

HB 7.B.17

Veileder for utviklingshemmede og deres pårørende i etablering av borettslag, sameie eller kjøp av enkeltbolig



INNLEDNING

Veilederen retter seg mot mennesker med utviklingshemming og deres pårørende (eventuelt verger), som ønsker å kjøpe eller bygge egen bolig, enten alene eller sammen med flere.

Informasjonen i veilederen vil i tillegg kunne være til nytte for andre personer med funksjonsnedsettelse og vanskeligstilte på boligmarkedet generelt, som er avhengige av kommunal eller statlig hjelp for å skaffe egnet varig bolig.

For å innhente mer kunnskap og nyttig informasjon anbefaler vi lenkene som finnes i nettutgaven av denne veilederen på husbanken.no.

Nettutgaven av veilederen finner du på

husbanken.no

INNHOLD:

INTRODUKSJON TIL VEILEDEREN	4
A. BYGGE EGEN BOLIG, SAMMEN MED ANDRE	4
1. PLANLEGGING	4
1.1 Etabler en interessegruppe	4
1.2 Kartlegg egne behov og ideer	4
1.3 Ta kontakt med kommunen tidlig i prosessen	4
1.4 Tenk normalisering og inkludering	4
1.5 Økonomi	5
1.6 Organisering	6
1.7 Tomt	8
1.8 Prosjektbeskrivelse for boligen	8
1.9 Søk om tilskudd til prosjektering fra Husbanken	8
2. BOLIG OG KONTRAKT (jf. Plan- og bygningsloven)	8
2.1 Prosjektleder, arkitekt og utbygger	8
2.2 Boligen	8
2.3 Kontrakter (jf. bustadoppføringslova)	9
3. BYGGING	9
3.1 Bygging av boligene	9
3.2 Søk Husbanken/kommunen om utbetaling	10
4. OVERTAKELSE AV BYGGET	10
4.1 Overtakelse	10
4.2 Ettårsbefaring	10
4.3 Forvaltning, drift og vedlikehold	10
B. KJØPE BOLIG - ALENE	10
1. PLANLEGGING	10
1.1 Kartlegg egne behov og ønsker	10
1.2 Ta kontakt med kommunen så tidlig som mulig	10
1.3 Økonomi	10
2. BOLIG OG KONTRAKT	11
2.1 Finansiering av boligen	11
2.2 Kontrakt ved kjøp av bolig	11
2.3 Søk Husbanken/kommunen om utbetaling	11
C. EKSEMPLER OG REFERANSER	15
D. DEFINISJONER OG BEGREPER	21

INTRODUKSJON TIL VEILEDEREN

FORMÅLET MED VEILEDEREN

Veilederen skal gi kunnskap om hvilke valgmuligheter som finnes og om hvordan man kan forme en god prosess som sikrer at personer med utviklingshemming kan flytte fra foreldrehjemmet og inn i eget hjem. Bedre forståelse av alle deler av planleggingen og gjennomføringen rundt det å skaffe en egen bolig vil kunne gjøre samarbeidet med kommunen lettere. De involverte vil oppleve færre uklarheter og kanskje også kunne spare penger ved at hele prosessen går lettere.

Veilederen er et supplement til den personlige veiledningen du kan få i kommunen. Den er ment som et verktøy i planleggings- og gjennomføringsprosessen der det er aktuelt å bygge ny bolig eller etablere nytt sameie eller borettslag sammen med andre, og hvor det er behov for assistanse fra kommunen i prosessen. Veilederen retter seg også til dem som har behov for råd om prosess og finansieringsmuligheter for å kunne kjøpe seg egen bolig.

BAKGRUNN FOR VEILEDEREN

Det er tverrpolitisk enighet om at levekårene for mennesker med utviklingshemming må bedres og at det må satse på boligløsninger som fremmer normalisering og inkludering i lokalsamfunnet.

Få utviklingshemmede bor i dag i egen eid eller leid bolig utenom bofellesskap. Hoveddelen av utviklingshemmede bor enten hjemme hos familie eller leier bolig av kommunen.

Regjeringens mål er at alle skal ha et godt sted å bo. I Bolig for velferd, den nasjonale strategien for boligsosialt arbeid (2014-2020) er det i tillegg satt som mål at alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet og at den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv. Det er tydelig fokus på at en god boligløsning gir en trygg basis slik at den enkelte kan planlegge andre sider av dagliglivet.

Målet med denne veilederen er å gjøre dette mulig for mennesker med utviklingshemming som selv ønsker å eie egen bolig.

VEILEDERENS OPPBYGNING

Veilederen er delt i to hoveddeler:

- A. Bygge egen bolig sammen med andre, herunder etablering av borettslag og sameie.

- B. Kjøpe bolig - alene.

Husbanken og Barne- ungdoms og familiedirektoratet står bak veilederen. Innholdet er basert på en veileder utviklet av Oslo og Trondheim kommune.

A. BYGGE EGEN BOLIG, SAMMEN MED ANDRE

1. PLANLEGGING

1.1 ETABLER EN INTERESSEGRUPPE

Det kan være lurt å gå sammen med andre som er i samme situasjon og etablere en interessegruppe bestående av de fremtidige beboerne og deres pårørende.

1.2 KARTLEGG EGNE BEHOV OG IDEER

Før dere går i gang med et boligprosjekt er det viktig med en grundig gjennomgang av hvilke behov dere har. Tenk over hvor mange boenheter det skal være, om det skal være fellesarealer eller ikke, og hvilken funksjon disse eventuelt skal ha. Det er også viktig å ha en formening om behovet for kommunale tjenester og hvordan det kan tilrettelegges for disse. Boligene skal fungere over tid, og ta høyde for eventuelle endrede behov. Det er derfor lurt å ta med i planleggingen at boligen enkelt kan tilrettelegges for flere hjelpemidler enn det personen som skal bo der har i dag. Kartleggingen vil danne grunnlaget for en prosjektbeskrivelse, se kapittel 1.7 Prosjektbeskrivelse for boligene.

