

Veileder for tilskudd til studentboliger



Innhold

1. FORMÅL.....	4
2. HVEM KAN FÅ TILSKUDD	4
3. HVA KAN DET GIS TILSKUDD TIL	4
4. TILDELING AV TILSAGN.....	5
5. BEREGNING AV TILSKUDD.....	6
6. SØKNAD OM GODKJENNING OG UTBETALING.....	8
7. VEILEDNING OG OPPFØLING	10
8. KLAGEADGANG	11
9. KRAV OM TILBAKEBETALING.....	11
10. SØKNADSPROSESS OG SAKSGANG	11
11. BOLIGER TILRETTELAGT FOR STUDENTER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE.....	12
12. DEFINISJONER OG BEGREPER.....	14

INNLEDNING

Denne veilederen utdypet retningslinjene for studentsamskipnader og studentboligstiftelser som skal søke statlig tilskudd til bygging av studentboliger.

Husbanken tildeler årlig tilskudd til studentsamskipnader og studentboligstiftelser etter søknad.

Husbanken forvalter tilskuddsordningen på vegne av Kunnskapsdepartementet. Studentsamskipnadene og studentboligstiftelsene må søke Husbanken om godkjenning av prosjekter som planlegges oppført med tilskudd.

Det er viktig at samskipnader/boligstiftelser som planlegger nye studentboligprosjekter tar kontakt med Husbanken tidlig.

Forskrift og retningslinjene er gjengitt i farget boks ved innledningen til hvert kapittel. Veiledningsteksten utfyller retningslinjene.

For å innhente mer informasjon om tilskuddsordningen anbefaler vi å bruke nettutgaven. Her vil du finne en rekke lenker som kan bidra til at planlegging og søknadsprosess blir enklere.

Nettutgaven av veilederen finner du på

[Husbanken.no](https://husbanken.no)

1. FORMÅL

Ordningen skal sikre etablering av boliger for studenter ved høyere utdanningsinstitusjoner i Norge. Dette skal bidra til en mer forutsigbar og rimelig bosituasjon for studenter, og være et supplement til det private boligmarkedet.

Forskrift § 1

Studentboliger er utleieboliger med begrenset botid, jf. husleielovens § 11-2, og viser til bygningstype 152 - Studenthjem/studentboliger i Standard for bygningstype / Matrikkelen 2000.

Studentboliger skal være funksjonelle og være bygd i henhold til gjeldende lovverk. Bestemmelsene i gjeldende byggteknisk forskrift (TEK 17) angir de tekniske minimumskravene for denne bygningstypen.

For å motta tilskudd må studentboligene også oppfylle de krav Husbanken stiller til utforming.

Retningslinjer 1

2. HVEM KAN FÅ TILSKUDD

Tilskudd kan gis til studentsamskipnader og i særlige tilfeller studentboligstiftelser.

Forskrift § 2

Med studentboligstiftelse menes en stiftelse som i all hovedsak har forvaltning av studentboliger som formål, jf. § 2 i Lov om studentsamskipnader.

Følgende kriterier må være oppfylt for å bli ansett som en studentboligstiftelse:

- Stiftelsens formål er å erverve, bygge og leie ut studentboliger
- Stiftelsen kan i begrenset grad også drive annen aktivitet utover forvaltning av studentboliger, slik som for eksempel kiosk eller liten dagligvarehandel. Utleie av

tilleggsarealer i direkte tilknytning til studentboligbygget kan aksepteres, f.eks. utleie til butikk, servering, parkeringsplasser, trening o.l. i første etasje.

Retningslinjer 2

3. HVA KAN DET GIS TILSKUDD TIL

Det kan gis tilskudd til:

- oppføring av studentboliger.
- kjøp og ombygging av eksisterende bygningsmasse til studentboliger.
- rehabilitering av eksisterende studentboliger i særlige tilfeller.

Forskrift § 3

Med oppføring av nye eller kjøp og ombygging av eksisterende bygningsmasse til studentboliger forstås etablering av studentboliger som bidrar til en netto økning av antall hybelenheter. Tilskudd gis for hver enhet nye hybler som framskaffes.

Med tilskudd til rehabilitering av studentboliger i særlige tilfeller åpner forskriften opp for at det kan gis tilskudd der det er et generelt behov for rehabilitering for å oppgradere eksisterende studentboliger til dagens standard. Det er ikke avgrenset til tilfeller der det er behov for rehabilitering av verneverdige og fredede bygninger.

Studentsamskipnader eller studentboligstiftelser som ikke har ivaretatt sitt ansvar for verdibevarende vedlikehold, kan ikke motta tilskudd.

