

# **Helhetlig perspektiv på boligplanleggingen**

## **Hva kan Husbanken bidra med?**

30.01.2026 | Hanne Lyngmo og Trond Bratlie



## Vårt samfunnsoppdrag

Husbanken skal forebygge at folk  
blir vanskeligstilte på boligmarkedet,  
og bidra til at vanskeligstilte  
kan skaffe seg og beholde en egnet bolig.

# Bo trygt hjemme reformen sine innsatsområder

## 1. Levende lokalsamfunn

- Inkluderende nærmiljø og aktive eldre
- Deltakelse og samskaping
- Planlegging for en bedre alderdom

## 3. Kompetente og myndiggjorte medarbeidere

- Tillit
- Kompetanse
- Omstilling og organisering
- Kvalitet og ledelse
- Forsking og kunnskapsbasert praksis

## 2. Boligtilpasning og –planlegging

- Veiledning og planlegging
- Planlegging av egen bosituasjon
- Flere sosiale boformer

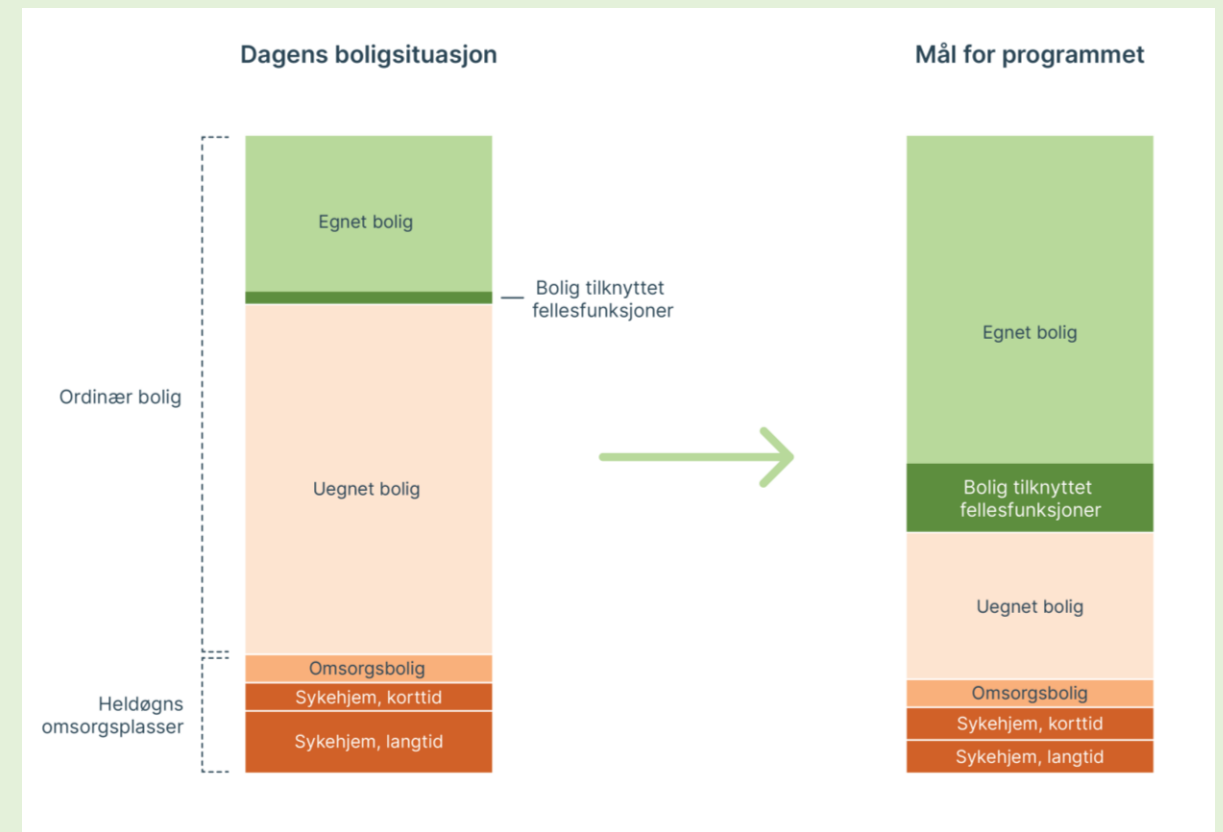
## 4. Trygghet for brukere og støtte til pårørende

- Forebyggende og aktivitetsfremmende tjenester
- Kvalitet i kapasitet
- Støtte til pårørende