1.3 TA KONTAKT MED KOMMUNEN TIDLIG I PROSESSEN

Undersøk med kommunen så tidlig som mulig om muligheten for å realisere boliger for dere. Aktuelle enheter i kommunen er de som behandler spørsmål om bolig, tomt, finansiering (lån og tilskudd) og tjenester etter helse- og omsorgstjenesteloven.

1.4 TENK NORMALISERING OG INKLUDERING

Normalisering og inkludering har lenge vært et mål for politikken for mennesker med utviklingshemming. Det betyr i praksis at det ikke bør være for mange boliger i prosjektet og at de bør være plassert i et vanlig bomiljø. Målet er at dere som bor der skal få den hjelpen dere trenger til å fungere så godt som mulig, uten

at dere opplever at dere bor på en institusjon. Boligen skal være et hjem.

1.5 ØKONOMI

For at prosjektet skal kunne realiseres må dere kunne dekke deres egne boutgifter, det gjelder både avdrag og renter på lån, fellesutgifter og andre utgifter (strøm, innboforsikring mv). Kommunen kan bistå med en økonomisk gjennomgang og veiledning av betjeningsevne og informere om hvilke støtteordninger som kan være aktuelle. På Husbankens nettsider finner dere en digital simulator som viser sammenhengen mellom inntekt, forbruk og sparing, og som viser konsekvensene av ulike økonomiske valg.

Prøve ut simulatoren på <http://sjefiegetliv.husbanken.no>

I vurderingen av betjeningsevne ser vi på inntekt, egenkapital og aktuelle støtteordninger.

Ansvarsretten (eksempelvis rørlegger- og elektrikerarbeider m.m) i plan og bygningsloven har begrensninger når det gjelder egeninnsats. Den vil derfor variere fra prosjekt til prosjekt. Egeninnsatsen må derfor drøftes med prosjektleder når denne er engasjert. Eksempler på egeninnsats er grunnarbeid og maling.

1.5.1 LÅN, TILSKUDD OG STØTTEORDNINGER

Tilskudd til prosjektering

Dersom det er behov for spesialtilpasning av en eller flere boliger kan dere søke Husbanken om tilskudd for å dekke kostnader til prosjektering. Prosjektering må være utført av profesjonell, for eksempel av arkitekt. Tilskudd til prosjekteringen forutsetter samarbeid med ergoterapeut/boligkonsulent i kommunen.

Se også kapittel 1.8 *Søk om tilskudd til prosjektering fra Husbanken.*

På husbanken.no finner du mer informasjon og søknadsskjema. Søknaden sender du til kommune.

Tilskudd til etablering og tilpasning

Kommunen kan gi tilskudd til etablering og tilpasning av bolig og er personrettet. Tilskuddet er økonomisk behovsprøvd, og det legges vekt på om situasjonen din er av varig karakter eller at du har behov for spesialtilpasning av boligen. Størrelsen på tilskuddet er avhengig av tilgjengelige midler i kommunen din, samt helhetsvurderingen av behovet ditt og mulighetene for støtte fra andre offentlige støtteordninger (eks NAV hjelpemiddel-sentralen).

Tilskudd til etablering blir vanligvis brukt som toppfinansiering når en bolig skal finansieres. Tilskuddet kan blant annet gis sammen med startlån.

På husbanken.no finner du mer informasjon og søknadsskjema. Søknaden sender du til kommunen.

Statlig bostøtte

Bostøtte er en behovsprøvd statlig støtteordning for deg som har lav inntekt og høye boutgifter. Det er forholdet mellom inntekt og boutgifter som avgjør hvor mye du kan få i bostøtte. Har du formue tas også den med i beregningen. Kommunen kan gi mer informasjon, og de kan hjelpe deg med å simulere hva antatt bostøtte vil bli etter at du har blitt boligeier.

På husbanken.no finner du mer informasjon og søknadsskjema. Søknaden sender du til kommunen. Du kan også søke elektronisk.

Enkelte kommuner har en kommunal bostøtteordning som kan supplere den statlige. Ta kontakt med kommunen din for mer informasjon.

Startlån

Startlånet er en behovsprøvd låneordning for deg med svak økonomi som har problemer med å få lån i private banker. Du kan søke om startlån fra kommunen til utbedring eller kjøp av bolig. Ved etablering av borettslag kan du bruke startlånet til finansiering av hele eller deler av innskuddet. I et sameie kan du bruke startlånet som et alternativ til individuelt grunnlån. Startlån kan gis sammen med tilskudd til etablering.

Lånet utbetales først når boligen er ferdigstilt, du har derfor behov for mellomfinansiering/byggelån.

På husbanken.no finner du mer informasjon og søknadsskjema. Søknaden sender du til kommunen.

Grunnlån

Grunnlån gis til bygging av boliger. Lånet kan utgjøre inntil 80 prosent av godkjente kostnader ved nybygg. Boligen må oppfylle kvalitetskrav knyttet til universell utforming og energi/miljø. Når dere er flere som skal bygge sammen og skal danne borettslag eller seksjoner i et sameie, er grunnlån et godt alternativ. Grunnlånet benyttes til å finansiere fellesgjelda i borettslag, som fordeles på hver andel/bolig. For sameier må grunnlån søkes av den enkelte selveier. Også i denne sammenheng vil betjeningsevnen bli vurdert.

Lånet utbetales først når boligen er ferdigstilt, du har derfor behov for et byggelån.

På vår nettside husbanken.no finner du mer informasjon og søknadsskjema. Søknaden sender du til Husbanken.

