



Husbanken

Samarbeid om boligbygging, tilvisningsavtaler. Kva kan Husbanken tilby?

12.09. 2024

Olav Ohnstad fagdirektør, Husbanken vest

Om Husbanken

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig. Husbanken forvalter viktige virkemidler som bostøtte, tilskudd og lån. I tillegg støtter Husbanken opp om kommunene, frivillig sektor, byggsektoren og andre gjennom kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring.

Vår organisasjon



Stortinget



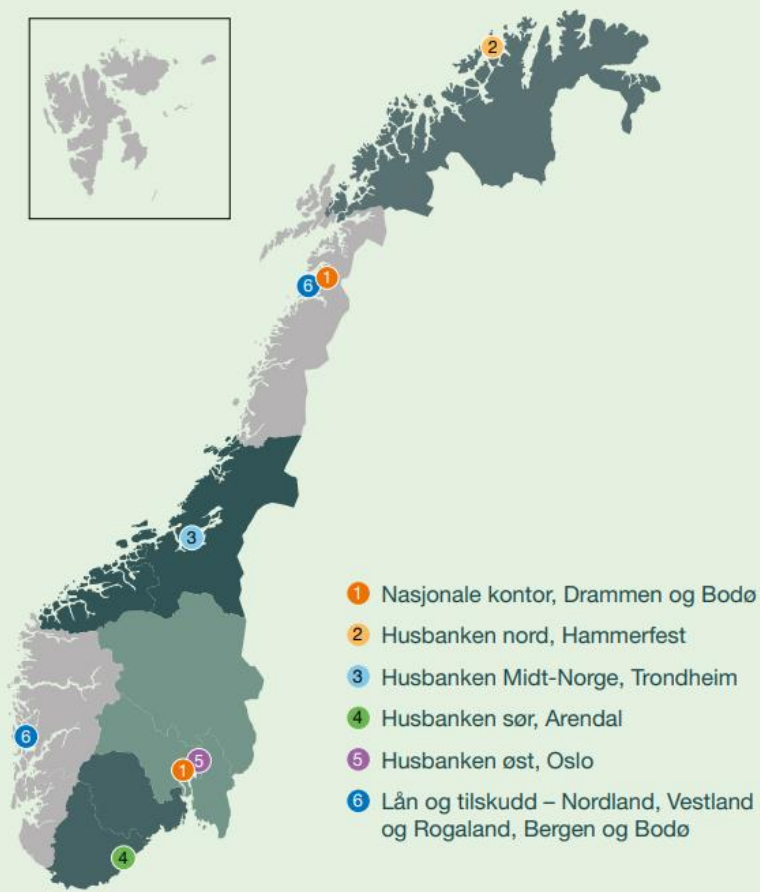
Regjeringen

Kommunal- og distrikts-
departementet



Husbanken

Jan Hjelle
Adm. dir.



Husbanken i 2023

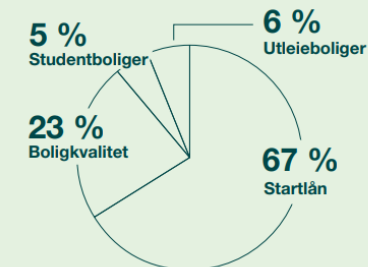
Total låneportefølje

176 575
millioner kroner

fordelt på 27 600
løpende lån



Utlån på 24 milliarder kroner etter formål



61 %

av alle startlån gikk
til barnefamilier

2022: 60 %



Antall barnefamilier som har blitt
hjulpet av Husbankens virkemidler

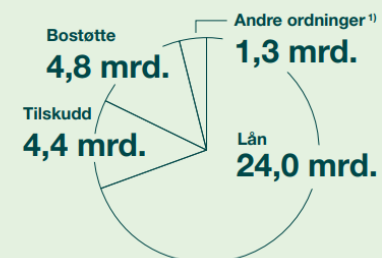
Startlån

4773

Bostøtte

50 323

Økonomiske virkemidler



Administrasjonsbudsjett

368
millioner
kroner

2022: 360 mill. kr.



ÅRLIGE TILDELINGSBREV



Husbanken
Postboks 1404
8002 BODØ

Deres ref

Vår ref
24/56-1

Dato
22. januar 2024

Tildelingsbrev 2024 – Husbanken

1. Innledning

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) viser til Stortingets behandling av

- Prop. 1 S (2023–2024) for Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. Innst. 16 S (2023–2024) vedtatt 15. desember 2023 og Innst. 5 S (2023–2024) vedtatt 20. desember 2023,
- Prop. 1 S (2023–2024) for Kunnskapsdepartementet, jf. Innst. 12 S (2023–2024) vedtatt 18. desember 2023,
- Prop. 1 S (2023–2024) for Helse- og omsorgsdepartementet, jf. Innst. 11 S (2023–2024) vedtatt 19. desember 2023,
- Prop. 1 S (2023–2024) for Barne- og familiedepartementet jf. Innst. 14 S (2023–2024) vedtatt 19. desember 2023, og
- Prop. 1 S (2023–2024) for Olje- og energidepartementet, jf. Innst. 9 S (2023–2024) vedtatt 20. desember 2023. Videre vises det til Prop. 1 S Tillegg 2 (2023–2024), jf. Innst. 2 S (2023–2024), om at Olje- og energidepartementet fra 1. januar 2024 endrer navn til Energidepartementet (ED).

Departementet gir i tildelingsbrevet Husbanken fullmakt til å disponere utgifts- og inntektsbevilgningene for 2024, jf. reglement for økonomistyring i staten § 7. I brevet fastsetter departementet krav til Husbanken og delegerer fullmakter. Sammen med tildelingsbrevet legger hovedinstruksen rammene for Husbankens virksomhet i 2024.

2. Overordnede utfordringer og prioriteringer

Folk i hele landet, uavhengig av alder, funksjonsevne og inntekt, skal ha tilgang til en egnet bolig. Vi trenger velfungerende boligmarkeder, både for dem som eier bolig og dem som leier.

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig.

Husbanken skal fortsatt arbeide for følgende prioriteringer:

- Ingen skal være bostedsløse
- Barn og unge skal ha gode boforhold
- Personer med funksjonsnedsettelser skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor

Andre viktige prioriteringer i 2024 er:

- Sikre effektiv bruk av lånerammen
- Gi kommuner og stat kunnskap som understøtter arbeid med bosetting av flyktninger
- Gi boligpolitisk støtte til distriktskommuner gjennom veiledning fra regionkontorene, følge opp boligtiltak i bygdevektavtalene og kunnskapsutvikling (post 78)
- Utarbeide en gjennomføringsplan for eldreboligprogrammet
- Øke kunnskapen om leiemarkedet, herunder utarbeide statusvurdering
- Bistå departementet i arbeidet med en melding til Stortinget om en helhetlig boligpolitikk, og oppfølging av meldingen. Meldingen skal etter planen legges fram våren 2024.

3. Mål for 2024

3.1 Delmål 1: Flere skal kunne eie bolig

Startlånet er det viktigste virkemidlet for at også personer med langvarige boligfinansieringsproblemer skal kunne kjøpe egen bolig. Barnefamilier og personer med utviklingshemming er prioriterte målgrupper innenfor ordningen.

