må denne effekten vurderes sammen med kostnadene ved etablering og drift av bofelleskapet. Samlet gir funnene støtte til at boligløsninger med moderat husleie kan være et virkemiddel for å dempe kommunens løpende sosialhjelpsutgifter.

Erfaringene fra Markveien 61 viser at beboernes bokostnader har innvirkning på det samlede kostnadsbildet for kommunen. Dette kommer i tillegg til kostnader knyttet til leieforhold og administrativt ressursbruk. Vurdering av boutgifter i nullalternativet gir dermed et bedre bilde av de samlede økonomiske konsekvensene for kommunen.

Tabellen under viser de estimerte bokostnadene for beboere i prosjektet i Markveien sett opp mot alternativene med leie av ett- eller toroms boliger i privat eller kommunal regi.

	Privat marked	Kommunal bolig	Markveien
Husleie 1 rom, per år	148 448	141 025	86 312
Husleie 2 rom, per år	185 800	176 510	86 312
Statlig bostøtte	-40 524	-40 524	-24 108
Merkostnad etter bostøtte husleie 1 rom	45 720	38 297	
Merkostnad etter bostøtte husleie 2 rom	83 072	73 782	

Som tabellen viser er leiekostnadene betraktelig lavere i Markveien 61 enn ordinære husleiekontrakter i privat eller kommunal regi. Selv med bostøtte er den årlige besparelsen per husstand på mellom kr 38 000 og 83 000, avhengig av størrelse på boligen og hvorvidt det er snakk om privat eller kommunal utleiebolig. For 100 enheter innebærer dette at den årlige besparelsen blir på rundt kr 6 millioner, hvis vi legger til grunn et snitt av de fire leiealternativene (ett- eller toroms bolig i privat eller kommunal regi).

6.4 Samarbeid med eksterne aktører – legitimitet og gjennomføringsevne

Etablering av midlertidige boligløsninger har behov for samhandling med eksterne aktører og omgivelser. Lover, forskrifter og sektorvise krav, samt forventninger fra nabolag og sivilsamfunn skaper rammer som må håndteres parallelt med gjennomføringen.

Det ble tidlig etablert dialog med eksterne aktører, frivillige miljøer og nabolag. For å sikre rask utnyttelse av kapasiteten i Markveien 61 og for å få en treffsikker bosetting av den definerte målgruppen, etablerte kommunen et samarbeid med IMDi som har ansvar får å søke ut bosettingsklare flyktninger til kommunene. Erfaringene tilsier at et tett samarbeid mellom stat

og kommune er avgjørende for å utnytte boligens kapasitet. Dette er avgjørende for økonomisk forsvarlig drift i boligløsninger for flyktninger av Markveiens volum og omfang.

Frivillige organisasjoner og foreninger fikk en særlig viktig rolle i en fase hvor det var knyttet usikkerhet til tiltaket og tvil om at et stort bofelleskap med små rom og delte fasiliteter ville fungere. Ukrainske foreninger ble involvert i planleggingen og bidro til å bygge legitimitet og tillit til løsningen. Deres kjennskap til målgruppen og ukraineres erfaring med tilsvarende boformer gjorde at bofelleskapet i større grad ble oppfattet som en aktuell løsning.

6.5 Markveien 61 og økonomi

Erfaringene fra Markveien 61 viser at tidlige valg knyttet til boligtype, husleienivå og organisering av bosetting har direkte betydning for kommunens samlede kostnadsbilde.

Faktaboksen under viser en oversikt over kostnadsbildet for oppføring og drift av Markveien 61.



Hvor mye kostet det å etablere Markveien 61?

Totalkostnader for etablering av Markveien beløp til kr 21 892 060. Dette var kommunens investering som ble gjort i forkant av drift og åpning av bofelleskapet.

- Kr 15 000 000 til nødvendig oppgraderinger av en bygning som hadde stått ubrukt i fem år.
- Kr 6 300 000 til tilpasning av bygningsmassen til formålet. Eksempelvis å endre sykehjemsrom til små boenheter, etablere fellesareal og fasiliteter som dekker funksjoner det ikke er plass til i boenheten
- Kr 600 000 til prosjektledelse

Byggeier dekket noen ekstrakostnader som påløp utover dette. Disse kostnadene gjaldt utbedringer på bygget uavhengig av prosjektet, men som ble synliggjort fordi bygget ble tatt i bruk etter å ha stått tomt i flere år.