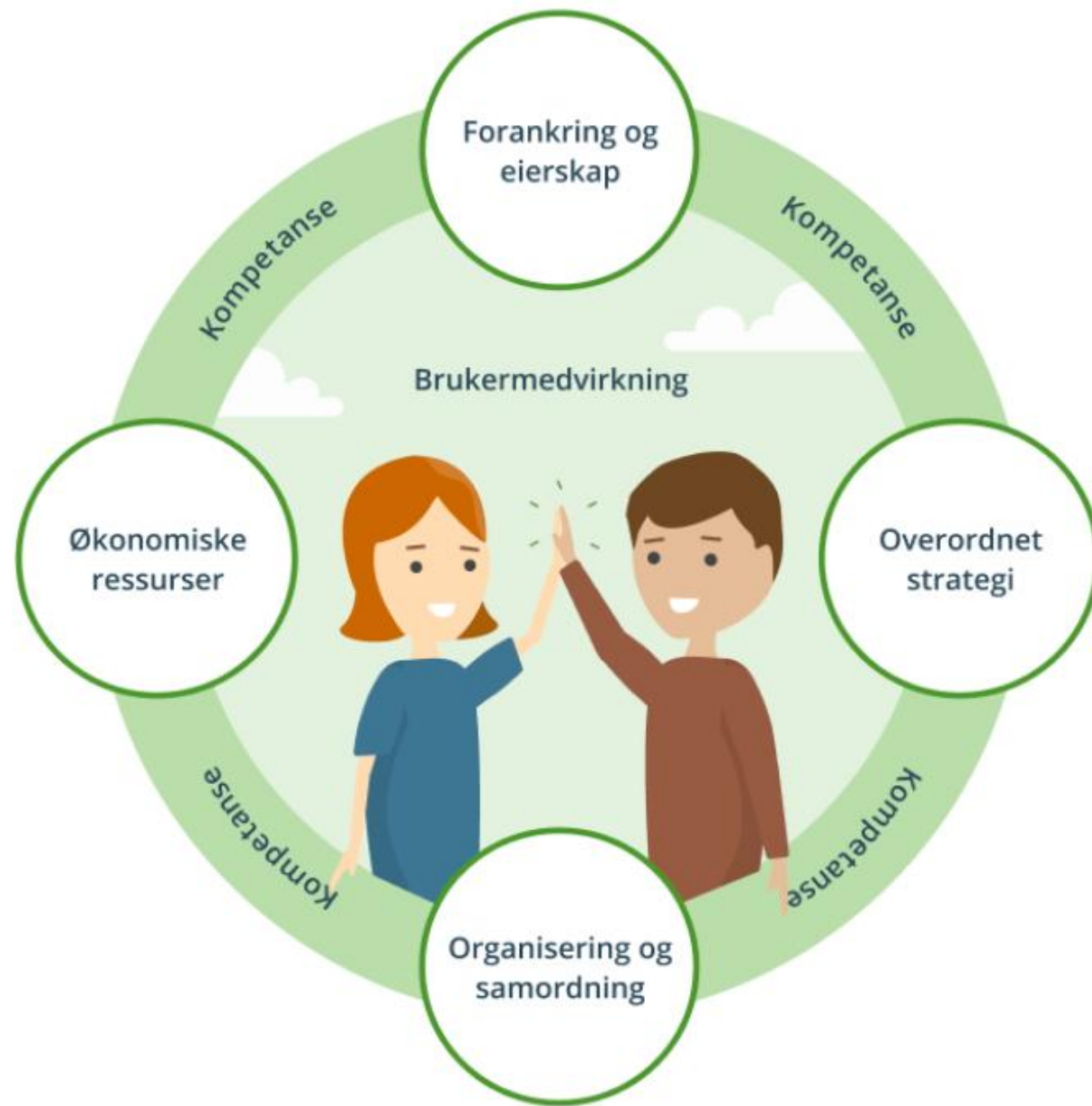
## Husbankens rolle

### Eldreboligprogrammet – innsatsområde 2

- 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**
- Programmet skal stimulere til at flere eldre tar ansvar for og blir mer bevisst sin egen boligsituasjon
- Programperiode fra 2024 – 2028



# De boligpolitiske suksessfaktorene



# Forankring og eierskap

- Skape en felles forståelse av mål, ansvar, metoder og tiltak hos ledelsen og i fagmiljøet.
- Aktiv involvering og øke boligpolitikk kompetanse hos kommunal ledelse
- Etablere tverrfaglig aksept for det boligpolitiske arbeidet som kontinuerlig holdes levende.



# Overordna strategi

- Se utfordringer og løsninger i sammenheng med andre politikkområde.
- Boligpolitisk arbeid er en del av den helhetlige kommunale planlegginga.
- Involvere tjenestene i utarbeidelse av strategier og planar beregnet for bruk, med konkrete målsettinger.



Overordnet  
strategi

# Organisering og samordning

- Ha en forpliktende og formalisert samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivå
- Møte utfordringer i det tverrfaglige samarbeidet gjennom nye arbeidsformer, tillit til hverandre og formaliserte møtepunkt mellom relevante tjenester. Dette for å forbedre evnen til å gjennomføre og tilby ett godt, helhetlig bo- og tjenestetilbud.
- Etablere en tydelig og avklart rolle- og ansvarsfordeling for å unytte ressursene på en effektiv måte.



# Økonomiske ressurser

- Sette av tilstrekkelige ressurser til gjennomføring.
- Forankre planverket i økonomiplan, og sette av nok budsjettmidler både til personalressurser og aktiviteter/tiltak.
- Nytte tilgjengelige kommunale og statlige økonomiske virkemidler, som gir bedre kommuneøkonomi.



