



Husbanken

Hva kan Husbanken bidra med?
Hvordan sikre en fleksibel boligmasse?
- Oppgradering og ombygging

08.11.2024

Lars Kjetil Halleraker og Elise Mikkelsen

Vår organisasjon



Stortinget



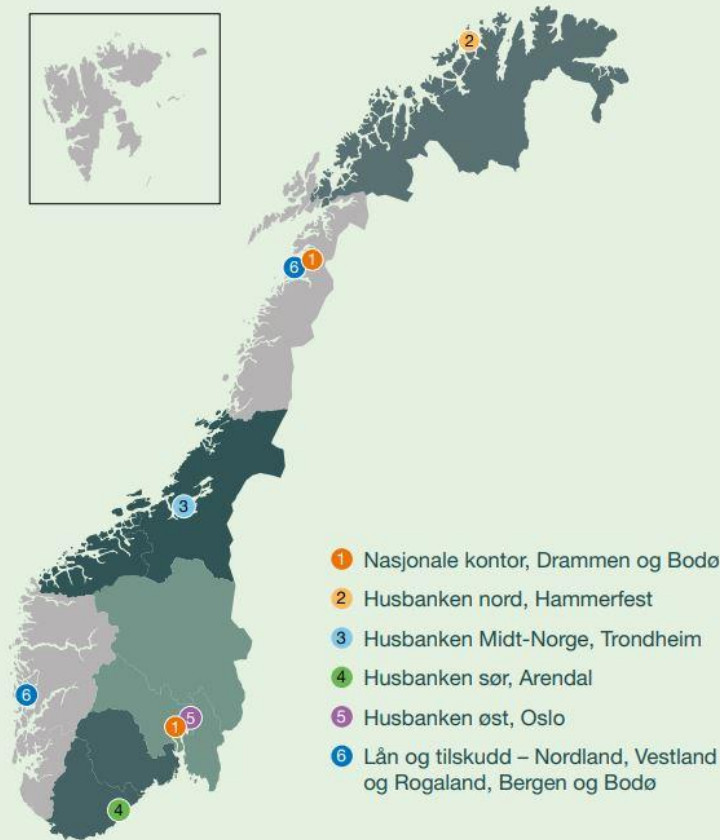
Regjeringen

Kommunal- og distrikts-
departementet



Husbanken

Jan Hjelle
Adm. dir.



Mål for den sosiale boligpolitikken:

1. Flere skal kunne eie egen bolig
2. Leie skal være et trygt alternativ
3. Sosial bærekraft i boligpolitikken
4. Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Prioriterte innsatsområder:

- Øke finansiering av boliger i distriktene
- Bidra til flere egnede boliger for eldre
- Ingen skal være bostedsløse
- Barn og unge skal ha gode boforhold
- Personer med nedsatt funksjonsevne skal kunne velge hvor og hvordan de bor

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGHENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Bygge nye boliger og bygg

Tiltak i eksisterende boligmasse

TILTAK

Bygge ny ordinær eierbolig

Fremskaffe utleieboliger

Omsorgsbygg

Flytte og kjøpe

Tilpasse dagens bolig

STRATEGI

Utbygger bygger for videresalg

Privatpersoner bygger i egen regi (er tiltakshaver)

Kjøp eller bygging i kommunal regi eller i samarbeid med privat aktør

Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetssenter

Flytte til og kjøpe en eksisterende bolig i kommunen

Tilpasse boligen utan nåværende behov

Tilpasse boligen med nåværende eller nært forestående behov

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån til boligkvalitet og oppføring av:

- Livsløpsbolig
- Miljøvennlig bolig

Startlån til toppfinansiering

Lån til boligkvalitet og oppføring av:

- Livsløpsbolig
- Miljøvennlig bolig

Startlån til toppfinansiering

Lån til utleiebustader (kjøp, istandsetting, bygging)
Tilskudd til energiltak i eksisterende boliger

Investeringstilskudd
Tilskudd til energiltak i eksisterende boliger

Startlån
Bostøtte
Investeringstilskudd

Startlån (eid bolig)
Bostøtte
Lån til oppgradering

Startlån (eid bolig)
Lån til oppgradering

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Dialog med bransjeaktører
Rimelig tomt
Festet tomt
Tilrettelagt tomt
Salg/kjøp av tomt og boenheter

