



**Bolig for alle**

Bo godt – bo trygt



**Gode Bomiljø AS**

BO GODT – BO TRYGT

# Erfaring med boligutleie

Fredrik Seliussen



**Concepta**

Leads your project



# ESG

Environmental  
Social  
Governance



# Områdeutvikling

Hensyn	Vurdering	Konsekvens
<b>Samfunnsnytte</b>	Bruk av alle masser innenfor et avgrenset og lukket anleggsområde gir minimal transport, lite trafikk gjennom eksisterende boligområde og lite støy for naboer og omgivelser.	Utbygging av attraktive boliger, barnehage, barneskole til et minimum trafikk-, støy- og klimabelastning gir en stor samfunnsnytte.
<b>Massebalanse</b>	God planlegging fra et tidlig stadium med fokus på masseoptimalisering gir en godt gjennomtenkt arealdisponering og boligmix.	Reduksjon i behov for uttak av masser, mindre naturinngrep og bedre klimaregnskap
<b>Økonomi</b>	En grundig og gjennomarbeidet massedisponeringsplan gir bedre mulighet for gjenbruk, materialgjenvinning og til bruk i nødvendig utfylling.	Mulighet for gjenvinning, kort transportavstand og direkte plassering gir god økonomi.
<b>Avrenning</b>	Massedisponeringsplanen er laget i tråd med reguleringsbestemmelsene og sikrer at avrenning er gjennomtenkt i utbyggingsfasen.	Avrenning i anleggsfasen vil ikke være til skade for naturmangfold eller for omgivelsene.
<b>Klima</b>	Planens hovedformål er å minimere overskudd-/underskudd av masser for å minimere transport. Unødvendige terrenginngrep unngås.	Utbygging vil ha en negativ effekt på klima, men massedisponeringsplanen bidrar til at denne minimeres.
<b>Naturmangfold</b>	Massedisponeringen har i stor grad prioritert å opprettholde hensynet til naturmangfold ved eksempelvis at sprengningsarbeid skal gjennomføres i nedbørsfrie perioder i spesielt sårbare områder.	Planen sikrer hensynet til naturmangfold og at størst mulig grad av eksisterende terreng forblir urørt. Spesielt sårbare områder håndteres skånsomt.
<b>Kulturminne</b>	Detaljering i tidlig prosess sikrer at plan avsetter og begrenser tiltak i områder med kulturminne.	Høy grad av detaljering sikrer at kulturminner sikres og ivaretas.
<b>Trafikk</b>	Korte transportavstander og direkte plassering av masser reduseres transportbehov. Massebalanse sørger for et minimalt behov for inn- og utkjøring av masser i planområdet.	Massedisponeringsplanen sikrer et minimalt behov for transport av masser hvor resultatet blir en liten trafikkbelastning for omgivelsene.
<b>Friluftsliv</b>	Bruk av masser i planområdet benyttes til opparbeidelse av gangveier, turstier, sykkelstier og rekreasjonsområder.	Området vil være mer tilgjengelig for friluftinteresser etter utbygging med både parkeringsplasser for turgåere og tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne
<b>Lanskap</b>	Planens visjon har vært å i størst mulig grad ta vare på eksisterende terreng og natur uten store inngrep.	Massedisponeringsplanen fungerer som et verktøy for å realisere visjonen om et minst mulig terrenginngrep som følge av utbygging.



Massebalanse og et minimalisering av terrenginngrep er god økonomi



# Boligbygging



Bærekraft, grønne overflater og paddehotell med mulighet for overvintring er god økonomi.



# *Boligutleie for vanskeligstilte*



**Gode Bomiljø AS**  
BO GODT – BO TRYGT



Verdistigning over tid er god økonomi.