# Kompetanse

- Utvikle, samle og dele nødvendig kunnskap.
- Kartlegge og analysere for å få kunnskap om den bustadsosiale situasjonen i kommunen. Slik skaffer en seg ett godt beslutningsgrunnlag i arbeidet.
- Legge til rette for erfaringsdeling, læring, evaluering og kompetansespreiing.



# Brukermedvirkning

- Nytte erfaringen til brukeren i politikkutforming og gjennomføring på både ett strategisk og operativt nivå.
- Involvere viktige målgrupper og interesseorganisasjoner i kommunal planlegging og utforming av bo- og tjenestetilbudet.
- Sette behovet til brukeren i sentrum for å få et egnet tilbud.



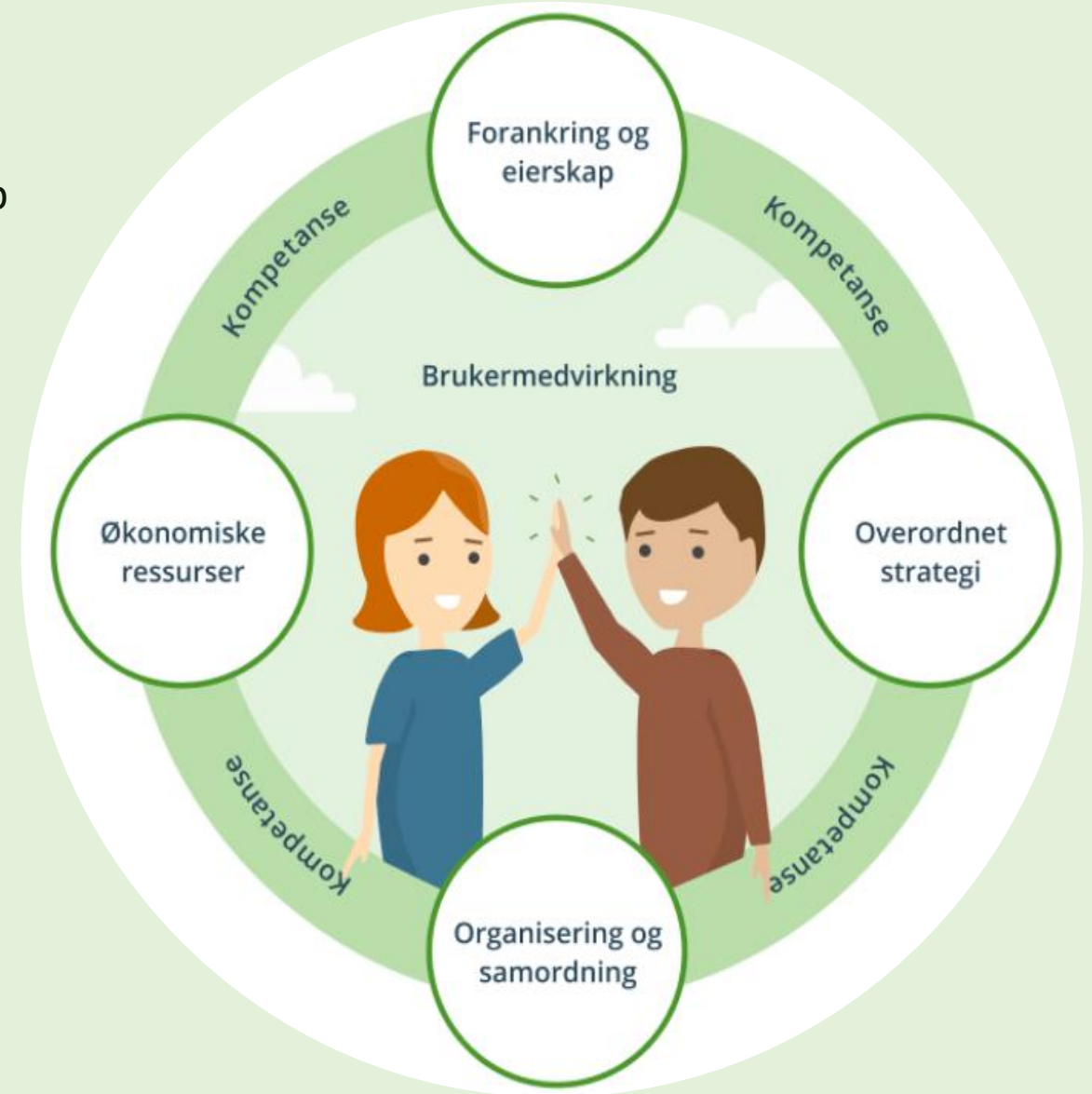
# Boligsosial lov

- Boligsosial lov skal sikre at vanskeligstilte får nødvendig hjelp til å skaffe og beholde en egnet bolig. Loven tydeliggjør kommunenes ansvar for boligsosialt arbeid, inkludert:

