



Husbanken

Boligdag Surnadal

26.09.2025

Solveig Irene Seland, Kommunekontakt
solveig.seland@husbanken.no

Husbanken – hvem er vi?

Husbanken sitt samfunnsoppdrag er å **førebyggje** at folk blir **vanskelegstilte på bustadmarknaden**, og medverke til at vanskelegstilte kan **skaffe seg** og **behalde** ein eigna bustad. Husbanken forvaltar **økonomiske verkemiddel** som bustønad, tilskot og lån. I tillegg støttar vi opp om **kommunane, frivillig sektor, byggsektoren og andre**, gjennom å utvikle **kunnskap og kompetanse**.

Målet for norsk boligpolitikk, og en av bærebjelkene i velferdspolitikken, er at **alle skal bo godt og trygt**.



Husbanken – hvem er vi?

Fire innsatsområder for boligpolitikken

1. Flere skal få mulighet til å eie egen bolig
2. Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart
3. Ta vare på de boligene vi har, og bygge de vi trenger
4. Forsterket innsats for de som ikke klarer å skaffe seg eller beholde en egnet bolig selv



Husbankens økonomiske virkemidler

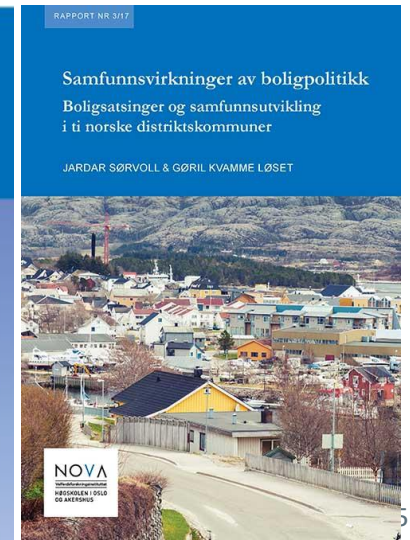
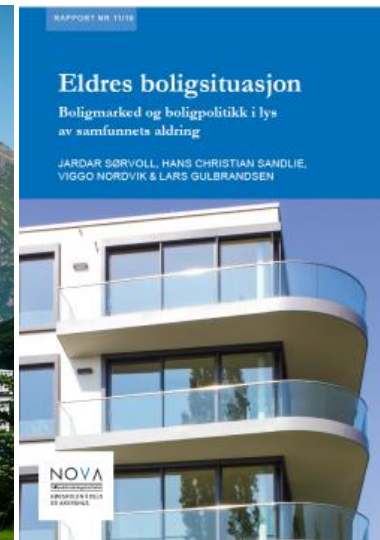
- Startlån til kommunen
- Lån til boligkvalitet
 - Miljø
 - Livsløp
 - Oppgradering
- Lån til utleieboliger
- Investeringsstilskudd (omsorgsboliger, sykehjem og aktivitetsenter)
- Tilskudd til energiltak
- Tilskudd til boligtiltak (kompetansemidler/innovasjon)
- Lån og tilskudd til studentboliger
- Stipend til masterstudenter
- Bostøtte



Tilskudd til utleieboliger er vedtatt tilbakeført som ordning i Stortinget, men ikke kommet inn i statsbudsjettet enda

“Husene og folkene passer ikke sammen”

- Lite boligbygging – en aldrende og ensidig boligmasse
- Verditap på nye boliger– flerboligprosjekter er vanskelig
- Mangelen på boliger er et hinder for rekruttering
- Behov for:
 - Tilgjengelige boliger for eldre
 - Utleieboliger for arbeidstakere
 - Attraktive bygdesentra med korte avstander og aktivitet på kveldstid





Eldreboligprogrammet

Bakgrunn:

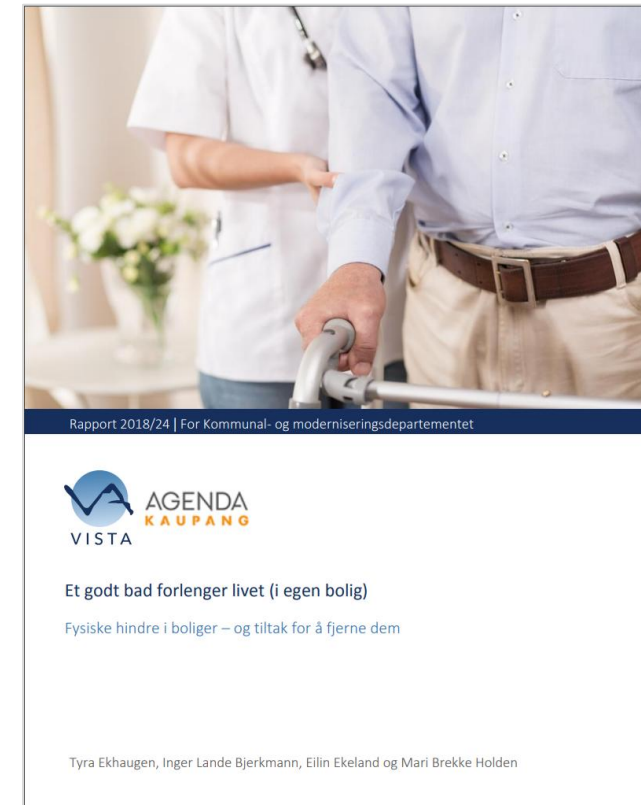
Mange eldre bor i uegnede boliger, særlig i de minst sentrale kommunene

- Rundt halvparten av eldre vurderer boligen sin som «dårlig» eller «svært dårlig» tilpasset en person med nedsatt funksjonsevne*.
- Det er flest uegnede boliger i de minst sentrale kommunene.
- Undersøkelsen viser også at eldre ønsker å leve i lettstelte boliger, klare seg selv og opprettholde livet utenfor boligen.
- Tall fra Husbankens boligundersøkelse i 2023 viser at 7 av 10 mener at tilpassing av boligsituasjonen er helt eller delvis det offentliges ansvar.



En egnet bolig gir reduserte kostnader for samfunnet

- Fysiske hindre i og rundt bolig påvirker ressursbruken i helse- og omsorgssektoren:
 - Hjemmetjenesten må komme oftere hjem til bruker
 - Hjemmetjenesten må potensielt bruke mer ressurser per besøk (flere ansatte for å hjelpe)
 - Øker risikoen for fall
 - Bruker må flytte tidligere til en omsorgsbolig eller et sykehjem
- Utbedring av fysiske hindre i private boliger kan gi redusert ressursbruk for pleie- og omsorgstjenestene i 30 % av de boligene hjemmetjenestene besøker.