Ferdigstilte prosjekter som allerede er tatt i bruk og som tilfredsstillende de tekniske og økonomiske krav kan motta tilskudd i ettertid. Muligheten til å motta tilskuddet i ettertid gjelder inntil et år etter at ferdigattest er gitt.

Det finnes eksempler på prosjekter som har fått dispensasjon fra krav i TEK 17 ved

at det i stedet er etablert fullverdige universelt utformede toalett på inngangsplan og i tilknytning til fellesarealer. Husbanken kan godta kompensierende løsninger, men det forutsetter da dokumentasjon i form av et vedtak om dispensasjon fra kommunen.

Hvis det er gitt dispensasjon fra TEK 17 fra kommunen må samskipnaden/stiftelsen i søknad om godkjenning av utbetaling til trinn 1 og 2 redegjøre for at det foreligger tilfredsstillende tilbud og at samskipnaden/stiftelsen forplikter seg til å bygge om studentboliger tilpasset til studenter med funksjonsnedsettelse. Dersom det eksisterer et udekket behov for boliger tilrettelagt for studenter med funksjonsnedsettelse, og prosjektet ikke bidrar til å øke antallet, kan Husbanken avslå søknaden.

Husleien for studenter med funksjonsnedsettelse som bor i tilrettelagte hybelenheter skal ikke settes høyere enn husleien for ordinære hybelenheter.

Retningslinjer 3

4. TILDELING AV TILSAGN

Husbanken behandler søknader om tilskudd til studentboliger og vedtar tilsagn om tilskudd .

Forskrift § 4

Husbanken kunngjør tilskuddsordningen og inviterer til søknader i et eget brev med en søknadsfrist. Antall tilsagn avhenger av tilsagnsrammen i det enkelte budsjettår. Overordnede kriterier for fordeling av tilsagn besluttes av Kunnskapsdepartementet for det enkelte budsjettår, jf. § 5.

Kunnskapsdepartementet har bestemt hvilke tildelingskriterier som skal legges til grunn for tilskuddet i 2025. I tillegg til type tiltak (oppføring, kjøp og ombygging eller rehabilitering), vil følgende kriterier ha betydning for hvordan søknadene blir

prioritert:

- forholdet mellom dagens studenttall og disponible studentboliger på studiestedet (dekningsgrad)
- antallet internasjonale studenter ved studiestedet og som har fortrinnsrett på leie av studentbolig
- hvor langt prosjektene er kommet og muligheten for å sette i gang med bygging raskt

Fordeling av tilskudd vil prioriteres i følgende rekkefølge:

1. Oppføring av nye studentboliger og kjøp og ombygging av eksisterende bygningsmasse til studentboliger
2. Rehabilitering av eksisterende studentboliger

Prosjekter som har fått delutbetalt tilskudd, vil normalt ikke få nye tilskudd.

Under ellers like forhold vil Husbanken legge vekt på omfanget av spesifiserte klima- og miljøtiltak ut over kravene som stilles i TEK17 og som kan gjennomføres innenfor kostnadsrammen.

Husbanken står for søknadsbehandlingen og vedtar hvilke prosjekter som skal få tilskudd.

Kunnskapsdepartementet og Husbanken legger til grunn at studentsamskipnadene skal ha satt i gang bygging av studentboligene innen fire år fra tilsagn er gitt, jf. omtale i St. prp. nr. 1 (2006- 2007) og (2007 - 2008).

Retningslinjer 4

Med igangsatt bygging menes godkjenning og utbetaling av trinn 2 (se kapittel [6. Søknad om godkjenning og utbetaling](#)).

Tildeling og prioritering

Invitasjonen om å søke om tilsagn for kommende budsjettår vil normalt gå ut kort tid etter at regjeringen har fremmet sitt budsjettforslag. Fristen for å søke vil normalt være i starten av året etter.

Husbanken beslutter fordelingen av tilskudd og gir tilsagn til et gitt antall hybelenheter (HE). Husbanken står for videre saksbehandling av søknadene, jf. pkt.7.

Byggteknisk forskrift

Forutsetningene for at studentboligene kan bygges med unntak for byggteknisk forskrift står nærmere beskrevet i §1-2 Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak under punkt 6 og 7.

5. BEREGNING AV TILSKUDD

Departementet fastsetter størrelsen på tilskuddet og den øvre kostnadsrammen per hybelenhet. Departementet fastsetter vilkår for tildeling av tilskuddet i tildelingsbrev til Husbanken.

Forskrift § 5

Studentsamskipnadene og stiftelsene velger selv om de vil søke kombinasjoner av hybelleiligheter, parleiligheter, dubletter, bofellesskap eller familieleiligheter. Søknadene omregnes til antall hybelenheter (HE).

