

Korleis skaffe rimelege bustader?

EKSEMPELSAMLING



Husbanken

REGION VEST

INNHALD

Innleiing:

- Viktig med kommunal handlekraft på bustadsektoren	3
--	----------

Bergen kommune:

Vidareutvikle bergensmodellen, organisert som burettslag - eit prosjekt i startfasen	4
---	----------

Bømlo kommune:

Jensahaugen burettslag, bustader for psykisk utviklingshemma Aktiv foreldregruppe i samarbeid med bustadbyggjelag og kommune	6
---	----------

Lindås kommune:

Stallanemarka burettslag, Knarvik - bustader for psykisk utviklingshemma ungdom i samarbeid med foreldre, bustadbyggjelag og kommune....	8
---	----------

Lindås kommune:

Springbrettbustader for unge i etableringsfasen, einslege forsørgjarar, reetablerarar etter samlivbrot og andre med etableringsvanskar på bustadmarknaden	10
--	-----------

Meland kommune:

Premiert sølvbyggjarprosjekt for ungdom med etableringsvanskar på bustadmarknaden	12
--	-----------

Sola kommune:

Ungdomsbustader med kommunale tomter og kommunal prosjektleiing.....	14
---	-----------

Stavanger kommune:

Sjølveigande bustader med stor eigeninnsats - for unge (familiar) i etableringsfasen	16
---	-----------

Stockholm, Sverige:

Framtidsloftet - sjølvbyggjarprosjekt for bustadlaus ungdom	18
--	-----------

Ølby ved Køge, Danmark:

«Bedre, billigere boliger» - fleksible bustader tilpassa skiftande behov	21
---	-----------

- Viktig med kommunal handlekraft på bustadsektoren

Det er mogleg å byggje rimelege og robuste bustader i dag også, men det krev politisk vilje og handlekraft frå kommunane si side. Aukande bustadprisar og ein uroleg marknad gjer at mange slit med å kome seg inn på bustadmarknaden. Dette gjeld også ein del familiar i full jobb og med normale inntekter.

Bustønad, bustadtilskot og lån er gode verkemiddel som staten har etablert for å medverke til å nå målet om at "Alle skal kunne bu godt og trygt", og at flest mogleg skal kunne eige sin eigen bustad. Men desse verkemidla vil ikkje vere tilstrekkelege åleine. Ein må og arbeide for å få fram fleire rimelege bygg med gode kvalitetar, som også menneske med svak økonomi har råd til å kjøpe.

Denne eksempelsamlinga viser kva enkelte kommunar og andre har fått til når det gjeld framskaffing av rimelege og robuste bustader. Dei har brukt ulike byggemetodar, ulike finansieringsmodellar, og prosjekta er retta mot ulike målgrupper. Døme er Sola kommune som gjennom god kommunal prosjektstyring har klart å framskaffe familiebustader til etablerarar til ein salspris på under millionen, Meland kommune som gjennom mellom anna sjølvbygging og billege kommunale tomter framskaffar små einbustader til mellom 900.000 og 1,2 millionar kroner, og Stavanger kommune som gjennom sjølvbygging har skaffa etablerarar bustad til langt under marknadspris. Lindås kommune har gjennom sine «springbrettbustader» framskaffa leilegheiter til prisar frå 850.000 kroner.

Skal vi lukkast må verkemiddel som bustønad, startlån, bustadtilskot og grunnlån sjåast i samanheng. Kommunane har også høve til å medverke med rimelege tomter, sosialhjelp eller kommunal bustønad. Det aller viktigaste er likevel at kommunane prioriterer arbeidet på bustadsektoren høgt, både politisk og administrativt. Husbanken sine regionkontor kan gje råd og innspel i arbeidet, og hjelpe kommunane til å utnytte dei statlege verkemidla maksimalt.