Barrierer for at flere skal bo trygt og godt hjemme lenger

1. Strukturelle barrierer

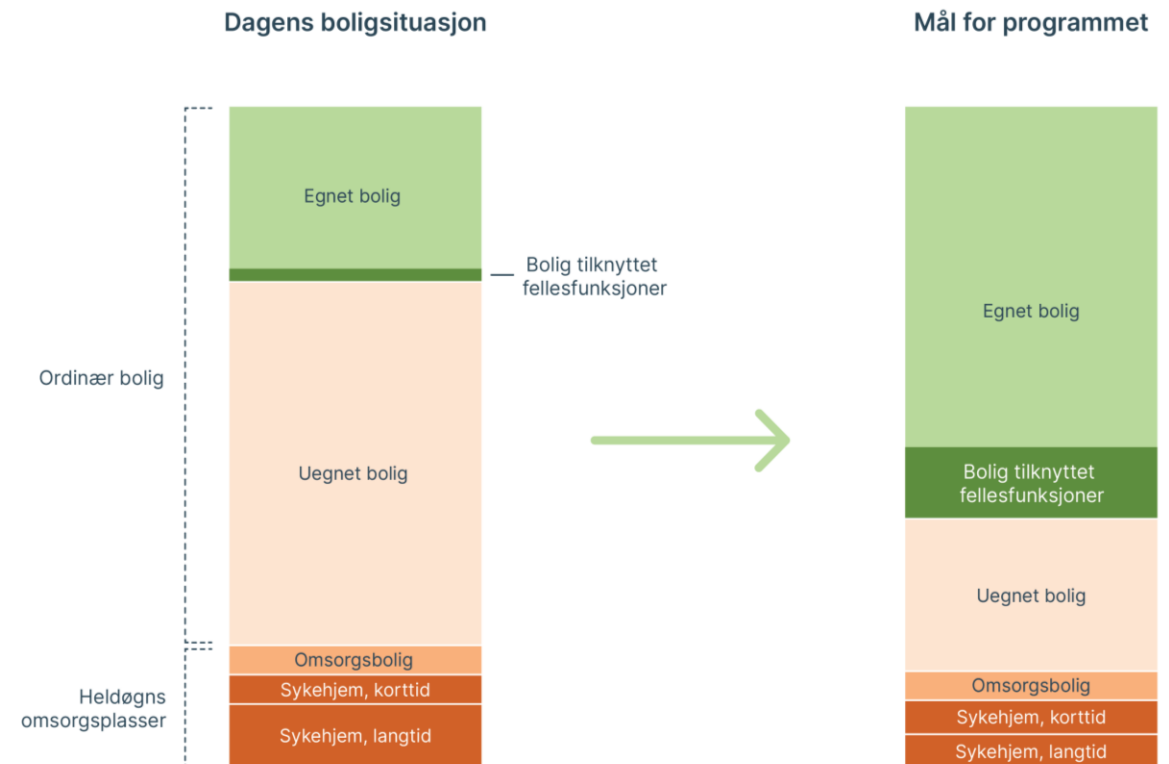
- En del eldre mangler **økonomi** til å gjennomføre nødvendige tilpasninger av boligsituasjonen
- Utfordringer knyttet til tynne **boligmarkeder** i distriktene
- Det bygges for få **egne boliger**

2. Har ikke tilstrekkelig informasjon

- Begrenset **plankompetanse og kapasitet** til å drive langsiktig planlegging i mange kommuner
- For liten grad av **koordinering av innsats** på området på nasjonalt nivå
- Eldre mangler **motivasjon** til å tilpasse boligsituasjonen sin
- Mangelfullt **kunnskapsgrunnlag** og tilgang til statistikk

Eldreboligprogrammet

- Fra regjeringens «Bo trygt hjemme»-reform
- Husbanken har det overordnede ansvaret for eldreboligprogrammet
- Målet er å få flere eldre til å bo i og ha råd til en egnet bolig gjennom tilpassing eller flytting
- Stimulere til at flere eldre tar ansvar for og blir mer bevisst sin egen boligsituasjon
- Bidra til at alle har tilgang til egnet bolig i et aldersvennlig miljø
- Programperiode fra 2024 – 2028

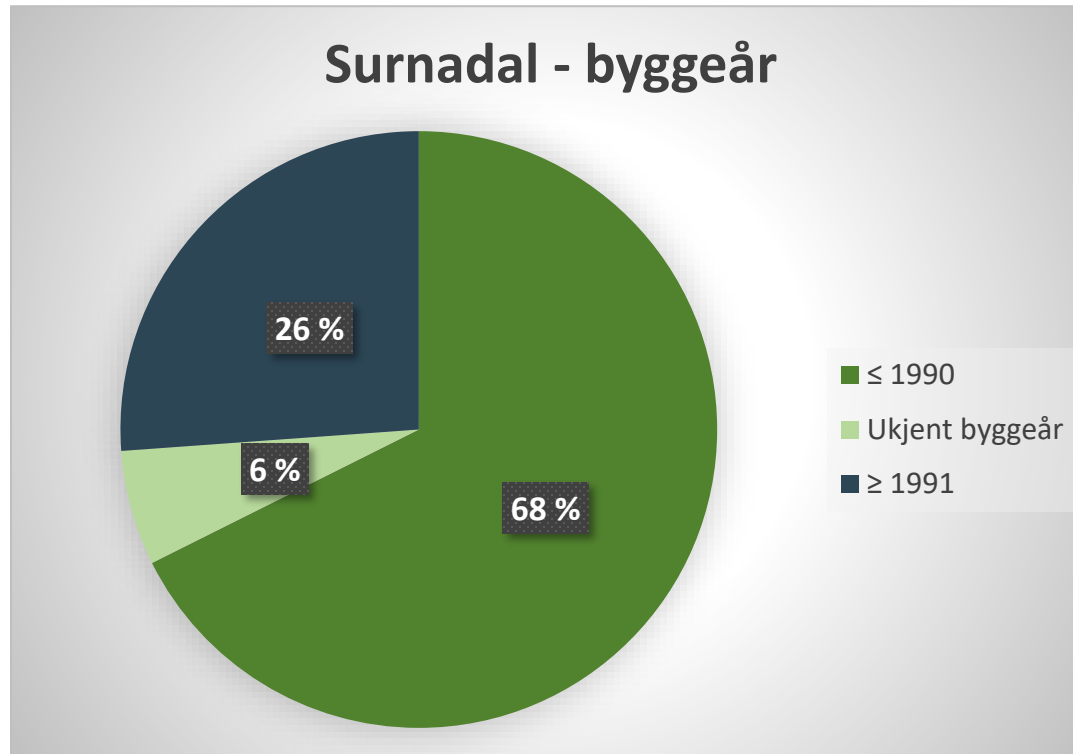


Surnadal kommune – et boligblikk



https://lokalhistoriewiki.no/index.php?title=Bibliografi:Surnadal_kommune&mobileaction=toggle_view_desktop