Tilskuddet beregnes på grunnlag av antall hybelenheter i søknaden.

Beregning av antall hybelenheter

En hybelenhet er beregnet på grunnlag av antall personer som boenheten er beregnet for.

- En boenhet beregnet på en person = 1 hybelenhet.
- En boenhet beregnet på to personer = 2 hybelenheter.
- En boenhet beregnet på to voksne og ett barn = 2,5 hybelenheter.
- En boenhet beregnet for to voksne og mer enn ett barn = 3 hybelenheter.

Enkelte prosjekter opererer både med nye, oppgraderte og ombygde hybelenheter. Det er netto antall nye hybelenheter som bestemmer tilskuddet.

Veilederen gir nærmere beskrivelse av definisjoner og krav som stilles.

Tilskudd- og kostnadsrammer ved oppføring av studentboliger

For etablering av nye studenthybler gis det et fast tilskudd per hybelenhet med øvre kostnadsrammer per hybelenhet.

For rehabiliteringsprosjekter kan det gis tilskudd på inntil 40 % av godkjente prosjektkostnader. Prosjektkostnadene kan ikke overstige gjeldende kostnadsramme.

Kunnskapsdepartementet fastsetter den øvre kostnadsrammen og tilskuddssatsen. Kostnadsrammen og tilskuddssatsen er den samme for hele landet.

For prosjektene er det anledning til å benytte den kostnadsrammen som gjelder det året bygget får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, men begrenset til maksimalt 4 år etter at tilsagn om tilskudd er gitt.

Tabell 1. Øvre kostnadsramme og tilskuddssats pr. hybelenhet i 2025

Kostnadsramme	Tilskuddssats
1 571 300	628 520

Svalbard opererer med dobbel kostnadsramme og har også doble tilskuddssatser i forhold til pressområdene.

Spesifikasjon av kostnader som skal inngå i kostnadsrammen

Ved spesifikasjon av kostnader til byggeprosjektet skal NS 3453:2016 benyttes som mal. Følgende kostnader inklusive merverdiavgift skal oppgis i søknaden:

- Huskostnader (inkludert heis og garasje)
- Utendørsarbeider
- Generelle kostnader
- Spesielle kostnader (inkludert kostnader til kjøp av tomt)

Kostnader knyttet til tomteerverv, riving og øvrige tomtekostnader skal oppgis og spesifiseres hver for seg, og tomteerverv kan holdes utenfor kostnadsrammen.

Retningslinjer 5

Definisjon av hybelenhet

Ved tildeling av statstilskudd til bygging av studentboliger, angir Kunnskapsdepartementet størrelsen av tilskuddet i form av antall hybelenheter (HE). Med hybelenhet (HE) mener vi en bolig for én student. Boligen skal ha tilgang til kjøkken og bad med alle nødvendige baderomsfunksjoner inkludert WC (heretter omtalt som bad).

Tilgjengelige hybelenheter

I byggt teknisk forskrift blir det stilt krav til andel tilgjengelige boliger i nye studentboligbygg, se [paragraf § 1-2 punkt 6 i Byggt teknisk forskrift \(TEK 17\)](#).

I hybler med Handicap (HC)-betegnelse skal en rullestolbruker kunne bo uten spesialtilpasninger. Det betyr at krav til tilgjengelig- og fremkommelighet i byggt teknisk forskrift (TEK 17) blir oppfylt. Det skal også være plass til snusirkel for rullestol på én lagside av sengen.

Arealkrav per hybelenhet inklusiv fellesarealer

BRA-i per hybelenhet (HE), inkludert andel av fellesareal, skal normalt være på minimum 20 m². Felles gangarealer blir i utgangspunktet ikke regnet med.

Ulike typer hybler

Studentsamskipnadene og studentboligstiftelsene velger selv om de ønsker å bygge hybelleiligheter, parleiligheter, dubletter, bofellesskap eller familieeiligheter basert på behovskartlegging.

Arealkrav er avhengig av type hybel.

Følgende definisjoner blir benyttet ved beregning av tilskudd til nye studentboligprosjekter:

- **Hybelleilighet (1 HE):** Boligens BRA bør være på over 20 m² for å oppnå god bokvalitet. Minimumskravet er 16 m². Hybelleiligheten skal være utformet for én student og må ha egen inngang, oppholdsrom, kjøkken (kan kombineres med oppholdsrom) og bad.
- **Hybelleilighet HC (1 HE):** Boligens BRA bør være på over 20 m² for å oppnå god bokvalitet. Minimumskravet er 18 m². Hybelleiligheten skal inneholde de samme funksjonene som en ordinær hybelleilighet, samt oppfylle kravene for tilgjengelig hybelenhet beskrevet over.
- **Parleilighet (2 HE):** Boligens BRA bør være på over 30 m² for at boligen skal være egnet for to personer samtidig. Minimumskravet er 25 m². Parleiligheten skal ha egen inngang, oppholdsrom, kjøkken (kan kombineres med oppholdsrom), soverom og bad.
- **Parleilighet HC (2 HE):** Boligens BRA bør være på over 34 m² for at boligen skal være egnet for to personer samtidig, der minst en av behov for tilrettelagt bolig. Minstekravet er 27 m². Parleiligheten skal inneholde de samme funksjonene som en ordinær parleilighet, samt oppfylle kravene for tilgjengelig hybelenhet beskrevet over.
- **Dublett (2 HE):** Dublettens samlede BRA bør være på over 30 m² for å oppnå god bokvalitet for to studenter som har egen privatenhet. Minimumskravet er 10 m² per privatenhet eks. bad. For at boligen skal defineres som dublett må det være egen inngang, oppholdsrom, kjøkken (kan kombineres med oppholdsrom), to separate soverom og bad (kan deles).
- **Bofellesskap (3 HE eller flere):** Minimumskravet per privatenhet i bofellesskap er 10 m² BRA eks. bad. Denne typen bolig er tilrettelagt for tre eller flere studenter som har egen privatenhet, men som deler kjøkken og i noen tilfeller også bad. Privatenehetene må lydmessig oppfylle kravene i gjeldende byggt teknisk forskrift. Husbanken krever at det skal være en tilrettelagt HE som kan bebos av rullestolbruker uten spesialtilpassing, i hvert bofellesskap som har mer enn 5 HE.
- **Liten familieeilighet (2,5 HE):** Boligens BRA bør være på over 45 m² for å være egnet for en familie med minst ett barn. Minimumskravet er 40 m². Leiligheten skal ha egen inngang, oppholdsrom, kjøkken (kan kombineres med oppholdsrom), bad og soverom

med plass til en dobbeltseng, en barneseng og et garderobeskap.

- **Liten familieleilighet HC (2,5 HE):**
Boligen skal utformes i henhold til kravene for en ordinær liten familieleilighet, samt oppfylle kravene for tilgjengelig hybelenhet beskrevet over.
- **Stor familieleilighet (3 HE):**
Boligens BRA bør være på mer enn 55 m². Minimumskravet for stor familieleilighet er på 50 m² BRA for å være egnet for to studenter med mer enn ett barn. Boligen skal ha egen inngang, oppholdsrom, kjøkken (kan kombineres med oppholdsrom), mer enn ett soverom og bad. Det gis ikke ytterligere tilskudd selv om boligen er større eller innehar flere rom og funksjoner enn beskrevet over.
- **Stor familieleilighet HC (3 HE):**
Boligen skal utformes i henhold til kravene for en ordinær stor familieleilighet, samt oppfylle kravene for tilgjengelig hybelenhet beskrevet over.
- **HC-bolig med universell utforming:**
Bolig tilrettelagt for en student med store funksjonsnedsettelse, bør være på minst 25 m². Boenheten skal oppfylle kravene i gjeldende byggeteknisk forskrift når det gjelder tilgjengelighet og brukbarhet, også § 12-9 andre ledd utforming av bad. Flere ulike funksjonsnedsettelse skal ivaretas, inkludert de som har behov for hjelp. Hybelleiligheten må ha egen inngang, oppholdsrom, kjøkken (kan kombineres med oppholdsrom) og bad. Det skal være plass til snusirkel for rullestol på en langsida av sengen.

Ved prosjektering av hybelenheter som ikke oppfyller kravene til utforming, vil Husbanken kreve kompenserende kvaliteter og/eller dispensasjon gitt fra kommunen.

Tilskudd- og kostnadsrammer ved oppføring av studentboliger

Husbanken må godkjenne kostnadene før tilskuddet utbetales.

Utbetaling av tilskudd blir behandlet etter de retningslinjer og satser som gjelder i tildelingsåret.

Tomtekostnad

Utgifter knyttet til tomteerverv kan holdes utenfor kostnadsrammen ved søknad om godkjenning.

Fullfinansiering med lån

Forskrift om lån fra Husbanken:

Husbanken kan gi lån til oppføring av studentboliger som har fått tilskudd til oppføring, og til oppgradering av studentboliger som har fått tilskudd til rehabilitering. Boligene må være eid av studentsamskipnaden eller studentboligstiftelsen på tidspunktet for utbetaling av lånet.

Husbanken kan etter søknad godkjenne lån til studentboligprosjekter i regi av studentsamskipnader som av ulike grunner ikke har fått tilskudd.