Hvor mye koster det å drifte Markveien 61 i 2026

- Kr 11 710 000 i utgifter til blant annet lønn, vedlikehold og husleie til byggeier^{13 14}
- Kr 8 600 000 i inntekt i form av husleie for 100 hybler pr år

Markveien 61 har en budsjettert driftskostnad på kr 3 110 000 for 2026.

¹³ Bemanningen var høyere ved oppstart og dette påvirket driftskostnadene frem til 2025.

¹⁴ Se vedlegg 4 for detaljer om budsjettert driftskostnad for 2026

6.6 Samlet kommentar om økonomiske konsekvenser

Erfaringene fra Markveien 61 viser at de viktigste økonomiske konsekvensene av bosettingsvalg ligger ikke nødvendigvis i etableringskostnadene, men i hvordan boligene påvirker drift, administrativ ressursbruk og behovet for økonomisk sosialhjelp over tid.

Synliggjøring av både kostnader og potensielle innsparinger er sentralt for å styrke beslutningsgrunnlaget. Dette bidrar til mer treffsikre prioriteringer og økt effektivitet i forvaltningen av kommunens ressurser.

Sammenligningen med nullalternativet viser at bosetting i det private leiemarkedet innebærer høyere bokostnader per husstand og dermed økt behov for økonomisk støtte. Spredt bosetting medfører også et høyere administrativt ressursbehov knyttet til oppfølging og forvaltning av 100 leieforhold.

Disse kostnadene utvikler seg over tid og er ikke nødvendigvis synlige i en tidlig fase, men utgjør samlet sett et betydelig økonomisk ansvar for kommunen.

Etableringskostnaden ved Markveien 61 må sees i sammenhengen av at investeringen ikke bare knytter seg til tilpasning av et konkret bygg, men til etablering av en boligløsning som kan gi kommunen større forutsigbarhet i både drift og oppfølging av flyktninger. Når etableringskostnaden ses opp mot alternativet med fortsatt tomgang i bygget og vedvarende løpende kostnader ved bosetting med 100 unike leieforhold, fremstår investeringen som et virkemiddel for kostnadskontroll over tid, snarere enn en isolert prosjektutgift.

7. Konklusjon – har vi lykket med Markveien 61?

Prosjektet Markveien 61 ble gjennomført i en situasjon preget av akutt bosettingsbehov, korte tidsfrister og begrenset tilgang på egnede boliger. Målet var å etablere 100 midlertidige hybelleiligheter som dekket beboernes behov, samtidig som totalkostnaden for kommunen skulle være lavere enn ved bosetting i det ordinære boligmarkedet. Erfaringene viser at dette målet i hovedsak er nådd.

I drift har Markveien 61 fungert som et stabilt og håndterbart botilbud over tid. Valg gjort i tidligfase og gjennomføring særlig knyttet til målgruppe, transformasjon av bygget, bemanning og organisering av driften, har hatt direkte betydning for trygghet, bomiljø og ressursbruk. Stedlig bemanning har vært et avgjørende grep for å forebygge uønskede hendelser, sikre struktur i hverdagen og håndtere en stor og sammensatt beboergruppe på en forsvarlig måte.

Prosjektet har også gitt positive økonomiske effekter for kommunen. Sammenligning med nullalternativet viser lavere boligkostnader per beboer enn ved bosetting i det private leiemarkedet. Erfaringene indikerer videre at lavere og mer forutsigbare boutgifter har bidratt til noe lavere utbetalinger av økonomisk sosialhjelp per mottaker. Selv om datagrunnlaget har begrensninger, peker funnene i samme retning.

Samtidig har prosjektet svakheter. Mangelfulle avklaringer i tidligfase, særlig knyttet til transformasjon av et tidligere sykehjem til bolig, førte til undervurderte behov og kostnadskrevende justeringer i etterkant. Dette bekrefter at de mest førende og kostnadsdrivende beslutningene tas tidlig, og at mangler i denne fasen raskt får konsekvenser i gjennomføring og drift.