Av Mabel Johansen
Regiondirektør
Husbanken Region vest

Vidareutvikle Bergensmodellen, organisert som burettslag - Eit prosjekt i startfasen

Bergensmodellen er ein forpliktande samarbeidsavtale mellom Bergen kommune, bustadbyggjelag og Husbanken. Bergensmodellen og ei vidareføring av denne skal auke tilfanget av nye bustader for førstegongs bustadetablerarar og andre prioriterte grupper.

Hovudmålsetjinga med avtalen er å kome fram til prinsipp og forpliktande samarbeid, om produktutvikling/nytenking, bygging/framskaffing av bustadprosjekt for unge etablerarar, der ein tar vare på kvalitet innanfor universell utforming, miljø og energi på best mogleg vis.

Generell info om prosjektet

Bergen kommune, bustadbyggjelaga i Bergen og Husbanken Region vest samarbeider i dag i eit utviklingsprosjekt der ein prøver ut praktiske metodar og modellar for å skaffe rimelege, robuste og trygge bustader som gjer det moglege for unge å kome inn på bustadmarknaden.

Samarbeidsmodellen ein ønskjer å gjenreise og vidareutvikle er «Bergensmodellen» der ein nyttar burettslag til å organisere bustadene. Formålet er å skaffe fleire utleigebustader for unge etablerarar og reetablerarar i Bergen, vidare å gi høve til å eige eigen bustad og overgangar frå leige til eige for same målgruppe.

Den opphavelige Bergensmodellen består berre av utleigebustader og byggjer på eit tett samarbeid mellom kommunen og bustadbyggjelag der bustadbyggjelaget eig/skaffar og forvaltar utleigebustader som er øymerka unge bustadetablerar. Bustadene er fullfinansiert av Husbanken med lån og tilskot. Kommunen disponerer det talet på bustader som svarar til Husbanken sin utmålingsprosent av tilskot i prosjektet, medan bustadbyggjelaget disponerer dei resterande utleigebustadene til sine unge medlemmer. Ein oppnår god integrering i desse prosjekta og har full styringsmulegheit ved tildeling og prioritering av bebuarar.

Dei same samarbeidspartane har no inngått ein samarbeidsavtale (byrådssak 1272/07) der ein ønskjer å prøve ut ein ny samarbeidsmodell for målgruppa som byggjer på at bustadene blir organisert i *burettslag*, noko som gir høve til å målrette bruken av bustadene meir.

Her ønskjer ein å kombinere eige og leige i same prosjekt, samt utvikle og utprøve overgangar frå leige til eige. Dette krev eit nært samarbeid mellom kommunen, bustadbyggjelag og Husbanken, der alle parter yter sitt. Ut frå gjeldande lovverk er det enklast å få til dette ved å bruke burettslagsmodellen.

Målgruppe for prosjektet	Unge og vanskeligstilte
Samarbeidspartar/organisering	Nært samarbeid mellom kommune, bustadbyggjelag og Husbanken der alle parter yter sitt.
Tomtepris	Kommunen skaffar rimelege tomter
Kva faktorar påverkar prisen?	Rimelege tomter, byggjemåten.
Kva er suksessfaktoren	Det nære samarbeidet mellom kommune, tre bustadbyggjelag og Husbanken.

Annan relevant informasjon

Når burettslag blir nytta som juridisk organisasjonsmodell for skaffe bustader kan ein ta utgangspunkt i følgjande eigarfordeling:

- Kommunen eig 30% av burettslagsbustadene til utleige for unge husstandar
- 20% av burettslagsleilegheitene blir «overgangsbustader». Bustadbyggjelaga eig og skaffar desse bustadene, medan dei blir disponert av kommunen som finansierer og leiger dei ut til unge potensielle framtidige eigarar i overgangsfasen.
- 50% av bustadene i burettslaget er vanlege burettslagsbustader som ein prioriterer å selje frå bustadbyggjelaget til unge familiar i etableringsfasen. Desse kan søkje toppfinansiering i kommunen.
- Vedtektene for burettslaget blir skreddarsydd til målgruppa og intensjonane med prosjektet