Forskrift § 4-2, første ledd

Husbanken kan gi lån til fullfinansiering av studentboliger. Les mer i [Forskrift om lån fra Husbanken](#) og [Veileder for lån fra Husbanken](#). Begge er tilgjengelige via Husbankens nettsider.

6. SØKNAD OM GODKJENNING OG UTBETALING

Husbanken behandler søknader om tilskudd til studentboliger og vedtar tilsagn om tilskudd. Husbanken behandler søknader om utbetaling av tilskudd. Det er en forutsetning for utbetaling at Husbanken godkjenner prosjektkostnadene, utforming og tekniske løsninger.

Forskrift § 6

Tilskudd utbetales i tråd med de retningslinjer og satser som gjelder for det året tilskuddet ble tildelt. Det er en

forutsetning for utbetaling at Husbanken godkjenner kostnadene som søkerne har oppgitt i søknaden.

Husbankens søknadsbehandling om utbetaling skjer normalt i tre steg:

- Trinn 1: Godkjenning av forprosjekt
- Trinn 2: Godkjenning ved igangsettelse
- Trinn 3: Godkjenning ved ferdigstillelse

Husbanken tar utgangspunkt i at utbetaling av tilskudd skjer over tre trinn og over 3 år med en utbetaling på henholdsvis 20, 60, og 20 prosent. Husbanken har imidlertid anledning til å avvike fra denne utbetalingsprofilen.

Utbetaling av trinn 1

For å få godkjent og utbetalt første del av tilskuddet må forutsetningene i tilsagnet og kravene til dokumentasjon være oppfylt. Søknad til trinn 1 skal ha vedlagt eller omtale av:

- status for avtale eller godkjenning fra kommune
- fasade- og plantegninger
- situasjonsplan
- antall hybelenheter som planlegges
- antall hybelenheter som er tilgjengelig for funksjonshemmede
- kostnadsoverslag med beregninger for FDV-kostnader og husleie
- informasjon om hvordan leiepriser beregnes
- oversikt over eksisterende antall hybelenheter på studiestedet som er tilrettelagt studenter med redusert funksjonsevne
- omtale av de valg som er gjort
- firmaattest (ikke eldre enn 3 mnd.)

Opplysninger om byggestart skal sendes Husbanken så snart byggingen faktisk har startet.

Utbetaling av trinn 2

For å få godkjent og utbetalt tilskudd trinn

2 må søknaden inneholde følgende:

- bekreftet byggestart
- gjeldende og bindende kontrakt med entreprenør, herunder opplysninger om entrepriseform
- omtale av kostnadene per hybelenhet og leiepriser per hybelenhet
- fasade- og plantegninger og situasjonsplan hvis det er foretatt korrigeringer etter opprinnelig godkjenning
- eventuelle andre krav som fremkommer i godkjenningen av trinn 1
- firmaattest (ikke eldre enn 3 mnd.)

Utbetaling av trinn 3

For å få godkjent og utbetalt tilskudd til trinn 3 må søknaden inneholde følgende:

- prosjektregnskap revidert av studentsamskipnadens revisor
- ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- oversikt over faktiske leiepriser på de ulike studentboligene
- FDV plan for de første 10 årene
- tinglyst urådighetserklæring i original
- firmaattest (ikke eldre enn 3 mnd.)

Skjema for Erklæring om urådighet finnes på Husbanken.no.

Studentsamskipnadene må levere tilbake mottatte tilsagn hvis byggingen ikke er igangsatt innen fire år etter at de mottok tilsagn om tilskudd. Det betyr at Husbanken skal ha mottatt søknad om utbetaling av trinn 2.

Samskipnadene må årlig rapportere om tilskudd som ikke kan realiseres før statsbudsjettet fremlegges. Husbanken kan kreve tilbake tilskudd som tilskuddsmottakerne ikke kan sannsynliggjøre at vil bli benyttet. Mottakerne skal orientere Husbanken skriftlig ved tilbakelevering av tilskudd som ikke vil bli benyttet.

Mottakerne av tidligere gitte tilsagn om tilskudd kan søke Husbanken om å omdisponere tilskuddene til andre prosjekter.

Prosjekter som har fått tilskudd kan finansieres med lån fra Husbanken.

Mer informasjon om muligheter for lån i Husbanken finnes i forskrift om lån fra Husbanken (se kapittel 4 om studentboliger og veileder for lån fra Husbanken).

(<https://husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/studentboliger/>)

Dersom prosjektet oppføres på en festet tomt godtar Husbanken prioritet etter tre års forfalt festeavgift. Så lenge Husbanken har pantelån på eiendommen, skal festekontrakten være minst ut lånets løpetid, pluss 5 år. Videre skal det framgå av festekontrakten at festeretten ikke kan sies opp, heves eller avvikles på annen måte, uten samtykke fra Husbanken. Festekontrakten skal tinglyses. (Jf. låneforskriften paragraf 7-5 tredje ledd).