Byggelån

I byggeperioden må prosjektet finansieres med byggelån som tas opp i en vanlig bank.

Merverdiavgiftskompensasjon for borettslag og sameier

I forbindelse med behandling av statsbudsjettet for 2017 har Stortinget bestemt at det vil være mulig å søke kompensasjon for merverdiavgift for oppføring og drift av

boliger i borettslag og sameier for personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester som kan være andelseier, seksjonseier eller bruker. Det har tidligere kun vært mulig for kommuner å få slik kompensasjon. Mer informasjon finner du på skatteetaten.no.

Investeringsstilskudd til heldøgns omsorgsplasser

Investeringsstilskuddet kan bare gis til kommunen, og kan ikke videretildeles. Tilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonsnedsettelse. Kommunen kan få momskompensasjon ved bygging av boligene.

Kommunene står fritt til å velge hvem de vil samarbeide med ved fremskaffelse av heldøgns omsorgsplasser. Dette inkluderer både ideelle og kommersielle aktører, dersom kommunene selv ønsker det. Det er et vilkår i ordningen at kommunen forplikter seg til å disponere plassene i minst 30 år.

Kommunen kan velge å oppføre boligene på egen tomt og etablere boligene som et borettslag, for så å selge boligene til dere i etterkant. Per dags dato er ikke denne modellen særlig utbredt.

På vår nettside husbanken.no finner du mer informasjon. Se også eksemplene Romstølen og Rotnesbeitet brl i kapittel C Eksempler og referanser.

1.6 ORGANISERING

Når et prosjekt skal realiseres, bør dere organisere dere i arbeidsgrupper for ulike ansvarsområder. Det må inngås en avtale mellom partene som regulerer rettigheter og plikter, herunder konsekvenser dersom noen trekker seg fra prosjektet. Det må også avklares hvem som skal ha fullmakt til å inngå avtaler og signere kontrakter. Et midlertidig styre bør opprettes.

1.6.1 SAMHANDLING MED KOMMUNEN

De ulike kommunene er organisert forskjellig. Be derfor kommunen om å oppnevne en ansvarlig kontaktperson eller etat som kan bistå underveis i prosessen, eventuelt i en prosjektgruppe. Etablering av en intensjonsavtale mellom dere og kommunen kan være hensiktsmessig, og den bør inneholde omfang og fremdrift.

1.6.2 ROLLEFORDELING OG ANSVAR

I private prosjekter skal dere ha ansvar for det meste selv. Kommunen kan blant annet bidra med

- krav til utforming av boligene og eventuelle fellesarealer
- kartlegging av tjenestebehovet
- finansieringsråd og veiledning

1.6.3 ORGANISASJONSFORMER

På neste side finner du en oversikt med definisjoner og kjennetegn for de aktuelle organisasjonsformene.

	BORETTSLAG	EIERSEKSJON/SAMEIE
Definisjon	Et borettslag er et samvirkeforetak hvor beboerne eier en andel i selve foretaket. Til andelen er det knyttet en eksklusiv bruksrett til egen bolig.	En eierseksjon er en sameieandel i bebygd eiendom, med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.
Kjennetegn	<p>Borettslaget skal ha egne vedtekter. Generalforsamlingen er det øverste organet, og det velger et styre for borettslaget.</p> <p>Borettslaget kan ta opp felles lån. Den enkelte andel består av fellesgjeld og innskudd (egenfinansiering). Ved større vedlikeholdsbehov kan borettslaget om nødvendig øke fellesgjelden.</p> <p>Startlån og/eller tilskuddet til etablering kan dekke hele/deler av innskuddet. Individuell nedbetaling av fellesgjeld gir andelshaverne i et borettslag mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden raskere enn hva som ville vært tilfelle ved å følge ordinær betalingsplan for fellesutgiftene.</p> <p>Det må være minst to andelshavere i et borettslag. Som hovedregel kan ingen eie mer enn en andel, med unntak for juridiske andelseiere f.eks. kommuner som kan eie inntil 10 prosent av andelene. Når vedtektene gir adgang til det kan kommunen eie inntil 30 prosent. Jf. brl § 4-2 og § 4-3.</p> <p>Beboeren vil få skattemessig fradrag for renter og formuesfradrag for andel fellesgjeld. Alle borettslag som er tilknyttet eller blir forvaltet av et boligbyggelag som er medlem i NBBL, kan forsikres i Borettslagenes Sikringsordning. Da er du med i en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Les mer på www.nbbl.no/Borettslag-og-sameier/Borettslagenes-sikringsordning</p> <p>Individuell nedbetaling av gjeld i borettslag.</p>	<p>Sameiet skal ha egne vedtekter. Sameiermøtet er det øverste organet, og det velger styre for sameiet.</p> <p>Sameiet kan ikke ta opp felleslån med pant i boligene. Men må eventuelt benytte seg av et gjeldsbrevlån som vil ha vesentlig dårligere betingelse. Alternativt kan den enkelte sameier ta opp lån med pant i egen bolig.</p> <p>Startlån og/eller tilskudd til etablering kan gis for å dekke hele eller deler av prisen for en selveierbolig i et sameie.</p> <p>Det må være minst to sameiere i et sameie. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner bortsett fra juridiske personer som f. eks. kommuner som kan eie inntil 10 prosent av andelene.</p> <p>Beboeren vil få skattemessig fradrag for renter og formuesfradrag av eventuell individuell boligkjøp.</p>
Oprettelse	Et borettslag er et samvirkeforetak hvor beboerne eier en andel i selve foretaket. Til andelen er det knyttet en eksklusiv bruksrett til egen bolig.	En eierseksjon er en sameieandel i bebygd eiendom, med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.
Lover	Lov om burettslag lovdata.no	Lov om eierseksjoner lovdata.no

1.7 TOMT

Det kan være vanskelig å finne en tomt som er egnet til formålet. Dette gjelder spesielt i de større byene og i pressområder.