**Kartlegging og behovsprøving** – Kommunen skal ha oversikt over innbyggernes boligsosiale behov.

**Hjelp til bolig** – Plikt til å bistå vanskeligstilte med å skaffe og beholde bolig.

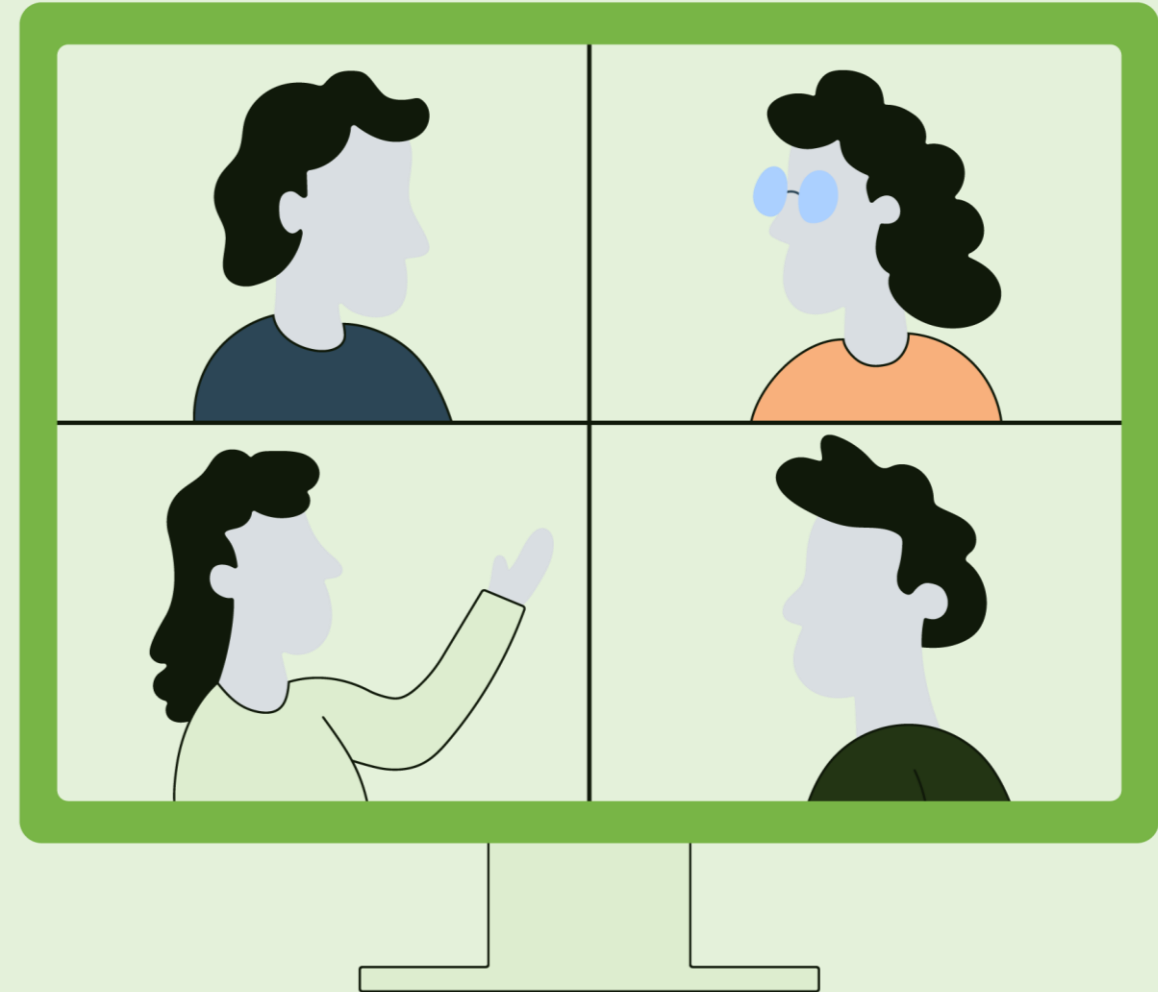
**Forutsigbarhet og rettssikkerhet** – Klare regler for tildeling og oppfølging.



## Grupperomsøvelse:

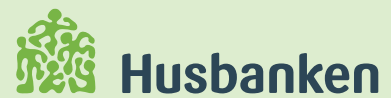
Hvordan samarbeider dere rundt boligplanlegging i kommunen?

- Hvordan bidrar du i planleggingen rundt boligbehovet i kommunen, på tvers av sektorer?
- Enten i konkrete saker eller på ett overordnet nivå
- Vi ønsker at dere deler eksempler og erfaringer dere har gjort i deres arbeid.



# Oppsummering av gruppeoppgave





# Hvordan bidrar Husbanken til boligframskaffing

En gjennomgang av våre virkemidler

# Kobo

## Digital tjeneste for boligsosialt arbeid

Kobo vil lette prosessen med å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger, følge opp beboerne og skaffe datagrunnlag.

- Utvikles av Husbanken
- Tilbud til alle kommuner
- Enkelt å komme i gang



skann for å lese mer om Kobo og teste det

### 1 Selvbetjening

- Søke
- Følge sak
- Meldingsdialog

### 2 Fagsystem

- Saksbehandling
- Boligoversikt
- Kunnskapsfane

Kobo vil gi gevinster til både innbygger, kommune og stat!