Tilgangen på kreditt i ordinære banker er redusert som følge av bl.a. høyere rentenivå og økte levekostnader. Dette vil kunne føre til økt etterspørsel for Husbankens låneordninger. For startlånet spesielt, vil konsekvensene kunne være at flere kvalifiserer for ordningen. Samtidig svekker økt rente- og kostnadsnivå folks betjeningsevne og dermed muligheten til å gi lån til både personkunder (herunder startlån) og boligprosjekter.

Husbanken skal i 2024 gjøre kommunene bedre kjent med mulighetsrommet for å gi startlån til prioriterte målgrupper. Det er særlig behov for å gjøre ordningen bedre kjent blant eldre som bor i uegnet bolig. Kommunene kan også gi startlån der boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet.

Statsbudsjettet for 2024

Regjeringen vil

- at **flere** skal få mulighet til å **eie** sin egen bolig
- legge til rette for **gode og trygge leieboliger**
- at **barn og unge** skal ha gode og stabile boforhold
- at **ingen** skal måtte være **bostedsløse**
- at **personer med nedsatt funksjonsevne** på lik linje med andre skal kunne velge hvor og hvordan de vil bo
- legge til rette for **økt boligbygging i distriktene**
- utvikle **botilbud** som er lagt til rette **for eldre** – sette i gang et **eldreboligprogram**
- legge fram en **stortingsmelding om helhetlig boligpolitikk**, som ser på både kommunenes rolle og Husbankens rolle som støttespiller for kommunene



Økonomiske rammer 2024

Husbankens budsjettposter	Budsjett/disponible tilsagnsrammer 2023 (etter RNB)	Budsjett/disponible tilsagnsrammer 2024
Lånerammen	24 mrd. kroner	29 mrd. kroner
Bostøtte (inkl. strøm)	4,7 mrd. kroner	4 mrd. kroner
Utleieboliger (post 76)	400 mill. kroner	0 kr
Investeringsstilskudd (HOD post 63)	2 950 mill. kroner	3 000 mill. kroner
Boligtiltak (post 78)	22,2 mill. kroner	37,5 mill. kroner
Bolig-, by- og områdeutvikling (post 72)	21,1 mill. kroner	20,0 mill. kroner
Tilskudd til bygging av studentboliger (KD post 75)	1650 hybelenheter	1650 hybelenheter
Rentekompensasjon skolebygg (KD post 61)	---	Investeringsramme 1 mrd.
Energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem (ED post 60)	263,7 mill. kroner	300,0 mill. kroner
Driftsbudsjett (post 01)	365,0 mill. kroner	382,7 mill. kroner
FoU-porteføljen (post 21)	12,1 mill. kroner	12,4 mill. kroner
Utviklingsporteføljen (post 45)	65,7 mill. kroner	83,7 mill. kroner
Oppfølging av eldreboligprogram (HOD post 21)	---	3 mill. kroner
Oppgradering av dagens søknadsløsning (HOD post 21)	---	2,8 mill. kroner
Oppfølging av energiltak (drift og utvikling) (ED post 21)	---	2,5 mill. kroner

Utfordringer nå

- Redusert kjøpekraft
 - Økte renter har **redusert lånekapasiteten** til et sykepleierpar med 1,5 millioner kroner
 - Redusert kjøpekraft og økte byggekostnader har medført **kraftig nedgang i boligbyggingen**
- Bosetting av flyktninger
 - Fortsatt høye ankomster fra Ukraina
 - Stadig mer **utfordrende** for kommunene å **fremskaffe boliger**
- Presset utleiemarked
 - Både høye bosettingstall og redusert kjøpsevne gir **økt press på utleiemarkedet**
 - **Leieprisene øker kraftig**

- Svakt boligmarked
- Lav boligbygging
- For få utleieboliger mange steder, kraftig økte leiekostnader
- Kraftig økte renter og høy prisstigning
- Situasjonen for vanskeligstilte blir mer utfordrende
- Få boliger med livsløpsstandard

Husbankens temperaturmåler bekrefter at bosettingsarbeidet blir stadig mer utfordrende

165 kommuner svarte på 48 timer:

- Bosetting av flyktninger blir sannsynligvis mer krevende fremover
 - **Kapasitetsutfordringer:** Få ledige kommunalt disponerte boliger står tomme eller kan tas i bruk ved enkel ombygging/istandsetting
 - **Fortrengningseffekter:** Mer enn 7 av 10 kommuner rapporterer høy eller middels risiko for lenger ventetid på kommunal utleiebolig for andre målgrupper – størst risiko i sentrale kommuner
- Entydig tilbakemelding fra kommunene om at tilskudd til utleieboliger er det nyttigste virkemiddelet for framskaffelse av utleieboliger



Nordlys, 14.10.23. Tromsø har så langt klart å bosette 307 av 630 flyktninger kommunen har vedtatt å bosette i 2023.

Husbankens kommuneundersøkelse

Tabell 1: Andel kommuner som i 2022 og 2023 oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Prosent.

Utsagn	Andel 2022	Andel 2023	Samlet grad av utfordringer
Utfordringer i arbeidet med startlån totalt sett	18	16	Liten
Forankret startlånsarbeidet politisk	75	81	Liten
Tilstrekkelig kapasitet i arbeidet med å saksbehandle startlån	58	62	Liten
Tilstrekkelig kapasitet til å følge opp startlånsmottakere	46	44	Middels
Kjent med muligheten Husbanken har til å ta distriktshensyn i långivningen	39	52	Liten
Bygges tilstrekkelig med ordinære boliger i kommunen	37	27	Stor
Samarbeider med private utbyggere som kan bygge boliger	32	32	Middels
Tilgang på boliger til nyinnflyttet arbeidskraft	23	16	Stor
Tilgang på egnede boliger til barnefamilier med lav inntekt	14	7	Stor
Tilgang på egnede boliger til utviklingshemmede	38	33	Middels

Startlån

Hovedregler

Personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner

Tildeles etter en behovsprøving

Har langvarige problemer med å finansiere eid bolig

Må vise til at de har benyttet muligheten til sparing

Unntak

- Husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer
- Startlån er avgjørende for å kunne beholde boligen
- Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold
- Startlånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger

Startlån 20 år i år!



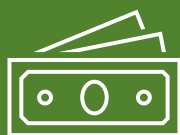
Over 143 000 husstander har fått startlån i perioden. 86 prosent av disse eier fortsatt bolig i dag



Over 73 000 barnefamilier har fått startlån i perioden. Barnefamilienes andel av dem som får startlån har økt hvert år etter 2014 og var i 2023 på 61 prosent



Det eksisterer et eierpotensiale blant startlånssøkerne med lav inntekt som får avslag, så mulighetsrommet i ordningen er større



Startlånet treffer hovedmålgruppen for ordningen; personer med lav inntekt



Det er store kommunale variasjoner i bruken av startlån. Husstander i landets minst sentrale kommuner har nesten fire ganger større sannsynlighet for å få startlån enn de som bor mest sentralt

