

Ideer til boligtiltak, metoder og løsninger for flere egnede boliger

Erfaringer og læring fra prosjekter som
har fått tilskudd til boligtiltak



Husbankens rapportserie

Husbanken skal forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, bidra til at flere kan skaffe og beholde en egnet bolig og støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid. Husbanken har en nasjonal kunnskapsrolle på det boligsosiale feltet. Den nasjonale kunnskapsrollen innebærer å styrke kunnskapsgrunnlaget for utvikling av boligpolitikken, sørge for gode kunnskapsgrunnlag for å videreutvikle de boligsosiale virkemidlene og bistå kommunene med god opplæring, veiledning og rådgivning i det boligsosiale arbeidet.

I Husbankens rapportserie publiseres resultatet av undersøkelser, utredninger og analyser som er gjort internt i Husbanken eller i samarbeid med andre.

Henvendelser om denne rapporten kan rettes til:

Husbanken, ved Kunnskapsdirektør,
Hans Christian Sandlie
Telefon: 32 26 27 86
Hans.Sandlie@husbanken.no

Forord

Demografiske, sosiale og økonomiske utfordringer gjør det nødvendig å planlegge for egnede boliger til alle i årene som kommer. Mange kommuner står i dag overfor betydelige utfordringer med å tilby tilstrekkelige og gode boliger til ulike grupper vanskeligstilte på boligmarkedet.

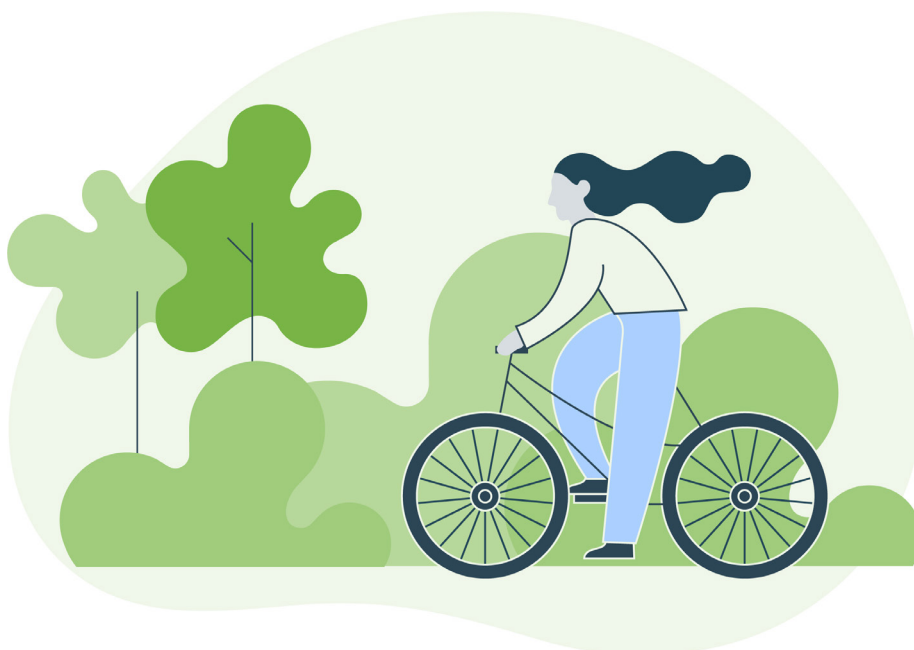
Husbanken har en sentral rolle som faglig støttespiller for kommunene. Dette innebærer blant annet å være en pådriver for forsøk, forbedring og innovasjon som kan bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne bo godt og trygt i egnede boliger.

Tilskudd til boligtiltak skal legge til rette for flere egnede boliger i hele landet, gjennom å teste nye boligtiltak, metoder og løsninger. Denne statusrapporten gir en oversikt over hva som er utviklet, oppnådd og erfart i prosjekter som har mottatt tilskudd til boligtiltak fra Husbanken i 2023, og som har levert sluttrapport i 2024 eller 2025

Rapporten er skrevet av Gry Kongsli og Merete Sandnes Råen. Takk til Rosa Maria Carrascal for bistand med korrektur.

God lesning!

Hans Christian Sandlie
Kunnskapsdirektør i Husbanken



Sammendrag

Barnefamilier og lavinntektsgrupper:

I 2023 ble prosjekter som så på barnefamilier og lavinntektsgrupper i pressområder med høye boligpriser særlig prioritert for tilskudd til boligsosiale tiltak. Høye boligpriser i pressområdene gjør det vanskelig for barnefamilier og lavinntektsgrupper å etablere seg. Dette er uheldig for de som ønsker å bo sentralt, og til hinder for å nå målet om en sosialt bærekraftig byutvikling med rom for alle sosiale lag i befolkningen. SINTEF og Trondheim kommune fikk tilskudd for å undersøke hvordan kommunen og andre aktører kan legge til rette for at flere barnefamilier kan etablere seg og bo i pressområder og bynære strøk. Prosjektene viser at grundig kartlegging av familiers behov, tverrfaglig samarbeid og utprøving av nye boligmodeller er viktig for å senke terskelen for etablering og gjøre det enklere for barnefamilier og lavinntektsgrupper å skaffe seg en egnet bolig.

Nedsatt funksjonsevne og eldre

Videre ble prosjekter som omhandlet personer med nedsatt funksjonsevne og eldre prioritert. Prosjektet som Asker kommune fikk tilskudd til, peker på at god planlegging, tidlig involvering og en trygg overgang fra foreldrehjem til egen bolig, er avgjørende for at unge med funksjonsnedsettelser får etablere seg. Prosjektet fra Kongsvinger kommune peker på at mobile løsninger kan supplere tradisjonell boligtilpasning Norgeshus viser hvordan arkitektur og boligutforming kan legge til rette for møteplasser når aktører utvikler nye

boligkonsepter. Mer kunnskap om samhandling rundt demens og aldring, kan også gi eldre større trygghet, mer selvstendighet og bedre mulighet til å bo godt over tid.

Trygge boforhold for leietakere:

Flere av prosjektene som fikk tilskuddsmidler i 2023 har hatt som mål å øke kunnskapen om leiemarkedet, og bidra til trygge boforhold for leietakere. Flere av disse prosjektene peker på at leietakere har behov for trygghet, forutsigbarhet og reell innflytelse for at leie skal bli et godt og varig alternativ. Det er også viktig at kommuner og organisasjoner involverer leietakerne, gir dem informasjon om rettighetene deres og prøver ut nye måter å bo og samarbeide på. Prosjektene viser også at tidlig støtte til unge, tydelige krav til kvalitet i leieboliger og bedre håndtering av NIMBY-holdninger (Not In My BackYard) kan skape mer stabile leieforhold og lettere integrering i nabolagene.

Økt tilgang på egnende boliger i distriktene

Prosjekter for å øke tilgangen på egnende boliger i distriktene med nye samarbeidsformer og forsøk med nye boligkonsept og virkemidler ble prioritert for tilskudd til boligtiltak i distriktene. Flere av disse prosjektene peker på at kommuner i distriktene kan øke tilgangen på egnede boliger dersom de lykkes med å utvikle nye samarbeidsmodeller mellom kommune, næringsliv og lokalsamfunn. Videre kan fleksible boligkonsepter, ombygging av

eksisterende bygg og nye finansierings- og eiermodeller bidra til å øke tilgangen på boliger i distriktene. Erfaringene peker også på betydningen av tydelig behovskartlegging og tidlig dialog med innbyggere for lokal forankring. Samlet sett viser prosjektene at innovasjon, samarbeid, lokal tilpasning og forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler er viktig for å styrke boligforsyningen i distriktene.

Felles læringspunkter

Prosjektene som fikk tilskudd til boligtiltak i 2023 viser at det er viktig å involvere innbyggere, brukere og samarbeidspartnere tidlig i arbeidet. Dette bidrar til bedre løsninger og styrker lokalt eierskap. Samarbeid på tvers av fagområder, sektorer og kommunegrenser gir mer helhetlige og kraftige tiltak, særlig for sårbare grupper. Når kommuner tester nye løsninger i liten skala, gir det rom for læring, justering underveis og redusert risiko. Fleksible boligkonsepter som er tilpasset lokale behov, og gjenbruk av eksisterende bygg, kan bidra til flere egnede boliger. God politisk og administrativ forankring gjør det enklere å gjennomføre tiltak og dele erfaringer med andre.

Innhold

1 Innledning	7
2 Om tilskudd til boligtiltak	8
2.1. Rammer og prioriteringer	8
2.2. Sluttrapporter	9
3 Erfaringer og hovedfunn fra prosjekter som har fått tilskudd til boligsosiale tiltak	10
3.1. Barnefamilier og lavinntektsgrupper	10
3.2. Nedsatt funksjonsevne og eldre	12
3.3. Trygge boforhold for leietakere	15
4 Erfaringer og hovedfunn fra prosjekter som har fått tilskudd til boligtiltak i distriktene	21
4.1. Nye samarbeidsformer og forsøk med nye boligkonsept og virkemidler i distriktene	21
4.2. Nye boligkonsept og boformer som kan møte etterspørselen etter utleieboliger i distriktene	28
4.3. Nye boligkonsept og løsninger som legger til rette for flere aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene	31
4.4. Modeller som kan redusere tapsrisikoen i distriktene	34
4.5. Transformasjon og gjenbruk i distriktene	36
5 Avslutning og felles læringspunkter	39
6 Referanseliste	41
7 Tildelte midler tilskudd til boligtiltak i 2023	43

1 Innledning

Kommunenes utfordringer er varierte og sammensatte. I mange distrikter er det tynne boligmarkeder med lav omsetning og lite boligbygging, noe som gir begrensede tilgang til egnede boliger. Det stiller krav til en aktiv boligpolitikk. Samtidig har flere distriktskommuner begrensede ressurser, høy utskifting av arbeidskraft og små fagmiljøer, noe som gjør arbeidet krevende.

For å møte utfordringene er det behov for å prøve ut nye virkemidler, som innovative boligkonsepter, ordninger som reduserer risiko ved salg av nye boliger, eller tettere samarbeid med utbyggere for å styrke det lokale boligmarkedet.

I pressområdene kan høye boligpriser gjøre det vanskelig for barnefamilier og lavinntektsgrupper å etablere seg i egnet bolig. Mange kommuner sliter også med å tilby gode løsninger til de mest utsatte gruppene, som mennesker med rus- og psykiske lidelser eller bostedsløse. I tillegg er leiemarkedet preget av ubalanse mellom tilbud og etterspørsel, og mange leietakere savner større trygghet og forutsigbarhet i sine boforhold. Flere kommuner opplever dessuten utfordringer med å bosette flyktninger på en god måte, og har behov for bedre løsninger som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne kan velge hvor og

hvordan de vil bo på lik linje med andre. Test av nye boligkonsepter og måter å jobbe på kan bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet bor godt og trygt i egnede boliger.

Denne statusrapporten presenterer en oversikt over hva som er utviklet, oppnådd og erfart i prosjekter som har mottatt tilskudd til boligtiltak fra Husbanken i 2023, og som har levert sluttrapport i 2024 eller 2025. Tilskuddsmidlene er toårige, og prosjektperiodene varierer i lengde avhengig av prosjektets innhold og omfang. Prosjektene har til felles at de fikk innvilget tilskudd i 2023 fordi de svarte godt på føringene i utlysningen, og at de har levert sluttrapport senest to år etter at de mottok tilskuddet.

Målet er å løfte fram hva som er utviklet, oppnådd og erfart, med særlig vekt på læringspunkter som kan ha overføringsverdi til andre. Husbanken har gjort egne vurderinger basert på sluttrapportene, og trukket fram sentrale funn, læringspunkter og anbefalinger. Disse oppsummeringene representerer Husbankens tolkning av erfaringer.

2 Om tilskudd til boligtiltak

Tilskudd til boligtiltak omfatter tre formål: tilskudd til boligsosiale tiltak, tilskudd til boligtiltak i distriktene og tilskudd til leieboerorganisasjoner.

Formålet med tilskudd til boligsosiale tiltak er å utvikle nye metoder, konsept og løsninger i det boligsosiale arbeidet i hele landet. Tilskuddet skal også stimulere til kunnskapsutvikling, nytenking og innovasjon i møte med demografiske, økonomiske og sosiale utfordringer. Frivillige og private aktører, forsknings- og utdanningsinstitusjoner og kommuner kan søke på tilskuddet.

2.1. Rammer og prioriteringer

Husbanken mottar årlige bevilgninger over statsbudsjettet til tilskudd til boligtiltak (post 78). I 2023 var rammen for tilskuddet 21,7 millioner kroner. Utlysningen skjer årlig med søknadsfrist 1. april. Husbanken mottok 110 søknader på til sammen 110 millioner kroner i 2023. 16 prosjekter fikk tilskudd til boligsosiale tiltak og 14 prosjekter fikk tilskudd til boligtiltak i distriktene. Husbanken og Distriktssenteret samarbeider om å vurdere søknadene på tilskudd til boligtiltak i distriktene.