Det er mest vanlig å finne en tomt i det private markedet, for eksempel gjennom å avertere i lokalpressen. Noen kommuner har tomter for salg. Feste av privat eller kommunal tomt kan være en annen mulighet. Den enkelte kommunes tomtepolitikk vil variere. Ta derfor kontakt med kommunen for mer informasjon.

1.7.1 ALTERNATIV TIL TOMT

Et alternativ til å finne en tomt kan være at dere kjøper dere inn i et privat boligprosjekt som er under planlegging. Er dere tidlig nok ute, vil det være mulig å innpasse boligene i samarbeid med utbygger.

Se eksempelprosjekt Rotnesbeitet i Nittedal og Sognsveien i Oslo i kapittel C *Eksempler og referanser*.

1.8 PROSJEKTBESKRIVELSE FOR BOLIGENE

Oppsummer planer og ideer i en prosjektbeskrivelse før dere engasjerer arkitekt eller prosjektleder. Planen bør inneholde antall boliger, størrelse på boligene, eventuelle behov for fellesareal, krav til universell utforming og energiløsninger. Lag gjerne noen skisser for å visualisere hva dere ser for dere. Få med når dere ønsker oppstart for byggearbeidene og når boligene skal være ferdige. Ta med prosjektbeskrivelsen i møter med arkitekt, entreprenør eller husleverandør. På den måten er dere bedre forberedt og får utnyttet et eventuelt tilskudd til prosjektering på en bedre måte. Bruk gjerne «HB 8.E.12 Dialogverktøy for planlegging og vurdering av samlokaliserte boliger og fellesskapsboliger» du finner den her <http://husbanken.no/brosjyrer/brosjyreoversikt/>

1.9 SØK OM TILSKUDD TIL PROSJEKTERING FRA HUSBANKEN

Når det er avklart at prosjektet skal videreføres, bistår kommunen dere med å søke om prosjekteringsstilskudd som kan brukes til tjenester fra arkitekt eller entreprenør. Kommunen sender søknadene samlet til Husbanken for behandling.

2. BOLIG OG KONTRAKT

(jf. plan- og bygningsloven)

2.1 PROSJEKTLEDER, ARKITEKT OG UTBYGGER

For gjennomføring av prosjektering og bygging av boligene bør dere søke bistand fra profesjonelle aktører. Prosjektledelse og prosjektering av boligene er tjenester dere kan kjøpe fra et boligbyggelag, konsulentfirma, rådgivende ingeniører eller et arkitektfirma.

En boligprodusent eller utbygger kan ha totalentreprise

på prosjektet og stå for både prosjektering, prosjektledelse og bygging av boligene.

2.1.1 PROSJEKTLEDER

Engasjerer dere en prosjektleder, må kostnader for dette arbeide avtales på forhånd.

Prosjektlederen kan

- utarbeide tegninger (hvis det ikke gjøres av arkitekt)
- være ansvarlig prosjekterende
- være ansvarlig søker
- være ansvarlig for meldinger og søknader i tiltaket
- sende ut anbud, og eventuelt i samarbeid med dere, beregne prosjektkostnader
- følge opp byggeprosessen
- være med på ettårs befaring

2.1.2 ARKITEKT

Engasjerer dere arkitekt, må dere inngå avtale om hvilke typer tegninger som skal utarbeides.

Avtalen underskrives av dere og arkitekten.

Arkitekten kan utarbeide

- skissetegninger for videre utarbeidelse av byggemeldingstegninger til søknader om byggetillatelse og lån
- byggetegninger til bruk ved utsendelse av anbud/innhenting av pris
- detaljerte byggetegninger
- utomhusplan og situasjonsplan

Noen kommuner har tilbud om arkitekt hjelp for utarbeidelse av skisseforslag i slike boligprosjekter.

2.1.3 BOLIGPRODUSENT/UTBYGGER

Dere bør velge boligprodusent/utbygger som er medlem i en av bransjeforeningene i Boligtvistnemnda, disse er:

- Boligprodusentenes Forening
- Norges Byggmesterforbund (NBMF)
- Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA)

Medlemskapet sikrer dere adgang til bruk av Boligtvistnemnda om det skulle oppstå en tvist som ikke lar seg løse mellom dere og boligprodusent/utbygger alene. Les mer på forbrukerradet.no

2.2 BOLIGEN

2.2.1 KRAV TIL BOLIGEN

Det stilles krav¹ til utformingen av den enkelte bolig og tilhørende fellesareal når kommunen eller Husbanken gir lån og/eller tilskudd.

¹ Krav til utforming avhenger av hvilke låne- og tilskuddsordninger som er brukt i finansieringen. Om det bare er gitt grunnlån, se HB 7.B.14 Veileder for Husbankens grunnlån på denne siden

Om investeringstilskudd er brukt se denne siden http://husbanken.no/tilskudd/tilskudd-investeringstilskudd/veileder_2012/

Vi legger til grunn at det skal være selvstendige boliger med egen inngang og med nødvendige funksjoner. I tillegg skal boligene og eventuelle fellesarealer ha universell utforming². Fellesarealet kan bli en viktig sosial møteplass. Det må ikke utformes slik at dere må passere gjennom dette for å komme til egne leiligheter. For prosjekter der det settes av plass til personalrom er det viktig å merke seg at dette arealet skal tilfredsstillende kravene til en arbeidsplass i arbeidsmiljøloven, se lovdata.no. Kommunen kan leie eller kjøpe seg inn i prosjektet for å sikre et best mulig tjenestetilbud.

2.2.2 FINANSIERING AV PROSJEKTET

En finansieringsplan for prosjektet må settes opp, fordelt på grunnfinansiering (grunnlån/startlån) og behovet for tilskudd/bostøtte.