Jensahaugen burettslag for psykisk utviklingshemma

Aktiv foreldregruppe i samarbeid med bustadbyggjelag og kommune

Jensahaugen burettslag er eit lite burettslag med fem bueiningar, som skal seljast til fem ungdomar med varierende funksjonshemmingar (den eldste er 35 år). Alle bur i dag heime, og behovet for eigen bustad er stort. Prosjektet er lagt til rette for bebuarane med fellesrom, stort overbygd uterom og lett tilgjengeleg turområde rundt bygget. Det har vore eit godt samarbeid mellom foreldregruppa, Stord boligbyggjelag og Bømlo kommune. Grunnlån og eit bustadtilskot frå Husbanken på 20 % av prosjektkostnadene er nesten ein føresetnad for å gjennomføre prosjektet.

Målgruppe for prosjektet	5 utviklingshemma ungdomar
Samarbeidspartar/organisering	Stord Boligbyggjelag/ foreldregruppe/ kommuner
Tomtepris	kr 500 000,- (kommunen har subsidiert tomta med kr 800 000,-)
Totalpris	14.888.000,-
Kva faktorar påverkar prisen?	Leilegheitene er store. Stor fellesbase, 98 m ²
Finansieringsløyningar	Fellesgjelda blir dekt av 80% grunnlån og 20% tilskot frå Husbanken. Innskotet blir dekt av eigenkapital/Startlån og tilskot frå Bømlo kommune.
Livsløpsstandard	Ja
Kva er suksessfaktorane?	Samarbeidet med Storbo og ein hjelpsam kommune



Kjøkken, Jensahaugen



Stue, Jensahaugen

Stallanemarka burettslag, Knarvik:

Bustader for psykisk utviklingshemma ungdom i samarbeid med foreldre, bustadbyggjelag og kommune



Leilegheiter for sju psykisk utviklingshemma ungdomar i Knarvik. Prosjektet er utvikla i tett samarbeid med Lindås kommune, foreldregruppa og Husbanken Region vest. Eit modell- og metodeprosjekt som viser korleis foreldre, kommune og Husbanken i fellesskap kan byggje gode bustader og tenester til ei prioritert målgruppe i ei tid der mange kommunar slit med å skaffe kommunale bustader til denne gruppa.

Generell info om prosjektet

Stallanemarka burettslag vart stifta i 2007 for å skaffe leilegheiter i Knarvik for psykisk utviklingshemma ungdomar. Prosjektet er utvikla i tett samarbeid med Lindås kommune med omsyn til kartlegging og tenester til ungdomane, tomteklarering og finansiering. Det er utarbeidd ein samarbeidsavtale mellom kommunen og burettslaget i høve tenester til ungdomane.

Stor-Bergen Boligbyggjelag har assistert ved etablering av burettslaget i samarbeid med Husbanken Region vest.

Vedtektene i laget er tilpassa brukarane. Det er 7 ungdomar som er med i prosjektet med kvar si leilegheit.

Lindås kommune eig i tillegg tre leilegheiter, slik at det totalt er 10 leilegheiter i prosjektet. Dessutan er det etablert to felles opphaldsrom samt fasilitetar (personalbase) for hjelpepersonalet.

Dette er eitt bygg i to etasjar med 5 leilegheiter og opphaldsrom i kvar etasje.

Målgruppe for prosjektet

Psykisk utviklingshemma ungdomar i Lindås



Stallanemarka.