For tilskudd til boligsosiale tiltak etterspurte Husbanken prosjekter som så nærmere på:

- Nye metoder, konsepter og løsninger for boligsosialt arbeid i hele landet
- Nye boligkonsept og måter å jobbe på som bidrar til at det blir enklere for barnefamilier og lavinntektsgrupper å etablere seg i egnet bolig.

Formålet med tilskudd til boligtiltak i distriktene er å øke tilgangen til egnede boliger i distriktskommuner gjennom utviklingen av nye samarbeidsformer og forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler. Kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 i SSBs sentralitetsindeks kan søke på tilskuddet.

Formålet med tilskudd til leieboerorganisasjoner er å ivareta leietakeres interesser. Tilskuddet gis til drift av Leieboerforeningen, og vil ikke bli videre kommentert i denne rapporten.

- Tiltak som styrker kommunenes arbeid med å bosette flyktninger
- Tiltak som bidrar til at personer med nedsatt funksjonsevne på lik linje med andre, kan velge hvor og hvordan de vil bo.
- Tiltak som bidrar til trygge boforhold for leietakere og økt kunnskap om leiemarkedet

Prosjekter som bidrar til nytenking, og har stor overføringsverdi til andre prosjekt ble prioritert.

For tilskudd til boligtiltak i distriktene etterspurte Husbanken og Distriktssenteret prosjekter som så nærmere på:

- Utvikling av nye samarbeidsformer og forsøk med nye boligkonsept og virkemidler som bidrar til økt tilgang til egnede boliger i distriktskommuner, for eksempel:
 - Modeller som reduserer tapsrisikoen

for personer som skal bygge eller kjøpe nybygde boliger i distriktene.

- Nye måter å samarbeide med utbyggere på for å sikre at flerboligprosjekter blir bygd i distriktene

- Nye boligkonsept og boformer som for eksempel kan være rettet mot å fremskaffe utleieboliger i distriktene som kan kjøpes av leietakerne.

2.2. Sluttrapporter

For at tilskuddet skal bidra til kunnskapsutvikling, må prosjektene dokumentere og dele kunnskapen de produserer. Tilskuddsmottakere skal utarbeide en sluttrapport som beskriver prosess, metoder, resultater og bruk av midlene. Sluttrapporten dokumenterer prosjektet og oppsummerer erfaringene. Rapporten skal

utformes slik at den legger til rette for læring, kunnskapsdeling og overføringsverdi til andre. På denne måten blir kunnskapen overførbar og kan bidra til ny praksis i det boligsosiale arbeidet.

3 Erfaringer og hovedfunn fra prosjekter som har fått tilskudd til boligsosiale tiltak

Prosjektene som har fått tilskudd til boligsosiale tiltak varierer i tema, geografisk fordeling og målgrupper, men de noen fellestrekk. De prøver ut nye metoder, konsepter og løsninger som kan styrke det boligsosiale arbeidet. I dette kapitlet

oppsummerer vi prosjektene etter følgende temaer: barnefamilier og lavinntektsgrupper, nedsatt funksjonsevne og eldre og trygge boforhold for leietakere.

3.1. Barnefamilier og lavinntektsgrupper

Høye boligpriser i pressområdene gjør det vanskelig for barnefamilier og lavinntektsgrupper å etablere seg. Noe som kan føre til en konsentrasjon av levekårsutfordringer. Utviklingen er uheldig for dem som ønsker å bo sentralt, og gjør det vanskelig å nå målet om en sosialt bærekraftig byutvikling med plass til alle sosiale lag i befolkningen. Husbanken har etterspurt søknader som ser på nye boligkonsept og måter å jobbe på som gjør det enklere for barnefamilier og lavinntektsgrupper å etablere seg i egnet bolig.

Nedenfor følger en oppsummering fra to prosjekter som ønsker å legge til rette for at flere unge og barnefamilier kan etablere seg og bo i pressområder.

3.1.1. Barn i by. Om barnevennlige nabolag på Møllenberg av Trondheim kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Trondheim kommune vil gjøre bydelen Møllenberg mer barnevennlig og attraktivt for barnefamilier (Trondheim kommune, 2025). Området består av mange små leiligheter og begrenset uteareal. Det er utfordrende å skape et stabilt, mangfoldig og variert bomiljø, hvor barnefamilier kan trives og finner

tilhørighet. I 2023 fikk kommunen tilskudd til en mulighetsstudie av boligene, nabolaget og bydelen. Målet med prosjektet var å foreslå fysiske og sosiale tiltak som bidrar til et stabilt og mangfoldig bomiljø, og inspirerer andre bydeler til å gjøre det samme.

Viktige resultater fra prosjektet:

Kommunen samarbeidet med skole, barnehage og foreldre for å kartlegge behovene på Møllenberg.

Mulighetsstudien viser at bydelen har et stort utnyttet potensial, og at enkle grep kan gjøre nabolaget bedre egnet for barnefamilier. Prosjektet har gitt kommunen en verktøykasse med tiltak, fra store langsiktige planer til enklere løsninger. Arbeidet med prosjektet har også bidratt til økt eierskap og forståelse av utfordringsbildet, og styrket kompetanse i kommunen.

Viktige læringspunkter:

- Se barns behov i sammenheng med bolig, nærmiljø og sosiale relasjoner.
- Barns medvirkning gir verdifull innsikt
- Alderstilpassede metoder gjør barns medvirkning mer treffsikker og relevant.

- Tverrfaglig samarbeid gir helhetlige og gjennomførbare løsninger.

Anbefalinger til andre:

- Involver barn aktivt, tidlig i planlegging av nærmiljø og boligområder. Legg til rette for at de kan delta på egne premisser. Å inkludere barn tar tid og krever tilrettelegging.
- Bruk metoder som er tilpasset barns alder og uttrykksformer.
- Tenk helhetlig, barnevennlige nabolag er gode nabolag for alle.
- Ta med erfaringene fra prosjektet inn i nye og eksisterende områder.

3.1.2. Tiltak for at barnefamilier med lav og middels inntekt skal kunne etablere seg i pressområder av SINTEF

Bakgrunn for prosjektet:

Prosjektet ble satt i gang for å finne tiltak som gjør det lettere for barnefamilier med lav inntekt å etablere seg i pressområder (SINTEF, 2025). SINTEF fikk i 2023 tilskudd til et prosjekt for å etterprøve hvor godt nye boligløsninger og forretningsmodeller treffer barnefamilier med begrenset økonomi, og hvilke virkemidler kommunen har til å påvirke boligmarkedet gjennom dagens regelverk. Sammen med kommunene Bergen, Trondheim og Moss kartla SINTEF hvilke utfordringer familiene møter, og hvordan dagens boligpolitiske virkemidler virker i praksis. Målet var å identifisere nye løsninger og kombinasjoner av tiltak som kan gi flere familier tilgang til egnede boliger i områder med høye boligpriser.

Viktige resultater fra prosjektet:

SINTEF har vurdert de mest brukte finansieringsmodellene som «leie til eie» og «deleie», og belyst problemstillingen fra utbyggere-, kjøpere- og kommunens perspektiv. Prosjektet viser at kommunene mangler virkemidler som fungerer godt i pressområder,

og at dagens boligkjøpsmodeller ikke treffer godt nok vanskeligstilte på boligmarkedet, særlig enslige med barn, og personer med uforutsigbar eller begrenset inntekt. SINTEF foreslår å kombinere forretningsmodellene med andre tiltak, for eksempel kombinasjonsløsninger der det offentlige og private samarbeider om et mer regulert leiemarked, bedre bruk av startlån og at kommunene bruker eierrådigheten til å ta sosiale hensyn når de utvikler egne tomter. Kommunene i prosjektet etterlyser også en økning i statlig støtte og tilskudd som kan bidra til lavere bokostnader. Prosjektet understreker behovet for bedre samordning mellom boligpolitikk og andre tjenester, og foreslår å teste og evaluere noen tiltak.

Viktige læringspunkter:

- Dagens virkemidler treffer dårlig i pressområder. Startlån og tilskudd er ofte ikke tilpasset høye boligpriser.
- Kommunene har begrenset handlingsrom og trenger mer fleksible verktøy. Sosial bærekraft må inn i planarbeid og tomtepolitikk.
- Kommunene bruker planverktøy ulikt, og mangler kunnskap om hva som faktisk virker.
- Lokale utfordringer krever lokale løsninger og samarbeid på tvers av sektorer og aktører.

Anbefalinger til andre:

- Test ut nye leie-til-eie-modeller tilpasset pressområder.
- Bruk startlån og tilskudd mer strategisk i pressområder.
- Ta i bruk tomtereserver, planverktøy og reguleringsverktøy for rimelige boliger.
- Tenk helhetlig – koble boligpolitikken tettere til arbeidet med sosial utjevning og tjenestesamarbeid.
- Legg til rette for pilotprosjekter som kombinerer flere tiltak, og del erfaringer med andre kommuner.

3.2. Nedsatt funksjonsevne og eldre

Overgangen til egen bolig er en stor og viktig milepæl for unge med nedsatt funksjonsevne. Mange i denne gruppen opplever prosessen som uforutsigbar, med lite medvirkning og få forberedelser. Det gjør overgangen krevende for den unge og familien. Utfordringene handler ikke bare om å finne en egnet bolig, men også om hvordan tjenester, økonomiske rammer og støtte i hverdagen blir planlagt og koordinert. I 2023 prioriterte Husbanken søknader på tiltak som bidrar til at personer med nedsatt funksjonsevne på lik linje med andre, kan velge hvor og hvordan de vil bo.

Kommunene i Norge står overfor betydelige utfordringer knyttet til en aldrende befolkning. For at eldre skal bo hjemme lenger, og kommunene skal tilby forsvarlige og effektive hjemmetjenester fremfor institusjonsplasser, må boligene være tilgjengelige, trygge og ligge slik at hverdagen fungerer. Boligens utforming, beliggenhet og nærhet til tjenester spiller en viktig rolle for livskvaliteten og egenmestring hos eldre (Husbankens årsrapport, 2024).

Nedenfor følger en oppsummering fra fire prosjekter som har som mål å bidra til at personer med nedsatt funksjonsevne får bedre livskvalitet gjennom trygghet, fellesskap og mulighet til å klare seg selv. Det gjelder unge med funksjonsnedsettelse (Asker kommune), eldre i generasjonsboliger (Norgeshus), og de som trenger tilpasning av eksisterende bolig (Kongsvinger kommune).

3.2.1. På lik linje – en tjenesteutvikling i overgangen til egen bolig for unge med funksjonsnedsettelse av Asker kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Asker kommune ønsket å styrke overgangen til egen bolig for unge med funksjonsnedsettelse (Asker kommune, 2024). Mange opplevde flytteprosessen som uforutsigbar, med lite medvirkning og forberedelse når de skulle flytte hjemmefra. Kommunen så behov for bedre samspill mellom bolig, tjenester og brukernes egne ønsker. Gjennom systematisk brukerinvolvering ønsket kommunen å legge til rette for en trygg og individuelt tilpasset overgang til voksenlivet.

I 2023 fikk kommunen tilskudd til å utvikle nye løsninger gjennom tjenesteinnovasjon, blant annet ved å bruke tjenestereiser der ungdommenes erfaringer og behov la føringene for arbeidet.

Viktige resultater fra prosjektet:

Resultatet av prosjektet er en ny modell for boligsosial planlegging som legger vekt på tidlig innsats og reell brukermedvirkning. Ungdommene laget egne «boligfortellinger» som tydeliggjorde behov og ønsker, og kommunen utviklet rutiner og verktøy som hjelper ansatte å ta disse ønskene på alvor. Det ble også laget nytt veiledningsmateriell for ansatte og pårørende. Prosjektet har økt bevisstheten om hvordan

holdninger og praksis påvirker unges mulighet til å bo selvstendig.

Viktige læringspunkter:

- Tidlig innsats, klare rutiner og godt samarbeid mellom tjenester gir tryggere overganger.
- Ungdom med funksjonsnedsettelse trenger forutsigbare prosesser og mulighet til å uttrykke egne ønsker.
- Individuell planlegging må være grundig, systematisk og anvendt i hele tjenestekjeden.
- Boligplanlegging bør skje i tett dialog med brukere og pårørende.

Anbefalinger til andre kommuner:

- Etabler faste rutiner, verktøy og samarbeidsarenaer mellom tjenestene.
- Bygg kompetanse på brukermedvirkning og individuell planlegging
- Prioriter holdningsarbeid og sørg for tydelig ledelsesforankring.

3.2.2. Sammen er vi mindre alene av Norgeshus

Bakgrunn for prosjektet:

Prosjektet ble startet for å utvikle rimelige boliger som legger til rette for sosialt fellesskap og motvirker ensomhet (Norgeshus, 2024). Målet var også å utforske hvordan boligutviklere kan bidra til mer sosial bærekraft. Norgeshus fikk i 2023 tilskudd til å gjennomføre et forprosjekt for et leilighetsbygg i Melhus sentrum. Målgruppen var mennesker som har behov for å bo i «mestringsbolig» og mennesker som har behov for å bo i bofellesskap. Prosjektet skulle utvikle en modell som gir beboere mulighet til å bo godt og samtidig ha kontakt med andre.