STARTLÅNET I 2023

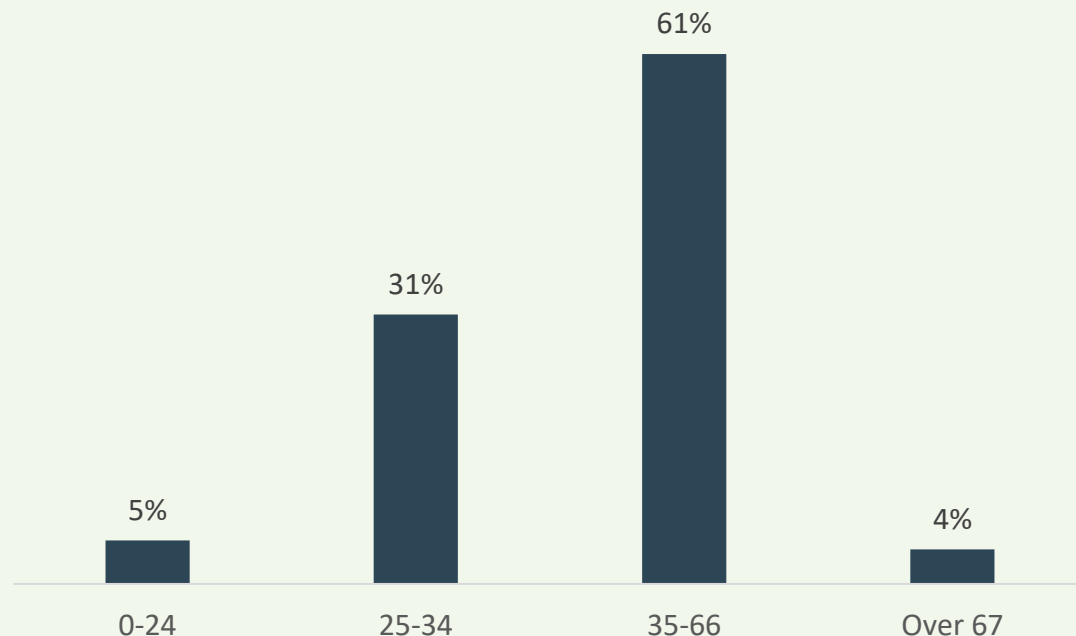
7 830

Antall lån

16,1 mrd

Utbetalt

Alder på mottakere



Enslige og enslige med barn
mottok **66%** av alle
startlån

13% av startlånene gikk til
refinansiering

58%

Leie til eie

19 772

vedtak med
avslag

52%

fastrente

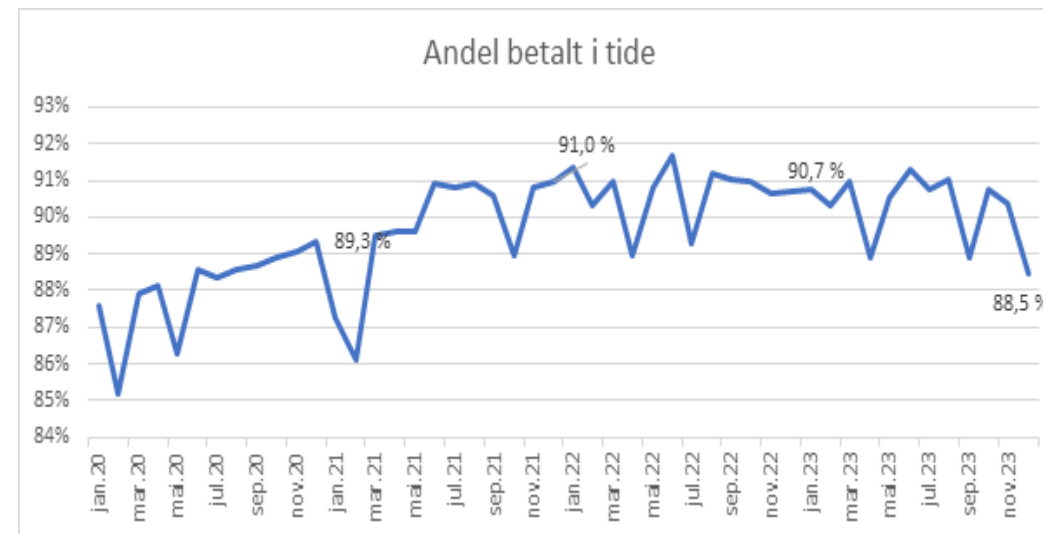
85%

>29 års løpetid

Husbankens startlånsportefølje
har passert **100** milliarder

Mislighold og tap på startlån 2020 – 2023

- Det mest sentrale funnet i analysen er at det **ikke har vært noen signifikante økninger i mislighold** av startlånet fra 2020 til 2023. Trenden er en svak økning i rettidig betaling i løpet av perioden 2020 til 2023. Det er altså ingen tegn til økt mislighold av startlån som følge av dyrtiden så langt
- I stort er bildet **at 9 av 10 startlånskunder overholder låneforpliktelsene** sine
- Som misligholdt forstås startlån som er i restanse, som har gått til inkasso, som er omfattet av gjeldsordning eller er lagt til overvåkning. **I de tilfellene mislighold skjer, oppstår det ofte tidlig i låneforløpet** – oftest innen to år
- Stor forskjell i mislighold og inkasso etter kommunens sentralitet. **Det er mer nær dobbelt så mye mislighold og inkasso i de minst sentrale kommunene. Bruk av avdragsfrihet har ikke økt**
- **Kommunenes tap på startlånet er små**
- **Husbanken ser med bekymring på startlånstakerne som har fastrenteavtaler som utløper**



Husbanken boligsosiale monitor

Barn og unges boforhold



28 908 barn

i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt

>

Personer med nedsatt funksjonsevne



23 077 uføre

som bor sammen med foreldre

>

Eldre og bolig



Eldre og bolig

Ressursside med lenker til ekstern statistikk

>

Bostedsløse



1 669 husholdninger

i midlertidige botilbud i mer enn 3 måneder

>

☐ Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt ?

☐ Barn i husholdninger med lav inntekt ?

☒ Barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt ?

☐ Barnefamilier med lav inntekt ?

☒ Vis antall

☐ Vis andel

	2019	2020	2021	2022	2023
Barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt					
☐ Norge	12 877	12 469	11 054	10 259	10 820
☐ Gjesdal	< 10	19	19	18	22

Startlån, Gjesdal 2022 - 2023

Søknad	✓ Utbetaling	Avslag
Antall husstander	18	
Andel barnefamilier	66,7%	
Beløp startlån	41,4 mill.	
Gjennomsnittlig startlån	2,3 mill.	
Gjennomsnittlig kjøpesum	2,4 mill.	
Andel startlån av kjøpesum	96,2%	

Søknad	✓ Utbetaling	Avslag
Antall husstander	27	
Andel barnefamilier	92,6%	
Beløp startlån	81,6 mill.	
Gjennomsnittlig startlån	3,0 mill.	
Gjennomsnittlig kjøpesum	3,1 mill.	
Andel startlån av kjøpesum	98,5%	

Bruk handlingsrommet i startlånsordningen i en krevende tid

Nye mottakere

- Barna først
- Større behov for fleksibilitet i tiden framover (lenger nedbetalingstid, avdragsfrihet, tilskudd, faktisk forbruk framfor SIFO)
- Forankre bruk av handlingsrommet for å sikre en bærekraftig startlånspraksis
- Refinansiering påvirker boforhold positivt; høyere sannsynlighet for å beholde bolig, færre flyttinger, og mer plass for husstanden
- Ta distriktpolitiske hensyn, tiltrekke og beholde arbeidsplasser

Eksisterende mottakere

- Vær tett på kundene for å forebygge betalingsproblemer og gi økonomisk veiledning
- Tilpass lånebetingelser for å oppnå boligsosiale mål, herunder bruk av avdragsfrihet, lenger nedbetaling, tilskudd og tilpasning av renten
- Vurdér refinansiering for at kunden ikke skal miste bolig



Bruk skjønn og fleksibilitet

- **Fastrente** i 3, 5, 10 eller 20 år
- **Nedbetalingstid** inntil 50 år
- **Avdragsfrihet** inntil 8 år
- **Konsumsats** (SIFO)
- Kombinasjon med **tilskudd**
- **Refinansiering**
- **Fullfinansiering**
- Hva har søker klart å betjene i boutgifter tidligere



Hva med renten da?