Marked  
for  
boligutleie  
i Alver kommune



Publisert

Nye i dag (0)

Område i kart

Utsnitt

Søk etter sted eller adresse



Avstand 3 km



Privat

Dalemarka 9c, Frekhaug

Leilighet til leie

100 m<sup>2</sup> 12 500 kr

Leilighet - 2 soverom



Privat

ROSSLANDSVEGEN 1265, Rosslund

Leilighet m/ Garasje (lader)

107 m<sup>2</sup> 13 000 kr

Leilighet - 4 soverom



[Min FINN](#) / [Mine annonser](#) / 2-(3)roms leilighet av høy standard til leie ...



Utleid Endret 4. august 2022

### 2-(3)roms leilighet av høy standard til leie på Frekhaug

Bolig til leie

Fjern utleid-markering

Endre annonse

Se annonse

Se statistikk

Slett

#### Annonsen er markert som utleid

Det er ikke lenger mulig å finne annonsen i søket på FINN.



#### Har du husket å kjøpe utleieforsikring?


Kjøp utleieforsikring her, så slipper du å bekymre deg for hærverk, manglende husleie eller kostnader ved utkastelse.

**Kun 70 kr/måned**

#### Statistikk

 Lagt til som favoritt 12

 Klikk på annonsen 710

 Epostvarslinger 850

[Se all statistikk](#)

**Utleiemarkedet på Frekhaug**



# Alver kommune

## Utleigebustader med tilvisingsavtale i Alver kommune Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret godkjenner at kommunedirektøren nytter Husbanken sitt verkemiddel om utleigebustader med tilvisingsavtale med følgende føringar:

1. Kommunedirektøren utlyser trepartssamarbeid med tilvisingsavtale med til ei kvar tid 40 % tilvisingsrett av eit samla volum med 250 bueiningar i perioden 2024-2027.
2. Kommunedirektøren kan i einsskilte prosjekt vurdere å nytte tilvisingsavtale med tildelingsrett 100% av bustadane.
3. Lokalisering av prosjekta skal ivareta senterstruktur med region og lokalsenter, om enn med størst volum i regionsenter Knarvik og lokalsenter Frekhaug.
4. Om det er trøng for kommunal personalbase nær eller med bustadprosjekta kan kommunen vurdere leige eller kjøp.
5. Ved kjøp vil ein kunne nytte finansiering jamfør kommunestyre sak 047/23. Renter og avdrag vert tatt med i rullering av handlings- og økonomiplan 2024-2027.

# Utleiekonsept





Gode Bomiljø AS  
BO GODT – BO TRYGT

## *Boligen er roten til alt godt!*

Bolig er sammen med helse, utdanning og inntektssikring en av de fire velferdspilarene. Boligen - hjemmet vårt, er grunnleggende viktig for å lykkes på andre livsområder.

Erkjennelsen av dette var bakgrunnen for at Bolig for alle AS ble etablert i 2012. Vi har siden den gang jobbet målrettet for å gi vanskeligstilte på boligmarkedet et hjem som kan være en grunnpilar i livet.

# *Boligen er roten til alt godt!*



Gode Bomiljø AS  
BO GODT – BO TRYGT

Gode Bomiljø AS er et utleieselskap som også **skal drive utleie av boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet**. Våre boliger skal være finansiert med lån fra Husbanken, og med samarbeidsavtaler med kommuner.

Det er boligetatene som tildeler våre boliger til personer som av ulike grunner har behov for hjelp på boligmarkedet. Det kan være en økonomisk vanskeligstilt barnefamilie, en person med funksjonsnedsettelse, en enslig flyktning, en person med rusproblemer. Årsakene er mange. For noen er de midlertidige, for andre en de livslange.



# Unngå konsentrasjon!



Gode Bomiljø AS  
BO GODT – BO TRYGT

Vår erfaring med alle gode bomiljø er at en sunn miks av beboere skaper bedre et miljø. Dette gjelder også innenfor leie/leie til vanskeligstilte. Man bør derfor unngå for store konsentrasjoner av like segment.

Det å være en del av et større felleskap medfører ofte at man «tvinges» til å følge regler, ta større del av forventede forpliktelser og integreres lettere. Gode relasjoner er en stor bidragsyter til økt bokompetanse.