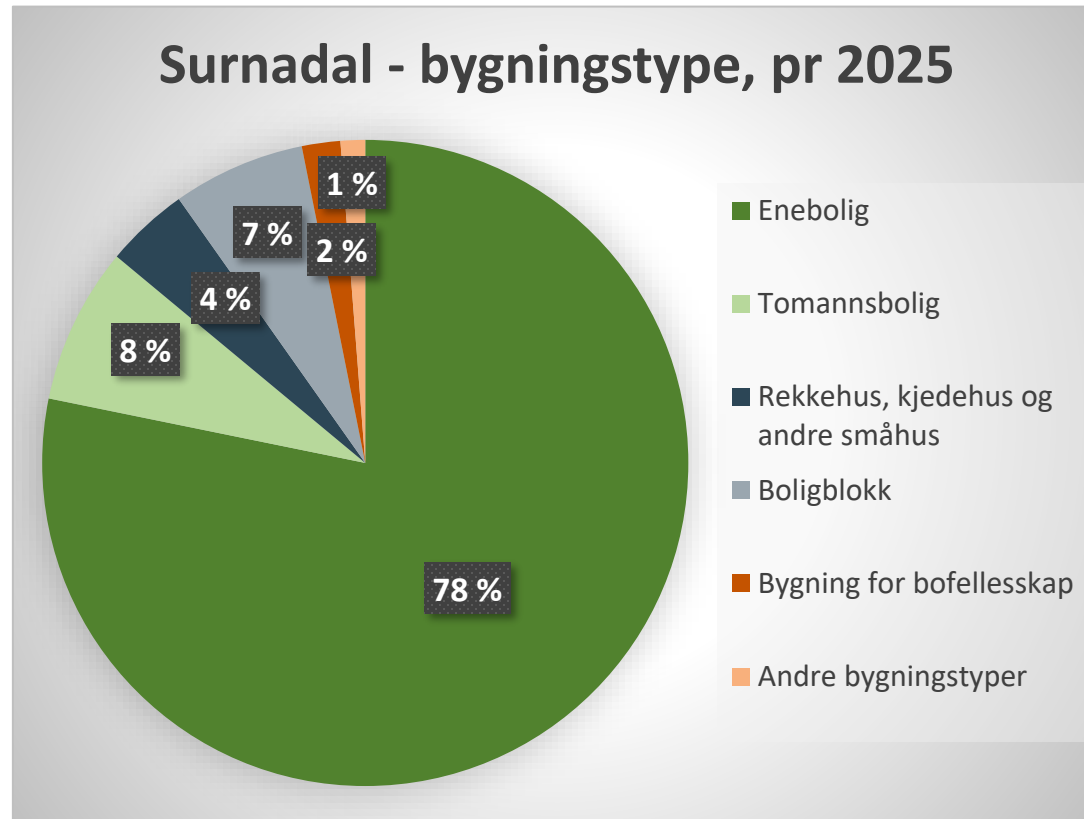
Surnadal og dagens boligmasse



- I Surnadal er 26 prosent av boligene under 35 år
- En stor andel er m.a.o. bygd i en tid der det var lave/få krav om tilgjengelighet for utforming

<https://www.ssb.no/statbank/table/06266/tableViewLayout1/>

Surnadal og dagens boligmasse



- **Småhus** (eneboliger, rekkehus og tomannsboliger) utgjør 90% (!) av boligmassen
- Betyr antakeligvis at det er mange boliger som har utfordringer knyttet til om de er egnet for **personer med nedsatt funksjonsevne**.
- Flere kommuner har ikke den boligmassen som er best egnet for at flere skal **kunne bo i egen bolig så lenge som mulig**.

<https://www.ssb.no/statbank/table/06266/tableViewLayout1/>

Surnadal på Finn.no (pr 25.09.25)

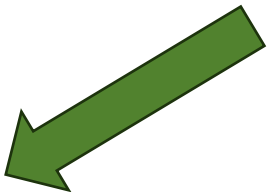
FINN / Eiendom / Bolig til salgs

Bolig til salgs

12 treff i 11 annonser

Boligtype

- ☒ Enebolig (7)
- ☐ Leilighet (4)
- ☐ Rekkehus (1)



Norgeshus Talgø Tradbo

Svartvassbakkan, Surnadal

Nye, arealeffektive leiligheter sentralt i Surnadal
69 m² 3 950 000 kr

Totalpris: 3 971 372 kr · Eier (Selveier) · Leilighet · 2 soverom

ing etter avtale

Surnadal på Finn.no (pr 25.09.25)



Mulighetenes marked



For bedrifter



Varslinger



Ny annonse



Meldinger



Logg inn

FINN / Eiendom / Bolig til salgs

Bolig til salgs



Nedal & Partners

Mogeilan 12, Surnadal

Splitter nye leiligheter – alt på ett plan, midt i hjertet av Surnadal

3 900 000 - 3 950 000 kr

Totalpris: 3 942 705 - 3 992 705 kr · Eier (Selveier) · Leilighet

Visning etter avtale



Husbanken

Solgt



Nedal & Partners

Oppistuvegen 2, Surnadal

Surnadal - Tiltalende og nesten ny 3-roms leilighet med flott utsikt. Kort vei til...

74 m² 2 490 000 kr

Totalpris: 2 563 290 kr · Fellesutg.: 1 000 kr · Eier (Selveier) · Leilighet · 2 soverom

Visning etter avtale

Surnadal på Finn.no (pr 25.09.25)

Selge... for å kjøpe?



Nedal & Partners

Buhagen 28, Surnadal

Surnadal - BUD MOTTATT! Innholdsrikt rekkehus med god solgang og...