Dialog med innbyggerne
Rimelig tomt
Festet tomt
Tilrettelagt tomt
Salg/kjøp av tomt

Dialog med bransjeaktører
Tilvisingsavtaler
Burettslag
Kjøp og sal av kommunal tomt

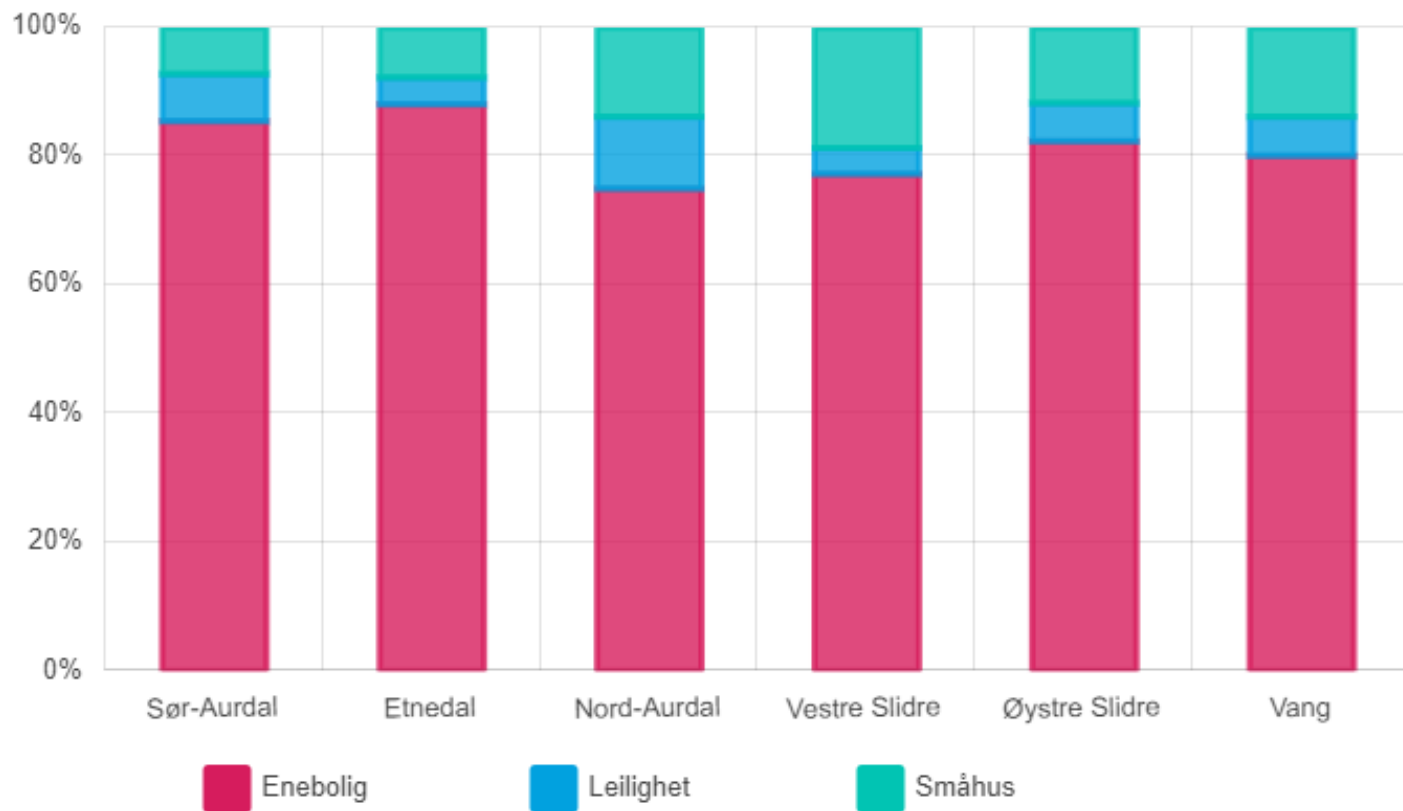
Sentrumsutvikling

Øk. rådgivning
Veiledning og oppfølging
Salg/kjøp av tomt
Opprette BRL
Tilskudd til etablering
Tilskudd til tilpasning