Viktige resultater fra prosjektet:

Prosjektet resulterte i et ferdig boligkonsept med

små leiligheter rundt fellesarealer som legger til rette for møteplasser og sosial kontakt. Bevisst utforming og organisering av boligmiljøet, kombinert med lave byggekostnader, var viktige elementer i konseptet. Norgeshus testet ulike løsninger som felles inngang, uteplass og delte rom, og fant at slike grep kan styrke både fellesskapet og trivselen. Prosjektet viser at fellesskap kan være en boligkvalitet i seg selv, og at det lar seg kombinere med privatliv og økonomisk bærekraft gjennom lave bokostnader.

Viktige læringspunkter:

- Det er mulig å bygge gode og rimelige boliger som også skaper fellesskap.
- Sosial bærekraft må inn tidlig i planleggingen, og det er viktig med et godt samarbeid mellom utviklere, fagfolk og beboere.
- Fellesarealer og gjennomtenkt utforming legger til rette for trivsel og samhandling.
- Det er viktig å forstå hvordan bygget påvirker hverdagen og relasjonene mellom folk.

Anbefalinger til andre:

- Tenk tidlig gjennom hvordan dere vil skape fellesskap i boligene.
- Involver beboere fra start.
- Lag fleksible løsninger som kan brukes flere steder og for ulike målgrupper.
- Utviklingen av bolig, økonomi og sosiale forhold bør skje i sammenheng.

3.2.3. Mobil Bolab – Flyttbar enhet for tilrettelegging av eksisterende bolig av Kongsvinger kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Kartlegginger i Kongsvinger kommune viser at mange innbyggere bor i boliger som ikke egner seg for alderdom eller funksjonsnedsettelse (Kongsvinger, 2025). Tilpasning krever ofte

store og kostbare ombygginger som mange ikke har mulighet til å gjennomføre. For å finne nye løsninger fikk Kongsvinger kommune i 2023 tilskudd til å utvikle en mobil, flyttbar enhet som kan kobles på eksisterende boliger og samle nødvendige rom på én flate, og utarbeide forslag til tegninger for dette. Målet var å bidra til støtte trygghet og mestring for innbyggerne og bedre arbeidsforhold for hjemmebaserte tjenester. Prosjektet involverte innbyggere og arkitekter, og ble gjennomført i samarbeid med fagpersoner innen helse, plan og forskningsmiljøer.

Viktige resultater fra prosjektet:

Det ble gjennomført fem befaringer i eneboliger for å vurdere praktiske, tekniske og økonomiske sider ved den mobile enheten. Prosjektet viser at en slik modul kan gi stor gevinst. Det ble utviklet skisser til to løsninger: en minimodul med bad og en større maximodul med bad, inngangsparti og soverom. Begge løsningene passer til eldre og personer med funksjonsnedsettelse.

Prosjektet avdekket også behov for bedre forankring og mer kapasitet i kommunen. Som et resultat har Kongsvinger kommune ansatt en «hjemmetekniker» som skal hjelpe innbyggere med boligtilpasning. Prosjektet konkluderer med

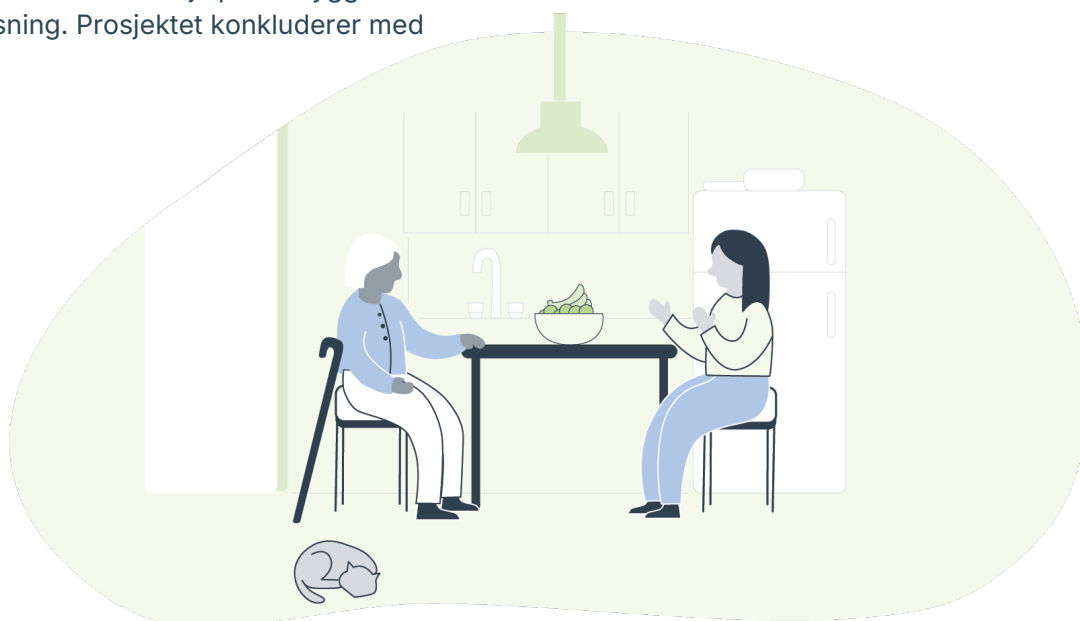
at mobile moduler kan bidra til bedre livskvalitet for innbyggere og mer bærekraftige tjenester for kommunen. Veien videre blir å bygge og teste pilotmoduler, og avklare finansiering og eierskap rundt dette.

Viktige læringspunkter:

- Innovasjonsprosesser tar ofte lengre tid enn planlagt og krever kontinuerlig forankring.
- Involver fagmiljøene tidlig, og få brukeren til å delta aktivt.
- Mobile løsninger kan supplere tradisjonell boligtilpasning, men krever organisatoriske endringer og nok ressurser.

Anbefalinger til andre:

- Start med en grundig kartlegging av målgruppens behov og hvilke boliger kommunen har.
- Kombiner kompetanse fra helse, plan og tekniske tjenester, og hent inn ekstern ekspertise ved behov.
- Avklar eierskap, finansiering og drift tidlig for å sikre fremdrift og gjennomføring.



3.3. Trygge boforhold for leietakere

Leiemarkedet har en sentral rolle i norsk boligpolitikk og bidrar til at alle kan ha et trygt sted å bo.

Leiesektoren i Norge er preget av uforutsigbarhet, svakt oppsigelsesvern, lite brukermedvirkning og en ubalanse mellom tilbud og etterspørsel. Dette fører igjen til høyere leiepriser og økt press på sårbare grupper. Personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser tilhører en av de mest sårbare gruppene, og en trygg og egnet bolig er avgjørende for å forebygge bostedsløshet.

Husbanken har derfor prioritert søknader som ser på tiltak som bidrar til trygge boforhold for leietakere, og støtter arbeid som ivaretar leietakere på boligmarkedet.

Nedenfor presenterer vi erfaringer fra flere prosjekter: Sandefjord kommune har sett på hvordan medvirkning kan gi tryggere leieforhold for personer med rus- og psykiske utfordringer, Leieboerforeningen har utviklet en veileder for leieboersamvirke, mens Boligmerket viser hvordan nye standarder kan styrke leiesektoren. Det siste prosjektet i denne delen handler om hvordan forebyggende tiltak kan hjelpe ungdommer til å få riktig bistand og en bedre bosituasjon.

Flere kommuner møter motstand når de skal etablere boliger for sårbare grupper – såkalte NIMBY-holdninger (Not In My Backyard). Protestene kan komme gjennom sosiale medier eller medieoppslag. Erfaringer viser at integrering i vanlige nabolag styrker helse og utvikling, men at frykt og uvisshet ofte skaper motstand.

Samlet peker prosjektene på at trygghet,

stabilitet og brukermedvirkning er nøkkelfaktorer for å gjøre leie til et reelt og varig boligalternativ.

3.3.1. Leie – et trygt alternativ. Effekten av medvirkning i boligsosialt arbeid av Sandefjord kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Sandefjord kommune har erfart at mange vanskeligstilte på leiemarkedet, særlig unge i overgangen til voksenlivet, trenger tettere og mer målrettet støtte for å få et stabilt boforhold (Sandefjord, 2025). Prosjektet ble etablert for å prøve ut hvordan brukermedvirkning, tett oppfølging og tilpasset veiledning kan gi mer stabile boforhold og bedre livskvalitet for leietakere i kommunen. I tillegg ønsket kommunen å endre holdninger i hjelpeapparatet og utvikle en modell som gir flere et trygt og varig botilbud i leiemarkedet.

I 2023 fikk Sandefjord tilskudd til å ansette en prosjektmedarbeider som sammen med prosjektleder kartla dagens praksis og hvordan kommunen praktiserte medvirkning i kommunale boliger, undersøkte hvilken innflytelse beboerne ønsket, og testet ut ulike former for medvirkning i praksis.

Viktige resultater fra prosjektet:

Prosjektet viser at medvirkning og tett oppfølging styrker relasjonen mellom leietakere og hjelpeapparatet. Deltakerne opplevde mer mestring, større trygghet og bedre forutsigbarhet i bosituasjonen. Kommunen utviklet nye rutiner og metoder for veiledning og oppfølging, og ansatte bygget kompetanse på brukerdiallog og tillitsarbeid. Prosjektet har også bidratt til tettere samarbeid mellom tjenester og tydeligere rollefordeling.

Viktige læringspunkter:

- Brukermedvirkning og relasjonsarbeid gir tryggere leieforhold.
- God oppfølging krever tid, stabil bemanning og klare rammer.
- Tjenester må samarbeide tett og avklare roller tidlig.
- Endring i arbeidsmetoder kan møte motstand og krever forankring.

Anbefalinger til andre:

- Bygg rutiner for tett samarbeid mellom boligforvaltning og tjenester, og klargjør roller og ansvar.
- Gi ansatte tid og støtte til å jobbe relasjonsbasert.
- Tilby opplæring i brukermedvirkning og veiledning, og del verktøy som støtter systematisk oppfølging.
- Vær forberedt på endringsmotstand, og legg vekt på felles refleksjon og læring underveis.

3.3.2. En veileder til leieboersamvirker av Leieboerforeningen

Bakgrunn for prosjektet:

Leieboerforeningen fikk i 2023 tilskudd til å utforske hvordan leieboersamvirker kan bidra til å styrke leietakeres rettigheter, trygghet og medvirkning i det norske leiemarkedet (Leieboerforeningen, 2025). Målet var å utarbeide en veileder som pilotprosjekter kan bruke, for å vurdere juridiske og økonomiske rammer, mulige organisasjonsformer og finansieringsløsninger.

Modellen er inspirert av internasjonale erfaringer, særlig fra Sverige og Danmark, og tilbyr et alternativ til kommersielle leieforhold. Målet er å utvikle et rammeverk for samvirker der beboerne selv eier og styrer boligene,

og slik skape større innflytelse over egen bosituasjon. Målet er å bidra til rimeligere og mer stabile leieforhold, og en leiesektor som i større grad bidrar til sosial bærekraft.

Viktige resultater fra prosjektet:

Resultatet er en veileder som beskriver hvordan vi kan etablere og organisere leieboersamvirker i Norge. Veilederen beskriver to hovedmodeller: frittstående samvirker og samvirker som er tilknyttet en kjede. Veilederen gir praktiske råd om juridiske og økonomiske rammer og viser hvordan modellen kan styrke leietakeres innflytelse og trygghet. Leieboersamvirke er en alternativ leieform som kan gi rimeligere og mer stabile boforhold, særlig for utsatte grupper. Prosjektet understreker at modellen krever tilpasning til norske forhold.

Prosjektet viser at modellen egner seg til bruk i andre kommuner og områder. Leieboersamvirke kan styrke beboermedvirkning, bidra til mer stabile boforhold og øke sosial bærekraft, spesielt for grupper som strever på det ordinære leiemarkedet. Veilederen gir et grunnlag for å teste og videreutvikle modellen, og gir grunnlag til at offentlige aktører og organisasjoner ser nærmere på dette som et boligpolitisk supplement.

Viktige læringspunkter:

- Leieboersamvirke kan gi økt trygghet og innflytelse, særlig i pressområder.
- Modellen må tilpasses norske forhold og lokale rammer.
- Juridiske og økonomiske rammer må avklares tidlig.
- Dialog med beboere og samarbeidspartnere er viktig for suksess.

Anbefalinger til andre:

- Start med en grundig kartlegging av behov, eierskap og organisering.
- Involver leietakere fra start.
- Test modellen i liten skala først.
- Utvikle modellen stegvis, og sørg for god forankring.

3.3.3. Boligmerket fase 3 av Foreningen Pådriv

Bakgrunn for prosjektet:

Boligmerket er utviklet som en merkeordning for utleieboliger, med mål om å bidra til tryggere, mer forutsigbare og transparente leieforhold (Foreningen Pådriv, 2025). Bakgrunnen for prosjektet er utfordringer i det norske leiemarkedet, der mange leietakere opplever utrygghet, uklare forventninger og varierende boligstandard. Samtidig mangler seriøse utleiende gode verktøy for å synliggjøre kvalitet og ansvarlig praksis.