#### Innbygger

- Enkel søknadsprosess
- Innsyn i sak
- Trygg behandling av personopplysninger
- Bedre boligmatch
- Bedre oppfølging



#### Kommune

- Enklere og mer effektiv saksbehandling
- Bedre oversikt over boliger
- Bedre match mellom søker og bolig.
- Bedre utnyttelse av boligmassen
- Bedre datakvalitet og rapportering



#### Stat

- Tilgang til statistikk og analyse
- Bedre grunnlag for utvikling av virkemidler og mer treffsikker boligpolitikk



# Informasjon samlet på en flate

 **Husbanken**

Kobo ▾

Language ▾

Trine saksbehandler ▾  
Krokvik kommune

Forside

Saksliste

Personsök

**Boliger**

Kunnskap

Innstillinger

Nullstill filter

Søk i boliger

**Status**

☒ Klar for innflytting (76)

☒ Under vedlikehold (37)

☐ Utleid (40)

☐ Ikke tilgjengelig (9)

**Markert som**

☐ Sagt opp

☐ Reservert

☐ Solgt

☐ Leie til eie - potensial

**Antatt ledig innen**

☐ 1 måned

☐ 3 måneder

☐ 6 måneder

☐ 1 år

**Boligtype**

☐ Ordinær bolig (269)

☐ Omsorgsboliger (63)

Klar for innflytting ▾

Under vedlikehold ▾

**Viser 20 av 687 boliger**

+ Legg til bolig



**Hjemliveien 12, 0907 Krokvik (H0304)**

Klar for innflytting

Leilighet • 58 m<sup>2</sup> • 1 soverom • 8 200 kroner • Tilrettelagt rullestol



**Adresseveien 2B, 0907 Krokvik**

Klar for innflytting

Rekkehus • 102 m<sup>2</sup> • 2 soverom • 9 600 kroner • Tilrettelagt rullestol



**Husgata 25, 0902 Krokvik**

Klar for innflytting

Enebolig • 130 m<sup>2</sup> • 3 soverom • 9 900 kroner



**Solveien 5, 0908 Krokvik**

Under vedlikehold

Enebolig • 105 m<sup>2</sup> • 2 soverom • 9 200 kroner



**Adresseveien 2A, 0907 Krokvik**

 **Husbanken**



Foto: Sikt Media ved Trygve Hammelbo

## Investeringskudd - Kirkeparken Hammerfest

- Omsorgssenter i sentrum av byen, med sykehjemsplasser, omsorgsboliger, dagtilbud og ordinære leiligheter
- Sykehjem og omsorgsboliger finansiert med investeringskudd fra Husbanken
- Parkeringshus i kjelleren
- Ordinære leiligheter solgt på det åpne markedet

# Tilskudd til energitiltak i kommunale boliger

- Tilskuddet går til energioppgradering av kommunalt eide utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem.
- Målet er redusert energibehov i boligene, og en permanent forbedring av byggene med økt bostandard og bedre inneklima.
- Kommunen får dekket 50 % av de faktiske kostnadene ved gjennomføring av predefinerte tiltak opp til tilsagnsbeløp.
- Samlet ramme for 2026 er på 350 mill kroner. Kommunalt eide utleieboliger skal prioriteres.
- Erfaringene er at tiltak i omsorgsboliger og sykehjem er populære.





Eksempler tilskudd til  
energitiltak kommunale  
boliger, Senja kommune



# Lån til utleieboliger

Skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte, flere velger nå å ha senior profil på slike prosjekter.

Lån gis til kommuner, eller stiftelser og bransjeaktører som inngår en avtaler med kommunen om tilvisning.

Kommunen tilviser i 40 % av boligene i prosjektet i 20 år.

Krav: profesjonell utleie





## Lån til boligkvalitet

### Livsløpsboliger på Movollen i Balsfjord

- Firemannsboliger for salg
  - 3-roms leiligheter på 78 m<sup>2</sup>
- Innvilget i 2022, ferdigstilt.

# Dyrvikhøgda - 8 nye nøkkelferdige eneboliger

Velkommen til Dyrvikhøgda, et aktivt boligfelt på Evenskjer. Nye nøkkelferdige eneboliger tilpasset et moderne liv og tilbud gunstig finansieringsordninger for nye yngre boligeiere.