Øk. rådgivning
Veiledning

Tilskudd til tilpass.
Tilskudd til prosj. og utredning
Tilskudd i stedet for hjelpemiddel

Boligmasse etter boligtype, prosentandeler



Virkemidler for oppgradering av bolig

- Lån til oppgradering fra Husbanken
- Startlån
- Tilskudd til tilpasning
- Tilskudd til utredning og prosjektering
- boligrådgiving

Lån fra Husbanken for privatpersoner

Du kan søke om lån fra Husbanken til å bygge eller oppgradere bolig. Forutsetningen er at du planlegger for høy kvalitet innenfor miljøvennlige løsninger eller tilgjengelighet.

Lån til boligkvalitet er for privatpersoner som skal bygge eller betydelig oppgradere en helårsbolig med høy kvalitet. Med høy kvalitet mener vi byggets fysiske og miljømessige kvaliteter, for eksempel:

- bruke miljøvennlige byggematerialer og riktig avfallshåndtering i byggeperioden
- bygge med et naturlig lavt energiforbruk og benytte fornybare energikilder
- unngå høye terskler eller andre fysiske hinder innvendig og utenfor boligen

Du kan velge mellom tre ulike formål for kvalitet:

Bygge miljøvennlig bolig →

med lavt energiforbruk og fornybare energikilder

Bygge livsløpsbolig →

med alle rommene jeg trenger på inngangsplanet og ingen fysiske hinder

Oppgradere bolig →

med betydelig lavere energiforbruk og god tilgjengelighet

Kjøpe bolig av utbygger →

som har fått forhåndsgodkjent boligen i Husbanken

Lån til å oppgradere bolig

Du kan søke om lån fra Husbanken til å oppgradere boligen din. Hovedregelen er at oppgraderingen skal vært så omfattende, at det både reduserer energiforbruk og øker tilgjengeligheten betraktelig.

Du kan velge mellom å oppgradere yttertak med tilhørende vindtetting, eller yttervegger med tilhørende vindtetting inkludert vinduer og dører. I tillegg må prosjektet inkludere oppgradering av felles trapperom eller to av disse tiltakene:

- trinnfri adkomstvei
- inngangsdør eller -parti eventuelt med plass til vogn eller rullestol
- endret inngangsplan (planløsning i hovedetasjen)
- terskelfrie døråpninger
- bad med god tilgjengelighet

Du kan også få lån til andre omfattende tiltak, som for eksempel Enovas krav for oppgradering. [Se alle tiltakene i veilederens kapittel 2.5.](#)

Husbanken gir ikke lån til generelle oppussingsarbeid, men det kan inngå som del av en større oppgradering, så lenge energieffektivitet og tilgjengelighet utgjør hovedvekten i oppgraderingen.

Vurder oppgraderingsbehovet



Når kan arbeidet starte?



Lån til oppgradering av eksisterende bolig

Oppgradering av yttertak eller yttervegg + 2 av 6 tiltak:

1. Trinnfri atkomstvei
2. Oppgradering av inngangsdør eller inngangsparti
3. Overbygd inngangsparti med plass til barnevogn/ rullestol
4. Endret inngangsplan
5. Terskelfrie døråpninger
6. Tilgjengelig bad

Lån til oppgradering av eksisterende bolig

Husbanken kan også gi lån til omfattende og gode tiltak på ett av disse områdene:

- a) Etter installering eller oppgradering av heis
- b) Tilgjengelig og synlig inngangsparti
- c) Tiltak som gjør at alle nødvendige boligfunksjoner er på inngangsplanet
- d) Utbedring av badrom
- e) Enovas krav for oppgradering av bolig

Lån til oppgradering av eksisterende bolig

- ✓ Hovedregel: Krever i utgangspunktet tiltak *både* innen energieffektivisering og tilgjengelighet
- ✓ Omfattende og gode tiltak på ett av områdene
- Låneutmåling: Inntil 100 % av kostnadene. Pantsettelsesgrad/ lånebelastning maks. 90 % etter oppgraderingen



Lån til oppgradering frå Husbanken

- Men lån kan også gjevast til særskild gode tiltak innanfor eit av områda
- Lånet er lite brukt av enkeltpersonar og i distrikta

Men, også viktig å notere seg:

- Lånet er ikkje behovsprøvd og alle kan søkje
- Det kan gjerast unntak for reglane for belåningsgrad i distrikta
- Gunstig rente!