Arbeidsgruppen sender inn søknader på de ulike låne- og støtteordningene. Søknad om bostøtte sendes senere i prosessen, etter at boligene er ferdigstilt og den endelige bokostnad er fastsatt.

Byggelån

Det er viktig å merke seg at tilskudd, grunnlån og startlån først utbetales når boligene er ferdigstilt. Et byggelån må derfor ordnes gjennom en privat bank.

2.3 KONTRAKTER (jf. bustadoppføringslova)

2.3.1 STANDARD KONTRAKTER FOR BYGGING

Standardkontraktene for bygging av bolig er utarbeidet av representanter fra byggebransjen og forbrukermynighetene. Dette sikrer at kontraktene er balanserte og at alle vilkår er minst like gunstige for dere som vilkårene i bustadoppføringslova. Kontraktene gjelder ikke arbeid som blir utført etter at boligene er overtatt.

- Byggblankett 3425: Kontrakt om planlegging og bygging av selveierbolig (kataloghus/typehus) som skal settes opp på deres tomt. Brukes ved såkalt totalentreprise.
- Byggblankett 3426A/3426B: Kontrakt om utførelse av arbeidet i forbindelse med bygging av selveierbolig som skal settes opp på deres tomt. Brukes ved delentrepriser.

Kontrakten kan kjøpes på standard.no

2.3.2 KONTRAKTER VED KJØP FRA UTBYGGER

Ved kjøp av boliger bruker dere en av disse standardkontraktene:

- Byggblankett 3427: Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig/andel i borettslag som ikke er fullført. Brukes når dere ikke eier tomten og dere underskriver kontrakten før entreprenøren har fullført arbeidet.

² Se Byggteknisk forskrift med veiledning (TEK10): <http://www.dibk.no/no/BYGGEREGLER/Gjeldende-byggeregler/Veiledning-om-tekniske-krav-til-byggverk/>

- Byggblankett 3428: Kontrakt om kjøp av ny bolig og rett til tomt fra en utbygger når kontrakten underskrives etter at entreprenøren har fullført arbeidet. Merk: Denne avtalen omfattes av avhendingslova.

Kontrakten kan kjøpes på standard.no

2.3.2.1 GODKJENNING AV FYLKESMANNEN NÅR DET ER OPPNEVNT VERGE

Når det er oppnevnt verge, er det krav om godkjenning fra fylkesmannen. Dette gjelder ved kjøp og pantsettelse av bolig. Relevant nettside med søknadsskjemaer er vergemal.no.

2.3.3 UMLEIE AV EVENTUELLE PERSONALAREAL TIL KOMMUNEN

I noen boligprosjekter er det aktuelt at en del av bygget er avsatt til personalareal. I slike tilfeller må det utarbeides en skriftlig leiekontrakt med kommunen. Den skal blant annet inneholde pris, utforming, hvilke rom som leies, tidsaspekt for leieavtalen og hvordan en eventuell oppsigelse skal håndteres.

3. BYGGING

3.1 BYGGING AV BOLIGENE

3.1.1 KRAV OG FRISTER

I byggeperioden skal boligprodusenten utføre arbeidet på faglig godt vis og ivareta deres interesser. Resultatet av byggearbeidet skal tilfredsstillende offentlige og rettslige krav. Slike krav finner dere blant annet i plan- og bygningsloven, byggeforskriften og andre tekniske forskrifter og bestemmelser.

Arbeidet skal utføres innen avtalte frister. Den viktigste fristen å få med i kontrakten er tidspunktet for overtagelse. Ved større byggeoppdrag er det vanlig at det settes opp en framdriftsplan for arbeidet. Denne beskriver tidspunkt for byggestart, delfrister og ferdigstilling.

Les mer på forbrukerradet.no om bolig.

3.1.2 FØRSINKELSE

Mange opplever at boligen er forsinket i forhold til det som er avtalt. Bli overtagelsen forsinket, gir loven dere rett til å kreve dagmulkt. Avtal realistiske datoer for byggestart og ferdigstilling. Hvis tidsfristen for ferdigstilling blir overskredet og dette ikke skyldes forhold dere har ansvaret for, og ikke ligger utenfor entreprenørens kontroll, kan dagmulkt kreves i hht avtale.

3.2 SØK HUSBANKEN/KOMMUNEN OM UTBETALING

Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger

må dere søke om utbetaling av lån og tilskudd. I brojyren «Grunnlån - saksgangen videre» får du mer informasjon om hvordan du går fram for å få utbetalt lånet.

Relevante dokumenter er:
HB 7.S.38 Saksgangen videre - Grunnlån og
HB 7.S.06 Søknad om utbetaling av tilsagt lån/tilskudd
disse finner du på
husbanken.no/brosjyrer/soknadsskjema/

4. OVERTAKELSE AV BYGGET

4.1 OVERTAKELSE

Når du overtar boligen begynner reklamasjonsfristen å løpe, og du overtar ansvaret for huset. Ta gjerne med dere en fagkyndig under overtakelsen av bygget. Ved alvorlige mangler eller hvis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke er gitt, kan dere nekte å overta det.

Det skal føres protokoll over påpekte feil og mangler. Gi entreprenøren en frist for utbedring av eventuelle mangler. Protokollen skal angi hvem som var tilstede, hvorvidt dere overtar boligene eller nekter overtakelse og eventuelt tilbakeholdt beløp.

4.2 ETTÅRSBEFARING

Begge parter kan kreve at det blir holdt en ny besiktigelse av bygget omtrent ett år etter overtakelsen. Denne holdes på samme måte som en overtakelsesforretning. Omfattende mangler må påpekes overfor entreprenør umiddelbart for ikke å miste retten til å reklamere.