**Dyrvikhøgda**



**Om boligene**



**Beliggenhet**



# Tilskudd til boligtiltak

- Formålet med ordningen er:
  - Legge til rette for flere egnede boliger gjennom testing av nye boligtiltak.
  - Stimulere til kunnskapsutvikling, nytenkning og innovasjon.
  - Støtte arbeid som ivaretar leietakernes interesser i boligmarkedet.
- Husbanken skal være en pådriver for nye forsøk, forbedringer og innovasjon.
- Samfunnstrender som urbanisering, økende ulikhet og flere eldre gjør det viktig å planlegge boliger for alle i fremtiden

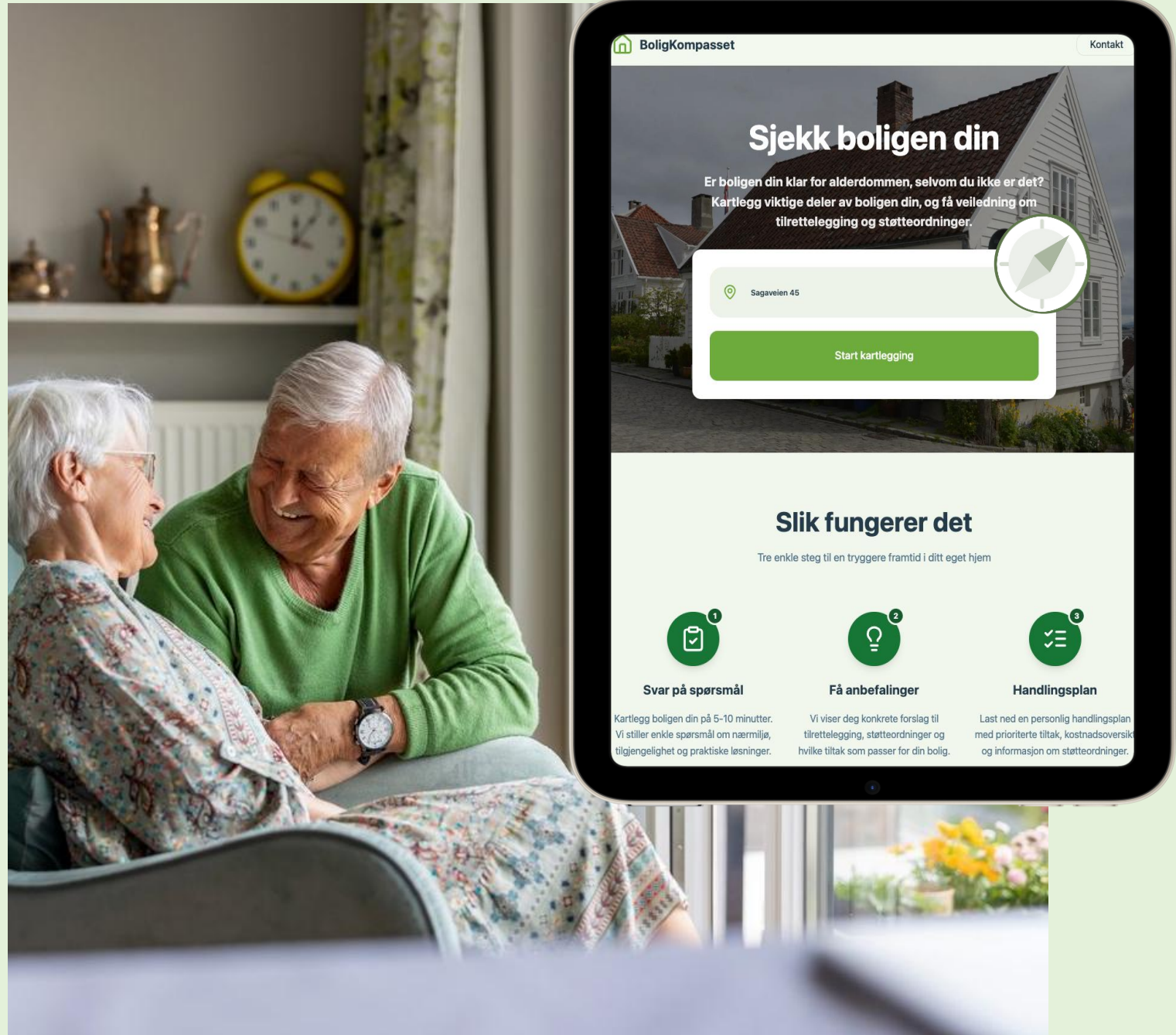


## Anbefalt konsept

# Boligkompasset

... hjelpe eldre og pårørende med å ta grep om egen bosituasjon

- ✓ Kartlegge nærmiljø og boligens egnethet
- ✓ Gir oppsummering med råd og veiledning, samt konkrete anbefalinger for tilpasninger og forbedringer
- ✓ Foreslår løsninger som øker trivsel, trygghet og tilgjengelighet (enten tilpassing eller vurdere flytting)
- ✓ Hjelper med planlegging neste skritt – ta grep
- ✓ Viser muligheter for støtteordninger og økonomiske tiltak



# Kobling fra kartlegging av egen bolig til økonomiske virkemidler



## 1. SJEKK BOLIGEN

- kartlegg egen bosituasjon – svar på enkle spørsmål

## 2. DITT BOLIGKOMPASS

- få persontilpassete råd om konkrete tiltak

## 3. LAG HANDLINGSPLAN

Velg tiltak – få nyttig info og tips til veien videre

Tiltak som kvalifiserer for individuell  
tilskuddsordning

Innhent dokumentasjon til søknad

## 4. SEND SØKNAD

- bruk informasjonen fra Boligkompasset i søknaden

## ØKONOMI

- undersøk ditt økonomiske handlingsrom

*Oppfordre til å bruke Boligkompasset som en del av bevisstgjøring om hva som er smart og mulig å realisere.*