Rentene for desember 2024

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

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende*
Månedlig	3,813 %	3,706 %	3,784 %	4,073 %	4,659 %
Kvartalsvis	3,825 %	3,718 %	3,796 %	4,087 %	4,677 %
Halvårlig	3,843 %	3,735 %	3,814 %	4,108 %	4,705 %

* Flytende rente fram til 31. desember. Ny flytende rente fra 1. januar er 4,640 %, 4,658 % og 4,685 %.

Kommunen sine verkemiddel

- Startlån til tilpassing og ombygging av eksisterande bustad
- Tilskot til tilpassing
- Tilskot til utgreiing og prosjektering
- Bustadrådgjeving og førebyggjande arbeid



Tilskudd til utredning og prosjektering

- bidrar til å finne gode og varige løsningene tilpasset den enkeltes behov
- et lite tilskudd som kan få saken på «rett spor» tidlig i prosessen



Tilskudd til tilpasning

Kommunen har frå 2020 ansvaret for å sette av midlar og er lovplikta til å saksbehandle søknader

Alt frå enkle tiltak til større ombyggingar, eks.:

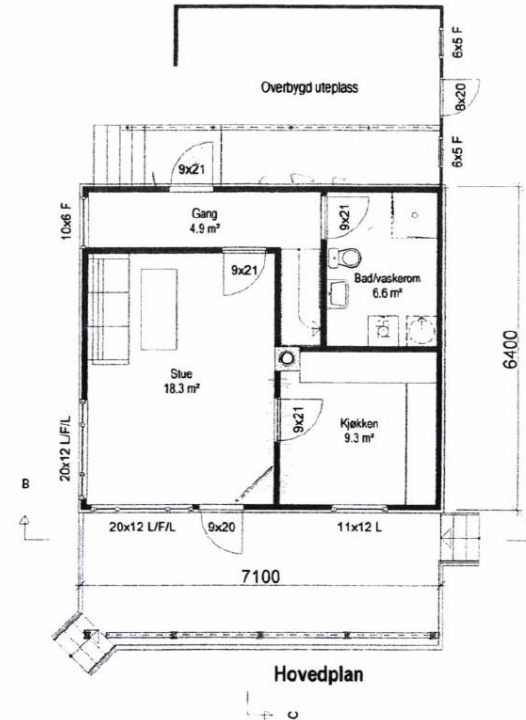
- Utvendig terrengarbeid
- Ombygging av inngangsparti og tilkomst
- Innredning/tilpassing av kjøkken og bad
- Påbygging eller ombygging slik at man får alle nødvendige funksjoner på eitt plan

Tilbyr din kommune tilskotet?



Alle bustadfunksjonar på inngangsplanet

- Einebustad med soverom i 2. etasje og trapper til inngangsparti
- Han som budde i huset fekk slag og vart avhengig av rullestol som gjorde det umogleg å bli buande heime
- Konsekvensen av dette var at han måtte flytte til sjukeheimen på andre sida av kommunen



Eksempel på tilpassing:

Kan gje store innsparingar for kommunen

Alt. 1: bustaden vert tilpassa (investering)

Finansiering for tilpassing av bustad

Startlån	1 000 000 kr
Tilskot til tilpassing	100 000 kr
Eigenkapital	100 000 kr
Totalt	1 200 000 kr

Fastrente* (10 år) og
30 års nedbetaling

Lånebeløp	1 000 000
Rente pr. år	4,650 %
Månedlig termingebyr	60
Nedbetalingstid (år)	30
Terminbeløp lån pr. mnd	5 201
Avdrag pr. mnd	1 352
Renter pr. mnd	3 996

- Brukaren bidreg sjølv med eigenkapital og tek opp startlån noko som deler kostnadene
- Kommunen bidreg med 100 000 kr.
- Etter rehabilitering kan han flytte heim og få tenester i eigen heim
- Med omfattande bistandsbehov er årleg kostnad på 680 000 kr.

