



**Husbanken**

# Borettslagsmodellen

11.04.2024

Elise Mikkelsen  
Seniorrådgiver, Husbanken øst

# Hva skal jeg snakke om?

- Infosider for private som ønsker å anskaffe seg bolig
- Husbankens virkemidler for å bistå utviklingshemmede til å skaffe egen bolig
- Eksempler og kontakter



## Hva kan vi hjelpe deg med?

Søk på Husbanken.no



Har du behov for å skaffe ny bolig eller trenger du hjelp til å beholde boligen din?  
Vi hjelper deg med å finne den rette låne- eller støtteordning ut fra din situasjon.

Hva er situasjonen din? >

### Bostøtte

For deg som har lav inntekt og høye boutgifter.



### Startlån og tilskudd

Fra kommunen - til å kjøpe bolig eller å kunne bli boende i boligen din.



### Lån fra Husbanken

Til å oppgradere og bygge miljøvennlige og tilgjengelige boliger.



### Boliger til personer med utviklingshemming

Se våre nye sider med råd og veiledning om hvordan skaffe gode [boliger til personer med utviklingshemming](#).

Lenke 



### Når hever Husbanken renten?

Når styringsrenten heves, øker også rentene i Husbanken. Men ikke før etter en stund. [Slik endres rentene i Husbanken](#)

# Hva skal vi snakke om?

- Infosider for private som ønsker å anskaffe seg bolig
- Husbankens virkemidler for å bistå utviklingshemmede til å skaffe egen bolig
- Eksempler og kontakter

# Mål og virkemidler

## Mål

Flere skal kunne eie egen bolig

Leie skal være et trygt alternativ

## Løsning

Kjøpe egen bolig

Kjøpe en bolig i borettslag opprettet av kommunen

Kommunal bolig/  
kommunalt bofelleskap

## Virkemidler

- Startlån
- Tilskudd til etablering
- Tilskudd til tilpasning
- Evt. bostøtte

- Investeringstilskudd
- Kompensasjon for MVA
- Lån til boligkvalitet
- Startlån
- Tilskudd til etablering
- Evt. bostøtte

- Investeringstilskudd
- Lån til utleieboliger

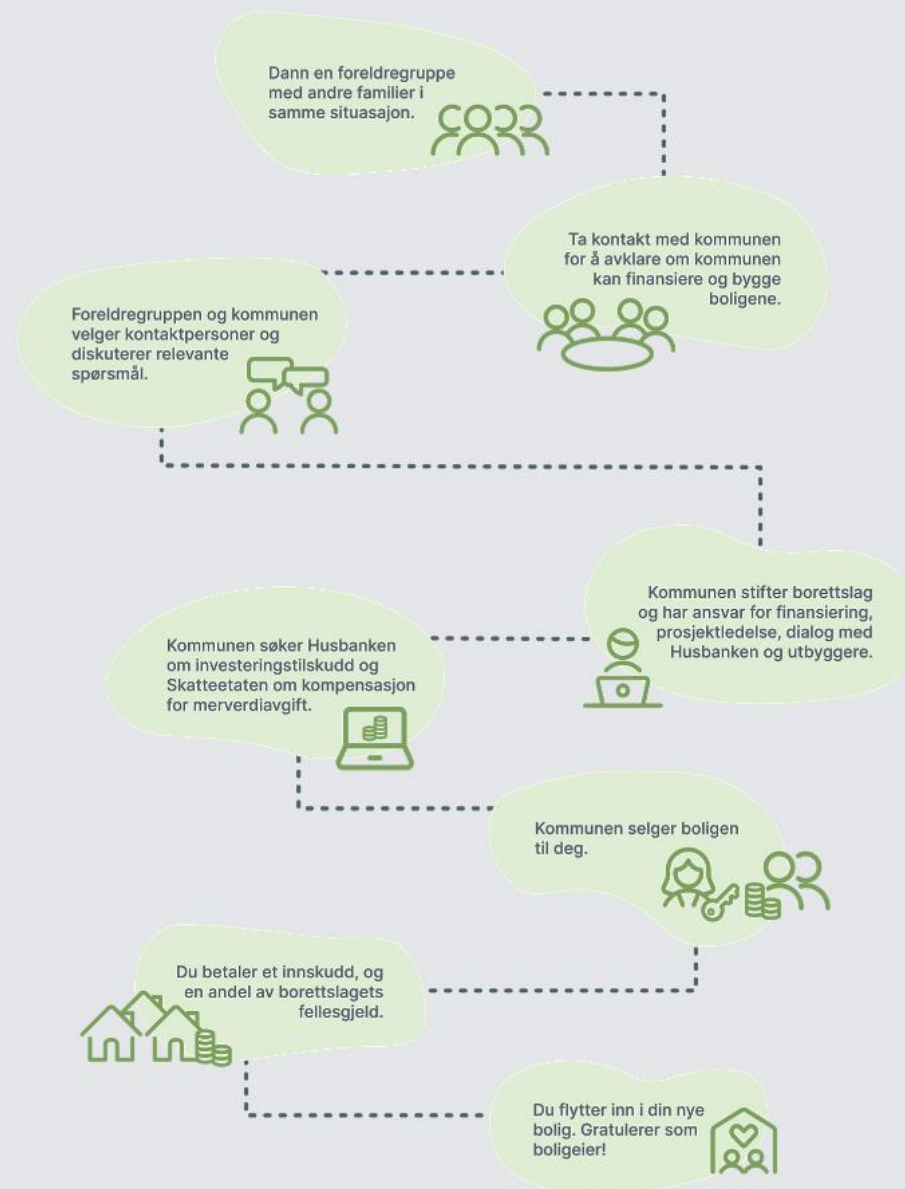
# Valgfrihet medfører behov for ulike løsninger