Samarbeidspartar/organisering	Foreldregruppa har jobba fram prosjektet og realisert det i samarbeid med Lindås kommune og Husbanken Region vest. Prosjektet er organisert som eit burettslag med spesialtilpassa vedtekter. Elles har overformynderiet og Stor-Bergen boligbyggelag støtta prosjektet ved den formelle etableringa.
Tomtepris	1.490.000 mill., 0.1 mill i kommunalt tilskot pr bustad
Totalpris	Ca 19. mill. kroner
Kva faktorar påverkar prisen?	Rimeleg tomt frå kommunen, samarbeid om totalentreprise med Walde Byggevare (fast pris er særskild viktig). Arkitekt har detaljprosjektert i samarbeid med Walde.
Finansieringsløyisingar	Husbanken har finansiert prosjektet utifrå målgruppa, 60% grunnlån og resten toppfinansiering vidaretildelt frå kommunen (startlån/tilskot) til den enkelte ungdom etter søknad.
Livsløpsstandard	Ja
Kva er suksessfaktoren?	Samarbeid mellom foreldre, kommune og Husbanken. Likevel heilt avgjerande med strukturerte og engasjerte foreldre som står på.
Annan relevant informasjon	Stor overføringsnytte. Eit modell- og metodeprosjekt som viser korleis foreldre, kommune og Husbanken i fellesskap (og eventuelt med bistand frå bustadbyggjelag) kan byggje gode bustader og tenester til ei prioritert målgruppe i ei tid der mange kommunar slit med å skaffe kommunale bustader til ei prioritert målgruppa.

Springbrettbustader.

For unge i etableringsfasen, einslege forsørgjarar, reetablerarar etter samlivbrot og andre med etableringsvanskar på bustadmarknaden



Kommunen har utarbeidd ein finansieringsmodell som ein har tenkt å bruke i samband med bygging av nye sjølveigande bustader. For å halde kostnadene på eit akseptabelt nivå, stiller Lindås Tomteselskap AS med tomt til sjølvkost i tillegg til at dei medverkar som utbyggjar. Differansen mellom marknadspris og sjølvkost blir gitt som eit rente- og avdragsfritt 3. prioritetslån. Prosjektet skapar ein trygg og godt planlagt busituasjon, som aukar tryggleiken for målgruppa. Det er ikkje oppført bustader med denne finansieringsmodellen enno.

I dømet er skilnaden på byggjekostnader og marknadspris kr 150.000,-. I dømet er skilnaden på byggjekostnaden og marknadsprisen kr 150 000,-. Kommunen gjev prioriterte kjøparar eit rente- og avdragsfritt lån på dette beløpet - eit lån som i ettertid kan verte redusert eller stroke. Slik vil kjøparane oppleve at dei får kjøpt bustaden til sjølvkost - 850 000,-. Bustaden fungerer dermed som eit springbrett inn på bustadmarknaden for personar som elles ville hatt problem med å skaffe seg eigen bustad.





Målgruppe for prosjektet	Unge i etableringsfasen, einslege forsørgjarar, reetablerarar etter samlivsbrot og andre med etableringsproblem på bustadmarknaden (samme målgruppe som for startlånet).												
Samarbeidspartar/organisering	Lindås kommune, Lindås Tomteselskap AS og Husbanken.												
Tomtepris	Tomter til sjølvkost												
Totalpris	Frå 850 000,- og oppover. Prosjekterte bustader i Knarvik: Maks. kr. 20 000 per m ²												
Kva faktorar påverkar prisen?	Kommunal finansieringsmodell basert på tomter frå kommunalt tomteselskap til sjølvkost.												
Finansieringsløyningar	Eks: Marknadspis kr 1 000 000,- (sjølvkost kr 850 000,-) <table border="0"> <tr> <td>Grunnlån frå Husbanken</td> <td>kr</td> <td>765 000,-</td> </tr> <tr> <td>Startlån frå kommunen</td> <td>kr</td> <td>85 000,-</td> </tr> <tr> <td>Diff. sjølvkost og marknadspis</td> <td>kr</td> <td>150 000,-</td> </tr> <tr> <td>Total:</td> <td>kr</td> <td>1 000 000,-</td> </tr> </table>	Grunnlån frå Husbanken	kr	765 000,-	Startlån frå kommunen	kr	85 000,-	Diff. sjølvkost og marknadspis	kr	150 000,-	Total:	kr	1 000 000,-
Grunnlån frå Husbanken	kr	765 000,-											
Startlån frå kommunen	kr	85 000,-											
Diff. sjølvkost og marknadspis	kr	150 000,-											
Total:	kr	1 000 000,-											
Livsløpsstandard/ Universell utforming	Eit krav.												
Kva er suksessfaktoren?	Politisk vilje og handlekraft, saman med finansieringsmodellen.												