Rentene for september 2024

Ønsker du å benytte deg av fastrentetilbudet for september må avtalen være mottatt i Husbanken innen **24. august**.

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende*
Månedlig	4,179 %	4,140 %	4,006 %	4,294 %	4,640 %
Kvartalsvis	4,194 %	4,155 %	4,019 %	4,310 %	4,658 %
Halvårlig	4,216 %	4,176 %	4,039 %	4,333 %	4,685 %

* Flytende rente fram til 31. august. Ny flytende rente fra 1. september er 4,669 %, 4,687 % og 4,714 %.

Du kan [inngå avtale om fast rente](#) mellom den 6. og den 24. hver måned.

Effektiv rente vil være 0,1-0,2 prosentpoeng høyere avhengig av lånets størrelse og nedbetalingsvilkår.

Det er behov for flere boliger med god tilgjengelighet for eldre, utbedring til livsløpsstandard

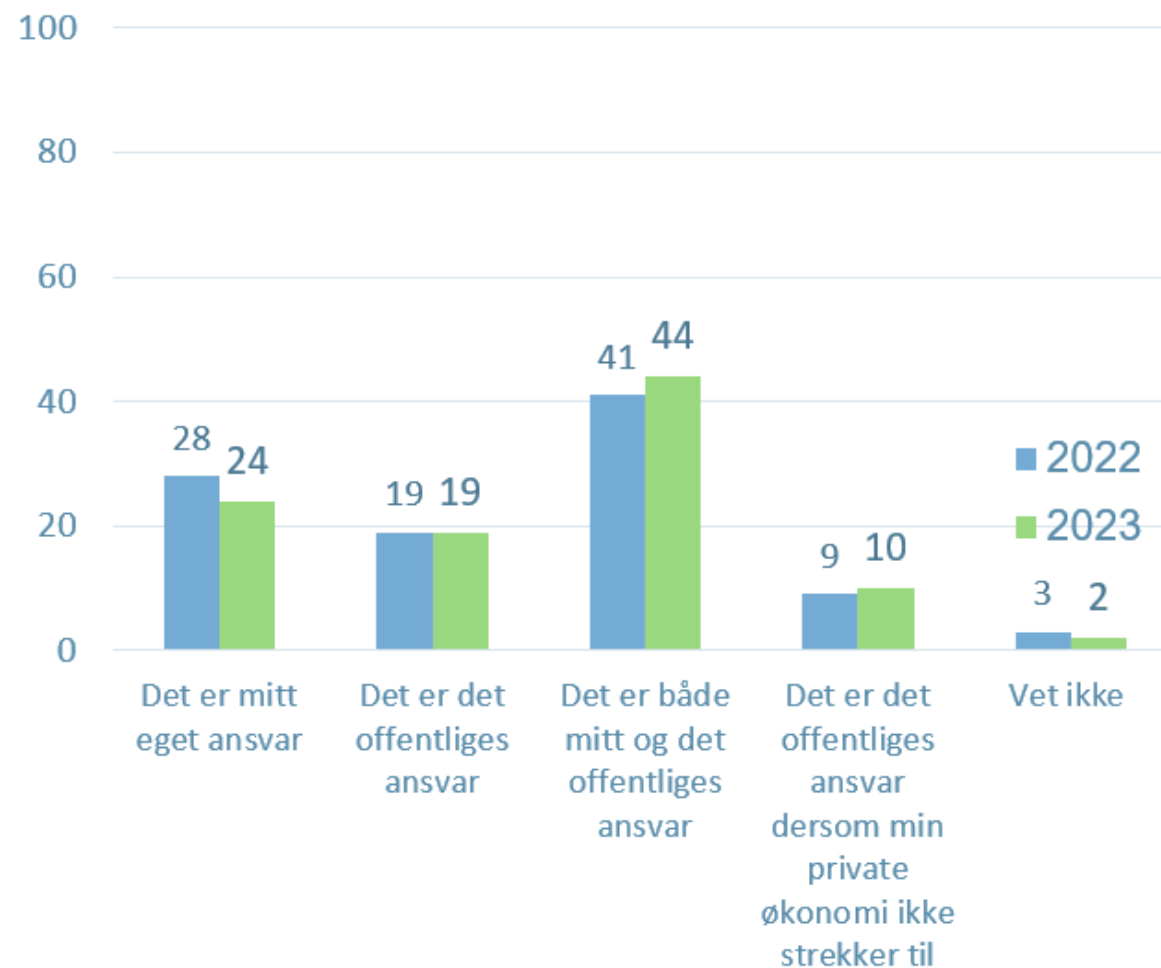
- Antall eldre over 80 år øker fra 240 000 til 360 000 fram til 2030
- Om lag 60 000 flere i aldersgruppen 75+ vil bo i leilighet, enn de som bor i leilighet i dag
- Boligbehovet nasjonalt for eldre er estimert til 19 000 boliger årlig
- Gjesdal kommune vil få ein sterk vekst for alle dei eldste aldersgruppene i perioden fram til 2045. Det blir 345 eldre over 80 år i 2025, dette vil endra seg til 1088 personar i 2040. (folketal 12509-14236)
- Det må utvikles flere boligkonsepter for eldre, både tilpasset funksjonsnedsettelse og kognitiv svikt



Hvem mener du har ansvar for å sikre at du får en tilpasset bolig dersom du trenger dette pga endringer i helsetilstand, funksjonsnivå, bevegelighet og/eller alder?

7 av 10 oppgir at det er det offentliges ansvar å sikre at befolkningen får en tilpasset bolig

Andelen som oppgir at det er eget ansvar har **sunket** siden 2022



Startlån

Startlån bidrar til å skaffe og sikre boliger for varig vanskeligstilte.