Siden 2021 har Leieboerforeningen, Nedenfra Ideelt AS, Norsk Eiendom og Pådriv Oslo samarbeidet om å utvikle Boligmerket som er en merkeordning som skal sertifisere seriøse utleiende og merke boliger etter tydelige kvalitetskriterier. På vegne av samarbeidspartnere fikk foreningen Pådriv tilskudd i 2023 til fase tre av prosjektet til å forberede forvaltning, videreutvikle den digitale løsningen, klargjøre fra pilotering til skalering og jobbe ut mot marked og samarbeidsparter.

Viktige resultater fra prosjektet:

I fase 3 har prosjektet utarbeidet en minimumsløsning av Boligmerket og etablert en egen organisasjon for drift og videreutvikling. Prosjektet har også utviklet og testet den digitale prototypen, med flere arbeidsverksteder og bred representasjon av

ulike interesser og aktører, for å justere og videreutvikle brukerreisen og kriteriesettet. De har utviklet skisse til driftsmodell og budsjett, og videreutviklet selve prosessen for merking av utleieboliger. Videre har prosjektet lagt vekt på forankring og nettverksbygging for å involvere flere aktører, og jobbe mot ytterligere finansiering til drift av Boligmerket. Boligmerket er presentert for og diskutert med et bredt spekter av aktører i leiemarkedet, inkludert utleiende, leietakerorganisasjoner, offentlige aktører, kunnskapsmiljøer og digitale annonseringsplattformer.

En erfaring fra prosjektet er at det, i tillegg til forankring, er viktig å jobbe målrettet og konkret med å sikre finansiering og en bærekraftig drift av en slik merkeordning.

3.3.4. Ung i bolig (gode og helhetlige boligløsninger for unge 18–25 år) av Stiftelsen Kirkens Bymisjon

Bakgrunn for prosjektet:

Kirkens Bymisjon Vestfold har erfart en økning i antall unge voksne (18–25 år) som tar kontakt etter gjentatte mislykkede boforhold og gjeld knyttet til leieforhold (Stiftelsen Kirkens Bymisjon, 2025). Erfaringene fra tidligere arbeid viser at unge trenger mer enn tak over hodet – de trenger trygge, stabile boliger kombinert med tett oppfølging og innsats fra flere tjenester.

Stiftelsen fikk i 2023 tilskudd til å utvikle og teste en modell for helhetlig boligoppfølging, der kommunen, frivilligheten og de unge selv deltar aktivt. Prosjektet ble forankret i Bo-team region sør og bygget på prinsippene om brukermedvirkning, tverrfaglig samarbeid og samskaping. Målet var å kartlegge kunnskapsnivå, bosituasjon og oppfølgingsbehov, og å gi unge voksne med

sammensatte utfordringer bedre forutsetninger for å mestre egen hverdag og delta i samfunnet.

Viktige resultater fra prosjektet:

Prosjektet utviklet en modell som kombinerer tverrfaglig samarbeid med individuell oppfølging i trygge bomiljøer. Ungdommer ble rekruttert inn i arbeidsgruppen, og tre unge voksne fikk roller som prosjektledere.

De kvantitative og kvalitative undersøkelsene viste at mange ungdommer hadde lite kunnskap om egne rettigheter og tilgjengelige tjenester. De uttrykte et sterkt ønske om selvstendige boliger, ikke samlokaliserte løsninger, og la stor vekt på å kunne ha et privat hjem hvor de kan trekke seg tilbake, låse døra og være i fred.

Prosjektet avdekket også at økonomisk forståelse og realistiske forventninger til egen økonomi er avgjørende for å mestre eget boforhold. Det ble også utviklet verktøy for kartlegging og brukermedvirkning. Erfaringene viser at langsiktig tenkning, fleksible løsninger og lokal forankring i kommunale tjenester og frivillig sektor er viktig for å nå målet.

Viktige læringspunkter:

- Unge med sammensatte behov klarer seg best når de får tett og tilpasset oppfølging over tid.
- Trygge og forutsigbare relasjoner til voksne fagpersoner er avgjørende.
- Stabile boforhold kombinert med individuell støtte gir bedre resultater.
- Tverrfaglig samarbeid mellom kommune og ideelle aktører styrker oppfølgingen.
- Reell brukermedvirkning gir ungdommene innflytelse på boligvalg og tjenesteutforming.

Anbefalinger til andre:

- Etabler modeller som samler bolig og oppfølging i én felles modell.
- Avklar roller og ansvar tidlig, og sørg for en felles forståelse av målgruppen og behovene deres.
- Involver brukerne aktivt i hele prosessen.
- Kombiner fleksible boligløsninger med tett samhandling mellom tjenester.

3.3.5. Why/Not in my backyard? Dialogverktøy for kommuner og nabolag av NTNU Samfunnsforskning

Bakgrunn for prosjektet:

Mange kommuner møter motstand fra naboer når de planlegger boliger for personer med store hjelpebehov, som rusavhengighet, psykiske lidelser eller utviklingshemming (NTNU Samfunnsforskning, 2025). NTNU samfunnsforskning fikk i 2023 tilskudd til å jobbe sammen med fire kommuner for å utvikle metoder som styrker dialogen med nabolag før, under og etter etableringen av slike boliger. Målet var å utvikle et verktøy som hjelper kommunene å forstå og håndtere NIMBY-holdninger, og skape trygghet, tillit og åpenhet i nabolagene.

Viktige resultater fra prosjektet:

Prosjektet har utviklet et dialogverktøy for boligprosjekter for sårbare grupper. Verktøyet gir konkrete råd for hvordan kommunen kan involvere naboer tidlig og på en strukturert måte, for å redusere konflikter og skape lokal forankring. Det inneholder sjekklister og anbefalinger til arbeidet før, under og etter etablering.

Erfaringene viser at tydelig og strukturert nabodialog reduserer skepsis og bygger tillit. Kommunene rapporterte at forutsigbar

kommunikasjon og felles møteplasser styrket relasjonene og økte forståelsen i nabolaget. Verktøyet skal bli en standardisert metode for å styrke lokalt eierskap og fremme etablering av boligløsninger for utsatte grupper i hele landet.

Viktige læringspunkter:

- Tidlig innsats og tydelig kommunikasjon er avgjørende for god nabolagdialog.
- Kommunen må ta en aktiv rolle i å skape trygghet og tillit.
- Kommuner må ta naboenes bekymringer på alvor, og forklare hvorfor tiltakene er nødvendig.
- Intern koordinering må være på plass før kommunen går i dialog med nabolaget.

Anbefalinger til andre:

- Bruk dialogverktøyet fra start, med vekt på åpenhet og inkluderende prosesser.
- Kartlegg holdninger og behov i nabolaget, og legg til rette for møteplasser på nøytral grunn.
- Sett av nok tid og ressurser til dialog.
- Gode prosesser skaper tillit og gjør løsningene mer robuste.

3.3.6. Ny bolig- og finansieringsløsning for bostedsløse med rusproblemer – fase 3 av Oslo kommune v/Velferdsetaten:

Bakgrunn for prosjektet:

Oslo kommune har lenge sett et stort behov for bedre og flere egnede boliger for personer med både rusavhengighet og psykiske helseutfordringer (Oslo kommune, 2025). Mange i denne målgruppen har ustabile boforhold, som forsterker sosiale og helsemessige problemer. Prosjektet ble etablert for å utvikle en helhetlig tilnærming der bolig blir en viktig del av rehabilitering, mestring og sosial inkludering, ikke bare et fysisk sted å bo.

Tiltaket bygger på erfaringer fra tidligere prosjekter, læring fra andre kommuner og nasjonale føringer for å styrke tilbudet til de mest sårbare innbyggerne. Prosjektet har undersøkt hvilke ulike boformer, kombinert med fleksible tjenestetilbud og nye finansieringsmodeller, som kan gjøre det mulig å gi mennesker med omfattende behov et stabilt botilbud. Prosjektet har lagt stor vekt på samarbeid mellom bydeler, eiendomsforvaltning og helsetjenester, og reell brukermedvirkning, slik at løsningene blir både praktiske og verdige for de som skal bo i dem.

Viktige resultater fra prosjektet:

Prosjektet har gitt kommunen økt forståelse for hvordan de kan utforme og organisere boligene for å møte behovene til personer med sammensatte utfordringer. Det er utviklet tre modeller som legger vekt på tett oppfølging, fleksible tjenester og samarbeid mellom ulike etater. Boligløsningene er tilpasset ulike behov og tomtesituasjoner.

Først er ordinære boliger, som kan være privateide, utleieboliger eller kommunale enheter, egnet for personer med mildere utfordringer. Deretter er småhus uten base, små eneboliger på 2–4 enheter, som gir skjerming og trygghet, særlig for personer med behov for ro og avstand fra ordinære bomiljøer. Til sist er samlokaliserte boliger med base, som består av 6–10 leiligheter knyttet til en personalbase med bemanning, ofte døgntilgjengelig. Disse er laget for personer med alvorlige og langvarige rus- og psykiske helseutfordringer.

Prosjektet viser at gode boligløsninger skaper trygghet, stabilitet og mulighet for egenmestring i boligene. Erfaringene tyder på at gode boligløsninger reduserer behovet for akutte tiltak, øker livskvaliteten og kan gi kommunen økonomiske gevinster på sikt. Anbefalingen er

å videreføre og skalere opp arbeidet slik at flere i målgruppen får tilgang til stabile og tilpassede boliger.

Viktige læringspunkter:

- Boligløsninger må være fleksible, differensierte og tilpasset ulike funksjonsnivåer.
- Trygghet og skjerming må gir mulighet for egenmestring.
- Tett samarbeid mellom bydeler, eiendomsforvaltning og helsetjenester er avgjørende.
- Brukermedvirkning og innsikt fra ansatte i botiltak er sentrale for å utforme boliger som både fungerer i praksis og oppleves som et hjem.

Anbefalinger til andre:

- Start med en grundig behovskartlegging og lag en tydelig oversikt over ulike brukergrupper.
- Prosessen bør inkludere plantegninger, kravspesifikasjoner og eksempler på gode løsninger, slik at tiltakene blir forankret politisk og faglig.
- Ha tidlig dialog med Husbanken og andre om finansieringskilder.
- Sikre bred forankring i lokalsamfunnet.
- Bruk en trinnvis tilnærming med piloter og evalueringer for å utvikle egnede og bærekraftige boliger.
- Avklar roller og ansvar tydelig: Lag klare avtaler om hvem som har ansvar for oppgaver som renhold, vedlikehold og oppfølging.
- Legge til rette for systematisk beboermedvirkning.



4 Erfaringer og hovedfunn fra prosjekter som har fått tilskudd til boligtiltak i distriktene

Mange distriktskommuner har utfordringer med å skaffe nok egnede boliger, til vanskeligstilte på boligmarkedet og til andre grupper i befolkningen. Boligmarkedene er ofte tynne, med lav omsetning og lite nybygging. Og mange eksisterende boliger er dårlig tilpasset befolkningens ønsker og behov.

For å møte disse utfordringene har Husbanken og Distriktsenteret prioritert søknader som ser på tiltak for å øke tilgangen til egnede boliger i distriktene.

4.1. Nye samarbeidsformer og forsøk med nye boligkonsept og virkemidler i distriktene

Mange av distriktsprosjektene skal utvikle nye samarbeidsformer og teste boligkonsepter og virkemidler som kan gi bedre tilgang til egnede boliger i distriktskommuner.

Nedenfor viser vi erfaringer fra Lom kommune, Rindal kommune, Sel kommune, Ål kommune og Lebesby kommune som har sett nærmere på hvordan nye samarbeidsformer og forsøk med nye boligkonsept kan øke tilgangen på boliger i kommunen. Videre har Masfjorden kommune vurdert nye samarbeidsformer i form av interkommunalt samarbeid om saksbehandling av startlån.

4.1.1. Videreføring av GNIST-prosjektet i Lom kommune av Lom kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Lom kommune deltok i GNIST -prosjektet i 2022 (Lom kommune, 2024). Det ga kommunen et felles grunnlag for videre arbeid med boligutvikling, men prosessen var kort og intensiv. Kommunen så derfor behov for mer

tid, ressurser og faglig hjelp til å utvikle ideene videre.

I 2023 fikk kommunen tilskudd til å videreutvikle arbeidet. Kommunen ønsket å samarbeide med private aktører, Husbanken og andre eksterne fagmiljøer for å utvikle en reguleringsplan og program for boligbygging på området Kulihaugen, samt gjennomføre en spørreundersøkelse blant innbyggerne for å kartlegge boligbehov. Målet var å utarbeide et beslutningsgrunnlag for framtidig boligutvikling i Lom.