	Leie kommunal / kommunalt tildelt omsorgsbolig	Kjøpe nybygd omsorgsbolig i borettslag av kommunen	Kjøpe bolig i eksisterende borettslag / sameie	Bygge eller bygge om bolig til egen leilighet evt. i foreldres hus
<b>Finansiering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investeringstilskudd ved heldøgns omsorg</li> <li>• Kompensasjon for mva.</li> <li>• Tilskudd til utleieboliger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investeringstilskudd</li> <li>• Kompensasjon for mva.</li> <li>• Startlån</li> <li>• Kommunale boligtilskudd</li> <li>• Ev egenkapital</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Startlån,</li> <li>• Kommunale boligtilskudd</li> <li>• Eventuelt egenkapital</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lån fra Husbanken når foreldre eier</li> <li>• Lån fra Husbanken Startlån</li> <li>• Kommunale boligtilskudd ved seksjonering</li> </ul>
<b>Fordeler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ikke ansvar for vedlikehold</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Egen kontroll knyttet til varighet og stabilitet</li> <li>• Ny og egnet bolig</li> <li>• Relativt lave boutgifter på grunn av investeringstilskudd og momskompensasjon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frihet knyttet til valg av område og type bolig</li> <li>• Full disposisjonsrett mht. salg</li> <li>• Tilgang til gevinst ved prisstigning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trygg og stabil bolig i kjent nær-miljø</li> <li>• Nær nettverk</li> <li>• Stor grad av påvirkning og individuell tilpasning</li> </ul>
<b>Ulemper</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liten påvirkning på hvor du får bolig (nabolag)</li> <li>• Tidsbegrenset leiekontrakt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kan ikke selge til hvem som helst</li> <li>• Oppnår ikke full kompensasjon for prisstigning ved salg</li> <li>• Ansvar for bolig og vedlikehold</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansvar for bolig og vedlikehold</li> <li>• Begrensninger mht. betjeningsevne ved mangel på egenkapital</li> <li>• Ensomhet, manglende integrering?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avhengighet av og økt ansvar for foreldre</li> <li>• Mulige utfordringer knyttet til arv når det er flere barn i familien</li> <li>• Ansvar for bolig og vedlikehold</li> </ul>

# Borettslagsmodellen i korte trekk

1. Kartlegging av enkeltes økonomi. Det er en kommunal oppgave å gi økonomisk hjelp til boligetablering og valg av finansieringsløsning for de som trenger det.
2. Brukermedvirkning og god dialog med pårørende.
3. Kommunen velger anskaffelsesmodell.
4. Samarbeid med Husbanken og evt. utbygger.
5. Kommunen søker om Investeringstilskudd.
6. Kommunen bygger selv eller kjøper
7. Kommunen stifter borettslag. Kommunen sørger også for at alt av dokumentasjon, godkjenninger og det juridiske blant annet når det gjelder forkjøpsrett og prisregulering i vedtektene er på plass.
8. Kommunen selger boenhetene til de enkelte beboerne med nettoppris.