Retningslinjer 6

Når Husbanken godkjenner trinn 1, skal det samtidig fattes vedtak om at boligen skal brukes av personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter, jf. husleielovens § 11 – 2.

Når prosjekteier har bestemt seg for å gjennomføre et byggeprosjekt, og prosjektet skal delfinansieres med tilskudd, søker prosjekteier Husbanken om å godkjenne og delutbetale tilskuddet.

Prosjekteier må legge ved ovennevnte dokumentasjon ved søknad om utbetaling av trinn 1, 2 og 3.

Når det søkes om utbetaling av trinn 3, må dere gi en beskrivelse av prosjektet. Beskrivelsen skal inneholde opplysninger om hvem som har vært arkitekt, utførende og så

videre. Dere må også oppgi størrelse på prosjektet, antall hybelleiligheter (HE), prosjektkostnader og snittet i husleie for de forskjellige hybelenhetene.

Anbefalte tiltak i forprosjektarbeidet

I forbindelse med forprosjektarbeidet anbefaler Husbanken at dere gjennomfører en behovsanalyse. Dette bør dere også ha gjort ved fordelingen mellom hybelleiligheter, parleiligheter, bofellesskap og forskjellige typer familieleiligheter. For å sikre god planlegging bør dere benytte antall studenter, alder, sivilstatus og planer for campusutvikling.

Avvik fra utbetalingsprofil

Husbanken har anledning til å avvike fra utbetalingsprofilen i det enkelte prosjekt, dersom særlige forhold tilsier det, og hensynet til utbetalinger til andre godkjente prosjekter tillater det.

Festetomt

Som alternativ til festekontrakt som beskrevet i retningslinjene, kan festekontrakten stadfeste at denne ikke kan opphøre før husbanklånet er fullt innfridd.

7. VEILEDNING OG OPPFØLING

Husbanken skal gi råd til studentsamskipnadene og har ansvaret for å følge opp prosjektene gjennom hele byggeprosessen for å sikre at fastsatte vilkår for tilskuddet etterlevs.

Forskrift § 7

Husbanken skal følge opp prosjektene for å sikre at fastsatte vilkår for tilskuddet etterlevs. Husbanken stiller seg til rådighet for å hjelpe studentsamskipnadene i søknadsprosessen og kan følge opp byggeprosessen gjennom å delta på ett eller flere byggemøter underveis.

Husbanken skal som hovedregel gjennomføre en sluttbefaring før utbetaling av det siste tilskuddet, altså trinn 3. Sluttbefaring er ikke en kontroll etter plan-

og bygningsloven, men en sjekk av at prosjektet er gjennomført etter intensjonen og de forutsetninger som er gitt Husbanken ved søknad om utbetaling av trinn 2. Prosjekteier skal melde fra til Husbanken dersom det oppstår avvik som har konsekvenser for utførelsen, kostnader og fremdriften.

Retningslinjer 7

Studentsamskipnadene og studentboligstiftelsene må knytte til seg profesjonelle aktører i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektene. Husbankens oppgave er å veilede/ gi råd i søknads- og byggeprosessen, for å sikre at prosjektene samsvarer med retningslinjene for tilskudd til studentboliger.

8. KLAGEADGANG

Klage på Husbankens vedtak, jf. paragraf 6, behandles etter reglene i forskrift 31. oktober 2012. nr. 1182 om klagenemd for Husbanken.

Forskrift § 8

Klage på Husbankens vedtak behandles etter reglene i Forskrift for klagenemnda for Husbanken av 14. september 1992 nr. 692. Husbankens vedtak kan påklages innen 3 uker. Klagen skal være skriftlig.

Retningslinjer 8

Søkeren kan klage på Husbankens vedtak om utmåling, avvisning og avslag på utbetaling av tilskudd. Klagen må være skriftlig og inneholde opplysninger om vedtaket og hvilke endringer søkeren ønsker.

Hvis søkeren ikke får medhold i klagen, sender Husbanken den til en uavhengig klagenemnd oppnevnt for Husbankens saker.

9. KRAV OM TILBAKEBETALING

Husbanken kan kreve tilskuddet

tilbakebetalt dersom forutsetningene for tilskuddet ikke overholdes.

Studentboliger som helt eller delvis er finansiert med tilskudd, kan ikke avhendes eller pantsettes uten Husbankens samtykke. Studentsamskipnader og studentboligstiftelser skal tinglyse en urådighetserklæring i forbindelse med tilsagn om tilskudd.