Premiert sjølvbyggjarprosjekt for ungdom med etableringsvanskar på bustadmarknaden



Sjølvbyggjarprosjektet i Meland starta i 2003 etter inspirasjon frå eit liknande prosjekt i Sverige. Grunntanken er at dei som slit med å kome inn på bustadmarknaden skal få høve til å byggje sin eigen bustad til ein låg pris. Verkemidla er eigeninnsats, gunstig finansiering og kommunale tomter til redusert pris. Men i sjølvbyggjartanken ligg også ein idé om at deltakarane, gjennom planlegging og praktiske arbeid undervegs, også får kunnskap og arbeidserfaring. For nokre gir det utslag i kompetansegejevande kunnskap, som til dømes fagbrev og kompetansebevis.





Sjølbyggjarprosjekt i Moltlekleiv.

Målgruppe for prosjektet	Ungdom mellom 18 og 35 år som har vanskar med å etablere seg på bustadmarknaden.
Samarbeidspartar/organisering	Forankra i kommunen og i bustadsosial handlingsplan. Samarbeider med Husbanken, Kriminalomsorgen, Bergensklinikkene, psykiatrisk poliklinikk, utbyggjarar, arkitektar.
Tomtepris	Råtomtpris frå kr 50,- til 150,- pr m ²
Totalpris	Mellom kr 10 - 14.000,- per m ²
Kva faktorar påverkar prisen?	Sjølbygging. Eigen tømrar, etter kvart tilsett i kommunen. Tømrarlaget. Billege kommunale tomter. Bustadtype, konstruksjon og storleik. Modulbygging.
Finansieringsløyising	Ordinær husbankfinansiering til kommunale utleigebustader. Sjølbyggjarar har forkjøpsrett innan sju år. Dette gir høve til, også for personar som har gjeldsordning, til å kjøpe sitt eige hus etter gjeldsordningsperioden. Sjølbyggjaren kan søkje finansiering gjennom kommunen når ho/han overtar huset sjølv.
Kva er suksessfaktoren	Same faktor som påverkar prisen. I tillegg omfattar prosjektet meistring, læring, samarbeid, utdanning og eventuelt rehabilitering. Heilskapstenkinga gjer at ein får langvarige løysingar. Forankra i bustadsosial handlingsplan. Brei politisk semje og engasjement. Nøktarne bustader til overkomeleg pris. Har fått kompetansetilskot frå Husbanken. Vann «Det nyttar-prisen» for beste bustadløysetiltak i 2006.
Andre forhold	Det er bygd 13 einebustader i prosjektet, fordelt på 3 ulike felt (dei seks siste ferdig april 2009). 10 av bustadene er kommunale utleigebustader, som sjølbyggjaren har forkjøpsrett på i sju år. Tre er bygd med sjølbyggjar som tiltakshavar og sjølveigar. Ein kommunal utleiebustad med fire leilegheiter er pussa opp. Skal framleis eigast av kommunen. Sjølbygging fører til redusert husleige i alle prosjekta.

Meir informasjon finn ein på www.meland.kommune.no og www.husbanken.no.

Ungdomsbustader med kommunale tomter og kommunal prosjektleiing

Bustader for førstegangsetablerarar, der Sola kommune har gjennomført tre prosjekt med ungdomsbustader, nemleg Skadberg øst, Skadberg sør og Hålandsmarka med til saman 60 bustader på kommunale tomter. Tildelingsreglar: Fast busett og i fast arbeid i minimum fem år. Kommunen har tilbakekjøpsrett i fem år. Sola kommune er utbyggjar i heile prosjektet, der dei har engasjert arkitekt og rådgjevarar for å gjennomføre tilbuds konkurranse. Prosjektet er gjennomført som totalentreprise.