## Slik etableres et borettslag i samarbeid med kommunen



# Hva betyr i nettoppris?

Boligens markedspris/ byggekostnader

- Merverdiavgift

- Investeringsstilskudd

**Boligens salgspris** (som består av innskudd + fellesgjeld)

**Innskudd** dekkes med egenkapital og/eller Startlån + evt. tilskudd til etablering

**Fellesgjeld** kan finansieres (maks 75%) med gunstig lån til boligkvalitet fra Husbanken. I tillegg kommer felleskostnader til forvaltning og drift





# Regneeksempel: Hva kan en ung ufør i 20-årene få i startlån?

Når vi tar utgangspunkt i SIFO-budsjettet ser vi at en ung ufør i 20-årene har omtrent 12 910 kroner til å dekke boutgiftene i en eiet bolig. Regnestykket er slik:

Gjennomsnittlig utbetalt uføretrygd etter skatt	23 203 kr
Forbruksutgifter (SIFO-satsene, 20-30 år)	- 11 843 kr
Disponibelt til boutgifter	= 11 843 kr
Potensiell effekt av skattefordel*	+ 1 550 kr
Disponibelt til boutgifter medregnet skattefordel	= 12 910 kr

\*anslag for skattefradrag basert på rente i 2023

Regnestykket er slik, med fastrente\* (10 år) og 50 års nedbetaling:

Disponibelt	12 910 kr
Faste kostnader	- 4 500 kr
Disponibelt til lån	8 410 kr
Fastrente*	4,390 %
Nedbetalingstid	50 år
Mulig lån	2 030 600 kr

\*rente per januar 2024

<b>Byggekostnader for en bolig på 50 m2</b> (Kommunen er byggherre)	Kr 5.000.000,- ink. MVA
<b>Fradrag investeringstilskudd</b> (Sats 2024 for ikke pressområder)	- Kr 1.790.000,- ink. MVA
<b>Salgspris uten momskomp</b>	3 210 000,-
<b>Evt. Momskompensasjon</b> (25% av kr 5 000.000,-)	- 1.250 000,-
<b>Salgspris for en bolig på 50 m2</b>	<b>Kr 1 960 000,-</b>
<b>Innskudd 50% - Inntil fullfinansiering med Startlån</b>	Kr 980 000,-
<b>Fellesgjeld 50 % - Gunstig rente med Husbankens lån</b>	Kr 980 000,-

# Hva skal vi snakke om?

- Infosider for private som ønsker å anskaffe seg bolig
- Husbankens virkemidler for å bistå utviklingshemmede til å skaffe egen bolig
- Eksempler og kontakter

# Kommunen har stått som byggherre for åtte av i alt 28 boliger. De øvrige 20 har hatt en annen byggherre.

Ferdigstilt: 2013

Borettslaget eies av beboere og kommunen i fellesskap. Borettslaget utgjør et sameie med de øvrige boligene i prosjektet.

Syv av boligene eies av ungdommer med særskilte behov og den åttende av kommunen som benyttes som personalbase og fellesareal med mulighet for ulike aktiviteter.

Tre av boligene er på 50m<sup>2</sup>, de fire andre varierer mellom 52-57m<sup>2</sup>

Finansiering:

- Startlån
- Investeringstilskudd

## Rotnesbeitet borettslag, Nittedal



# Kvernstua er et utbyggingsområde som består av 7 leilighetsbygg med totalt 186 leiligheter, samt rekkehus.

Ferdigstilt: 2021

Kommunen hadde lagt inn i utbyggingsavtalen en forutsetning om boliger for utviklingshemmede.

10 omsorgsboliger for utviklingshemmede, samt fellesareal og personalbase

2 nederste etasjene i en boligblokk på 4 etasjer

4 boliger i 1. etasje og 6 i 2. etasje

Variierende str 37,4 – 63,8 m<sup>2</sup>

Alle 2-roms

Finansering:

- Lån til boilignkvalitet
- Startlån- ev egenkapital
- Momskomp

 Husbanken

## Kvernstua omsorgsboliger, Nittedal



# Aspeveien borettslag, Halden kommune

En foreldregruppe på seks hadde før forespørsel til Husbanken jobbet i seks år om å få etablert boliger for sine barn.