*“Sjekk boligen din – få forslag til tiltak som kan kvalifisere til økonomisk støtte opptil 25 % av sluttsummen inntil 75 000,-. Legg inn lenke til Boligkompasset i Husbankens søknadsskjema.*



Første versjon

# Nytt tilskudd til oppgradering av egen bolig

- Skal stimulere privatpersoner til å oppgradere egen bolig slik at en blir mer **aldersvennlig**
- Tilskuddet skal dekke **25 % av kostnadene** inntil **75 000 kroner per bolig**
- Tilskuddsramme i 2026: **89 millioner kroner**
- Kan kombineres med **lån til oppgradering** fra Husbanken
- Hvilke **tiltak** som omfattes vil bli presisert i **forskrift**



# Startlån til boligtilpassning



## Startlån har ingen øvre aldersgrense

- Startlån til denne aldersgruppen er i veldig liten grad brukt til tross for at eldre er en målgruppe for ordningen
- Kommunen kan gi startlån alene, eller sammen med tilskudd til etablering eller tilpasning.
  - Bruk av tilskudd øker handlingsrommet i ordningen og gjør det mulig å finne gode løsninger for flere husstander med dårlig økonomi
- En aktiv bruk av startlån til eldre kan understøtte en boligstrategi for en mer tilgjengelig boligmasse



# Startlån til å tilpasse bolig

Kommunen kan gi startlån til eldre med behov for en mer tilpasset bolig for å kunne bo hjemme lenger.

- Da skal startlånet finansiere varige løsninger tilpasset den enkeltes behov og gjøre det lettere å bli boende hjemme, selv om funksjonsevnen blir dårligere.

Eksempler på ulike tilpasninger:

- Ombygging eller påbygg for å få tilgjengelig inngangsparti og alle nødvendige rom på ett plan
- Utvide døråpninger og fjerne terskler
- Gjøre badet mer tilgjengelig, romslig dusj og plass rundt toalett og servant
- Forsterke vegger for å montere håndtak, sete eller armstøtte



Noe å tenke på: Et lårhalsbrudd koster ca. en mill kroner og kan ende med behov for sykehjemsplass

# Møt Kåre

- 79 år, enkemann
- Hus på bygda 15 km fra kommunesenteret Sand, Suldal kommune, Rogaland.



# Tre scenarioer

## • Scenario 1

### Kåre gjør enkle tiltak i huset

- Rydde vekk hindringer
- Fjerne tepper og terskler
- Montere håndtak på bad

## • Scenario 2

### Kåre bygger om huset

- Alle nødvendige rom på ett plan
- Tilbygg med nytt bad
- Nytt soverom i deler av stuen

