



Husbanken

Informasjonsmøte «Eget hjem» for NFUs medlemmer

30.01.2024

Ketil Wendelbo Aanensen og Marina Gorruso

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



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

Mange muligheter som kan kombineres sammen

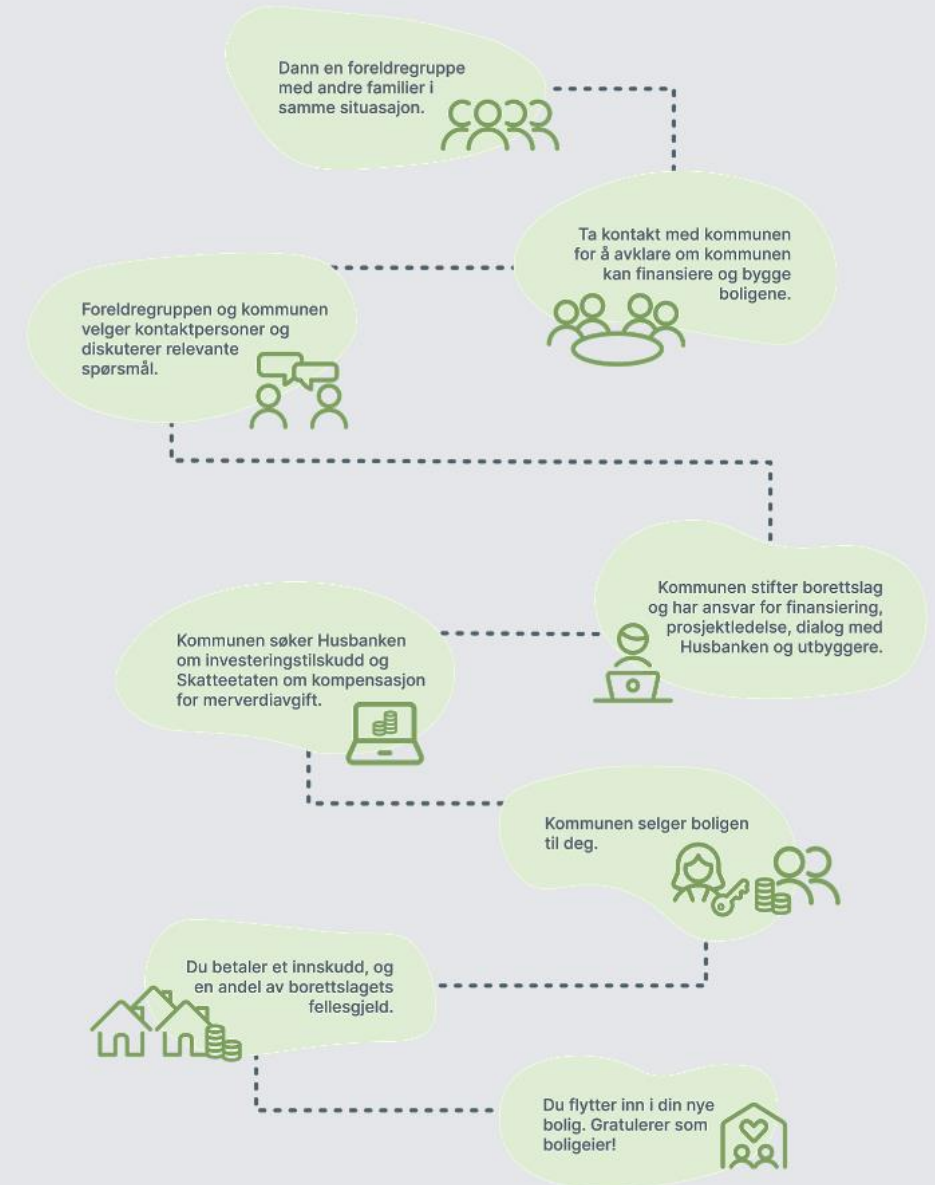
- Investeringstilskudd til kommune
- Kompensasjon for mva *
- Lån til boligkvalitet for borettslaget
- Startlån til enkelte
- Tilskudd til etablering til enkelte
- Evt. bostøtte til enkelte



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 basert på fase 1 og 2.
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 praksis nettopris?

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

Byggekostnader for en bolig på 50 m2 (Kommunen er byggherre)	Kr 5.250.000,- ink. MVA
Frdrag investeringstilskudd	- Kr 1.919.000,- ink. MVA
Evt. Momsfradrag (25% av kr 5.250.000,-)	- Kr 1.312.500,-
Salgspris for en bolig på 50 m2	Kr 2.018.500,-
Maks lån fra ordinær bank	Kr 706.475,-
Innskudd 50% - Inntil fullfinansiering med Startlån	Kr 1.009.250,-
Fellesgjeld 50 % - Gunstig rente med Husbankens lån	Kr 1.009.250,-

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 50m², de fire andre varierer mellom 52-57m²

Finansiering:

- Startlån
- Investeringstilskudd

Rotnesbeitet borettslag, Nittedal



Kvernstua er et utbyggingsområde som skal bestå 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 m²

Alle 2-roms

Kvernstua omsorgsboliger, Nittedal



På Nansenløkka skal OBOS bygge cirka 600 miljøvennlige boliger, både leiligheter og rekkehus.

Under bygging

Bærum kommune har inngått avtale med OBOS

Fornebu om kjøp av

- 10 boliger som skal tildeles som omsorgsboliger til godt fungerende utviklingshemmede
- 2 boliger som skal brukes som personalrom
- 1 fellesrom

Leilighetene varierer fra 48-58 m², alle er to-roms leiligheter.



Nansenløkka omsorgsboliger, Bærum



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 bydel!

Takk for oss!



Ketil Wendelbo Aanensen

Seniorrådgiver • Husbanken øst



Kontaktinformasjon

Telefon: +47 22 96 16 23

Mobil: +47 913 14 270

ketil.aanensen@husbanken.no



Marina Gorruso

Sivilarkitekt, seniorrådgiver • Husbanken øst



Kontaktinformasjon

Telefon: +47 55 30 66 18

Mobil: +47 919 97 644

Marina.Gorruso@husbanken.no