178 m² 2 750 000 kr

Totalpris: 2 819 990 kr · Eier (Selveier) · Rekkehus · 2 soverom

Visning etter avtale

Prisspenn:

490 000

-

2 750 000



EiendomsMegler 1 Sunndalsøra

Surnadalsøra 51, Surnadal

Surnadal - SJEKK PRISEN! Delvis oppgradert enebolig beliggende øverst i...

106 m² 650 000 kr

Totalpris: 667 340 kr · Eier (Selveier) · Enebolig · 3 soverom

Visning etter avtale

Surnadal på Finn.no (pr 25.09.25)

Selge... for å kjøpe?



Nedal & Partners

Slettavegen 306, Bøfjorden

Bøfjorden - Flott enebolig beliggende i naturskjønne omgivelser. 2 soverom,...
239 m² 1 550 000 kr

Totalpris: 1 589 990 kr · Eier (Selveier) · Enebolig · 2 soverom

Visning etter avtale

Prisspenn:
490 000
-
2 750 000



Nedal & Partners

Surnadalsvegen 1415, Øvre Surnadal

Surnadal - Flott og innholdsrik enebolig over 3-plan med garasje. Gode...
146 m² 1 290 000 kr

Totalpris: 1 323 340 kr · Eier (Selveier) · Enebolig · 3 soverom

Visning etter avtale

Startlån

– gir mange muligheter,
men må også brukes aktivt.

Startlån

For den som har langvarige problemer med å få boliglån i vanlig bank.

Skal bidra til å skaffe og sikre boliger for vanskeligstilte. Blant annet:

- Barnefamilier,
- Eldre i uegnet bolig,
- Personer med nedsatt funksjonsevne,
- Førstegangsetablerere.

Lånet kan brukes til

- **kjøp av bolig (også ny bolig)**
- **bygge bolig**
- **refinansiering** av lån
- **utbedring** av bolig
- **tilpasning** av bolig

- Inntil 50 års nedbetalingstid, 20 års fastrente – kommunen behandler og avgjør



Startlån – større handlingsrom i distriktene

I distriktene kan man gjøre unntak om:

*«boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet»**

- Kan se bort fra sparekrav og langvarig boligfinansieringsproblem
- Fortsatt krav om avslag i vanlig bank
- Stort handlingsrom
- Målgrupper: kommunalt tilsette, politi, ansatte i helse- og omsorgssektoren, privat næringsliv (eks. industri og fiskeri), andre...



Unntaksbestemmelsene startlån

§ 5-4.Tildeling av startlån

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren

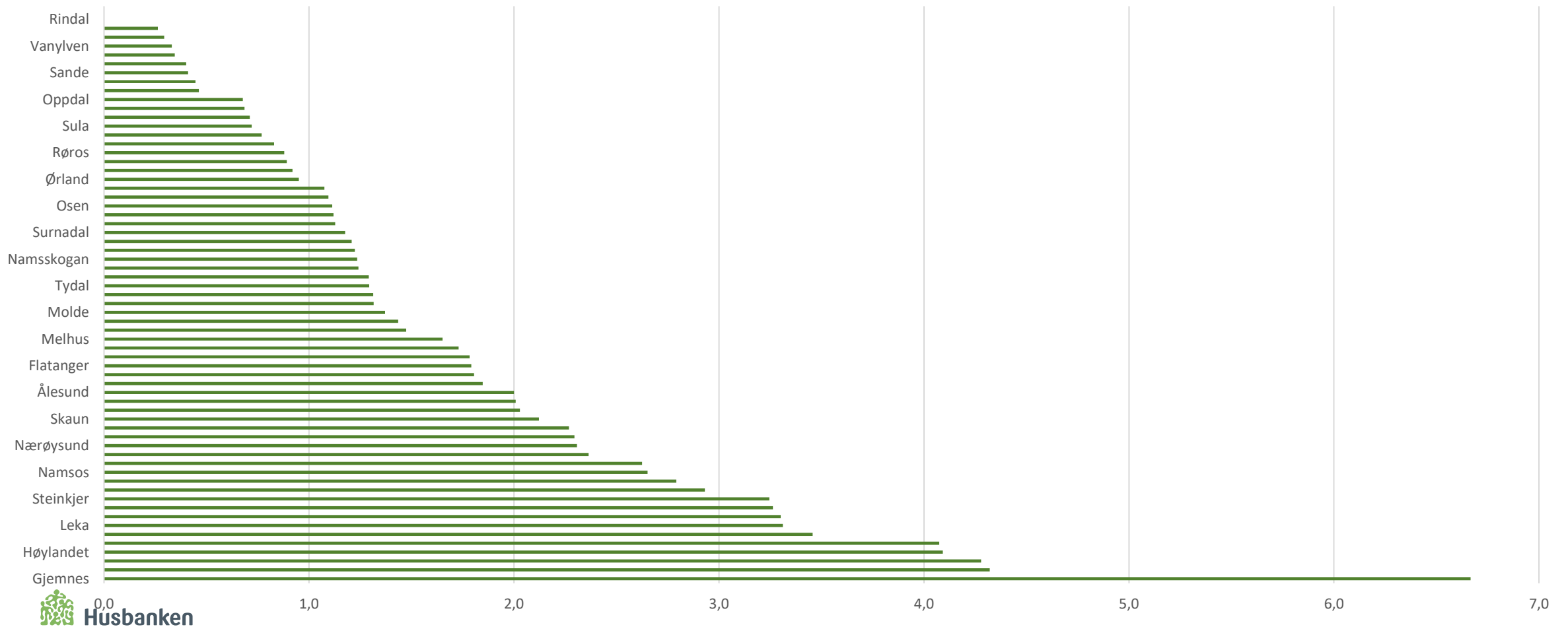
- a. forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og
- b. har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.