De viktigste resultatene:

Prosjektet har lagt et godt grunnlag for videre boligutvikling i kommunen. Reguleringsplan for Kulihaugen er ferdigstilt og klar til politisk behandling. Advokatfirmaet Thallaug har vurdert innkjøpsregler og samarbeidsmodeller, og en boligmarkedsanalyse har gitt oversikt over behov, utfordringer og tomtepotensial. En digital innbyggerundersøkelse gav viktig kunnskap om boligpreferanser, betalingsvilje og flytteønsker.

Kommunen har hatt aktiv dialog med grunneiere og utbyggere for å kartlegge mulige samarbeid. Boligkonferansen HEIM 2024 ble brukt som arena for dialog og kunnskapsdeling. Samtidig har kommunen vedtatt å bruke 30 millioner kroner på kommunale boliger, tomtereserver og nye boenheter. Videre framdrift avhenger nå av politiske avklaringer knyttet til Kulihaugen og alternative utbyggingsområder.

Viktigste læringspunkter

- Tidlig samarbeid med private aktører og fagmiljøer er avgjørende.
- En kombinasjon av analyser, innbyggerdialog og strategisk planlegging gir et solid kunnskapsgrunnlag.
- Det kan være krevende å avklare roller og ansvar, men tydelige avtaler og felles strategier er nødvendig.

Anbefalinger til andre

- Det er nyttig å samle kunnskap gjennom innbyggerundersøkelser og boligmarkedsanalyser. Involver grunneiere tidlig, og legg til rette for møteplasser for dialog.
- Tenk langsiktig og sett av midler i budsjettet for å kunne gjennomføre planene.

4.1.2. Boligutvikling i Rindal av Rindal kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Rindal kommune satte i gang prosjektet Boligutvikling i Rindal som en del av bygdevekstarbeidet i kommunen (Rindal kommune, 2025). Kommunen så et tydelig behov for et mer variert og tilpasset boligmarked. Mange unge ønsker å etablere seg i bygda, men opplever at det mangler boliger som passer i størrelse, pris og beliggenhet. Samtidig ønsker flere eldre en lettstelt og

mer sentrumsnær bolig. Kommunen så derfor behov for å utvikle nye løsninger som både møter etterspørselen og reduserer risikoen ved nybygging.

Tilskuddet ble brukt til å bygge et kunnskapsgrunnlag for videre arbeid. Arbeidet omfattet innleie av fagkompetanse for å utvikle leie-til-eie modeller og andre risikodempende ordninger, utrede tiltak som kan redusere risiko ved boligbygging, og teste ut nye samarbeidsformer mellom kommunen, private aktører og banker. Målet var å gjøre Rindal mer attraktiv for unge tilflyttere, eldre som ønsker en sentrumsnær og tilgjengelig bolig, og kommunale leietakere som kan ha mulighet til å eie egen bolig.

Viktige resultater fra prosjektet:

Prosjektet har gitt konkrete og målbare resultater som legger grunnlag for videre utvikling. Kommunen har utarbeidet en ny boligplan med en tydelig strategi for framtidig satsing. Det er utviklet boligkonsepter med ulike finansieringsløsninger. Blant annet har samarbeid med Norconsult og Rindal Sparebank ført til et lånekonsept som reduserer risiko for innbyggere og kommunen. Kommunen har oppgradert og solgt tre tomannsboliger i Jåabakken til tidligere leietakere. Flere kjøpte med startlån. Dette viser at leie-til-eie-modeller fungerer i praksis. I det nye Hov-bygget er et prøvebo-konsept testet, med treårige leiekontrakter som gir unge voksne en mulighet til å prøve bosetting i kommunen.

En markedsundersøkelse blant unge og hjemmebesøk hos eldre har gitt verdifull innsikt om behov og preferanser. I tillegg har Rindal samarbeidet med andre bygdevekstkommuner for å lære om risikoreduserende tiltak, og deltatt på messer og seminarer som har styrket kompetanse, nettverk og synlighet. Samlet sett

har kommunen fått bedre forutsetninger for å gjennomføre nye boligprosjekter.

Viktige læringspunkter

- Et bredt kunnskapsgrunnlag er avgjørende før å sette nye boligtiltak i gang.
- Spørreundersøkelser og hjemmebesøk gir viktig innsikt.
- Samarbeid med andre bygdevekstkommuner gir nyttige erfaringer.
- Tidlig dialog med innbyggere, banker og utbyggere øker sjansen for å lykkes.

Anbefalinger til andre

- Bygg kunnskap om innbyggernes behov gjennom spørreundersøkelser og hjemmebesøk.
- Test nye boligmodeller i liten skala, som prøvebo eller leie-til-eie, før dere tar dem i bruk i større omfang.
- Bruk tid på å kartlegge hva andre kommuner i tilsvarende situasjon har gjort, for eksempel knyttet til risikoreduserende tiltak, og bygg videre på andres erfaringer.
- Samarbeid med private aktører og bruk faglige ressurser til å utvikle finansieringsløsninger som reduserer risiko.
- Synliggjør arbeidet på messer og seminarer for å styrke kompetanse og nettverk.

4.1.3. Plan- og designkonkurranse for gamle Otta skole av Sel kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Sel kommune ønsket å utvikle tomte til gamle Otta skole til et moderne boligområde i sentrum (Sel kommune, 2025). Da den nye barneskolen åpnet i 2023, ble skoletomta ledig. Kommunen så muligheten til å kombinere boligbygging med utvikling av en elvepark og ville bruke området som et løft til sentrum. Tilskuddet ble brukt til

å invitere til en plan- og designkonkurranse og kjøpe tjenester fra arkitektmiljøer gjennom NAL. Midlene dekket honorar til tre arkitektteam, konsulenttjenester, innbyggerundersøkelse og folkemøter.

Målet med prosjektet er å utvikle Otta sentrum med attraktive, sentrumsnære, boliger, et levende nabolag og et grønt elveområde. Løsningene skal passe ulike målgrupper, blant annet unge i etableringsfasen, eldre og innbyggere som trenger utleieboliger. Arbeidet blir del av kommunens satsing på by- og stedsutvikling, der plan- og designkonkurransen skal bidra til høy kvalitet og helhetlige løsninger.

Viktigste resultater

Konkurransen ga tre konseptskisser som viser hvordan skoletomta kan bli et attraktivt boligområde. Alle forslagene la vekt på arealeffektive boliger, bærekraftige løsninger og gode nærmiljø. Innbyggerundersøkelsen bekreftet behov for aldersvennlige boliger, rimelige boliger for førstegangsetablerere og flere utleiemuligheter. Mange uttrykte stor interesse for kombinasjonen av boliger og elvepark, som styrket visjonen om et grønt og levende bomiljø i sentrum. Rundt 150 personer deltok på folkemøtet der arkitektene presenterte forslagene. Prosessen ga kommunen viktig innsikt i boligbehov, preferanser og hva som skaper trivsel i et sentrumsnært område.

Veien videre handler om å avklare eierskap og finansiering, og om å utvikle samarbeid med utbyggere for å realisere prosjektene. Kommunen planlegger en trinnvis utbygging, tilpasset marked og behov. Samtidig samordner prosjektet arbeidet med pågående flomsikring i Otta sentrum, slik at helheten gir et trygt, attraktivt og framtidsrettet bomiljø.

Viktige læringspunkter

- Tidlig dialog med innbyggere og marked gir bedre løsninger.
- En bredt sammensatt jury og profesjonell innkjøpskompetanse styrker tilliten til prosessen.
- Tydelige føringer for eierskap og finansiering må komme tidlig.

Anbefalinger til andre

- Start tidlig med brukerinvolvering. Arranger folkemøter, gjennomfør markedsdialog og kartlegg boligbehov gjennom undersøkelser.
- Unngå for detaljert bestilling i konkurransegrunnlaget. En mer overordnet ramme for beskrivelsen av kommunens behov gir fagmiljøene større mulighet til å være kreative i arbeidet med konseptløsninger.
- Velg gjerne en konkurranseform med tre likestilte vinnere og honorer dem likt for å få flere konkrete løsninger, resultat og erfaringer å bygge videre på.

4.1.4. Utforsking og utvikling av nye regionale bustadsamarbeid i Hallingdal av Ål kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Hallingdal har lenge hatt utfordringer med demografi, høye boligpriser og et lite variert boligtilbud som ikke dekker behovene til unge, tilflyttere og eldre (Ål kommune, 2025). For å møte dette etablerte regionen i 2023 et felles bulystprogram, forankret i alle kommunene, næringslivet, regionrådet og fylkeskommunen. Prosjektet om regionale bustadsamarbeid ble forankret i dette programmet. Målet var å bygge kunnskap, kartlegge behov og utvikle samarbeid mellom kommuner, næringsliv og statlige aktører. Arbeidet startet med en omfattende kartlegging av boligbehov, preferanser og

økonomiske rammer i ulike målgrupper, og en analyse av kommunenes boligpolitiske arbeid. Det ble også satt i gang konseptutvikling av nye boligmodeller – blant annet sosiale og naturbaserte bofellesskap – og muligheter for felles regionale strukturer ble vurdert.

Prosjektet skal gi et felles kunnskapsgrunnlag og bidra til en mer samordnet og behovsbasert boligpolitikk i Hallingdal.

Viktigste resultater

Prosjektet avdekket et tydelig gap mellom boligpriser og kjøpekraft i Hallingdal, og et stort behov for flere rimeligere og mer varierte boliger, særlig sentrumsnært. Samtidig kom det fram både forskjeller i kommunenes boligpolitikk og flere felles utfordringer og muligheter for samarbeid.

Bolignettverket gjennomførte en digital og en kvalitativ innbyggerundersøkelse, som viste et tydelig gap mellom boligpriser og kjøpekraft, spesielt blant førstegangskjøpere. Kartleggingen bekreftet behov for flere rimelige, sentrumsnære og varierte boliger. Arkitektkontoret KINICO utviklet to skisser for nye boligtyper, mens Asplan Viaks gjennomgang av det boligpolitiske arbeidet ga kommunene et felles kunnskapsgrunnlag.

Et viktig resultat er to konkrete boligkonsept utviklet i tett dialog med innbyggere og utbyggere:

- Solenga – et sentrumsnært sosialt bofellesskap
- Reveskogen –plasseffektive boliger i naturnære omgivelser med fellesskapsløsninger

Prosjektet har også ført til etableringen av Boligguiden Hallingdal, et regionalt pilotprosjekt for felles kompetanse- og veiledningsfunksjon

på boligfeltet. I tillegg har samarbeidet styrket relasjonene mellom kommunene, næringslivet og Husbanken, og bidratt til at boligpolitikk har fått en tydeligere plass i regionale politiske prioriteringer.

Viktige læringspunkter

- Bred medvirkning, tidlig dialog og åpne prosesser gir bedre og mer treffsikre boligløsninger.
- Kartlegging på tvers av kommuner gir ny innsikt om felles utfordringer – blant annet høye priser, mangel på små boliger og press i leiemarkedet.
- Tydelig forankring og tilstrekkelig kapasitet i alle kommuner er avgjørende for å nå målene.

Anbefalinger til andre

- Start med grundig innsiktsarbeid og bruk både kvantitative og kvalitative metoder for å forstå behov og preferanser.
- Involver næringsliv, innbyggere og eksterne fagmiljø tidlig, og bygg samarbeid som varer utover prosjektperioden.
- Utvikle tydelige mål og strukturer for boligpolitikken før du setter tiltak i gang, og vurder pilotprosjekter for nye modeller.
- Legg til rette for regional erfaringsdeling.

4.1.5. Analyse av tilgang på tømrere til Lebesby kommune av Lebesby kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Lebesby kommune har etablert et nytt boligfelt i Kjøllefjord, men mange innbyggere som ønsker å bygge bolig sliter med å få tak i tømrere (Lebesby kommune, 2025). Lokale firmaer innen grunnarbeid, rør og elektro kan bidra, men tømrebedriftene har fulle ordrebøker. Også firmaer fra nabokommuner og andre

delar av Finnmark har begrenset mulighet til å ta oppdrag, blant annet fordi reiseavstand, overnatting og kapasitetsmangel gjør oppdragene krevende.

Kommunen ønsker mer kunnskap om hva som hindrer boligbygging, hvilke utfordringer lokale tømrere møter og hvorfor eksterne firmaer takker nei til å bygge i kommunen. De ønsket også å undersøke om element- og modulbygg kan gjøre boligbygging enklere i Kjøllefjord.

De viktigste resultatene:

Kartleggingen viser at tømrere i Lebesby og Gamvik har høy kompetanse, men liten kapasitet til nye boligprosjekter. Flere eksterne firmaer er positive til å bygge i Kjøllefjord dersom de kan bruke elementbygg som gir kortere byggetid, lavere risiko og reduserer kostnader for reise og opphold.

Leverandørene peker på behovet for tidlig og tydelig avklaring av økonomi, ansvarsforhold og mulige tilpasninger, slik at løsningene ikke blir dyrere enn planlagt. Klimatiske forhold, spesielt sterk vind, gjør at noen leverandører ikke kan ta oppdrag i kommunen. Samordning av flere byggeprosjekter gjør det lettere for firmaer å ta på seg oppdrag, og kostnadene til innbyggere kan dermed reduseres.