4.3 FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

4.3.1 INNGÅ NØDVENDIGE AVTALER

Det er hensiktsmessig å inngå avtale om forvaltning, drift og vedlikehold. Sameiet/borettslaget må bli enige om hvilke driftstjenester som skal kjøpes og det må inngås nødvendige avtaler for dette. Kostnadene må inngå i fellesutgiftene.

4.3.2 FORVALTNING OG DRIFT

Styret leder sameiets virksomhet og har myndighet til å fatte beslutninger i sameiets/borettslagets daglige drift. Hovedregelen er at det er styret som representerer sameiet/borettslaget i fellessaker. Et styre må bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer. Styret velges vanligvis blant sameierne/andelseierne, men også personer som ikke er eiere (eks pårørende eller verge) kan velges til styret. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene blir valgt for to år av gangen, men det er fornuftig at ikke alle står på valg samtidig. Slik sikres kontinuitet i styrets arbeid.

Vanligvis velger sameiemøte/generalforsamling å knytte seg til en profesjonell forvalter som kan ta seg av forretningsførsel og tilby andre tjenester. Forretningsfører kan ha ansvar for å kreve inn sameiets/borettslagets månedlige fellesutgifter. Forretningsfører står for regnskapsføring, håndterer eventuelle lån og forsikringsaker og kan gi styret teknisk, juridisk og økonomisk rådgivning.

4.3.3 VEDLIKEHOLD

Det er viktig at dere setter av midler til vedlikehold frem i tid. Rutiner for vedlikehold utarbeides av firma det gjøres avtale med. Vi minner om at det er forskjell på sameier og borettslag mht. muligheten for å ta opp lån for å kunne finansiere større vedlikeholdsbehov, se pkt. 1.5.4 Organisasjonsform.

B. KJØPE BOLIG — ALENE

1. PLANLEGGING

1.1 KARTLEGG EGNE BEHOV OG ØNSKER

Før du kjøper en bolig er det viktig med en gjennomgang av dine behov og ønsker. Tenk over hva slags bolig det skal være, beliggenhet, nabolag, nærhet til offentlig kommunikasjon, eventuelle aktivitetstilbud m.m. Boligen skal fungere over tid, og det må derfor tas høyde for at dine behov kan endre seg i framtiden.

1.2 TA KONTAKT MED KOMMUNEN SÅ TIDLIG SOM MULIG

Undersøk med din kommune så tidlig som mulig om hvordan muligheten er for å realisere boligdrømmen. Aktuelle enheter i kommunen er de som behandler spørsmål om bolig, finansiering og tjenester etter helse- og omsorgstjenesteloven

1.3 ØKONOMI

Som boligeier må du kunne dekke dine boutgifter, det gjelder både avdrag og renter på lån, fellesutgifter, strøm, forsikring mm.

Kommunen kan hjelpe deg med en økonomisk gjennomgang av din betjeningsevne og informere deg om hvilke støtteordninger som kan være aktuelle.

I vurderingen av betjeningsevne legges din inntekt, egenkapital, eventuelt formue og aktuelle støtteordninger til grunn.

1.3.1 LÅN, TILSKUDD OG STØTTEORDNINGER

Tilskudd til utredning og prosjektering

Har du behov for spesialtilpassing av boligen kan du

søke Husbanken om tilskudd for å dekke kostnader til utredning og prosjektering. Tilskuddet forutsetter samarbeid med ergoterapeut/boligkonsulent i kommunen.

Søknad på eget skjema skal sendes via kommunen.

På vår nettside husbanken.no finner du mer informasjon. HB 8.S.05 Søknad om tilskudd til utredning og prosjektering finner du på husbanken.no/brosjyrer/soknadsskjema/

Tilskudd til etablering og tilpasning

Kommunen kan gi tilskudd til etablering og tilpasning av bolig. Tilskuddet er økonomisk behovsprøvd, og det legges vekt på at din situasjon er av varig karakter eller at du har behov for spesialtilpasning. Størrelsen på tilskuddet gis ut fra tilgjengelige midler samt en helhetsvurdering av behov og dine muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger (eks NAV hjelpemiddelsentralen).

Søknad på eget skjema skal sendes kommunen.

På vår nettside husbanken.no finner du mer informasjon.

HB 7.S.13 Søknad om startlån, tilskudd til etablering og tilpasning finner du på husbanken.no/brosjyrer/soknadsskjema/

Statlig bostøtte

Bostøtte er en behovsprøvd statlig støtteordning for deg som har lav inntekt og høye boutgifter.

Det er forholdet mellom inntekt og boutgifter som avgjør hvor stor bostøtten kan bli. Formue tas også med i beregningen. Kommunen kan gi mer informasjon om bostøtte. Du kan få simulert hva antatt bostøtte vil bli etter anskaffelse av boligen.

På vår nettside husbanken.no finner du mer informasjon og søknadsskjema. Søknaden sender du til kommunen. Du kan også søke elektronisk via husbanken.no.

Enkelte kommuner har en kommunal bostøtteordning som kan supplere den statlige. Kontakt kommunen din for mer informasjon.

Startlån

Startlånet er en behovsprøvd låneordning for deg med svak økonomi som har problemer med å få lån i privat bank. Kommunen kan gi et forhåndstilsagn for at du skal kunne gi bud på en aktuell bolig. Startlånet kan gis sammen med tilskudd til etablering. Lånet utbetales når kjøpekontrakt er på plass.

Søknad på eget skjema skal sendes din kommune.

På vår nettside husbanken.no finner du mer informasjon.

Bruk HB 7.S.13 Søknad om startlån, tilskudd til etablering og tilpasning, det finner du på husbanken.no/brosjyrer/soknadsskjema/

Grunnlån ved kjøp og utbedring av bolig

I distrikter der det er vanskelig å få finansiering fra private banker pga lav panteverdi, kan Husbanken unntaksvis gi lån til kjøp og utbedring av brukt selveid bolig. Ved kjøp av brukt bolig, kan det kun gis lån når boligen du kjøper, samtidig skal utbedres. Utbedringen må være ferdigstilt før lånet kan utbetales. Du har derfor behov for byggelån i en vanlig bank.