Alt. 2: bustaden vert ikkje tilpassa (driftsutgifter)

Brukaren må bli buande på sjukeheimen, noko som gir ein årleg kostnad på:

1 290 000 kroner/år

- Med fullt belegg kan dette føre til at andre som har bustader som ikkje kan tilpassast vert buande heime for lenge med veldig omfattande hjelpebehov
- Kan føre til behov for nye sjukeheimsplassar med investerings-kostnad på:

3 700 000 kroner*

* Gjennomsnittskostnad for 2021

Lokal samfunnsutvikling med fokus på bustad

Eit samarbeid mellom kommunen, Husbanken og private aktørar

- Kommunen kjenner behova for bustader og utvikling av lokalsamfunnet framover
- Private aktørar har god kunnskap om bustadmarknaden og gjennomføring
- Husbanken har økonomiske verkemiddel, kunnskap og bustadkompetanse

Kor godt samarbeider desse tre i din kommune?



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 inntektsbevillingene 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.

Vi ber Husbanken ta opp eventuelle uklarheter så snart som mulig.

Om Lån til oppgradering i Tildelingsbrev 2024 - Husbanken

- Levere utkast til høringsnotat og utkast til mindre forskriftsendringer, blant annet om å fjerne hovedregel om at prosjekter må tilfredsstille krav til både energi og tilgjengelighet for lån til oppgradering
- Utrede behov for endringer i lån til oppgradering som kan være relevante

Tilskudd til boligtiltak (Post 78)

Tilskuddet skal legge til rette for flere egnede boliger i hele landet, gjennom teting av nye boligtiltak. Det skal også stimulere til kunnskapsutvikling, nytenkning og innovasjon

Tilskuddet kan gå til:

1. Boligosiale tiltak
2. Boligtiltak i distriktene
3. Leieboerorganisasjoner

➤ Søknadsfrist: **1. April**

[Tilskot til bustadtiltak - Husbanken](#)





OSLOMET

VELFERDSFORSKNINGSINSTITUTT

Mobilitet blant eldre – holdninger, drivere

JARDAR SØRVOLL (RED.), LARS GU
MARIT EKNE RUUD, HANS CHRISTIA
OG GURI METTE VESTBY

OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY
STORBYUNIVERSITETET

NOU

Norges offentlige utredninger 2020: 15

Det handler om Norge

Bærekraft i hele landet

Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer
i distriktene

11.12.2020

Tilgang på boliger i distriktene og
rekruttering av arbeidskraft

Rapport 35-2020



Boligutvikling i distriktene

Bakteppe 2022:

1. «Tynne boligmarkeder» (SSB sentralitetsindeks 5 og 6)
Lave boligverdier, mange boliger med oppgraderingsbehov, få egnede boliger for å tiltrekke nye innbyggere, få boliger som ligger sentrumsnært
2. Lav omsetning av boliger
3. Få og uegnede utleieboliger på markedet
4. Lite nybygging
5. Behov for planverk som sikrer ulike typer boliger
6. Generelt høy og økende andel av befolkning over 80 år
7. Behov for egnede boliger for eldre og arbeidstakere

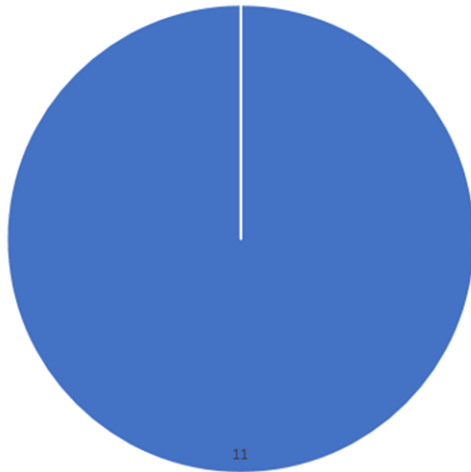
Igang satt prosjektet «Boligutvikling i distriktene»