Selv om vilkårene i første ledd ikke er oppfylt kan kommunen gi startlån i alle disse situasjonene:

- a. husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det
- b. husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin
- c. boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet
- d. lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger

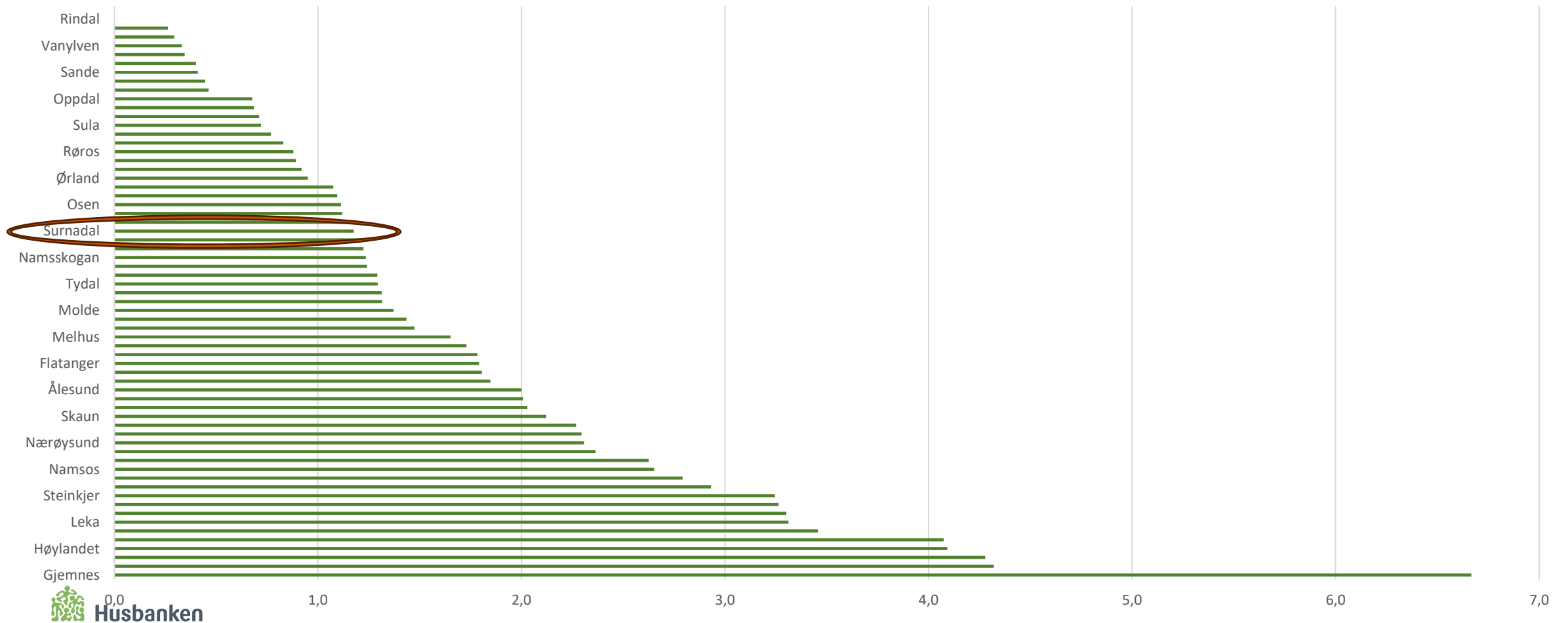
Startlån i Surnadal

Antall utbetalte Startlån pr. 1000 innbygger, 2024



Startlån i Surnadal

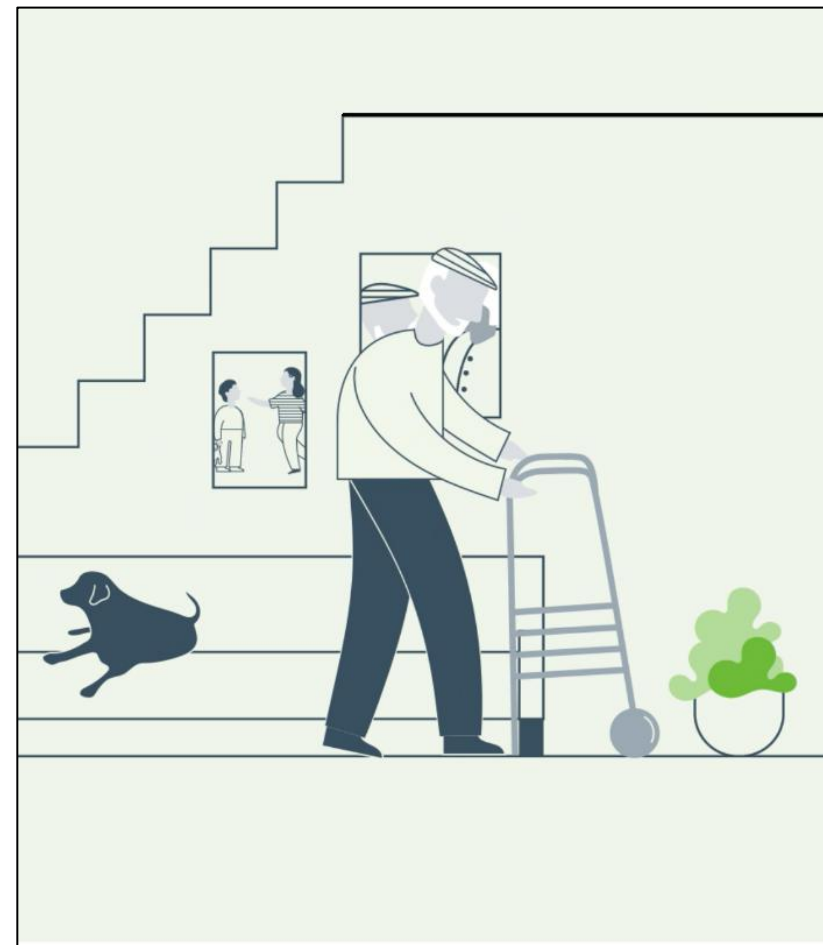
Antall utbetalte Startlån pr. 1000 innbygger, 2024