2018: mai forespørsel om 10 boliger, (inkl de 6),

2019: mars, vedtak om tilskudd:

- 1. etg 6 boliger, fellesareal ute og inne, samt personalbase
- 2. etg 4 boliger, fellesareal og takterrasse

2021: november innflyttet (kommunen eier foreløpig 4 av boligene)

Byggekostnader:                      kr 45 794 468

Investeringsstilskudd:              kr 14 920 000

Momskompensasjon



Pris pr andel kr 2 270 000

Felleskostnader pr mnd kr 7 577,-

+ ev renter og avdrag på startlån til innskudd

# Carlsmindeveien borettslag, Moss kommune

- 2018: 6 boliger, tilsagn annullert 2019
  - 2019: november: nytt prosjekt med 8 boliger
  - 2020: Mai vedtak om tilskudd til:
    - 8 to-roms boliger (kommunen eier to)
      - 4 boliger egen inngang utenfra
      - 4 boliger adkomst fra korridor
      - 7 boliger er på 55,8m<sup>2</sup>, en på 71,2m<sup>2</sup>
      - inkl fellesareal og personalbase
  - 2021: november innflytting
- 
- Byggekostnader           kr 33 620 578
  - Investeringsstilskudd   kr 12 320 000
  - Momskompensasjon



Pr 2022: Pris pr leilighet fra kr 2 219 256 – 2 581 149  
Felleskostnader pr mnd kr 5 078 – 6 555  
+ ev renter og avdrag på startlån til innskudd



6 av boligene er solgt til beboerne  
2 av boligene eier kommunen og leier ut til beboere



4 boliger med egen adkomst utenfra.

Størrelse 55,8 m<sup>2</sup>  
En bolig på 71,2 m<sup>2</sup>



# Tanker om prosjektet etter en driftsfase -

- Prosjektleder har sittet i styre nå første 1,5 driftsåret.
- utfordringer har vært :
  - Økte strømpriser
  - Økte renter.
  - Økte generelle kostander
- Viktig å tenke på at store fellesarealer gir økte driftskostnader som felleskostnader i brl.
- Antall leiligheter - ikke tenk for få. Flere til å dele fellesutgifter og fordele den totale prosjektkostnaden på.
- Velg gode tekniske løsninger og materialvalg, men tenk økonomi i driftsfasen og vær nøkterne.
- Velge gode energi- og varmeløsninger.
- Foreldregrupper sitter i styret i brl uten godkjøring og gjør alt på dugnad unntatt snømåking og vask av fellesarealer.

# Tanker fra prosjektleder etter en tid i drift:

- Prosjektleder har sittet i styret først 1,5 år.

- Utfordringer har vært:

- Økte strømpriser
- Økte renter
- Økte generelle kostnader

Store fellesarealer gir økte driftskostnader som felleskostnader i borettslaget.

Antall leiligheter- ikke tenk for få\*. For å dele fellesutgifter og fordele totale prosjektkostnadene på.

Velg gode tekniske løsninger og materialer, men tenk økonomi i driftsfasen og vær nøkterne.

Velg gode energi- og varmeløsninger.

Foreldregruppa sitter i styret i borettslaget uten godtgjøring og gjør alt på dugnad, unntatt snømåking og vask av fellesarealer.

**\*) Husbankens kommentar; ikke tenk for mange heller**

## Eksempler

Her finner du eksempler på boligløsninger som både kan være til inspirasjon og læring:

- [Borettslaget Felles framtid i Stange](#)
- [Med startlån ble Ingrid sjef i eget hjem](#)
- [Smibakken borettslag i Lindesnes](#)
- [Kommunale utleieenheter til unge med funksjonsnedsettelse i Froland](#)
- [Bergerløkka sameie for unge med nedsatt funksjonsevne i Asker](#)
- [Kvernstua borettslag i Nittedal](#)
- [Byporten sør - sentrale leieboliger for unge med funksjonsnedsettelse](#)
- [Det gode Nabolag i Bærum kommune](#)
- [Her ser dere hvordan Bergen kommune gjør det](#)

**Vær proaktiv og ta kontakt med din kommune!**

Takk for meg!