Generell info om prosjektet

Sola kommune har hittil ført opp tre prosjekt med til saman 60 bustader. Kommunen står som utbyggjar i heile prosjektet og engasjerer arkitekt og rådgjevarar for anbuds konkurranse. Prosjektet blir gjennomført som totalentreprise. Bustadene blir selt etter avhendingslova.

Målgruppe for prosjektet

Ungdom mellom 20 og 32 år som har budd eller arbeid i kommunen dei siste fem åra, og som ikkje har eigd eller vore medeigar i eigen bustad dei siste to åra.

Samarbeidspartar/organisering

Kommunal prosjektleiar styrer prosjektet. Samarbeider med entreprenør, arkitekt og eigedomsmeklar.

Tomtepris

Kommunen sine egne tomter. Tomtekostnaden er i det siste prosjektet sett til kr 800,- per m².



Totalpris	Leilegheiter på 56 m ² kr 924.000,-. Leilegheiter på 76 m ² kr 1.195.000,-. Alle kostnader knytt til prosjektet er då tatt med.
Kva faktorar påverkar prisen?	Den viktigaste faktoren er at kommunen står som utbyggjar, stiller med egne tomter og at bustadene blir selt til kostpris og ikkje marknadspris. Anbudsgrunnlaget blir utarbeidd slik at også mindre utbyggjarar kan delta i konkurransen.
Finansieringsløyisingar	80 % husbanklån. Topplån i bank eller som startlån.
Livsløpsstandard	Dei største bustadene har livsløpstandard.
Anna relevant informasjon	Kommunen har tilbakekjøpsrett i 5 år. Bustadene er sjølvvegande rekkehus. Prosjektet har gjort det mogleg for ungdom å kome inn på bustadmarknaden til overkomelege prisar på ein marknad prega av svært høge prisar.

Meir informasjon om prosjektet finn ein på www.husbanken.no/

Sjølveigande bustader med stor eigeninnsats - for unge (familiar) i etableringsfasen

Ungdomsbustadene føyer seg inn i Stavanger kommune sin 40 år lange sjølvbyggjartradisjon, som er basert på eigeninnsats og sterk kommunal styring. Målgruppa er unge (familiar) i etableringsfasen med tildeling etter loddtrekking. Bustadene blir rimelege fordi dette er enkle bustader på små tomter, stordriftsfordelar og delt entreprisa (til sjølvkost). Hovudfokus: Universell utforming, miljø, lågenergi, god byggjeskikk og godt bumiljø.



Stavanger Jätten Øst

Målgruppe for prosjektet	Unge (familiar) i etableringsfasen Leigetakarar i kommunale utleigebustader. Krav om at dei ikkje må eige bustad. Inga klausulering.
Samarbeidspartar/organisering	Prosjektet blir styrt av Stavanger kommune. Kommunen er utbyggjar Delte entreprisar 400 - 500 timar eigeninnsats per bustad
Tomtepris	Marknadspris
Totalpris	Ca 12.400,- pr. BRA.
Kva faktorar påverkar prisen?	<ul style="list-style-type: none"> • Enkle bustader på små tomter • Stordriftsfordelar ved mange like bustader • Delte entreprisar til sjølvkost • Kommunen er kontraktspart. Prosjektleiari som har fokus på kostnader. • Kunnskap om kva som gir låge byggjekostnader. • Erfaring og kunnskap om anbodsinnhenting og forhandlingar. • Krav om at alle yter sitt gjennom eigeninnsats som er styrt og leia av kommunen. Eigeninnsats hjelper også til å dempe spekulasjon dei første åra.
Finansieringsløyisingar	80 % grunnlån
Livsløpstandard	Ca 30 % av bustadene er planlagt med livsløpsstandard.
Kva er suksessfaktoren	Stavanger kommune har hatt mange sjølvbyggjarprosjekt over fleire år. Dei har derfor samla solid erfaring på området, noko dei også har brukt i dette prosjektet. Utvikling av prosjekt over tid. Gode kvalitetar.