Samlet sett fremstår Markveien 61 som vellykket – ikke fordi prosjektet var uten utfordringer, men fordi det har levert et fungerende botilbud innenfor krevende rammer og samtidig gitt tydelige, overførbare læringspunkter.

Erfaringene fra Markveien 61 er systematisert i modell Markveien. Modellen sammenfatter sentrale læringspunkter og viser hvordan slike erfaringer kan brukes i planlegging, etablering og drift av tilsvarende boligløsninger.

Vedlegg

Relevante dokumenter som ROS-analyse, sikkerhetsrutiner og samarbeidsavtale og lignende gjøres tilgjengelig ved forespørsel.

Vedlegg 1 Juridisk bakgrunn

Fra 15. juni 2022. Plan- og bygningsloven § 20-9 første ledd har følgende ordlyd:

«Når det er nødvendig som følge av et høyt antall ankomster til Norge av personer fordrevet fra Ukraina, kan kommunen etter skriftlig anmodning fra en offentlig myndighet eller fra private tilbydere innen barnehage, skole eller bolig, gjøre unntak fra søknadsplikten. Plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd gjelder ikke. Unntak kan gjøres for oppføring av ny, varig bygning, tidsbestemt bruksendring og plassering av midlertidige bygninger som skal brukes til

- a. innkvartering av asylsøkere og andre Utlendingsdirektoratet gir botilbud til*
- b. omsorgssentre for enslige mindreårige asylsøkere under 15 år*
- c. barnehage eller skole*
- d. bolig»*

Vedlegg 2 Interessentoversikt



Interessentoversikt

I gjennomføringen av etableringen av Markveien 61 var en rekke aktører involvert, både interne og eksterne:

- Bydel Gamle Oslo, Bydel St. Hanshaugen og Bydel Grünerløkka (Eiere)
- Oslobygg (Byggeier)
- Boligbygg (Forretningsfører)
- Byrådsavdeling for sosiale tjenester (Finansiering, initiativtaker)
- Velferdsetaten (Prosjektledelse og fagstøtte)
- Plan og bygg etaten (Kommunal planmyndighet)
- Statlige aktører (IMDi og UDI)
- Frivillighet og nabolag

Vedlegg 3 Punkter til en nullalternativsanalyse – sentrale vurderingstema

Nullalternativet skal vise kostnaden ved å løse utfordringen innen dagens rammer. I denne konkrete modellen innebærer det å analysere kostnadene ved å bosette flyktninger i det allerede eksisterende boligmarkedet, enten i det ordinære leiemarkedet eller i kommunale boliger.

Det bør både regnes ut kostnad for kommunen og kostnad for beboere. Med fordel kan beregning av bokostnad gjennomføres først, da dette gir et anslag på behovet for supplerende økonomisk støtte, for eksempel sosialhjelp og kommunal bostøtte.

Før selve kostnadsberegningen er det viktig å utarbeide en oversikt over sentrale forutsetninger og faktorer i analysen. Dess mer presise anslag som ligger til grunn, desto mer treffsikker blir nullalternativanalysen. Følgende faktorer er særlig viktige å kartlegge:

- **Tilgang på boliger.** Om det finnes tilstrekkelige antall egnede boliger i privat eller kommunalt marked, og hvilke boligstørrelser som er tilgjengelige.
- **Fortrengning.** Om bruk av kommunale boliger medfører at andre målgrupper må bosettes i det private markedet eller om de kommunale boligene ville forblitt tomme.
- **Leiepris.** Anslag på forventet husleie, og vurdering av om gjennomsnittlige leienivå er representativt gitt boligmasse. Her er gjennomsnittshusleie enklast å bruke, men basert på det en fant under tilgang så kan det med fordel gjøres en vurdering av om gjennomsnittshusleie er realistisk. Merk at i et begrenset geografisk område vil mange samtidige anskaffelser av boliger i privat marked være en prispresser og antatt føre til gjennomsnittlig høyere husleie.
- **Fremskaffelseskostnader.** Kostnader knyttet til anskaffelse av boliger i privat marked, basert på erfaringstall eller beregninger.
- **Oppfølging.** Administrativ og sosial oppfølging av bosatte flyktninger, som normalt er mer ressurskrevende ved spredt bosetting.
- **Etablering.** Kostnader knyttet til å etablere enkeltstående boenheter med inventar og hvitevarer.
- **Tomgangskostnader.** Kostnader knyttet til kommunale bygg som står tomme uten leieinntekter. Modellen beskriver et tomt kommunalt bygg og det knytter seg kostnader til å fortsatt la det stå tomt uten leieinntekter.