- Seks kommuner i Nord-Østerdalen og seks kommuner i Valdresregionen. Prosjektgruppe: Innlandet fylkeskommune, Statsforvalteren i Innlandet og Husbanken øst



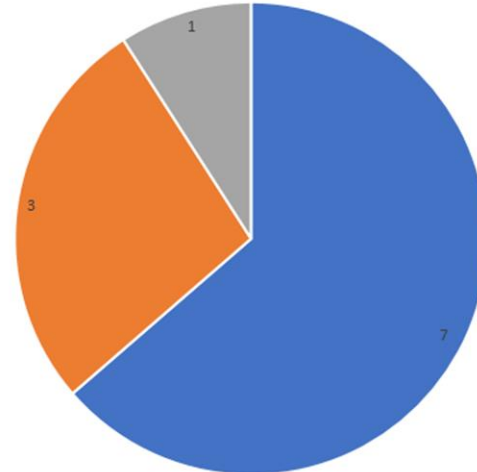
Fra spørreundersøkelse i de 12 kommunene, ved oppstart i 2022

Opplever du at det er behov for nye tidsmessige boliger i kommunens administrasjonssenter/ grender?



■ Ja ■ Nei ■ Vet ikke ■ Blank

Finnes det annen, sentral, ledig bygningsmasse som kan egne seg for ombygging til boliger?



■ Ja ■ Nei ■ Vet ikke

Initiativ fra Ordfører i Folldal- Notat til Husbanken, oktober 2022

Hva er det unike i å bygge om «Verket» skole?

Bærekraft – «Det er lite samfunnsøkonomisk å bruke flere millioner på sanering, når det er bygg som har et potensial ved rehabilitering og ombygging».

Gjenbruk – «i stedet for å bygge nytt. Vi får nyttiggjort oss infrastrukturen som allerede ligger der.»

Flerbruk – «vi kan kombinere nybygde leiligheter med Frivillighetens hus. Det vil gjøre det trygt å bo der, beboerne kan hjelpe hverandre, aktivitet rett i nærheten, møteplass for de i leilighetene og andre.»

Stedsutvikling – sentrumsutvikling – «vi jobber med å utvikle sentrum. Verket skole står som et spøkelseshus litt i utkanten av sentrum. Det har i flere år vært snakket om at vi må finne ei løsning - nå er den her, etter min mening».

- Det vi nå trenger er handling, mens boligutbyggere er positive og innstilte på samarbeid.



Prosjektet «Leiligheter i gamle institusjonsbygg»

Tilskudd i 2023, til tre mulighetsanalyser:



Husbanken



Innlandet
fylkeskommune



Sør-Aurdal kommune
– først i Valdres



Fjellvik forsamlingshus
Sør-Aurdal



Folldal
kommune



Verket skole
Folldal



Rendalen
kommune



Bergset alders- og sykehjem
Rendalen

Forankring gjennom åpen dialog

- Verdiverksted – felles forståelse
- Tidlig adressere interessenter og nøkkelaktører
- Bred tilbakemelding fra innbyggere
- I dette prosjektet: også raske avgjørelser