Kartleggingen anbefaler at kommunen samler innbyggere, byggefirmaer, Husbanken og banker i en workshop for å finne felles løsninger som kan styrke boligbyggingen.

Viktige læringspunkter

- Begrenset tømrerkapasitet, høye pendlerkostnader og krevende klimaforhold er sentrale hindringer for boligbygging i småkommuner i Finnmark.
- Tidlig og tydelig dialog mellom byggherre

og leverandør er avgjørende for å avklare økonomi, behov og muligheter.

- Elementbygg gir kortere byggetid, lavere risiko og kan gjøre prosjekter mer gjennomførbare.
- Samordning av flere boligprosjekter øker lønnsomheten for firmaene.

Anbefalinger til andre

- Involver innbyggere, byggefirmaer og andre fagmiljø tidlig for å kartlegge behov og muligheter.
- Vurder bruk av element- og modulbygg for å redusere kostnader og risiko.
- Legg til rette for gode boforhold for eksterne håndverkere.
- Koordiner boligprosjekter der det er mulig og inviter til workshop eller dialogmøter for å styrke samarbeid og informasjonstilgang.

4.1.6. Interkommunalt samarbeid om startlån. Ei god løsning for distriktskommunene? av Masfjorden kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Flere småkommuner i Region Nordhordland – Alver, Austrheim, Fedje, Gulen, Masfjorden, Modalen, Osterøy og Vaksdal – ønsket å undersøke muligheten for et interkommunalt samarbeid om behandling av startlånsøknader (Masfjorden kommune, 2025). Bakgrunnen var felles utfordringer knyttet til lav kapasitet, få søknader og begrensede ressurser til å bygge opp og vedlikeholde nødvendig kompetanse. Kommunene ønsket å utrede grunnlag for et interkommunalt samarbeid om å behandle startlån og hvordan dette kan løses. Målet var å oppnå mer effektiv ressursbruk, økt rettssikkerhet og bedre kvalitet i saksbehandlingen – samtidig som Husbankens virkemidler ble mer tilgjengelige for innbyggerne.

Prosjektet, gjennomført av By- og regionforskningsinstituttet NIBR, vurderte at samarbeid kan bidra til å rekruttere og beholde fagpersonell, og redusere sårbarhet ved fravær. Tilskuddet ble brukt til å hente inn juridisk, organisatorisk og faglig kompetanse for å gjennomføre en analyse av behov, utfordringer og muligheter i regionen. Målet var å utvikle en realistisk modell for små kommuner som trenger mer robuste og stabile fagmiljøer.

Viktige resultater fra prosjektet:

Prosjektet vurderte ulike samarbeidsmodeller for interkommunalt samarbeid: interkommunalt politisk råd, kommunalt oppgavefellesskap, vertskommunesamarbeid (administrativt), interkommunalt selskap (IKS) og kjøp av tjenester. Utredningen konkluderte med at vertskommunesamarbeid er den mest egnede modellen.

Likevel foretrakk mange av småkommunene et mer uformelt samarbeid, særlig fordi søknadsvolumet er lavt og fordi lokal kunnskap er viktig i saksbehandlingen. Kommunene så verdi i å dele erfaringer om vurdering av behov, betjeningsevne og veiledning av lånesøkerne. Dette som et alternativ til formelt samarbeid. Prosjektet peker også på at økt bruk av startlån forutsetter informasjon og tilrettelegging, spesielt rettet mot eldre som har behov for boligtilpasning.

Viktige læringspunkter

- Små kommuner kan styrke kvalitet og kontinuitet i startlånsarbeidet gjennom samarbeid.
- Felles saksbehandling gir tilgang til kompetanse og reduserer sårbarhet ved fravær.
- God dialog, klare ansvarsforhold og forankring er avgjørende for å lykkes i startlånsarbeidet.
- Et samarbeid kan gi likere tjenester til

innbyggerne, og mer effektiv bruk av tid og ressurser.

Anbefalinger til andre

- Vurder samarbeid når volumet er lavt og ressursene begrenset.
- Sørg for felles forståelse av mål, arbeidsform og ansvarsdeling.
- Sett av tid til samkjøring og evaluer samarbeidet jevnlig.



4.2. Nye boligkonsept og boformer som kan møte etterspørselen etter utleieboliger i distriktene

Nye boligkonsept og boformer kan møte etterspørselen etter utleieboliger i distriktene, herunder både utleieboliger tilpasset næringslivet og behovet for å rekruttere arbeidskraft, prøveboliger til tilflyttere og utleieboliger som leietakere kan kjøpe gjennom leie til eie modeller. Nedenfor følger oppsummeringer fra prosjektene til Leka kommune, Etnedal kommune og Skjåk kommune som har sett på behovet for flere utleieboliger til eldre, unge i etableringsfasen og tilflyttere.

4.2.1. Konseptutvikling for boliger i sentrum av Leka kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Leka kommune ønsket å stimulere til mer boligbygging og økt bosetting i sentrum (Leka kommune, 2025). Kommunen så et behov for flere boliger som kunne passe både eldre, pendlere og unge tilflyttere. Boligmarkedet i kommunen er preget av lav omsetning og få leieboliger, som gjør det vanskelig for innbyggene å finne egnede boliger.

I 2023 fikk kommunen tilskudd til en mulighetsstudie for å utforske hvordan sentrumsnære boliger kan styrke lokalsamfunnet. Prosjektet ønsket å kombinere faglige innspill fra arkitekter og rådgivere med innbyggerdialog, slik at både profesjonell kunnskap og lokale erfaringer ble en del av beslutningsgrunnlaget.

Gjennom arbeidet har kommunen sett på hvordan utvikle attraktive og rimelige boliger, støtte grupper som sliter med å komme inn på boligmarkedet og samtidig legge til rette for næringsliv, et mer aldersvennlig samfunn og økt tilflytting. Prosjektet har også vurdert

ulike finansieringsmodeller. Målet har vært å bygge et solid kunnskapsgrunnlag for videre boligpolitikk, og samtidig gi læring som andre distriktskommuner kan dra nytte av.

De viktigste resultatene:

To arbeidsverksteder med bred lokal deltakelse ga kommunen innsikt i behov, ønsker og prioriteringer. Deltakerne brukte personas for å konkretisere utfordringer og behov, og kartleggingen viste et tydelig behov for flere utleieboliger. Innbyggerne etterlyste særlig fleksible boformer og lettstelte boliger som kan tilpasses ulike livssituasjoner.

Prosjektets resultat er fire boligkonsepter: small, medium, large og firemannsbolig. Alle byggene følger livsløpsstandard, kvalifiserer for Husbankfinansiering og lar seg bygge sentrumsnært. Prosjektet inkluderte regneeksempler med realistiske scenarioer og anbefalinger for videre boligpolitisk arbeid.

Kommunen utviklet også strategier for boligutvikling og testet ut ulike finansieringsmodeller.

Rapporten beskriver hele prosessen med konkrete forslag til boligkonsepter og finansieringsløsninger. Veien videre handler om å forankre boligstrategien i politisk og administrativ ledelse, og styrke samarbeidet med private utbyggere, banker og Husbanken, samtidig som de legger til rette for leie- og eieboliger.

Viktige læringspunkter:

- Tidlig og bred involvering av innbyggere og

lokale aktører gir bedre løsninger og sterkere eierskap.

- Bruk av personas i kartleggingen gjør behov og utfordringer konkrete og lett gjenkjennelig.
- Arbeidsverksteder skaper engasjement, spesielt når de blir kombinert med lavterskeltiltak som felles måltider.
- Lokal forankring og personlig oppfølging er viktig for å mobilisere deltakelse.

Anbefalinger til andre kommuner:

- Start med tydelig politisk og administrativ forankring.
- Lag realistiske regneeksempler tilpasset ulike målgrupper.
- Involver lokale banker og utbyggere tidlig i prosessen.
- Vurder både eie- og leiealternativer i boligkonseptene.
- Del informasjon bredt og sørg for god oversikt over tomter og muligheter.

4.2.2. Utvikling av utleieboliger på Bruflata av Etnedal kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Etnedal kommune har lenge hatt utfordringer med å tilby egnede og rimelige utleieboliger (Etnedal kommune, 2024). Behovet er størst for eldre med behov for universelt utformede leiligheter, unge i etableringsfasen og tilflyttere. Mange av dagens boliger er for store, lite tilpasset eller ligger for langt unna tjenester. Samtidig gjør høye byggekostnader og lave leieinntekter det lite attraktivt for private aktører å investere og bygge nytt.

I 2023 fikk kommunen tilskudd til å gjennomføre en mulighetsstudie. Prosjektet skulle kartlegge behov, vurdere ulike samarbeidsformer med private aktører og utforske økonomiske modeller. Målet med prosjektet var å finne

løsninger for å utvikle utleieboliger i det ordinære markedet. I tillegg var det et ønske om å undersøke mulighet for å bruke det gamle kommunehuset som i stor grad står tomt.

De viktigste resultatene:

I juli 2023 ble det gjennomført en mulighetsstudie for å utvikle utleieboliger i Bruflat sentrum. Private aktører ble invitert til å levere boligkonsepter med behovskartlegging, løsningsforslag, kostnadsoverslag og framdriftsplaner. Studien vurderte både gjenbruk av det gamle kommunehuset og å utvikle det nye boligområdet Bruflatjordet, hvor kommunen allerede hadde startet detaljregulering. Prosjektet har gitt nyttige innspill til reguleringsplanen.

Prosjektet dokumenterer et klart behov for mindre, universelt utformede leiligheter sentralt i Bruflat. Det er utviklet mulige samarbeidsmodeller med private aktører, og vurdert aktuelle finansieringsordninger. Anbefalingene peker på at kommunen bør ta en aktiv rolle, gjennom tilrettelegging av tomter og bruk av startlån. Nye utleieboliger kan også frigjøre eneboliger til barnefamilier, gi unge etableringsmuligheter og bidra til langsiktig bosetting og vekst.

Viktige læringspunkter:

- Grundig behovskartlegging og tett dialog med innbyggere og potensielle utbyggere er avgjørende for å lykkes.
- Å vurdere både nybygg og ombygging av eksisterende bygg gir flere handlingsalternativer.
- Tidlig involvering av ulike aktører gjør planprosessen mer effektiv og realistisk.

Anbefalinger til andre kommuner:

- Start med en bred mulighetsstudie som inkluderer marked, tomtevalg og finansiering.
- Vær åpen for både nybygg og ombruk av eksisterende bygg.
- Kommunen bør ta en aktiv rolle som tilrettelegger, gjennom reguleringsarbeid, tilgjengeliggjøring av tomter og vurdering av økonomiske virkemidler. Dette gir større sjanse for å gjennomføre prosjekter som møter behovene.

4.2.3. Bustadprosjektet «Prøvebu i Skjåk» av Skjåk kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Skjåk kommune startet prosjektet "Sats på Skjåk" i 2023 for å møte utfordringer med rekruttering, bosetting og en negativ demografisk utvikling (Skjåk kommune, 2024). Kommunen opplevde fallende folketall, lav fødselsrate og en aldrende befolkning, og trengte nye virkemidler for å snu utviklingen. Tilskuddet ble brukt til en prosjektlederstilling i 80 %, og midler til organisering, markedsføring og kompetansebygging. Arbeidet inkluderte målrettet markedsføring mot personer i aldersgruppen 25–45 år, samarbeid og involvering av lokalt næringsliv, samt inkluderende tiltak for tilflyttere.

Et viktig grep var å utvikle en innovativ leie-til-eie-ordning med økonomiske insentiver. Modellen skulle senke terskelen for tilflytting, styrke bosettingen og bidra til et mer velfungerende boligmarked. Prosjektet ble gjennomført i tett samarbeid med næringslivet og lokalt engasjement, og ble en del av kommunens bredere strategi for samfunnsutvikling.

De viktigste resultatene:

Prosjektet har gitt tydelige resultater. Totalt 20 nye innbyggere har flyttet til Skjåk i løpet av perioden, og alle er rekruttert inn i lokalt næringsliv. De nye prøveboligene – to tomannsboliger med opsjon på kjøp – ble raskt fylt og viste at leie-til-eie-modellen gjorde det enklere for tilflyttere å etablere seg.

Prosjektet har styrket synligheten av Skjåk gjennom en ny tilflytterside (www.skjak.no), aktiv bruk av sosiale medier og samarbeid med lokalavisa. Filmsatsing og opplæring i kommunikasjon har gjort det lettere å vise fram livet i bygda. Bred involvering av innbyggere, næringsliv, frivillighet og politisk nivå har skapt engasjement og lokalt eierskap. Kommunen har fått bedre innsikt i boligmarkedet, behovene til nye innflyttere og hvordan styrke integrering av flyktninger gjennom samarbeid med tjenester.

Viktigste læringspunkter

- God planlegging, bred involvering og tett oppfølging av tilflyttere er avgjørende for å lykkes.
- Arbeidet krever tid, kulturendring og kontinuerlig innsats.
- Samarbeid mellom kommune, næringsliv og frivillighet gir større gjennomføringskraft.