Vedlegg 4 Driftsbudsjett Bofelleskapet Markveien 61 – 2026

Inntekter		
Leieinntekter	kr	8 600 000,00
Sum	kr	8 600 000,00
Utgifter		
Husleie (OBF)	kr	3 650 000,00
Lønnsutgifter	kr	5 100 000,00
Forretningsfører (BBY)	kr	800 000,00
Strømutgifter	kr	900 000,00
Renholdsutgifter	kr	600 000,00
Renovasjon	kr	430 000,00
IT-utgifter	kr	150 000,00
Øvrige driftskostnader og vedlikehold	kr	50 000,00
Uforutsette utgifter	kr	30 000,00
Sum	kr	11 710 000,00
Oppsummering		
Totalkostnad, prosjekt	kr	3 110 000,00

Vedlegg 5 Grunnleggende behov omsatt til konkrete funksjonskrav

Mat/næring	Privat avlåst lagringsplass (tørt, kaldt, kjøkkenutstyr). Mulighet for koke/steke/varme mat og drikke.
Hygiene	Umiddelbar tilgang til vask. Tilgang til toalett og dusj med sanitære forhold. Oppbevaring/knagg for klær og håndklær. Speil på bad.
Varme	Tilstrekkelig varme til å gå lettkledd også på vinteren. Utstyr som er forståelig å bruke.
Luft/ventilasjon	Tilstrekkelig ventilasjon til å kunne oppholde seg i samme rom hele døgnet. Balansert ventilasjon før innflytting.
Hvile	Plass til egnet seng. Tilstrekkelig lydisolert for å unngå forstyrrelser av normal støy fra naboer/gang.
Privatliv	Låsbar dør. Tilstrekkelig plass til nødvendige private artikler. Lagringsplass i fellesarealer til personlige brukseiendeler (eksempelvis kjøkken).
Sosialt	Tilrettelagt for å ha midlertidig besøk. Kommunikasjonsmuligheter (digitalt/nett med familie og venner). Komme og gå når man ønsker.

Trygghet	Trygg på at uvedkommende ikke kan komme inn i etasjene.
	Begrenset tilgang til områder man er avhengig av å disponere daglig.

Vedlegg 6 Arbeidsmengde og kompleksitet i etablering av Bofelleskapet Markveien 61

Under er en oversikt der forskjellig leveranser er rangert etter arbeidsmengde og kompleksitet basert på erfaringene fra Markveien. De mest ressurskrevende er øverst i rød farge.

Denne listen er et arbeidsnotat og tatt med som en illustrasjon og en påminnelse for lignende prosjekt.

Leveranse	Merknader
Behovskartlegging og funksjonsbeskrivelser	Gjelder gjennom hele tidligfasen. Krever tett oppfølging av bestiller ovenfor utfører. Stor usikkerhet da beboere kan ha annen opplevelse av løsningene enn det som var tenkt fra prosjektet.
Samarbeidsavtale	Angir rammeverk for samarbeid mellom ulike virksomheter. Komplekst da innhold og ordlyd må tilpasses forskjellige virksomheter. Mye involvering av alle parter over lang tid. Viktig med meglerrolle.
Risikokartlegging og tiltaksplan	Stor usikkerhet rundt hvordan beboerne vil reagere på tiltaket. Risikobildet endrer seg hele tiden og ulike faktorer spiller inn på hverandre. Krever løpende oppfølging og dokumentering gjennom alle faser av prosjektet. Tiltakene må fortløpende evalueres.
Innbo	Svært arbeidskrevende. Dette innebærer bestilling (inkl. samkjøring av flere bestillere), logistikk og montering.
Arbeidsplan og turnus	Komplekst. Må være i tråd med arbeidsmiljøloven samtidig som den skal dekke virksomhetens behov. Viktig å sikre at ansatte ikke har for oppdelt turnus med enkeltvakter inne i en lengre fri-periode (alle har deltid). Samtidig er det viktig at man påser at hvert skift i den grad det er mulig har nødvendig språkkompetanse av sikkerhetsgrunner.
Bosettingsrutiner og innsøking	Komplekst. Samkjøre bydelene i en dialog med IMDi rundt målgruppe og utsøking (totalt 50% av hvert kjønn fordelt på tre bydeler). Manglende kartlegging på mottakene gjør i flere tilfeller bosettingen utfordrende. Utformet en definisjon på hvem som kan og hvem som ikke bør bosettes i Markveien bofelleskap. Må revideres løpende alt