Hvis finansieringsproblemet er knyttet til at du har svak økonomi og er varig vanskeligstilt, er det startlån og eventuelt tilskudd til etablering du skal søke om.

Søknaden sendes Husbanken.

På vår nettside husbanken.no finner du mer informasjon. HB 7:S.16 Søknad om grunnlån - personlige søkere finner du på husbanken.no/brosjyrer/soknadsskjema/

2. BOLIG OG KONTRAKT

2.1 FINANSIERING AV BOLIGEN

Du må sette opp en finansieringsplan for prosjektet, fordelt på finansiering av startlån og behovet for tilskudd/bostøtte. Du sender en søknad om bostøtte når du vet hva de endelige bokostnadene er.

2.2 KONTRAKT VED KJØP AV BOLIG

Når du skal kjøpe bolig kan standardkontrakt fra forbrukerradet.no brukes.

2.2.1 GODKJENNING AV FYLKESMANNEN NÅR DET ER OPPNEVNT VERGE

Når det er oppnevnt vergemester, er det krav om godkjenning fra fylkesmannen. Dette gjelder ved kjøp og pantsettelse av bolig.

Relevant nettside med søknadsskjemaer er vergemal.no.

2.3 SØK HUSBANKEN/KOMMUNEN OM UTBETALING

Når kontrakt foreligger og overtagelsesdato er fastsatt, må du søke om utbetaling av lån og tilskudd.

C. EKSEMPLER OG REFERANSER

ROMSTØLEN BORETTSLAG, ARENDAL



Kommunen oppfører og selger til Romstølen borettslag når prosjektet er ferdig

- Ferdig i mars 2016.
- Borettslaget vil bli eid av og tilpasset ni unge voksne funksjonshemmede.
- Bygges i etablert boligområde med kort avstand til en rekke fasiliteter.
- Hver leilighet på 62 kvm har to soverom, stue, kjøkken, bad og bod.
- Romslig fellesområde og døgnbase som kommunen skal leie tilbake av borettslaget.
- Totalt 1.000 kvm bygg med passivhus standard og full universell utforming.
- Finansiering:
 - Grunnlån.
 - Investeringstilskudd.
 - Momskompensasjon.
- Av kjøpesummen blir cirka $\frac{3}{4}$ fellesgjeld og $\frac{1}{4}$ egenfinansiering (egenkapital eller startlån).
- Byggherre: Arendal Eiendom KF (Arendal kommune)
- Entreprenør: BRG AS
- Arkitekt: Rambøll



Foreldreinitiert borettslag som eies av de åtte unge beboerne med lettere bistandsbehov

- Ferdigstilt i 2011
- Beliggenhet: Nærhet til offentlig kommunikasjon, gangavstand til butikk, voksenopplæring og arbeid
- Boligene er fordelt på to tomannsboliger og en firemannsbolig.
- Størrelse: Boligene er på 54 m² og inneholder stue, kjøkken, bad, entre, soverom og bod.
- Felleshus inkl fellesareal og personalbase: 72 m²
- Finansiering:
 - Grunnlån.
 - Etableringstilskudd til den enkelte beboer.
- Kommunen betaler husleie for personalbasen.
- Byggherre: Hjertebakken borettslag



Innpassing av borettslag i et større boligprosjekt i samarbeid med utbygger

- Ferdigstilt i 2010
- Borettslaget eies av beboerne, og utgjør et sameie med resten av bygget.
- Antall boliger: seks, pluss en bolig gjort om til fellesareal og base
- Størrelse: to-roms leiligheter på 43 m²
- Finansiering:
 - Grunnlån.
 - Etableringstilskudd til den enkelte beboer.
- Utbygger: PEAB prosjekt



Kommunen har stått so m byggherre for åtte av i alt 28 boliger. De øvrige 20 har hatt en annen byggherre

- Ferdigstilt i 2013.
- Borettslaget eies av beboere og kommunen i fellesskap. Borettslaget utgjør et sameie med de øvrige boligene i prosjektet.
- Syv av boligene eies av ungdommer med særskilte behov og den åttende av kommunen som benyttes som personalbase og fellesareal med mulighet for ulike aktiviteter.
- Tre av boligene er på 50m², de fire andre varierer mellom 52-57m².
- Finansiering:
 - Startlån.
 - Investeringsstøtte.
- Byggherre: Nittedal kommune
- Arkitekt: Felix Arkitekter AS (ARK)



Foreldreinitiert sameie som består av ni leiligheter, hvorav en er fellesrom

- Ferdigstilt i 2008.
- Leilighetene er på 64 m², bestående av gang, stue, kjøkken, soverom, bad og kombinert bod og gjesterom.
- Tomt kjøpt av kommunen til markedspris.
- Finansiering:
 - Grunnlån til den enkelte beboer.
 - Etableringstilskudd til den enkelte beboer.
- Beliggenhet: ca 800 meter fra Årnes sentrum, gangavstand. Ingen bussforbindelse.
- Byggherre: Torneby Sameie.