Bergset alders- og sykehjem







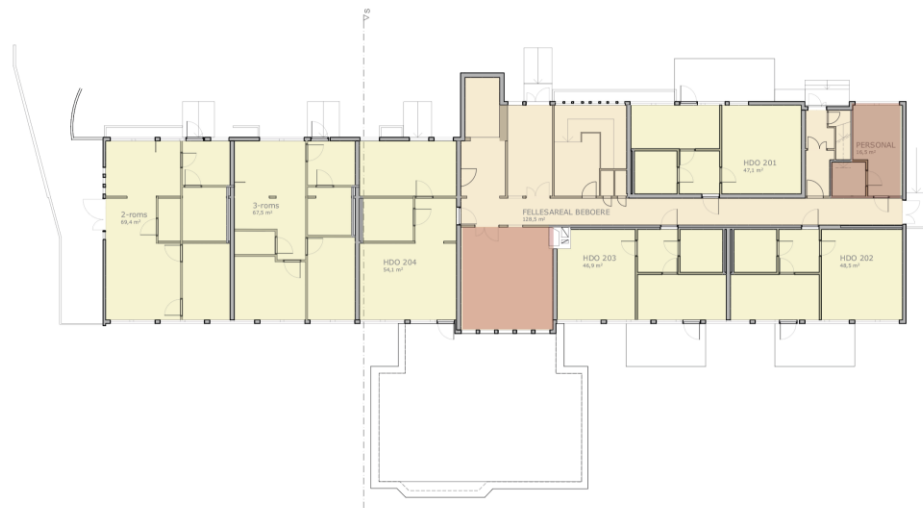
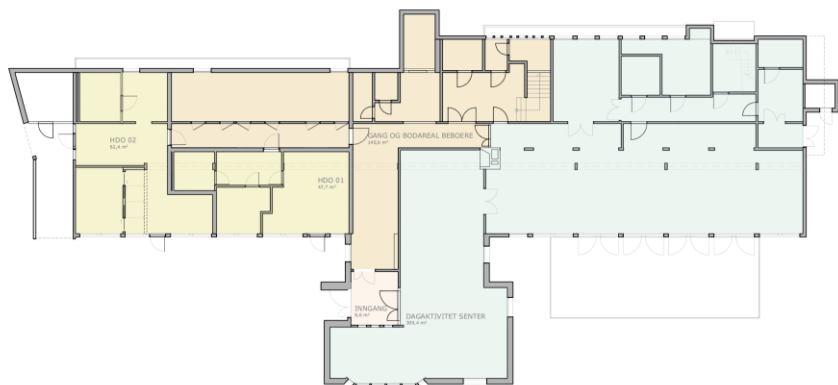
- Eksisterende bygg og tomt

- bygg 1173 BTA
- tomt 6015 m²



Arealer

	Bolig privat (fordelt på åtte leiligheter)	444 m ²
	Fellesrom beboere	46 m ²
	Fellesareal (trapp, heis, bod etc.)	244 m ²
	Dagaktivitetscenter	320 m ²
	Totalt	1053 m²



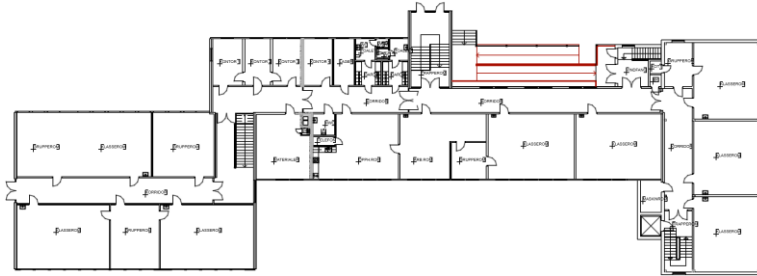
Bergset aktivitetssenter og seniorfelleskap



Verket skole







Verket skole Folldal



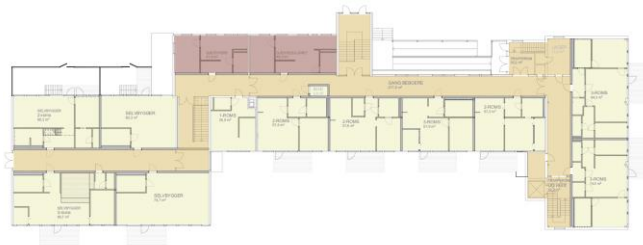
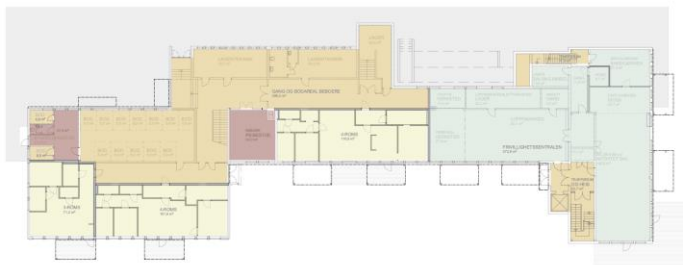
- Eksisterende bygg og tomt
 - bygg 2612m2 BTA
 - tomt 16 mål