Hvis studentboligene avhendes, omdisponeres til andre formål eller på annen måte overføres til tredjepart før det har gått 15 år siden bygget ble ferdigstilt, skal hele det mottatte tilskuddet tilbakebetales. Etter 15 år reduseres forpliktelsen med 50 prosent. Deretter reduseres den resterende forpliktelsen med 3,33 prosent av opprinnelig tilskudd de neste 15 årene. Etter 30 år er hele tilskuddet ettergitt. Denne bestemmelsen gjelder også for tidligere mottatte tilskudd.

Forskrift § 9

Avskrivning av tilskudd regnes fra tidspunktet bygget er ferdigstilt.

Pant av studentboliger i forbindelse med byggelån ved oppføring av bygg kan benyttes forutsatt konvertering til Husbanklån og at pantet slettes hos studentsamskipnadens bankforbindelse ved konverteringen.

Retningslinjer 9

10. SØKNADSPROSESS OG SAKSGANG

Søker sender søknadene om tilskudd, godkjenning og utbetaling til:

Husbanken Bodø, Postboks 1404, Bodø

Husbanken kan ta kontakt for å be om utfyllende skriftlig informasjon under hele søknadsprosessen og har krav om sluttbefaring ved ferdigstilling av

Normal saksbehandlingstid er inntil tre uker. Når Husbanken godkjenner prosjektet blir tilskuddet vanligvis utbetalt som beskrevet i kapittel 6.

11. BOLIGER TILRETTELAGT FOR STUDENTER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Stuedstedet skal ha et tilfredsstillende tilbud av boliger tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne. Hver enkelt studentsamskipnad må vurdere behovet for slike boliger. I forbindelse med godkjenning av forprosjektet skal studentsamskipnadene dokumentere at de har et tilfredsstillende tilbud. Med tilfredsstillende tilbud mener vi at minimum av 20 prosent av alle hybelenhetene i alle byggetrinn på studiestedet er tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne.

Nedsatt funksjonsevne kan være knyttet til bevegelse, orientering og/eller miljøpåvirkning.

Husbanken kan avslå søknaden hvis det eksisterer et udekket behov for tilrettelagte boliger, og prosjektet ikke bidrar til å øke antallet boliger tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne.

Når studentsamskipnaden vurderer sitt behov for tilrettelagte studentboliger, skal tre kriterier legges til grunn:

- bevegelse
- syn, hørsel og kognitiv svikt
- miljø

Orientering omfatter syn, hørsel og kognitiv svikt

Nedsatt synsevne varierer fra ulike former for synshemming til total blindhet. Sviktende syn kan innebære problemer med å orientere seg, og med å oppfatte visuell informasjon. Oversiktlige planløsninger gjør det enklere å orientere seg i bygningen. Det samme gjør god visuell informasjon og belysning.

Redusert hørselsevne varierer fra ulike grader av nedsatt hørsel til total døvhet. Konsekvensene av nedsatt hørsel er mange og forskjellige. Tiltak som ivaretar akustiske hensyn og riktig lyssetting bør vektlegges.

Personer med kognitiv svikt er en svært heterogen gruppe som har redusert evne til å forstå omgivelsene. Viktige tiltak er utforming av bygg og uteområder slik at de blir forståelige og lesbare.

Miljø

Nedsatt toleranse for luftforurensinger og allergifremkallende stoffer går under samlebegrepet miljøhemninger. Det omfatter astmatikere, allergikere, lungesyke og personer med andre former for nedsatt immunforsvar. For denne gruppa er det viktig med riktig materialbruk, ren inneluft og utforming som letter renholdet.

Hva er universell utforming?

Universell utforming betyr å utforme produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor grad som mulig, uten behov for tilpasning (NOU 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet).

Universell utforming handler om å gjøre både bolig, bygning og utearealer tilgjengelig for alle. Når en skal planlegge etter prinsippet om universell utforming er det viktig at alle ledd deler en grunnforståelse for hva det innebærer å bygge for alle. Det betyr at oppdragsgiver/prosjekteier, utbygger og driftsansvarlig må inkluderes i byggeprosessen.

Enkelte personer kan ha flere funksjonsnedsettelse. Det er derfor viktig å tenke helhetlig i planleggingen. På samme måte som god bygningsmessig utforming kan redusere bruk av tekniske hjelpemidler, kan også bruk av teknologi og tekniske hjelpemidler erstatte bygningsmessige tiltak. Disse forholdene bør aktørene veie opp mot hverandre i planleggingen.