Andre kvalitetar:

- Vinnar av arkitektkonkurransen European. (for unge arkitekter).
- Moderne form. God blanding av store og små bustader.
- Utradisjonell parkeringsløyising der all parkering er samla i randsona
- Første store bustadprosjekt i Rogaland der bustadene blir bygd som lågenergibustader. Husbanken har deltatt med kompetansetilskot på kr. 300.000,-.



Framtidsloftet - sjølvbyggjarprosjekt for bustadlaus ungdom



Takheller legges.

Byggjeår: 1999. Utbyggjar: Stockholms stad og Bygg din Framtid/Reidar Persson
Framtidsloftet er eit sjølvbyggjarprosjekt for bustadlaus ungdom i Årsta i Stockholm. Huset skulle opphavelig rivast, fordi ein meinte det var for dårleg til å setjast i stand. Sjølvbyggjarideen vart ikkje tatt ut av lufta. Arkitekt Reidar Persson henta idear frå ulike stader i verda, mellom anna frå England. Det falleferdige huset vart bygd om til 57 ungdomsbustader etter at ungdomane sette av eit halvår til ombygginga i samarbeid med godkjende fagfolk. Sjølv om dei færreste hadde erfaring frå byggebransjen, var det fullt mogleg å renovere huset. Framtidsloftet fungerer i dag som eit vanleg utleigehus (*hyreshus*), og buutgiftene ligg godt under utgiftene på den opne marknaden. Bustadene er små sjølvstendige leilegheiter (24 kvm). Framtidsloftet handlar ikkje berre om å byggje bustader, men like mykje om å ta kontrollen over eige liv, om pågangsmot, prestasjons glede og demokratibyggging.

Ei rekkje offentlege instansar og frivillige krefter har samarbeidd om prosjektet, mellom dei arbeidsformidlinga, frivillige, fagforeiningar og bransjeforeiningar.

Reidar Persson/Bygg din Framtid skriv følgjande om «bostadsrätt och hyresrätt»: Lägenheterna i Framtidsloftet upplåts i dag som vanliga hyresrätter. Det innebär att hyrorna är reglerade. Hyresgästerna får byta sina lägenheter mot en annan bostad (lagstiftad bytesrätt), men får inte sälja lägenheten. När vi startade projektet övervägde



Tak pusses.

vi en för Sverige ny upplåtelseform «kooperativ hyresrätt», men det blev aldrig genomfört. Det är tack vare hyresrätten som ungdomsbostäderna fortfarande är ekonomiskt fördelaktiga. Med bostadsrätt hade de kunnat säljas till högstbjudande och blivit oöverkomliga för ungdomar med små inkomster.

Målgruppe for prosjektet	Ungdom
Samarbeidspartar/organisering	Kommunen, arbeidsformidlinga, frivillige, fagforeiningar og bransjeforeiningar.
Tomtepris	Kommunen bytte til seg huset mot ei anna tomt.
Kva faktorar påverkar prisen?	Kommunen bytte til seg huset mot ei anna tomt. Sjølvbygging.
Finansieringsløyisingar	Burettslagsleilegheiter for utleige med redusert husleige.
Livsløpsstandard	
Kva er suksessfaktoren	I følge Reidar Persson finst det ingen standardmodell for eit bra prosjekt, men nokre kriteria er avgjerande for at prosjektet skal lykkast: Brei samordning, hustype, materialar og konstruksjon som passar for sjølvbygging. Omfang og tidsplan tar omsyn til sjølvbyggjarane sine føresetnader. Instruksjonar steg for steg.
Andre forhold	Reidar Persson er arkitekt og bur i Stockholm. Han blir også omtalt som «sjølvbygginga sin far». Framtidsloftet i Årsta vart leigebustader. Den einskilde fekk att innsatsen sin i form av redusert husleige. Persson har seinare delteke i mange prosjekt med ulik grad av eigeninnsats. Prosjektet har i etterkant inspirert mange andre til å byggje liknande ungdomsbustadprosjekt andre stader i Sverige.