Anbefalinger til andre

- Start med en tydelig plan, involver lokalsamfunnet og etabler prøvebokonsept som gir fleksibilitet for nye tilflyttere.
- God planlegging og en egen prosessplan er viktig for å få en god prosess.
- Legg til rette for samarbeid mellom ulike enheter i kommunen, og sørg for dialog med næringslivet.

4.3. Nye boligkonsept og løsninger som legger til rette for flere aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene

Mange distriktkommuner opplever at tilgangen på egnede boliger for eldre er svært begrenset, og at dagens boligmasse er lite tilpasset en aldrende befolkning. For å møte disse utfordringene er det behov for nye løsninger og boligkonsept som legger til rette for flere aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene. Nedenfor følger en oppsummering fra Drangedal kommune og Heim kommune som har sett på hvordan kommunen kan utvikle boliger, boligkonsept og nærmiljø som gjør det mulig for eldre å bo trygt og selvstendig lengst mulig, og samtidig bidra til levende lokalsamfunn.

4.3.1. Aldersvennlig lokalsamfunn av Drangedal kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Drangedal kommune ønsker å utvikle et mer aldersvennlig lokalsamfunn (Drangedal kommune, 2024). Prosjektet ble etablert for å finne praktiske måter å gjøre dette på, gjennom nye løsninger for boliger, tjenester og nærmiljø. Behovet henger sammen med demografiske endringer, lengre levealder og et ønske om bedre tilrettelegging for at flere eldre kan bo hjemme lenger.

I 2023 fikk kommunen tilskudd til å kartlegge behov og muligheter for området «Doktormyra» i Drangedal sentrum, med utgangspunkt i KS sin Håndbok i aldersvennlig lokalsamfunn som ramme. Arbeidet omfatter også å se til flere parallelle prosjekter i kommunen, blant annet planlegging av nye omsorgsboliger med et tilhørende servicebygg, lokaler for dagtilbud for hjemmeboende personer med demens, universelt utformet uteområder med turvei, samt legge til rette for at private utbyggere kan tilby leiligheter tilgjengelige for alle – med særskilt vekt på eldre.

Viktige resultater fra prosjektet:

Prosjektet har gitt kommunen verdifull innsikt i hvordan tilpasse boligstrukturen til de eldres behov for trygghet, fellesskap og nærhet til tjenester. Gjennom bred medvirkning, kartlegging og dialogmøter med eldre, pårørende og fagpersoner har kommunen fått konkrete innspill til boligtype, plassering, tilgjengelighet og behov for nærhet til servicefunksjoner.

Resultatene peker på et særlig behov for lettstelte og tilgjengelige leiligheter, tett på helse- og servicetilbud, og omgivelser som oppmuntrer til aktivitet og sosial deltakelse. Prosjektet har gitt et konseptforslag med prinsipper for universell utforming og fleksible løsninger, tilpasset ulike behov over tid. Prosjektet har samtidig styrket samarbeidet mellom kommunens plan-, helse- og eiendomsavdeling, og trukket inn næringsliv og frivillige organisasjoner. Prosessen har avdekket behov for å avklare organisatoriske og juridiske spørsmål før gjennomføringen, noe som gir kommunen nyttig læring til neste fase. Til sammen gir prosjektet et solid grunnlag for å utvikle Doktormyra til et framtidsrettet boligområde for eldre.

Viktige læringspunkter:

- Tidlig og systematisk innbyggerinvolvering gir bedre løsninger.
- Aktiv brukermedvirkning gir innsikt i behov, ønsker og barrierer i hverdagen.
- Tverrfaglig samarbeid innad i kommunen – og med lokalsamfunnet – er avgjørende.
- Arbeidet må forankres i eksisterende planer.

Anbefalinger til kommuner:

- Start med en bred behovskartlegging av aldersvennlige løsninger.
- Sett av tid og ressurser til innsiktsarbeid og dokumenter prosessen for legitimitet og overføringsverdi.
- Sørg for god samordning internt, og legg for eksempel til rette for faste møter mellom ansatte på tvers av sektorene .
- Sørg for lokal forankring.
- Legg opp til bred medvirkning og involver eldre i hele prosessen.
- Bruk nasjonale verktøy, som KS sin håndbok, som støtte og retning i arbeidet.

4.3.2. GammelHeim av Heim kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Heim kommune etablerte GammelHeim for å møte behovet for flere aldersvennlige boliger (Heim kommune, 2025). Gjennomsnittsalderen i kommunen ligger over landsgjennomsnittet, og mange eldre bor i boliger som ikke passer deres behov. En spørreundersøkelse viste at 65 prosent av innbyggerne over 60 år mangler en bolig som gjør det mulig å bo trygt og godt hjemme. Samtidig øker presset på helse- og omsorgstjenestene, og kommunen sliter med å rekruttere nok fagfolk.

For å møte disse utfordringene ønsket kommunen å utvikle et boligkonsept der innbyggerne tar større ansvar for egen boplass. Målet var å lette presset på tjenestene og samtidig finne bærekraftige løsninger for en distriktskommune. Tilskuddet gjorde det mulig å utvikle konseptet GammelHeim, i samarbeid med arkitekt som utarbeidet ferdige tegninger. Boligene er bygget med universell utforming og sentralt plassert. Konseptet er fleksibelt, for å dekke ulike behov,

og gir eldre mulighet til å ta aktive valg for egen framtid.

De viktigste resultatene:

GammelHeim har gitt Heim kommune et konkret og fleksibelt boligtilbud for eldre som kombinerer tilgjengelighet, sentral beliggenhet og redusert behov for helse- og omsorgstjenester. En rammebasert konkurranseform gav entreprenørene rom til å utvikle egne løsninger, med gode priser og kreative boligkonsept.

Konseptet ble utviklet i samarbeid med SelbuHus, kommunens administrasjon, NAV hjelpemiddelsentral og ergoterapeut. Arbeidet gikk parallelt med en politisk prosess som ga tydelig støtte. En spørreundersøkelse blant innbyggere over 60 år ga verdifull innsikt i boligbehov og preferanser. Den ga kommunen kunnskap om hva målgruppen etterspør og en liste over interesserte kjøpere. Samtidig bidro den til at flere innbyggere ble mer bevisste på egne boligvalg og muligheter for tilpasning.

Våren 2025 startet første byggetrinn med åtte boliger som ble lagt ut for salg. Responsen var stor fra målgruppen, og flere av boligene er nå solgt. Kommunen har også tildelt startlån til kjøp. Konseptet muliggjør en trinnvis utbygging og gir en løsning som ikke belaster kommuneøkonomien vesentlig. Prosjektet har også gitt kommunen ny kunnskap om ulike eierskapsformer og styrket arbeidet med langsiktig og bærekraftig boligutvikling.

Viktige læringspunkter:

- Involver målgruppen tidlig, det gir bedre og mer treffsikre løsninger.
- Spørreundersøkelser er et effektivt verktøy for å kartlegge behov og gi legitimitet.

- En fleksibel, markedsorientert tilnærming gir lavere kostnader og høyere relevans.
- Unngå tidlig detaljprosjektering– og gi entreprenører rom til å bidra med gode løsninger.

Anbefalinger til andre kommuner:

- Involver innbyggere tidlig i prosessen
- Samarbeid tett med fagmiljøer, utbyggere og Husbanken.
- Prioriter konsepter som gir stor effekt uten store kommunale investeringer.
- Hold prosessen løsningsorientert og åpen for justeringer underveis.



4.4. Modeller som kan redusere tapsrisikoen i distriktene

Videre har Husbanken og Distriktssenteret etterspurt prosjekter som ser på modeller som kan redusere tapsrisikoen for personer som bygger eller kjøper nybygde boliger. Senja kommune har testet tre tiltak for å øke tilgangen på boliger i kommunen: tapsgaranti, omsetningsgaranti og prøvebo-ordning.

4.4.1. Pilot Senja av Senja kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Pilot Senja ble etablert for å møte utfordringene i et boligmarked preget av lav etterspørsel og høy økonomisk risiko, som over tid har hindret nybygging (Senja kommune, 2025). Kommunen hadde et akutt behov for flere boliger for å tiltrekke og beholde arbeidskraft, særlig knyttet til etableringen av et nytt lakseslakteri med rundt 500 nye stillinger. Basert på analyser fra Samfunnsøkonomisk Analyse, ønsket kommunen å teste tre tiltak: tapsgaranti, omsetningsgaranti og prøvebo-ordning. Målet var å redusere risikoen for private boligkjøpere og profesjonelle utbyggere, og samtidig stimulere til et mer dynamisk og bærekraftig boligmarked.

I 2023 vedtok kommunestyret å etablere et tapsfond, som senere ble utvidet fra 1 til 11 millioner kroner for å dekke garantiene. Tapsgarantien skulle redusere risiko for tap ved kjøp eller bygging av bolig, omsetningsgarantien skulle dekke renter på usolgte boliger i en overgangsperiode, og prøvebo-ordningen skulle gjøre det enklere for arbeidstakere å teste ut livet i Senja før eventuelt kjøp.

De viktigste resultatene:

Prosjektet har utløst ny boligbygging og skapt økt aktivitet i boligmarkedet. Fem privatpersoner har fått innvilget tapsgaranti,

tre utbyggere har mottatt omsetningsgaranti, og kommunen har kjøpt to prøvebo-leiligheter på Gibostad. Disse tiltakene har i flere tilfeller blitt brukt i kombinasjon, og erfaringene viser at kombinasjonen har vært avgjørende for å gjennomføre prosjekter.

Tapsgarantien har vist seg å være det mest virkningsfulle tiltaket, for boligkjøpere og som utløsende faktor for at utbyggere oppnår nødvendig forhåndssalg. Omsetningsgarantien er et mer begrenset, men nyttig supplement. Prøvebo-leilighetene har gitt kommunen et virkemiddel til å tiltrekke arbeidskraft og samtidig bidra til å oppfylle bankenes krav om forhåndssalg.

Erfaringene viser at fleksibilitet i ordningene, tett oppfølging og god dialog med innbyggere og utbyggere er avgjørende, og at målrettede virkemidler kan redusere terskelen for investeringer. Samtidig peker prosjektet på behov for tydeligere kriterier og mer forutsigbar finansiering.

Viktige læringspunkter:

- Tapsgaranti, omsetningsgaranti og prøvebo-ordning kan redusere risiko og utløse boligbygging i distriktene.
- Virkemidlene fungerer best når de kombineres og er tilpasset lokale forhold.
- Politisk forankring og godt avtaleverk er avgjørende for gjennomføring.

Anbefalinger til andre kommuner:

- Start med en grundig analyse av boligmarked og behov.
- Involver næringsliv og eiendomsaktører tidlig i prosessen.

- Test garantier i liten skala før eventuell oppskalering.
- Dokumenter erfaringene nøye.
- Planlegg informasjon om og rekruttering til for

eksempel prøvebo ordninger. Markedsføring og synlighet er viktig.



4.5. Transformasjon og gjenbruk i distriktene

Flere prosjekter som har mottatt tilskudd til boligtiltak har også sett på hvorvidt transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygg kan være en effektiv måte å øke tilgangen på flere boliger, og utvikle nye boligkonsept. Nedenfor presenterer vi tre prosjekter om transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygg til boliger i distriktene. To av prosjektene (Soli-Is Arkitekter og Fortidsminneforeningen) er finansiert med tilskudd til boligsosiale tiltak. Disse prosjektene ser blant annet på hvordan funksjonstømte bygg kan bli boliger, ved å håndtere tekniske, reguleringsmessige og økonomiske barrierer for å gjennomføre transformasjon i distriktene.

4.5.1. Boliger i funksjonstømte bygninger i distriktene av Sol-Is Arkitekter

Bakgrunn for prosjektet:

Et funksjonstømt bygg er et formålsbygg som uten sitt opprinnelige formål står tomt eller er underutnyttet (Sol-is Arkitekter, 2025). I småkommuner og tettsteder over hele landet er det mange slike bygg – skoler, sykehjem, kontorer, institusjoner og forsamlingshus, som kunne vært bruk på nytt. De blir ofte revet fordi ombygging oppfattes som dyrt og risikofylt. Dette gjør at mulighetene for miljømessig gevinst, sosial bærekraft og ønsket sentrumsfortetting i distriktene ikke blir utnyttet fullt ut.

Sol-Is Arkitekter tok initiativ til prosjektet for å undersøke hvordan funksjonstømte bygg kan bidra til å dekke distriktskommuners boligbehov. Gjennom mulighetsstudier ble byggenes tekniske og arkitektoniske kvaliteter kartlagt, og ulike transformasjonsmuligheter ble analysert.