- Lånet kan **også** brukes til
 - utbedring og tilpasning av bolig
 - opprettholde/tiltrekke arbeidskraft som ikke får tilstrekkelig lån i vanlig bank
 - refinansiering for å unngå tvangssalg



Kommunale boligtilskudd etter 01.01.2020

- Husbanken fordeler ikke lenger tilskuddene
- Kommunen må planlegge og budsjettere
 - tilskudd som toppfinansiering
 - tilskudd til tilpasning
 - tilskudd til utredning





Fra uegnet til aldersvennlig bolig

Startlån til utbedring og tilpasning av bolig

Lindåsmodellen on Vimeo

Husbankens økonomiske virkemidler

Lån til å bygge bolig

- miljøboliger
- livsløpsboliger

Lån til å oppgradere bolig

Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Lån og tilskudd til utleieboliger (tilvisning/tildeling)

Lån til å bygge livsløpsboliger

- Kravene til tilgjengelig boenhet i TEK må være oppfylt
- Fire krav i tillegg:
 - Tilgjengelig parsengssoverom
 - Tilgjengelig innvendig bod, 3 m²
 - Vaskesøyle på tilgjengelig bad eller tilgjengelig vaskerom
 - Forberedt for velferdsteknologi



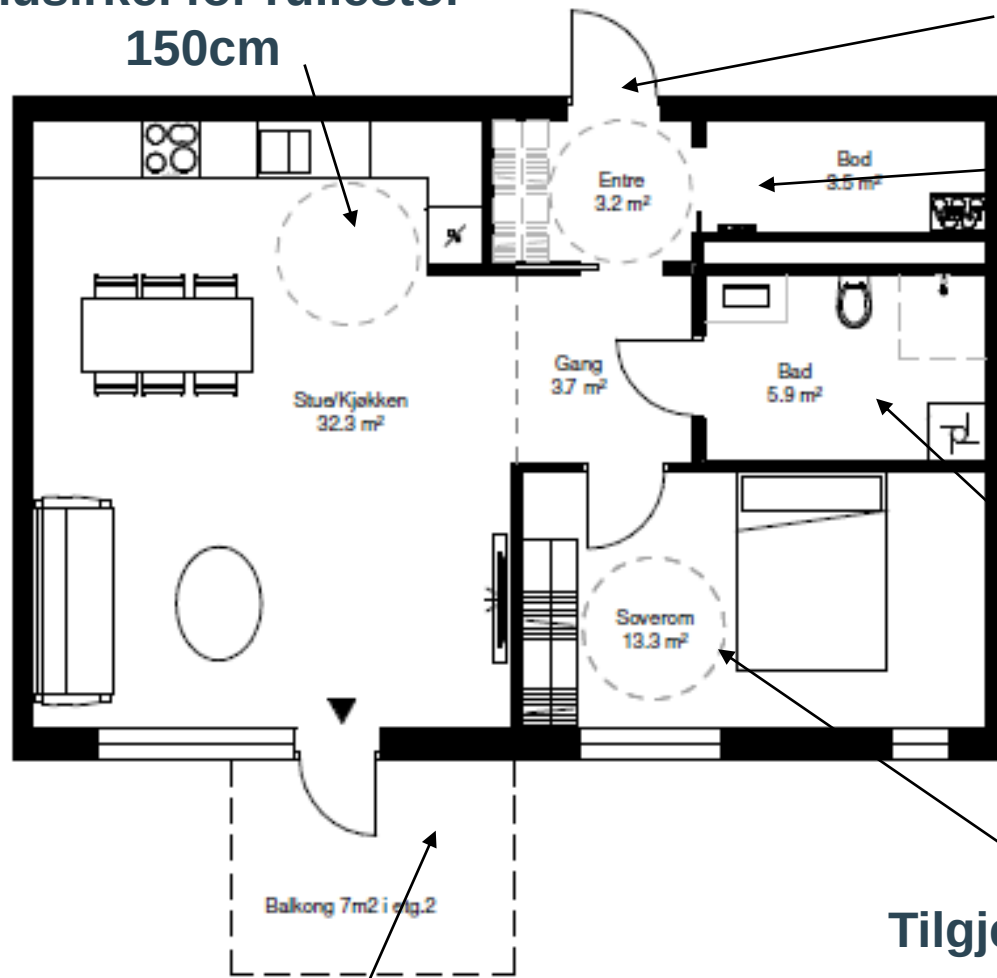
[Lån til livsløpsboliger - Husbanken](#)

[Veileder - lån fra Husbanken](#)

LIVSLØPSBOLIG

Snusirkel for rullestol
150cm

Trinnfri adkomst fra
biloppstillingsplass



Bod

Tilgjengelig bad/ vaskerom/ toalett

Tilgjengelig parsengssoverom

Balkong 7m² i etg.2

Tilgjengelig uteplass



Lån til å bygge miljøboliger – velg tre av fem kriterier

- a) Begrenset bruk av helse- og miljøfarlige stoffer
- b) Avfallssortering i byggeprosessen
- c) Fleksibilitet i planløsningen
- d) Miljødokumentasjon
- e) Forbud mot fossilt brensel til oppvarming og tørking av bygninger



Distrikt

- Husbanken kan gi lån til boligkvalitet til unge og andre som ønsker å bygge i distriktene
- Har du betjeningsevne, kan du få lån selv om panteverdien er lav



Tomtefelt som dette i Nordre Land, ligger klargjort til boligbygging, men har hittil stått stille fordi kjøpere mangler finansiering. (Foto: Nordre Land kommune)

Husbanken letter på egenkapitalkravet i distriktene

Husbanken åpner opp for et større bidrag til finansiering av gode boliger i distriktskommuner.

11 Sep 2021 • NYHETER

Av Per Bjørn Lotherington • Kommentarer (0)

Det kan få i gang boligbygging i kommuner der salgsverdien er lavere enn byggekostnaden.

– Husbanken kan lette på regelen om belåningsgrad på maksimalt 85 prosent i kommuner der private banker i liten grad finansierer nybygging fordi markedsverdien av nybygde boliger gjennomgående er lavere enn byggekostnadene, forteller avdelingsdirektør Helene Jordheim i Husbanken region øst.

Investeringsstilskudd

Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem - Husbanken

Kun kommunen kan søke om og motta investeringstilskudd

- Kommunen bygger selv
- Kommunen kan leie
- Kommunen kan kjøpe
- Kommunen bygger omsorgsboliger og selger til personer med vedtak (BRL-modellen)



- **Tiltak det kan gis tilskudd til:**
 - Institusjonsplass (sykehjem, avlastning, barnebolig)
 - Døgnsorgsplasser (KAD/ØHD)
 - Omsorgsbolig (med eller uten personalbase)
 - Heving av standard (fellesareal, teknisk anlegg, velferdsteknologi)
 - Lokaler for dagaktivitetstilbud



Tilskuddssatser i 2024 (i 1000-kroner)

Tilskudd	Pressområde	Andre kommuner
Maksimal godkjent anleggskostnad per enhet i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	4 548	3977
Tilskuddssatser per plass i sykehjem/institusjon med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (55 % av maksimal godkjent anleggskostnad)	2 501	2 187
Tilskuddssatser per omsorgsbolig i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (45 % av maksimal godkjent anleggskostnad)	2 047	1 790
Maksimal godkjent anleggskostnad per enhet for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	4 321	3 778
Tilskuddssatser per plass i sykehjem/institusjoner uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (55 % av maksimal godkjent anleggskostnad)	2 376	2 078
Tilskuddssatser per omsorgsbolig i prosjekter uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (45 % av maksimal godkjent anleggskostnad)	1 944	1 700
Lokaler for dagaktivitetstilbud	Inntil 55 % av anleggskostnad	
Fellesareal, velferdsteknologi og heving av teknisk standard i eksisterende bygg	Inntil 55 % av anleggskostnad	

Eldreboligprogrammet

Reformen skal bidra til:

- Levende og aldersvennlige lokalsamfunn
- At flere skal ha tilgang til en egnet bolig i et aldersvennlig bomiljø
- Informasjon om hvordan en kan gjøre boligen aldersvennlig er lett tilgjengelig for både innbyggere og kommuner
- Økt bruk av helse- og velferdsteknologi