## • Scenario 3

### Kåre flytter

- Tilrettelagt leilighet
- Sentral beliggenhet

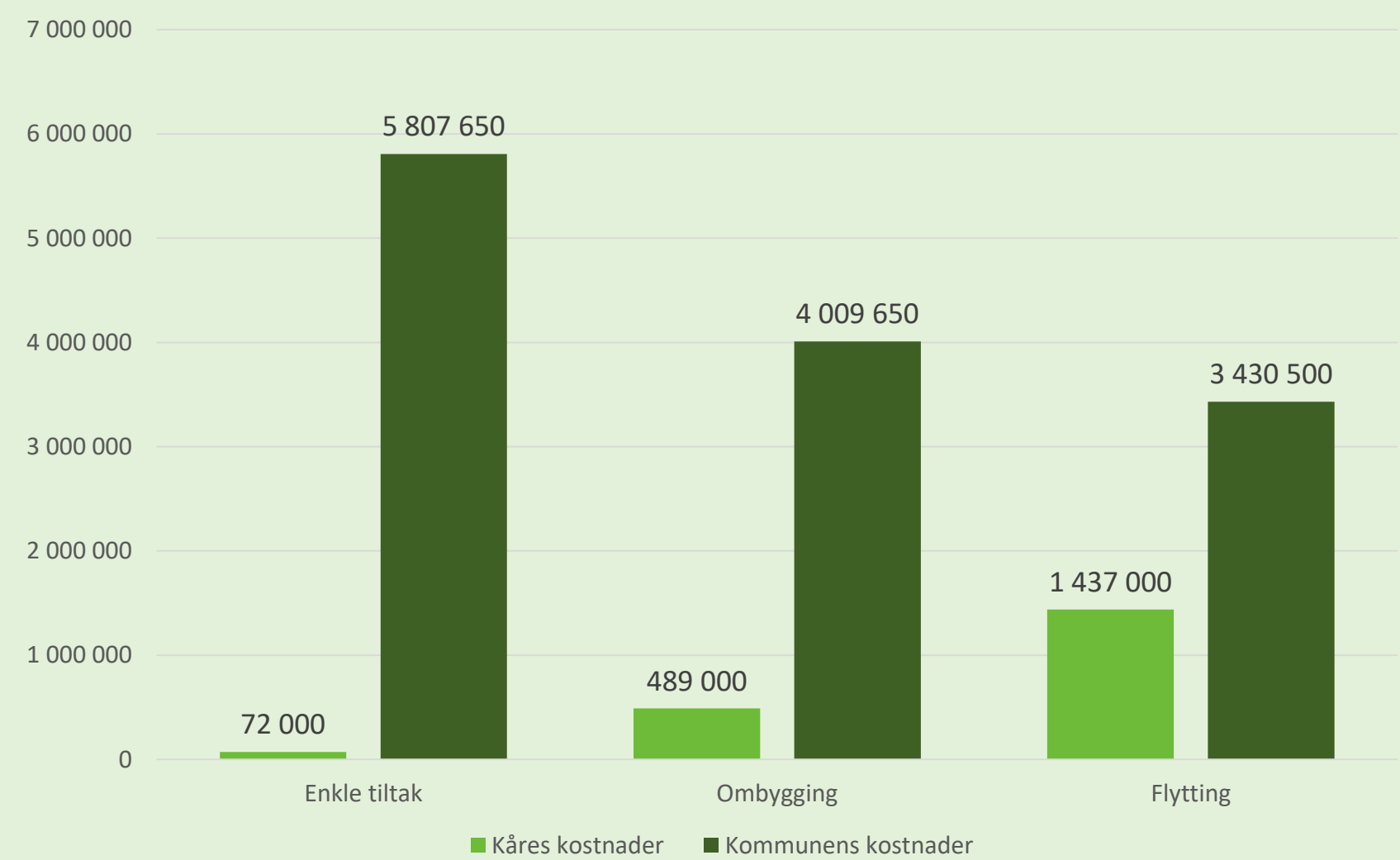
# Kåres kostnader i de tre scenariene

|                                   | Enkle tiltak          |                                | Flytting  |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------|
| Investeringer                     |                       |                                |           |
| År 1                              | Årlige kostnader      | Finansiering av flytting       | 600 000   |
| År 2                              | Hjemmetjeneste:       | Kjøpesum: 1 600 000,-          | 93 000    |
| År 3                              | Tapte renteinntekter: | Startlån - 900 000,-           | 93 000    |
| År 4                              | SUM:                  | Kommunalt tilskudd - 100 000,- | 93 000    |
| År 5                              |                       | EGENKAPITAL: 600 000,-         | 93 000    |
| År 6                              | 9 000                 |                                | 93 000    |
| År 7                              | 9 000                 | 21 000                         | 93 000    |
| År 8                              | 9 000                 | 21 000                         | 93 000    |
| År 9                              | *                     | 21 000                         | 93 000    |
| År 10                             | *                     | *                              | *         |
| SUM egenandel for hjemmetjenester | 72 000                | 189 000                        | 837 000   |
| SUM utg. ink. investeringer       | 72 000                | 489 000                        | 1 437 000 |

# Kommunens kostnader i de tre scenariene

|                                  | Enkle tiltak |  | Ombygging |  | Flytting  |
|----------------------------------|--------------|--|-----------|--|-----------|
| Investeringer                    | 0            |  | 200 000   |  | 200 000   |
| År 1                             | 87 750       |  | 70 200    |  | 52 650    |
| År 2                             | 87 750       |  | 70 200    |  | 52 650    |
| År 3                             | 315 900      |  | 70 200    |  | 52 650    |
| År 4                             | 315 900      |  | 70 200    |  | 52 650    |
| År 5                             | 315 900      |  | 245 700   |  | 175 500   |
| År 6                             | 684 450      |  | 245 700   |  | 175 500   |
| År 7                             | 700 000      |  | 579 150   |  | 456 300   |
| År 8                             | 700 000      |  | 579 150   |  | 456 300   |
| År 9                             | 1 300 000    |  | 579 150   |  | 456 300   |
| År 10                            | 1 300 000    |  | 1 300 000 |  | 1 300 000 |
| SUM løpende utgifter             | 5 807 650    |  | 3 809 650 |  | 3 230 500 |
| SUM utgifter inkl. investeringer | 5 807 650    |  | 4 009 650 |  | 3 430 500 |

# Kåre og kommunens kostnader sammenstilt



Og hva om det er  
**50 personer** som  
Kåre i din kommune?

Ombygging

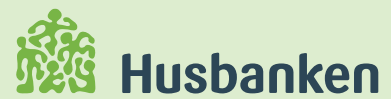
**89**

millioner spart

Flytting

**119**

millioner spart



# Spørsmål?

Her finner du svarene: [For kommunene - Husbanken](#)

Hanne Soleng Lyngmo  
[Hanne.lyngmo@husbanken.no](mailto:Hanne.lyngmo@husbanken.no)  
990 85 710

Trond Inge Bratlie  
[Trond.bratlie@husbanken.no](mailto:Trond.bratlie@husbanken.no)  
959 60 944

Besøksadresse:  
Sjøgata 6, 3.etasje, Hammerfest

[husbanken.no](http://husbanken.no)

[Abonner på nyhetsbrev og invitasjoner - Husbanken](#)