Foreldreinitiert borettslag som eies av de syv unge beboerne med lettere bistandsbehov, og Haugesund kommune i fellesskap

- Ferdigstilt i 2014
- Borettslaget består av 10 leiligheter, pluss en personalbase. Haugesund kommune eier tre av leilighetene og syv ungdommer eier de andre. Borettslaget har store uteområder.
- Leilighetene er på ca 77 m², bestående av kjøkken, stue, to soverom, vaskerom og bad. I tillegg hører det med en bod.
- Beliggenhet: Gangavstand til butikk og bydelshus hvor det også er helsesenter. Gode offentlige kommunikasjoner og kort vei til turområder.
- Byggherre: Myrullvegen borettslag.
- Totalentreprenør: Garvik Prosjekt AS.
- Arkitekt: Garvik Prosjekt AS
- Finansiering:
 - Gratis tomt fra kommunen.
 - Grunnlån.
 - 1,4 millioner kroner i etableringstilskudd fordelt på de syv ungdommene
 - Startlån til den enkelte for å dekke egenkapitalen/innskuddet.

Les mer om prosjektet på vibyggernytt.no/boligreportasjer/langt-fra-sidrumpet/

REFERANSER

- HB 8.E.12 Dialogverktøy for planlegging og vurdering av samlokaliserte boliger og fellesskapsboliger, se husbanken.no/brosjyrer/brosjyreoversikt/
- Ni personer med utviklingshemming viser «VEIEN FRAM TIL EGEN BOLIG» Utgitt av Husbanken og NFU, forfattere; Bitten Munthe-Kaas og Lillian G. Rasmussen, 2009. Kan bestilles hos NFU.
- På [veiviseren.no](https://veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/fremskaffe-og-forvalte-boliger/veileder-for-lokalisering-og-utforming-av-omsorgsbygg) finner dere veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg. Her er lenkeadressen: <https://veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/fremskaffe-og-forvalte-boliger/veileder-for-lokalisering-og-utforming-av-omsorgsbygg>

D. DEFINISJONER OG BEGREPER

FDV-kostnader

Forvaltning, drifts- og vedlikeholdskostnader. FDV er en samlebetegnelse for aktiviteter og kostnader gjennom bygningens totale levetid. Beregnes ofte som en gjennomsnittlig kostnad pr m² pr år.

Heldøgns pleie- og omsorgstjenester

Med personer som har behov for heldøgns helse- og sosialtjenester menes her personer som trenger tjenester på ulike tider i løpet av hele døgnet. Omfanget av tjenestene vil kunne variere gjennom døgnet og over tid. Dette inkluderer personer med langvarig somatiske sykdommer, funksjonshemming, utviklingshemming, rusproblemer eller psykiske og sosiale problemer.

Det er ikke noe krav at kommunen må ha en omsorgsbasis i det enkelte prosjekt så lenge denne ligger i bolig(es)nærmiljø. Kommunen har ansvaret for hvordan tjenestene organiseres.

Intensjonsavtale

En intensjonsavtale er en avtale som beskriver partenes hensikter og som i utgangspunktet ikke er ment å være rettslig bindende, men som inngås som grunnlag for senere bindende kontrakt. Det er en avtale som inngås mellom partene for å regulere et mulig samarbeid og der hensikten er å komme frem til en endelig, bindende avtale. En intensjonsavtale må uttrykke selve «intensjonen», og bør i tillegg minst inneholde en konfidensialitetsklausul, tidsramme for forhandlinger, begrensninger i forhold til forhandlingsmuligheter med andre parter i samme tidsrom og eventuelt rammer for de videre forhandlingene.

Kalkulasjonsrente

Rentesats som benyttes til beregning av betjeningsevne ved valg av flytende rente. Kalkulasjonsrenten tar høyde for fremtidige renteøkninger på startlånet.

Momskompensasjon

Kommuner, fylkeskommuner og visse private og ideelle virksomheter kan etter nærmere regler få kompensert merverdiavgift. Formålet er å motvirke konkurransevridninger som følge av merverdiavgiftssystemet.

Prosjektkostnader

Summen av samtlige kostnader for prosjektet i henhold til Norsk Standard NS 3453 inkl. merverdiavgift; Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekter. I prosjektkostnadene inngår felleskostnader, bygning, VVS-installasjoner, elkraftinstallasjoner, tele- og automatiseringsinstalla-

sjoner, andre installasjoner, utendørs arbeid, generelle kostnader, spesielle kostnader og eventuelle marginer og reserver.

Rehabilitering

Rehabilitering er istandsettelse av en bygning for nåtidig formål og/eller for å rette på forsømt vedlikehold. Hvis ikke hensikten er å best mulig ta vare på byggets antikvariske verdi, er utbedring et bedre begrep.

Tilpasning

Å tilpasse en bolig innebærer å gjøre den funksjonelt og bedre egnet til å ivareta spesielle behov, for eksempel funksjonshemming.

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 kommer andel av fellesarealer.

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). En gylden regel innen universell utforming er at bygninger og uteområder tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse, også fungerer godt for alle andre.

I tråd med dagens syn på samfunnet, der alle skal kunne delta, må det tas hensyn til menneskets variasjoner så vel i alder som i funksjonsevne.

Prosjektering med utgangspunkt i universell utforming vil være basert på tre forhold:

- Mennesket som barn, ung, voksen, eldre
- Mennesket med redusert funksjonsevne med hensyn til bevegelse, orientering og overfølsomhet ovenfor luftforurensninger og materialer.
- Mennesket som bruker tekniske hjelpemidler som har konsekvenser for utforming.

Utbedring

Utbedringsarbeid som gir bygningen økt kvalitet i forhold til lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt bygningen ble ferdigstilt.

Vedlikehold

I NS 3454 «Livssyklus-kostnader» for byggverk definerer vedlikeholdsutgifter ved: «Utgifter i forbindelse med planlagte arbeider som er nødvendig for å opprettholde byggverket på et fastsatt kvalitetsnivå».



Husbanken
Alle skal bo godt og trygt

For ditt nærmeste regionkontor, ring 22 96 16 00

HB 7.B.17 | Veileder for utviklingshemmede og deres pårørende for å etablere borettslag, sameie eller kjøpe enkeltbolig
Utgitt av Husbanken, september 2018