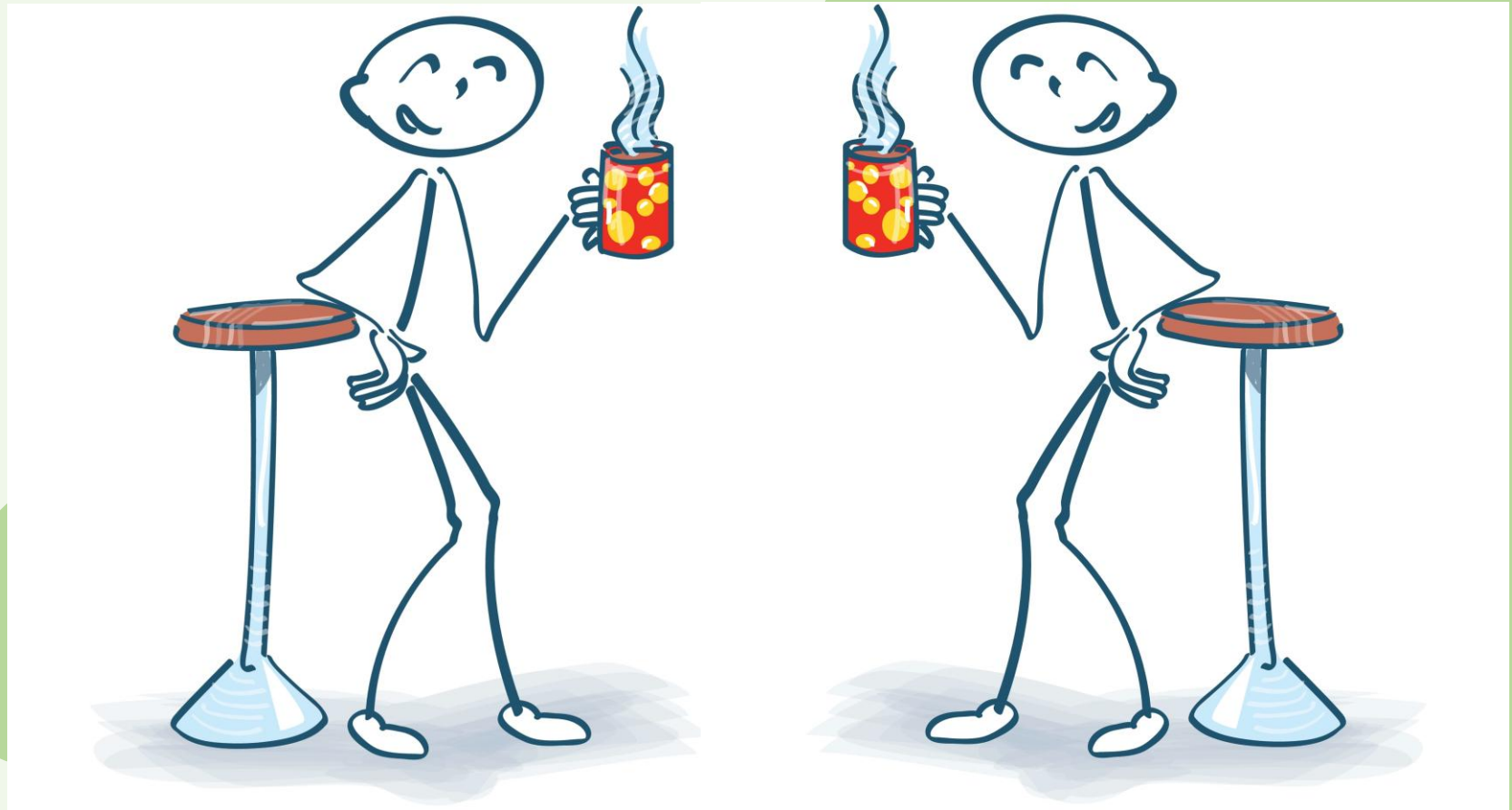
Startlån har ingen øvre aldersgrense (heller ikke i Surnadal)

- Startlån til denne aldersgruppa er i veldig liten grad brukt, til tross for at eldre også er ei målgruppe for låneordninga
- 156 husstander med personer over 67 år har fått 5,2 mill. kroner i startlån de siste fem årene
 - 92 til kjøp av bolig
 - 31 til refinansiering
 - 33 til tilpasning/utbedring av bolig

~~«Startlån gis som hovedregel ikke til personer over 60 år»~~



Kaffepause!



Nye boformer og eksempler fra andre kommuner

Samvirkegården borettslag

- 24 moderne leiligheter med egen balkong
- Oppvarmet parkeringskjeller
- Sykkelparkering og lading for elektriske kjøretøy i kjeller
- Attraktive felles- og utearealer
- Sosial boform
- Lave felleskostnader



Illustrasjon felles tv-stue



Leilighetene

- Gjennomgående og arealeffektive leiligheter fra 43 – 56 m²
- Balkong i alle leiligheter
- Kjøkken fra Sigdal
- Pene fliser og varmekabler på bad
- Stort soverom
- Moderne materialvalg
- Heis direkte ned til oppvarmet garasje
- Energieffektivt - Vannbåren gulvvarme
- Bo trygt – Direkte varslingsystem til kommunen helsetjeneste



Illustrasjon stue leilighet



Illustrasjon felles spisetue



Illustrasjon felles trimrom



Illustrasjon felles tv-stue / lounge



Illustrasjon felles kjøkken

Hva vil dette koste?

Estimerte leilighetspriser

- Pris vil variere etter størrelse, etasje og p-plass
- Estimert snittpris ekskludert p-plass: +/- 2,3 MNOK

Hva inngår i felleskostnadene

- Driftskostnader
- Renhold og vaktmestertjenester av fellesområder
- Oppvarming fellesareal
- Kommunale avgifter (1 260 NOK / mnd)
- TV og internett (430 NOK / mnd)
- Huseierforsikring
- Med mer

Hva må beboer betale utenom?

- Innboforsikring
-  Strøm i egen leilighet



Samvirkegården Borettslag

I HJERTET AV FANNREM

Hvorfor så prisgunstig?

- Vanskelig å realisere i et kommersielt marked
- Pris uten støtteordninger; 4– 5 MNOK ?

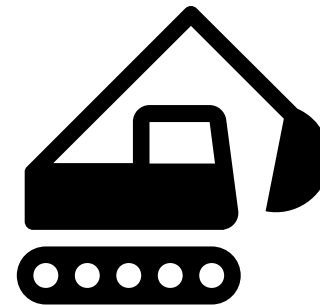
Hva er årsaken til at dette er mulig?

- Investeringsstilskudd fra husbanken
- Momskompensasjon



Fremdrift

- Stor interesse så langt
- Estimert salgsstart – februar/mars 2025
- Estimert byggestart – Sommeren 2025
- Estimert ferdigstillelse – Sommeren 2026



2025



2026

estate

Bli abonnent



PALMESUS: Dette er Signaturhagens tredje prosjekt i Norge, inkludert en tropisk helårshage. Skisse: Tobb

Bygger 72 leiligheter for 245 mill - inkludert en tropisk hage

Prosjektet Signaturhagen består av tre blokker på fem etasjer midt i sentrum.