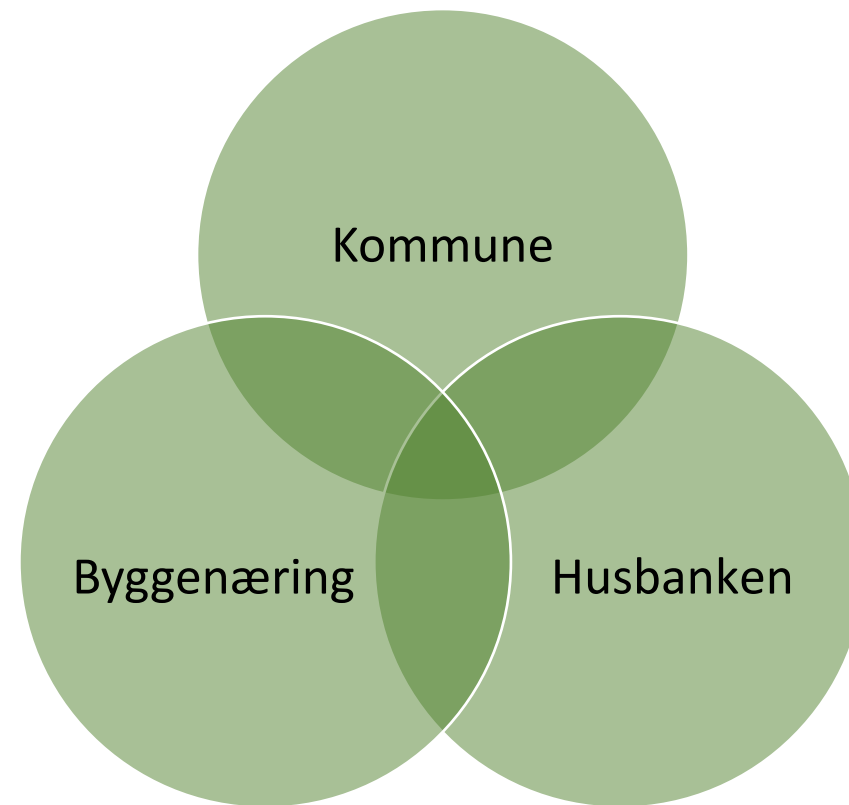


Husbanken

Gode eksempler på samarbeid
kommune – utbygger – Husbanken

Bransjemøter

- Ca. 50 bransjemøter 2022 – 2024
- Alt fra 2 – 60+ deltakere



Luster

LUSTER BUSTAD OG EIGEDOM BUSTADBYGGING

Halvparten av husværa er selde før bygginga har teke til: – Ikkje så verst

Ferdig i august

– Dette er heilt suverent, seier Dag Loftesnes i Norsk Eiendomspartner om det gode salet.

Han har ei forklaring på kvifor husværa går unna.

– Det er først og fremst gjennom gunstige finansieringsordningar via Husbanken. Og me tilbyr noko på marknaden som ikkje har vore der før. Fleire har fått startlån gjennom kommunen.



Frå eigedommen er det gangavstand til... (7/14)

Legg til favoritt

Del

Grandmo

Velkommen til din nye heim!
Husbankfinansiering. 22 Lekre leiligheter med
parkeringsplass. 13 selde!

[Grandmo, 6868 Gaupne](#)

Meld interesse

PRIVATMEGLEREN
SOGN

Privatmegleren Sogn
Kun det beste på dine vegne

Sogndal helse- og omsorgssenter



Sogndal helse- og omsorgssenter. Foto: Mariann Skau

- Helsetun?
- Helsehus?
- Helse- og omsorgssentre?

Livsløpsboliger i nærheten

Sogndal



(1/34)

Legg til favoritt

Del

Meld interesse

Gjertrudbakken

Gjertrudbakken - I hjarte av Leikanger

Siste sjans, kun ei leilegheit igjen!

[Gjertrudbakken 2, 6863 Leikanger](#)



Nordbohus - Sogn AS
NORDBOHUS

Bremanger

– Ingen i nærheten

– I dag betaler vi 3,8 prosent rente på lånet, forteller Leirgulen.

– *Sjekket dere opp mot andre banker?*

– Vi sjekket på nett, og ingen banker var i nærheten. Heller ikke lokalbanken vår, forteller Leirgulen.

Et enkelt regnestykke viser at rentekostnaden på et lån på 3,8 millioner kroner, hvor effektiv rente er 3,8 eller 4,55 prosent, er betydelig når lånet nedbetales over 25 år.

En forskjell på 0,75 prosent utgjør over 25 år mer enn 400.000 kroner før skattefradragene.



IDYLLISK: Brødrene William og Odin planter tre på tomten i Bremanger. Foto: Privat

– Ekstremt fornøyd

– Vi er ekstremt fornøyd, og har spart mye penger på dette valget, sier Leirgulen til TV 2.

– *Hva tenker du om kravene og betingelsene som Husbanken stiller?*

– Det var ikke noe problem, vi har bygget alt på et plan, en såkalt livsløpsbolig.

Grunnarbeidet startet mai 2021 og huset sto ferdig mars 2022.

– Vi opplevde en veldig profesjonell oppfølging fra Husbanken, forteller tobarnsfaren.

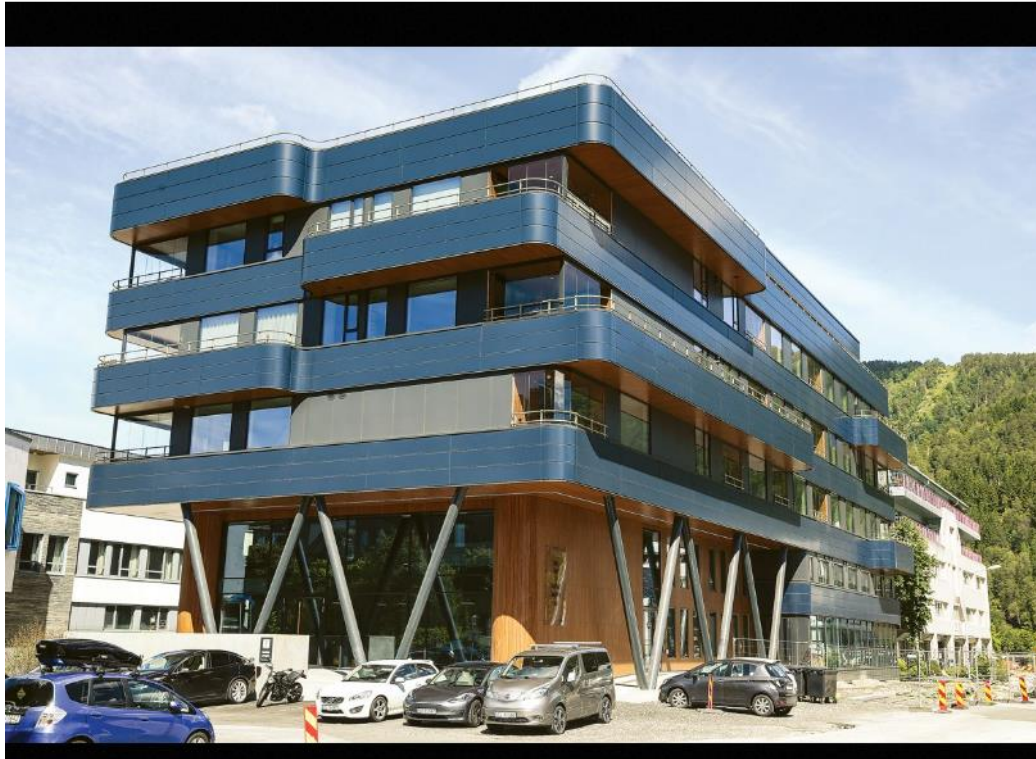
Han forteller at to voksne og to barn stortrives i boligen med 148 kvadratmeter bruksareal som inneholder tre soverom og åpen kjøkken-stueløsning.