	ettersom nye utfordringer kommer til.
Husordensregler	Stor usikkerhet rundt hvordan reglene vil tolkes og forstås både blant beboere og ansatte. Spesielt utfordrende med mange fellesarealer. Må løpende evalueres og sees i sammenheng med risikovurdering.
Renholdsplan	Omfattende og arbeidskrevende. Alle areal skal kartlegges, måles opp og vurderes ift. hyppighet. Aktivitet knyttet til forberedelse og forflytting regnes inn og dette skal passe inn i en ukeplan med forskjellig frekvens avhengig av behov og slitasje. Avtaler må inngås (ved ekstern leverandør).
Husleiekontrakt og avtale med forretningsfører	Arbeidskrevende med mange avklaringer og mye innsamling av informasjon (merking og fordeling av boenheter til bydelene, avtale mellom bydel og forretningsfører).
Stillingsbeskrivelser og ansettelse	Arbeids- og tidskrevende. Avhengig av å finne egnede personer med riktig kompetanse. Tidkrevende med intervjuer og alt det merkantile knyttet til ansettelse. Stillingsbeskrivelsen må sees i sammenheng med målsettinger/ambisjoner, bydelens øvrige tjenester (lage tydelige avgrensninger mtp. ansvar) og turnus/arbeidsplan
Informasjonsfilm	Film som brukes ved bosetting. Vektlegger de viktigste husreglene, litt om muligheter og forventninger samt en enkel introduksjon til Oslo
Husleieberegning	Basert på gjengsleie. Definert som hybler. Utreget i samarbeid med forretningsfører.
Bostøtte, rutine	Sikre at alle bydeler får sine beboere til å søke kommunal bostøtte (dersom de har krav på det).
Brannvernrutiner	Rutiner tilpasset bygget og målgruppen. Oppfølging gjennom ORRA.
Nøkkelrutiner	System for oversikt, sikker oppbevaring, distribusjon

	(leilighet og post), omprogrammering.
--	---------------------------------------

Vedlegg 7 Erfaringer om kapasitet og funksjonsbeskrivelser

Behov fysiske forhold/ kapasitet	Eksempler på funksjonsbeskrivelser
Kjøkkenfasiliteter som tillater at mange nok kan tilberede og vaske opp etter seg samtidig	Nok ovner, nok benkeplass, nok kjøkkenkummer med avrenningsflate for å kunne vaske/skylle.
Strømkurser rom og fellesareal som er egnet til normal bruk	Kunne ha varme, kjøleskap, tv/pc, lys og andre nødvendige elektriske artikler på samtidig uten at det overbelaster kursene.
Kunne vaske og tørke klær og rengjøre sitt rom	Nok vaskemaskiner og tørketromler slik at alle har mulighet til en gang i løpet av dagen kunne sette på en vask. Utforming og plassering av møbler og inventar som gjør det mulig å ivareta et normalt renhold på rommet.
Færrest mulig institusjons-markører	Alle alarmer, calling-anlegg, plakater og HC-løsninger o.l beregnet andre målgrupper fjernes .
Standard	Eksempler
Vegger	Ikke hull, veggene er malt, knagger er hele.
Dører/skap	Kan åpnes og lukkes/stenges. Alle hyller på plass. Knagger og håndtak sitter fast. Uten hull og/eller skader.
Toalett/vask/inventar	Helt, uten sprekker/lekkasjer.
Fellesrom/areal	Slitesterke møbler og inventar som er lett å rengjøre
Vinduer	Kan fungere og åpens for lufting og ev. lysskjerming. Hele og rene.