<https://www.estatenyheter.no/bygger-72-leiligheter-for-245-mill-inkludert-en-tropisk-hage/349664>

Signaturhagen Stjørdal | HEM^ Boligprosjekt

menne Last ned Nyheter Meld interesse Om Prosjektet Beliggenhe



Fellesrom som utvider hjemmet!

Moderne leiligheter med helårig vinterhage, treningsrom, spa, hobbyverksted og to gjesterom – skapt for et aktivt og sosialt fellesskap.



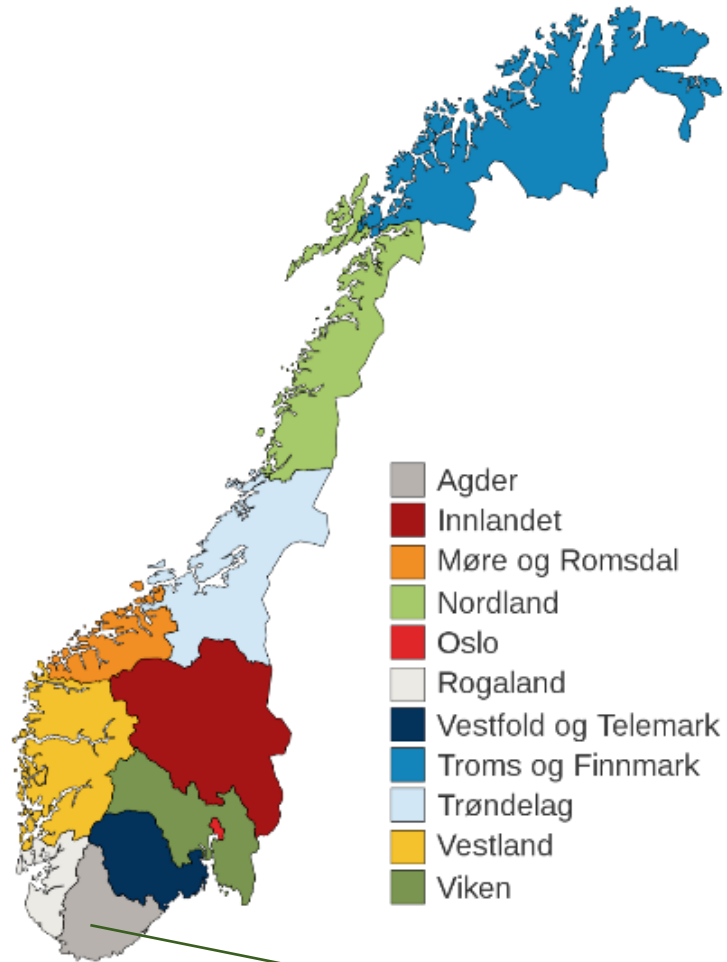
Vinje kommune i Vestfold/Telemark

Borettslag for seniorer: 60 +

Kommunen tar kostnadene for fellesareal: 5,7 mill

<https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/aldersvennlige-boliger-og-bomiljo-i-distriktene/>

Satsing på sentrum i Iveland



Birketveit – Iveland sentrum. Foto: Iveland kommune

- 1344 innbyggere
- Ca. en times kjøring nord for Kristiansand (Evje i nord)
- Småbedrifter, primærnæring og offentlig sektor
- Spredt enebolig- og småbruksbebyggelse.
- <https://iveland.custompublish.com/?cat=360175>

Kommunen sikrer gjennomføring



Kommunen garanterte for en parkeringskjeller på 8,5 mill. som leietakerne og sameiet nedbetaler



Kommunen finansierte tilrettelegging av tomta for 4,5 mill. kroner



Kommunen kjøpte 4 enheter til kommunale utleieboliger



Utleieboliger på toppen av butikk - sambruk

- 10 leilegheiter med god tilgjenge, inkl. parkering i underetasjen og heis
- Butikk i første etasje
- Leigetakarane er eldre personar
- Finansiert med lån til utleigebustader frå Husbanken til utbyggjar
- Tilvisingsavtalen gir kommunen rett til å tilvise bustadsøkjarar til 40 prosent av bustadane, medan leigeavtalen er mellom utleigar og leigetakar



Kommunen som pådriver - kjøp i private prosjekter

- Eksempel Røyrvik, Åfjord, Grong og Rennebu
- Kommunen løser egne boligbehov og stimulerer samtidig markedsaktører til nybygging av gjentatte boliger til eget/leie, gjennom kjøp av boliger i private prosjekt



Heim kommune

GammelHeim

er mindre hus
som kan bygges alene eller i tun
på områder med
kort avstand til tjenester
og i et bomiljø.

Vil du bo her? - Dette blir spennende



UngHeim, Heim kommune

Beskrivelse UngHeim

I mai 2023 gikk Heim kommune ut med konseptet "UngHeim" i samarbeid med Trøndelag Sparebank, Svorka og BYGGtorget.