Arealer

	Bolig privat	997 m ²
	Fellesrom beboere	152 m ²
	Fellesareal (trapp, heis, bod etc.)	799 m ²
	Frivilligsentral	373 m ²
	Totalt	2320 m²

- En 3-roms og to 4-roms i underetasjen, samt fellesstue for beboere, boder og støttearealer
- Frivillighetens hus i underetasjen med fleksible fasiliteter og egen inngang
- Fire selvbygger leiligheter, en 1-roms, fire 2-roms, to 3-roms og to 2-roms gjesteleiligheter.
- Totalt 16 leilighets enheter (inkl. gjesteleil) i varierende størrelser



Fasade









Illustrasjon: Vignæs + Kosberg ++ arkitekter

Fjellvik



Arealer

	2-roms	54 m ²		3-roms	65 m ²
	2-roms	54 m ²		3-roms	65 m ²
	2-roms	53 m ²		Fellesareal	69 m ²
				Totalt areal BRA	360 m²



Fjellvik rekrutteringsboliger

Illustrasjon: Vignæs + Kosberg ++ arkitekter

- 3 stk. to-roms leiligheter
- 2 stk. tre-roms leiligheter



Rapporten «Leiligheter i gamle institusjonsbygg» finner du på Husbankens nettside:



Hva kan vi hjelpe deg med?

Søk på Husbanken.no



På denne siden finner du tall og statistikk for Husbankens virkemidler, samt andre tall som er satt sammen for å vise utviklingstrekk innenfor det boligsosiale feltet. I tillegg vil du finne forskningsartikler, utredninger, evalueringer, analyser og andre publikasjoner om tema og forhold som er relevant for det boligsosiale arbeidet.

Statistikk

Statistikk, informasjonsmateriale og årsrapporter.



Rapporter

[Resultater av boligforskning, boligsosialt utviklingsarbeid og masteroppgaver.](#)



Boligsosial monitor

En oversikt over den boligsosiale situasjonen i Norge



Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGHENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Bygge nye boliger og bygg

Tiltak i eksisterende boligmasse

TILTAK

Bygge ny ordinær eierbolig

Fremskaffe utleieboliger

Omsorgsbygg

Flytte og kjøpe

Tilpasse dagens bolig

STRATEGI

Utbygger bygger for videresalg

Privatpersoner bygger i egen regi (er tiltakshaver)

Kjøp eller bygging i kommunal regi eller i samarbeid med privat aktør

Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetssenter

Flytte til og kjøpe en eksisterende bolig i kommunen

Tilpasse boligen utan nåværende behov

Tilpasse boligen med nåværende eller nært forestående behov

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån til boligkvalitet og oppføring av:

- Livsløpsbolig
- Miljøvennlig bolig

Startlån til toppfinansiering

Lån til boligkvalitet og oppføring av:

- Livsløpsbolig
- Miljøvennlig bolig

Startlån til toppfinansiering

Lån til utleiebustader (kjøp, istandsetting, bygging)
Tilskudd til energiltak i eksisterende boliger

Investeringstilskudd
Tilskudd til energiltak i eksisterende boliger

Startlån
Bostøtte
Investeringstilskudd

Startlån (eid bolig)
Bostøtte
Lån til oppgradering

Startlån (eid bolig)
Lån til oppgradering

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Dialog med bransjeaktører
Rimelig tomt
Festet tomt
Tilrettelagt tomt
Salg/kjøp av tomt og boenheter

Dialog med innbyggerne
Rimelig tomt
Festet tomt
Tilrettelagt tomt
Salg/kjøp av tomt

Dialog med bransjeaktører
Tilvisingsavtaler
Burettslag
Kjøp og sal av kommunal tomt

Sentrumsutvikling

Øk. rådgivning
Veiledning og oppfølging
Salg/kjøp av tomt
Opprette BRL
Tilskudd til etablering
Tilskudd til tilpasning

Øk. rådgivning
Veiledning

Tilskudd til tilpass.
Tilskudd til prosj. og utredning
Tilskudd i stedet for hjelpemiddel