Vår erfaring tilsier at jo bedre standard boligen har, jo bedre vare tar leietakeren på den!

# Drift, vedlikehold og oppfølging





Gode Bomiljø AS  
BO GODT – BO TRYGT

## *Drift, vedlikehold og oppfølging*

Vi mener at løpende utleie ikke er noe man blir rik av, men at utleie av bolig er en langsiktig investering i fremtidig verdistigning. Således blir hovedformålet for utleier å ta vare på verdien av boligene.

Vår erfaring er at oppfølging og drift av boliger til vanskeligstilte krever 2 – 5 ganger kapasitet som et vanlig utleieforhold avhengig av brukergrupper. Vanlige årsaker til dette kan eksempelvis være nivå av bokompetanse, større bruksslitasje, språkutfordringer, nabokonflikter og betalingsoppfølging.



Gode Bomiljø AS  
BO GODT – BO TRYGT

## *Profesjonalisering*

Vår krystallklare anbefaling er at utleie til vanskeligstilte ikke må sees på som en halvhjertet bigeskjeft. Utleier må avsette nødvendige ressurser og kapasitet til oppfølging av leietakere.

Slett oppfølging kan gi betydelige negative konsekvenser. Det finnes det tallrike eksempler på både fra det offentlige og fra private.

Kompetanse til å kunne veilede leietakere til nødvendig offentlig hjelpeapparat er en noe vi har meget god erfaring fra. Som utleier kan man bli involvert i leietakeres utfordringer og problemstillinger man ikke har vært forberedt på.



# Finansiering





# *Finansieringsmuligheter i Husbanken*

- Lån og tilskudd til utleieboliger med kommunal tildelingsrett
- Lån til utleieboliger med tilvisningsavtale



# *Finansieringsmuligheter i Husbanken*

## **Lån og tilskudd til utleieboliger med kommunal tildelingsavtale**

Tildelingsavtaler brukes i prosjekt der alle utleieboliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.

I de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett, er eier ansvarlig for at boligen brukes i tråd med disse føringene.

Dette innebærer at boligen kun kan leies ut til vanskeligstilte, også i de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett.

# *Finansieringsmuligheter i Husbanken*

## Lån til utleieboliger med kommunal **tilvisningsavtale**

I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale får kommunen tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men bare en andel av utleieboligene, (inntil 40 %) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid. De øvrige boligene i prosjektet kan leies ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter.

I prosjekt med færre enn fem boliger får kommunen tilvisningsrett til alle boligene så lenge avtalen gjelder. For beboere som er tilvist fra kommunen skal leiekontrakten ha en varighet på minimum tre år i henhold til husleieloven.





## *Finansiering i Husbanken*

Lån med fordelaktige betingelser med 0,75 % lavere rente og inntil 85 % finansiering.

Belåningsgrad blir regnet ut etter dagens rente etter prinsipp om rentebetjeningsevne. Dette gir utfordringer med høye boligpriser og høy rente. I vårt siste tilsagn i Husbanken fikk vi innvilget en belåningsgrad på 55 % (22 mill. av 40 mill.).



# Oppsummering





Gode Bomiljø AS  
BO GODT – BO TRYGT

## *Gode grunner til å drive med utleie*

- Er som vin – blir bedre og bedre med årene
- Kan gi et ekstra bein å stå på
- Lavere rente i Husbanken (0,75 %)
- Kan utløse tidligere oppstart av boligprosjekter
- Kan være S'en i ESG



Gode Bomiljø AS  
BO GODT – BO TRYGT

## *Grunner til å tenke seg om en ekstra gang*

- Krever oppbygging av en 100 % fokusert organisasjon
- Kapitalkrevende
- Avkastning langt frem i freeemtiiden....
- utfordringer med å kunne forsvare leie/investering ved dagens prisnivå
- Et bærekraftig sosialt prosjekt krever sosiale utleiepriser