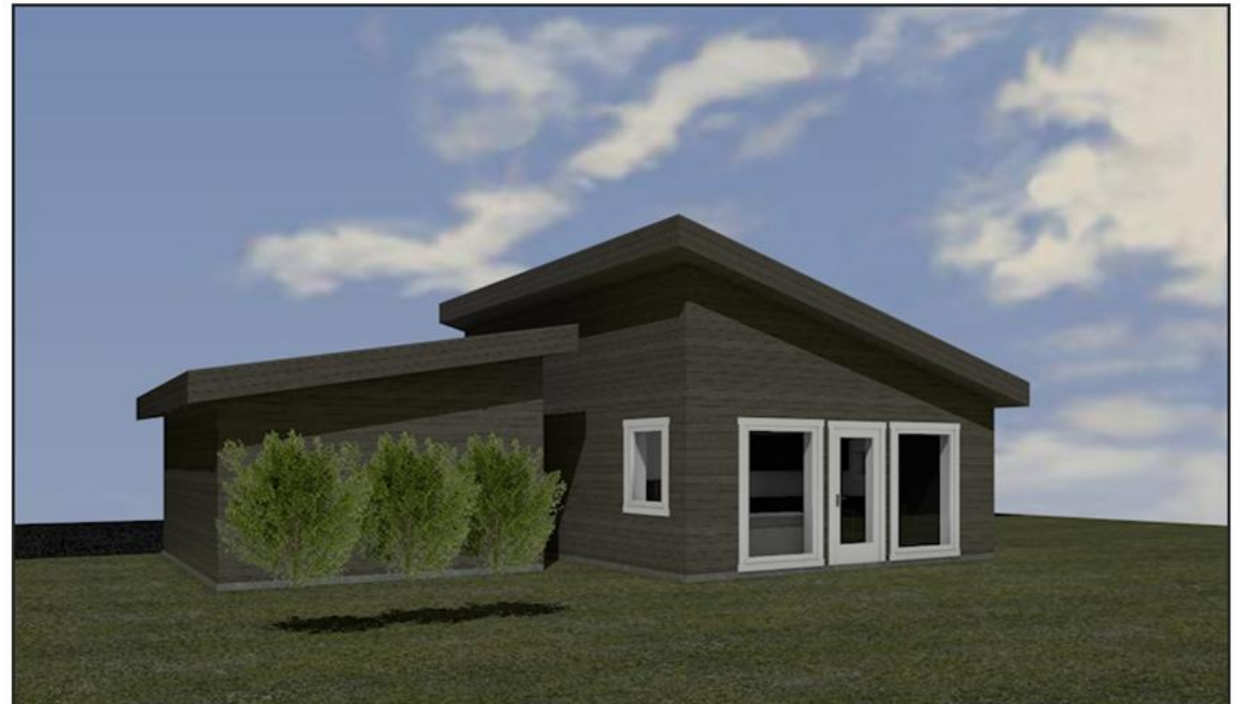
I et presset boligmarked kan flere grupper i samfunnet, blant annet unge førstegangsetablerere, kan møte utfordringer med å skaffe en egnet bolig. Å skaffe et sted å bo er et privat ansvar, men kommunen har en viktig rolle i å legge til rette for mer velfungerende boligmarkeder (Alle trenger et trygt hjem) og å utvikle attraktive lokalsamfunn. Heim kommune med UngHeim legger til rette for at ungdom under 28 år får muligheten til å kjøpe sin egen enebolig helt uten egenkapital i et attraktiv bomiljø.

Egenkapitalen som kreves blir til i en kombinasjon av egeninnsats ved bygging av carport, samt at Heim kommune bidrar med tomten.

Samlet sett gir dette en enebolig som banken kan verdisette til et tilstrekkelig nivå. Prisen på UngHeim var per mai 2023 kr.

1.599.000,- med gratis innlagt fiber til nett og tv.

Godkjente søknader innvilges et lån på kr 1.599.000,- som betaling for hus, tomt og byggesett, etter individuell vurdering hos banken.



UNGBO, Meråker



24. apr. 1 lettstedsutvikling Sunndalsøra 2023–2024 - fine
Sunndal kommune - Startsiden
Roar A. F
sunndal.kommune.no

Sentiment



Tar grep for å få fart på boligbygging

Kommunen skal kjøpe leiligheter for videresalg. Unge skal få boligtilskudd. Målet er å få flere boliger å kjøpe, eller leie, i **Meråker**.



Kommunestyret i **Meråker** vedtok 8. april to tiltak for å få bygd flest mulig nye boliger i **Meråker**.



FORTIDSMINNEFORENINGEN > BYGNINGSVERN > LYS I GAMLE HUS

LYS I GAMLE HUS

Bygningsvern og gjenbruk

Norge har over 200 000 tomme bygg. Fortidsminneforeningen mener ødehus i norske bygder og grender bør settes i stand og fylles med nytt liv og har satt i gang pilotprosjektet Lys i Gamle Hus.

Liaparken, Åsane utenfor Bergen



Gode naboer deler på godene

19. november 2020

Fremtidig befolkningsvekst og krav til bærekraftig og miljøvennlig utbygging av byene, gjør at det må tenkes nytt når det skal bygges boliger i bynære strøk.



Liaparken er inspirert av Bergenske snitt og smau og utfordrer tradisjonelle småhus

3-roms fra 2022 i Liaparken | Garasje med lademulighet | Uteplass og høy standard | Trappefri adkomst

[Liaparken 4B, 5132 Nyborg](#)

Prisantydning
2 490 000 kr

DNB Eiendom

DNB Eiendom AS

Fra hjem til hjem





Forkjøpsrett på rekkehus i Havrehagen 1 Borettslag i Nannestad



Molde

 Romsdals Budstikke







[Et viktig bidrag til boligbehovet for eldre i sentrum](#)

[Besøk >](#)

Oksenøya, Bærum



Husbanken



Oksenøya sykehjem: Der generasjoner kan møtes! - Husbanken



Husbanken

Norlandia Oksenøya sykehjem sitt innlegg



Norlandia Oksenøya sykehjem

13. juni 2024 · 🌐

Generasjonsmøtet på Treklang 🍷🍷🍷

🍷 Gule engler fra Oksenøya barnehage, som er en [Livsgledebarnehage](#), er på vei til å sette plantene i drivhuset

🍷 De plukker markjordbær, husker, løper rundt og lager søte barnelyder i sansehagen

🍷 Beboere på [Norlandia Oksenøya sykehjem](#) sitter på verandaen og følger med 🍷

Alle gleder seg til å følge med at det spirer og gror i sansehagen vår i tiden fremover 🍷



Uteområdet



- 3 etg +
- Normaliserende – ser ut som en vanlig blokk
- Rolig uttrykk (litt monumentalt?)
- Skjermet gårdsrom
- Natur tett inntil (istedenfor opparbeidet plen)



Menneskelig skala - i uterom

- Mye ut av lite
- På bakkeplan – tilgjengelig for alle og aktiviserer nærområdet
- Dekke, møblering og bygningene består av små komponenter
- Sittekroker og møbler er helst faste installasjoner
- Vann og grønt er variert og dekker så mye som mulig
- Skaper sosiale møteplasser



Foto: Elmfield Gardens



Miniscapes
Foto: Virginia Cummins

Menneskelig skala - i uterom

- Mye ut av lite
- På bakkeplan – tilgjengelig for alle og aktiviserer nærområdet
- Dekke, møblering og bygningene består av små komponenter
- Sittekroker og møbler er helst faste installasjoner
- Vann og grønt er variert og dekker så mye som mulig
- Skaper sosiale møteplasser



Design og foto: Suther Landscape



John Morden Centre - Mae Architects
Foto: Jim Stephenson