Styremaktene og utbyggjarar meinte at bygningen måtte rivast. Ungdomane i Årsta i Stockholm meinte noko anna og bygde det falleferdige huset om til 57 ungdomsbustader.

«Bedre, billigere boliger»

- fleksible bustader tilpassa skiftande behov

Arkitektfirmaet Juul og Frost har valt å tenkje heilt nytt når det gjeld å byggje rimelege bustader. Dette har resultert i eit «bygningsskal», som kjøparane sjølv kan velje *om* dei vil innreie, *korleis* dei vil innreie og ikkje minst *når* dei vil innreie. Dermed gjer ein kjøparane til aktive medprodusentar i utforming av eigen bustad.

Bustadene har ein sentral baderomskjerne, og er elles uinnreidde. Når kjøparane flyttar inn får dei ein katalog med rimelege løysingar. Utgangspunktet for konseptet «Betre, billigare bustader» var å kombinere kostnadsoptimering med kvalitative forbetringar, som skaper eit godt bumiljø.

Betre, billigare bustader er realisert i tre etappar med i alt 270 bustader. Dei ligg i Pærehaven, Blommehaven og Morelhaven i Ølby ved Køge i Danmark. Bustadene i Pærehaven består av eigarbustader, burettsbustader og leigebustader. Bustadene har ulik storleik, frå 75 til 144 m².



Berre badet er fast. Resten av romløysinga kan bebuarane bestemme sjølv.

Målgruppe for prosjektet	Ingen bestemte målgrupper. Mange barnefamilier og einslege har kjøpt.
Samarbeidspartar/organisering	Bedre, billigere Boliger A/S, Aicon rådgjevande ingeniørar og Taasinge Træ
Totalpris	207.000.000 millionar danske kroner.
Kva faktorar påverkar prisen?	Bygningsskal med badromskjerne og elles utan innreiing. Minimalistiske bygningar.
Kva er suksessfaktoren	Arkitektane har tenkt kreativt innafør stramme økonomiske rammer, og prioritert dei overordna kvalitetane høgt samstundes som det er spart på innreiinga. Minimalistiske bygningar i tre etasjar.
Annen relevant informasjon	Bustadene står i grupper eller «øyer» for å gi plass til mest mogeleg friområde ute. Arkitektfirmaet Juul og Frost er oppteken av å leggje til rette for naturlege møteplassar mellom bustadene med omsyn til eit godt bumiljø. Bustadene blir selt på den opne marknaden. Mange barnefamilier og einslege har kjøpt. Dei opplever spekulasjon på grunn av høg verdistigning generelt i København.

Meir informasjon på www.bedrebilligereboliger.dk og www.juulfrost.dk



*Kveldsstemning framfor
fleksible bustader i Danmark*



Gunstig boliglån

Startlån er et tilbud i de fleste kommuner til husstander som ikke får fullfinansiert boligkjøp i ordinær bank.

Et krav er at en kan betjene lånet, i tillegg til øvrige betalingsforpliktelser.

Startlånets målgruppe er blant annet unge som skal kjøpe sin første bolig.

Startlån gis også til refinansiering, slik at husstander som sliter kan beholde boligen sin.

Startlån kan gis som stopplån, men med rentebetingelser som et 1. prioritetslån!



Kontakt kommunen for informasjon om Startlån

www.husbanken.no

 **Husbanken**

Alle skal kunne bo godt og trygt

Korleis skaffe rimelege bustader?

Utgitt av Husbanken Region vest, februar 2009

Opplag: 2.000

ISBN:

Illustrasjonar: Oddvar Rørtveit

Design og trykk: Hurtigtrykk

HB 7.E.44 (N)

ISBN-nummer: 978-82-90122-37-4