[Billigste på boliglån i Norge \(tv2.no\)](https://www.tv2.no)

Førde

Apotekargarden



Det gode liv i Lindhagen

20. september 2023



PERFECT PÅSSEDNING: I Lindhagen bur ein godt i Førde sentrum - tett på elva og parken.

No er alle bebuarane på plass i Lindhagen i Førde. Her bur dei på elvekanten og samstundes midt i sentrum.

Årdal- borettslag

Klyngetunet bofellesskap

7 omsorgsboliger med
«trippelfinansiering»

Prosjektet er et samarbeid
mellom kommunen – som er
byggherre – og Årdal BBL



Solheimtunet

Borettslagsmodellen på
Karmøy



Fakta

- Ferdig oktober 2022
- 6 tilrettelagte boliger
- Hver bolig 65 m2 pluss fellesrom
- Sentralt plassert på Karmøy
- Byggekost totalt kr 26,6 mill inkl mva og tomtekost kr 880'
- Investeringsstilskudd på kr 9,5 mill
- Mva-kompensasjon
- Kjøpesum kr 2,07 mill (innskudd kr 621' og fellesgjeld kr 1,45')
- Personalbase eies av borettslaget og leies av kommunen for kr 60' pr. år
- Beboerne jobber på tilrettelagt arbeidsplass hos Solstein, 19 km unna
- Beboerne mellom 28 – 52 år
- Felleskostnader inkl fellesgjeld kr 8 065 pr. mnd.
- 3 beboere fikk startlån, 3 trengte ikke
- Påvirket innredning og utforming



Kvinnherad

29 livsløpsboliger etter
initiativ fra seniorgruppen

Seniorar i Kvinnherad tok initiativ til seniorbustader

I Kvinnherad har seniorgruppa på Frivilligsentralen, saman med ein lokal entreprenør og arkitekt, fått bygd 29 bustader med livsløpsstandard. Nesten alle leilegheitene i det fem etasjes store bygget blei selt før byggestart og ferdigstilt hausten 2022.

Kommunenavn: Kvinnherad
Kommunestørrelse: Mellomstor



Frå venstre: Kasserar i Frivilligsentralens seniorgruppe og initiativtakar Otto Blokus (91) og styreleiar Roald Teigen (83) var sentrale i prosjektet. Begge to har òg kjøpt seg leilegheit der. Foto: Kristian Hus/Skimtvis.

Valvatne + HAUBO: Sveio, Steinhaugmarka: 18 boliger - Livsløpsstandard



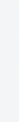
Bømlo

38 livsløpsboliger på Dalaneset

Dalaneset brygge - et godt sted å leve hele livet

I sørlige del av Bømlo kommune på Mosterhamn ligger Dalaneset brygge. Det er et småhusprosjekt med 38 boliger og leiligheter med beboere i alle aldre. Boligene har livsløpsstandard, og utearealene er universelt utformet. Det er en åpen strandpromenade langs sjøkanten og en felles sandstrand.

Kommunenavn: Bømlo
Kommunestørrelse: Mellomstor



Bakgrunn

Dalaneset brygge er ett av flere eksempler på at Bømlo kommune bruker planverket strategisk til å regulere attraktive boligområder. Kommune ville bygge nye boliger med kvaliteter for å trekke til seg nye innbyggere. I tillegg trengte de å planlegge for stadig flere eldre som selv ønsker å velge hvor de skal bo.

Tilvisning vs tildeling

Utleieboliger med tilvisingsavtaler - Husbanken

Tilvisning

- Utleieprosjekt med profesjonell utleier
- Avtale og samarbeid med kommunen
- Kommunal tilvisningsrett i 20 år til 40 % av boligene i prosjektet
- Rest 60 % ordinær utleie
- Inntil 85 % lån fra Husbanken til hele prosjektet, (50 år nedbet, 1 år avdragsfri)
- Kommunen tilviser beboere som er vanskeligstilte på boligmarkedet, men har lite behov for oppfølging
- Fra 2021: også eldre, livsløpsstandard

Tildeling

- Utleiebolig for vanskeligstilte
- Avtale og samarbeid med kommunen
- Kommunal tildelingsrett i 30 år
- Inntil 85 % lån og tilskudd til boligene med tildelingsavtale
- Boligen skal benyttes til vanskeligstilte
- Kommunen tildeler beboere som i større grad har behov for oppfølging

Boligframskaffelse i samarbeid med bransjen:

Tilvisningsavtaler kan gi flere kommunalt disponerte boliger uten kommunale investeringer

- Privateide utleieboliger med kommunal tilvisningsrett
- Bygges og driftes av private utbyggere, mot at kommunen kan henvise kommunale boligsøkere til 40 prosent av boligene i minst 20 år
- Øvrige boliger leies ut i det ordinære markedet
- Finansieres med gunstig lån i Husbanken
- Husbanken bistår dere med prosessen