Byggteknisk forskrift (TEK 17)

Byggteknisk forskrift (TEK17) bruker begrepet tilgjengelighet og brukbarhet når det gjelder private boliger, og begrepet universell utforming brukes når det gjelder nye bygg, anlegg og uteområder som er rettet mot allmenheten. Forskriften beskriver

minimumskriterier som gjelder alle typer boliger.

Det er et politisk ønske å bygge rimelige og kvalitetsmessig gode studentboliger. De generelle kravene i TEK17 gjør det vanskelig å bygge studentboliger innenfor de gjeldende kostnadsnormene. Fra 1. april 2012 ble det derfor gjort unntak fra kravene om tilgjengelighet i studentboliger. Unntaket gjelder når studentsamskipnader og studentboligstiftelser bygger studentboliger med tilskudd til studentboliger (etter forskrift av 28. januar 2004 nr. 424 om tilskudd til studentboliger):

- Det holder at 20 prosent av boenhetene i hvert bygg oppfyller kravene til tilgjengelighet.
- Det skal være tilgang til HC-toalett i hver etasje i bygning med krav om heis jf. § 12-9 første ledd

I tillegg gjelder unntak fra TEK17 på følgende punkter:

- Snusirkel i tilgjengelig boenhet skal være minimum 1,3 m i diameter jf. § 12-8 første ledd bokstav b.
- Det er ikke krav om sportsbod jf. § 12-10 annet ledd, men det skal være tilstrekkelig oppbevaringsplass for mat og klær i boenheten.
- Lydkrav jf. §13-6 andre ledd.

12. DEFINISJONER OG BEGREPER

Uttrykk	Forklaring
Bruksareal (BRA)	Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger (se byggeteknisk forskrift). Bruksareal angis i m ²
Bruksareal (BRA) av bruksenhet (boenhet)	Bruksareal for bruksenhet er det arealet av bruksenheten og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger. I bruksarealet inngår areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter, eller lignende innenfor bruksenheten. I bruksarealet medregnes ikke areal som opptas av vegger mellom bruksenheter og vegger mellom bruksenheter og felles deler. Eksempel: Bofellesskap, fire boenheter: I arealoppgaven i søknadsblanketten defineres dette som en bruksenhet. Alt areal innenfor omsluttende vegger måles, inkludert areal av innervegger.
Bruksareal (BRA) fellesdel:	Bruksarealets fellesdel omfatter felles inngangsparti, trapperom, heisareal, felles korridorer, boder utenom boenheten, felles oppholdsarealer som ikke er knyttet opp til bestemte boenheter, vaskerom, etc.
Bruttoareal (BTA)	Bruttoareal for en bygning er summen av bruttoarealene for alle plan. Planene kan være både helt eller delvis under terreng, plan over terreng, loft, terrasser, takterrasser eller tekniske plan. Bruttoareal for hvert plan beregnes utvendig av omsluttende bygningsdeler i gulv høyde og inkluderer utside utvendig kledning. Innhukk og framspring av konstruksjonsmessig eller estetisk art medregnes ikke.
FDV-kostnader	Forvaltning, drifts og vedlikeholdskostnader. FDV er en samlebetegnelse for aktiviteter og kostnader gjennom bygningens totale levetid. Disse kostnadene beregnes ofte som en gjennomsnittlig kostnad per kvadratmeter per år.
Oppgradering / Utbedring	Utbedringsarbeid som gir bygningen økt kvalitet i henhold til lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt bygningen ble ferdigstilt.
Prosjektkostnader	Summen av samtlige kostnader for prosjektet i henhold til Norsk Standard NS 3453, «Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekter». I prosjektkostnadene inngår felleskostnader, bygning, VVS-installasjoner, elkraftinstallasjoner, tele- og automatiseringsinstallasjoner, andre installasjoner, utendørs arbeid, generelle kostnader, spesielle kostnader og eventuelle marginer og reserver.
Rehabilitering	Istandsetting eller tilbakeføring av bygning, for nåtidig formål og bygningskrav. Det innebærer at bygget tilpasses dagens myndighets- og brukerkrav, men uten å endre funksjonalitet.
Universell utforming	Universell utforming betyr å utforme produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpassing eller en spesiell utforming (NOU 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet).
Universelt utformet boenhet	Boenhet der atkomstvei og alle boligfunksjoner er universelt utformet. Med boligfunksjoner menes inngangsparti/entre, stue, kjøkken, alle soverom, minst ett bad/toalett/vaskerom, samt oppbevaringsplass og uteplass. I tillegg regnes alle fellesarealer.
Vedlikehold	I NS 3454, «Livssyklus-kostnader for byggverk» defineres vedlikeholdsutgifter som: «Utgifter i forbindelse med planlagte arbeider som er nødvendige for å opprettholde byggverket på et fastsatt kvalitetsnivå.»