<https://husbanken.no/kommune/lan-og-tilskudd/utleieboliger/tilvisningsavtale/>



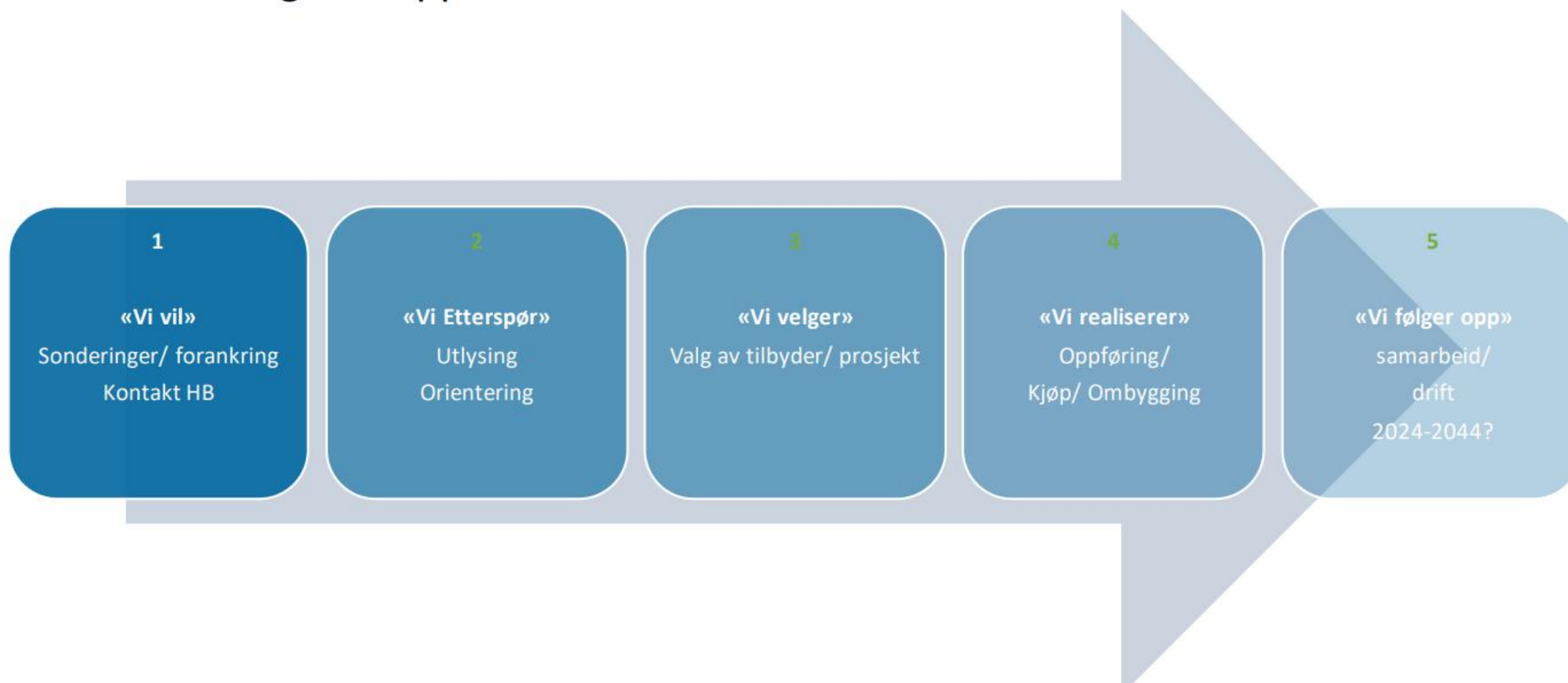
Alver

- Frekhaug torg
- 22 boliger og tilvisningsavtale med kommunen



Arbeidsprosess i fem faser

Dere i kommunen starter – privat eiendomsaktør; dere realiserer
– sammen følger vi opp



Viktig ved fremskaffelse av utleieboliger med tilvisingsavtale:

Initiativet og prosessen må starte i kommunen

- ✓ Kommunen tar en aktiv rolle som bestiller av gode utleieboliger gjennom private selskap
- ✓ Forutsetter forankring og bør involvere både boligavdeling, teknisk etat og økonomiavdeling i kommunen





Kommunen

- Lyser ut behov
 - [Eksempel på utlysning](#)
- Orienteringsmøte

Husbanken

- Bistår med utforming av utlysning
- Bistår i orienteringsmøte

Eiendomsaktør

- [Se oversikt over behov](#)
- Melder interesse

Melder interesse...

- Utleier/låntaker har som formål å eie, forvalte og leie ut boliger til vanskeligstilte etter avtale med kommunen samt annen virksomhet beslektet med dette.
- Utleier inngår en samarbeidsavtale med kommunen som bl.a. regulerer det løpende samarbeidet og forvaltningen av boligene.
- Utleieforholdet baseres på balanserte husleieleiekontrakter etter husleielovens bestemmelser.
- Utleier aksepterer NAV-garanti eller tilsvarende kommunal garanti som sikkerhet.
- Leietakere som ikke henvises av kommunen får tilbud om minimum fem års leiekontrakter.





- Velger ut aktuelle
- Tilbydermøter 1-1
- Tilvisningsavtale
- Evt intensjonsavtale
- Samarbeidsavtale

- Bistår med
«smart-check»

- Stiller i tilbyder møte



Kommune

- Signerte avtaler med utvalgt eiendomsaktør

Eiendomsaktør

- Søker om Lån til utleieboliger
 - Utlysning
 - Signerte avtaler
 - Leienivå
- Tilsagn lån
- Bygging/ferdigstillelse - overtakelse

Husbanken

- Vurderer søknad
- Tilsagn/utbetaling
- Tinglyser tilvisningsavtale på eiendommen – 20 år

Utleieboliger med tilvisingsavtaler - <https://www.husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/utleieboliger/>

TILVISINGSAVTALE

**KOMMUNAL DISPOSISJONSRETT FOR UMLEIEBOLIG(ER)
TIL VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET**

mellom

og

(heretter omtalt som eier/utleier)

Organisasjonsnr.:

Kommunen har med dette rett til å tilvise leieboliger til sine boligsøkere i

HB 7.S.54 06.2023 - www.husbanken.no

Samarbeidsavtale mellom kommune og utleier

Formål

Denne samarbeidsavtalen skal sørge for at utleieeiendommen er et stabilt, godt og trygt bomiljø for beboere, kommunen og utleieren.

Eiendommen:

Adresse:

Gnr/bnr:

Kommune:

Dersom kommunen inngår nye tilvisingsavtaler med utleier, skal samarbeidsavtalen oppdateres med de nye eiendommene.

Parter

Utleier

Navn:

Org.nr:

Adresse:

Kommune

Navn:

Org.nr:

Adresse:

Varighet

Samarbeidsavtalen løper parallelt med inngått tilvisingsavtale og skal vare i minst 20 år fra utbetalingen av grunnlånet.

Rettigheter og plikter

Tilvising og prosedyre for å inngå leiekontrakt beskrives i tilvisingsavtalen mellom partene.

Agenda

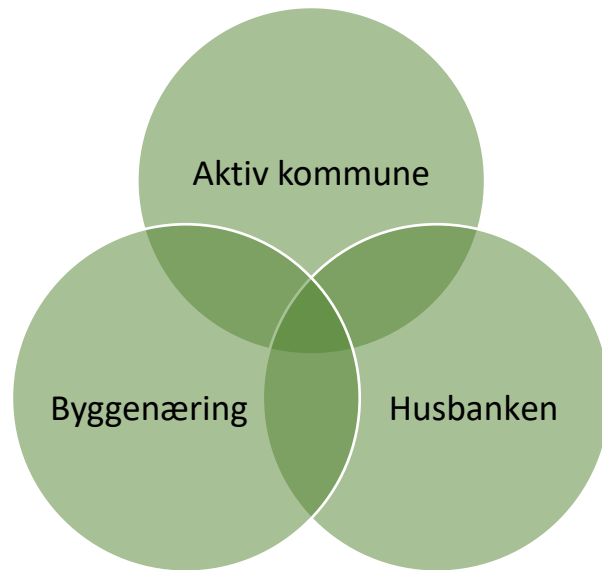
- Utfordringsbildet
- Kunnskap om Husbankens økonomiske virkemidler
- Gode eksempler på samarbeid
- **Hva blir viktig fremover?**



FAGDAG: Rådgjevar Arild Vonheim (i midten) i Stad kommune inviterte til temadag om bustad. Her saman med adm. dir. Bjarte Alræk(t.v.) og seniorrådgjevar Frode Hovlandsdal(t.h.) i Husbanken.

FOTO: ANNA WUTTUDAL

Samarbeid



Gjesdal

- Offensiv kommune
- Utnytt handlingsrommet, planverk, kommunale tomter, bygg
- Kombinasjon Husbank, startlån og tilskudd
- Nybygg, tilvisningsavtaler
 - Flyktninger
 - Barnefamilier
 - Eldre
 - Helsepersonell mv