Viktige resultater fra prosjektet:

Prosjektet dokumenterer at funksjonstømte bygg er en betydelig ressurs med riktig tilpasning. Rapporten presenterer seks caser – et kommunehus, to sykehjem, en skole, en fabrikk og et forsamlingshus. Eksempelene inkluderer blant annet Hovlibakken borettslag i Søndre Land, Verket borettslag i Folldal, Bergset seniorfelleskap i Rendalen og Fjellvik rekrutteringsboliger i Sør-Aurdal. Casene viser hvordan ulike bygningstyper kan transformeres til boliger med varierte funksjoner og til ulike målgrupper. Prosjektet fremhever metoder for å håndtere tekniske krav, regulering, universell utforming og økonomisk risiko

Gjenbruk av bygg kan bidra til nye boliger, lavere kostnader, redusert klimagassutslipp og sosial bærekraft, men dette forutsetter bedre verktøy og støtteordninger for ombruk og tett samarbeid mellom kommuner, arkitekter, investorer og lokalsamfunn. Prosjektet konkluderer med at transformasjon av funksjonstømte bygg kan være en effektiv og fremtidsrettet strategi for å møte boligbehovet, særlig i distriktene, og at systematisk kartlegging og pilotprosjekter er avgjørende for å redusere risiko og innfri potensialet.

Viktige læringspunkter:

- Kartlegg byggets tekniske tilstand tidlig.
- Vurder fleksible planløsninger og bygg til ulike målgrupper.
- Økonomiske og reguleringsmessige rammer er avgjørende, avklar dem før oppstart.
- Slike bygg kan ha kvaliteter som lys, romhøyde og historisk verdi, men også utfordringer som brannsikkerhet og energioppgradering.

- Samarbeid tett med arkitekter, kommuner og lokalsamfunn for å lykkes.

Anbefalinger til andre:

- Start med en grundig mulighetsstudie for å vurdere byggets potensial, og involver beboere, frivillige og andre relevante aktører tidlig i prosessen.
- Sørg for å sikre finansiering i en tidlig fase. Oppstartskostnader kan være høye, så undersøk tilgjengelige støtteordninger og søk tidlig.
- Velg gjerne en trinnvis utvikling med pilotprosjekter. Det reduserer risiko og gir mulighet for justeringer og læring underveis.
- Forankre prosjektet både politisk og administrativt for å sikre legitimitet og fremdrift lokalt.
- Anbefalinger spesielt om kostnadsreduksjon og risikohåndtering:
- Undersøk tidlig om bygget er teknisk og reguleringsmessig egnet for ny bruk. Dersom ikke, vurder alternativ bruk – og i siste instans delvis eller full riving.
- Ved bruk av totalentreprise: Vurder «lett riving» for å avdekke skjulte forhold før innhenting av pristilbud. Det gir tryggere økonomiske rammer og bedre grunnlag for prosjektering.

4.5.2. Boligutvikling i distriktene-leiligheter i gamle institusjonsbygg av Folldal kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Kommunene Folldal, Rendalen og Sør-Aurdal ønsket å undersøke om eldre, tomme institusjonsbygg kan bli nye utleieboliger (Folldal kommune, 2024). Mange distriktskommuner har slike bygg stående tomme, og kommunene ønsket å undersøke om transformasjon av disse

byggene kan være et svar på mangel på egnede og tilgjengelige boliger for eldre og andre grupper med særskilte behov i distrikter.

I 2023 fikk de tilskudd til å gjennomføre en mulighetsstudie. Kommunene tok utgangspunkt i tre konkrete bygg: Verket skole i Folldal sentrum, Bergset alders- og sykehjem i Rendalen og Fjellvik forsamlingslokale i Sør-Aurdal. Målet var å undersøke tekniske og økonomiske muligheter for ombygging, og samtidig vurdere hvordan byggene kunne bidra til mer bærekraftige og aldersvennlige lokalsamfunn. Arbeidet omfattet også digitale møter, befaringer og prosessarbeid i kommunene og innbyggermedvirkning for å utvikle boligkonsept og løsninger.

Viktige resultater fra prosjektet:

Mulighetsstudiene viste at alle de tre byggene i utgangspunktet har potensial til å bli moderne, tilrettelagte utleieboliger. Det ble gjennomført analyser av teknisk tilstand, behov for oppgradering, kostnadsberegninger og vurdering av egnethet i forhold til universell utforming. Arkitektoniske skisser foreslår mindre leiligheter og bokollektiv som løsninger.

Viktige læringspunkter

- Gjenbruk av eldre institusjonsbygg kan gi flere utleieboliger.
- Tidlig vurdering av byggenes tekniske tilstand, kostnader og muligheter for universell utforming er avgjørende.
- Politisk og administrativ forankring er nødvendig for å sikre fremdrift og gjennomføring
- Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan bidra til miljømål og styrke lokalsamfunn, men det krever gode verktøy og samarbeid mellom fagmiljøer, eiendomsforvaltning og boligplanlegging.

Anbefalinger til andre

- Start med en mulighetsstudie for å få oversikt over teknisk og økonomisk gjennomførbarhet.
- Involver arkitekt- og rådgivermiljøer tidlig i prosessen.
- Sørg for at løsninger møter krav til tilgjengelighet og fleksibilitet.
- Legg til rette for bred forankring og dialog med mulige leietakere.
- Vurder gjenbruk av bygg som en del av en helhetlig boligstrategi – særlig i områder med press på ressursene og behov for flere tilrette-lagte boliger.

4.5.3. Lys i gamle hus av Fortidsminneforeningen

Bakgrunn for prosjektet:

Fortidsminneforeningen ville undersøke hvordan tomme hus og gårder i distriktene kan tas i bruk igjen (Fortidsminneforeningen, 2025). Mange av bygningene står tomme eller blir lite brukt, samtidig som kommunene har behov for flere egnede boliger. Målet med prosjektet var å skape ny aktivitet i disse husene ved å kartlegge muligheter, dele kunnskap og utvikle modeller for gjenbruk og transformasjon. Utgangspunktet var at tomme hus representerer en uutnyttet kulturell, sosial og økonomisk ressurs, og at bygningsvern, stedsutvikling og bærekraft kan gå hånd i hånd.

Heim, Kvitsøy, Sør-Aurdal, Vinje og Rollag var pilotkommuner som gjennomførte mulighetsstudier av fem ulike bygg.

Viktige resultater fra prosjektet:

Prosjektet viser at eksisterende bygningsmasse

kan spille en viktig rolle i å løse boligbehov og samtidig styrke lokal identitet. Det ble gjennomført casestudier der frivillig innsats, bred involvering og god kommunal støtte viste seg å være avgjørende for å lykkes. Prosjektet ga konkrete anbefalinger for hvordan kartlegge og vurdere eldre hus, involvere eiere og skape møteplasser og aktivitet i nærmiljøet.

Gjenbruk av gamle hus kan redusere press på nye utbyggingsarealer, gi mer klimavennlig ressursbruk og styrke sosial bærekraft. Samtidig viser prosjektet at økonomiske insentiver og fleksible støtteordninger er nødvendige for å utføre tiltak i praksis.

Viktige læringspunkter

- Kombiner kartlegging av ledige bygg med lokalkunnskap og brukerinvolvering for å finne gode bruksområder.
- Støtt frivillig innsats med tydelig organisering og solid forankring.
- Utnytt bygningsmassen i bygdene gjennom samarbeid mellom ildsjeler, kommune og næringsliv.
- Bruk historiske bygg aktivt for å styrke bosetting, næringsliv og lokal identitet.

Anbefalinger til andre

- Kartlegg tilgjengelige bygg og finn personer eller grupper som kan drive arbeidet videre.
- Gjør kartleggingen manuelt, lokalt og i tett samarbeid med frivillige og naboer.
- Gjenbruk av hus bør innarbeides i kommunale planer og strategier.
- Se bolig, arbeidsplasser og møteplasser i sammenheng for å styrke små lokalsamfunn.

5 Avslutning og felles læringspunkter

Denne rapporten inneholder et bredt spekter av prosjekter som har mottatt tilskudd til boligtiltak fra Husbanken i 2023. Prosjektene viser stor variasjon i tema og tilnærming.

Sluttrapportene som tilskuddsmottakerne utarbeider skal legges til rette for læring, kunnskapsdeling og overføringsverdi til andre. På denne måten blir kunnskapen overførbart og kan bidra til ny praksis i det boligsosiale arbeidet. Målet er å gjøre det enklere for andre kommuner og aktører å lære av erfaringene, hente inspirasjon og vurdere hva som passer til egne lokale behov og bygge videre på det.

Avslutningsvis har Husbanken oppsummert noen felles læringspunkter på tvers av prosjektene som fikk tilskudd i 2023.

Medvirkning og lokalt eierskap

- Tidlig og bred involvering av innbyggere, brukere, frivillige og samarbeidspartnere gir bedre løsninger og styrker lokalt eierskap.
- Målrettet informasjon og tilgjengelige arenaer for dialog styrker medvirkningsprosessene.
- Verktøy som personas og folkemøter engasjerer og kan bidra til å konkretisere behovene.
- Direkte deltakelse inn i prosjekter fra målgruppen – for eksempel gjennom prosjektansettelser – gir verdifull innsikt.
- Individuell tilpasning og medvirkning gir ofte bedre resultat enn standardiserte tiltak.
- Tidlig involvering og bred medvirkning fra innbyggere, brukere, frivillige og andre samarbeidspartnere gir bedre løsninger og koordinering, og styrker lokalt eierskap.

- Kombinasjonen av bolig og oppfølgings-tjenester er avgjørende for å sikre varige og trygge bosituasjoner for vanskeligstilte grupper.

Organisering og samarbeid

- Tverrfaglig samarbeid internt i kommunen (for eksempel plan, helse og teknisk) gir mer helhetlige løsninger.
- Samarbeid mellom private og frivillige styrker gjennomføringsevnen. God involvering av næringsliv og frivillige aktører bidrar til bedre løsninger, og økt kapasitet og kvalitet i arbeidet.
- Felles innsats for målgrupper som unge, eldre og flyktninger krever tett samordning mellom bolig og tjenester. Når bolig kombineres med oppfølging og støtte, får tiltakene bedre og mer varig effekt.
- God boligoppfølging for sårbare grupper krever strukturert samarbeid mellom boligkontor, helse, NAV og eventuelt frivillige tjenester.
- Interkommunalt samarbeid kan styrke fagmiljø, kapasitet og kvalitet, særlig i små kommuner.
- Felles læringsarenaer og nettverk kan bidra til å styrke samarbeidet, øke kompetansen og redusere sårbarhet i saksbehandlingen av økonomiske virkemidler.

Pilotering og utvikling av nye boligkonsepter:

- Involver innbyggere tidlig og kartlegg behov grundig for å utvikle målrettede boligløsninger.
- Bruk pilotprosjekter og småskala-utprøving for å teste ideer og redusere risiko før større investeringer. Pilotering og trinnvis utvikling gir trygghet, rom for læring, justeringer og reduserer risiko før man går videre med større investeringer
- Tilpass modeller og løsninger til lokale forhold, demografi og boligmarked – fleksibilitet øker treffsikkerheten.
- Fleksible og livsløpsbaserte boligløsninger kan møte ulike behov og livssituasjoner over tid. Helhetlige og fleksible konsepter bidrar også til bedre forankring og større mulighet for gjennomføring.
- Nye boligkonsepter bør utvikles i samarbeid med lokale aktører, fagmiljøer og brukere for å sikre både gjennomførbarhet og relevans.

Transformasjon og gjenbruk

- Gjenbruk og transformasjon av bygg kan gi store gevinster, men krever tidlig vurdering av teknisk tilstand, reguleringskrav og økonomisk bærekraft.
- Fleksible planløsninger og god kjennskap til støtteordninger og regelverk øker muligheten for å fullføre transformasjonsprosjekter.
- Kartlegging av potensialet i eksisterende bygg bør vurderes som del av en helhetlig boligstrategi – spesielt i distriktene.

Politisk og administrativ forankring

- Prosjektene som lykkes har god forankring i kommuneplaner og politiske mål, og aktiv støtte fra administrativ og politisk ledelse.
- Forankring handler ikke bare om oppstart – kontinuerlig involvering og oppfølging gjennom prosjektperioden er avgjørende.
- Lokal forankring i lag, organisasjoner og lokalsamfunn gir sterkere støtte og bredere eierskap.

Kompetanse og kunnskapsdeling

- Bygg kompetanse mens prosjektet pågår – læring skjer best i praksis.
- Flere prosjekter har identifisert behov for bedre verktøy, maler og veiledning, spesielt knyttet til transformasjon og kartlegging.
- Flere prosjekter har vist behov for mer kunnskap om hvordan kombinere boligløsninger med individuelt tilpasset oppfølging, særlig for unge og andre med sammensatte behov.
- Tidlig samarbeid med eksterne fagmiljøer kan bidra til høyere kvalitet og økt gjennomførings- evne.

6 Referanseliste

Asker kommune (2024): [På lik linje - tjenesteutvikling i overgangen til egen bolig for unge med funksjonsnedsettelse.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter.

Drangedal Kommune (2024): [Aldersvennlig lokalsamfunn.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

Etnedal kommune (2024): [Utvikling av utleieboliger på Bruflata.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

Folldal kommune (2024): [Leiligheter i institusjonsbygg.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

Fortidsminneforeningen (2025): [Lys i Gamle hus.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

Heim kommune (2025): [GammelHeim.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

Lebesby kommune (2025): [Analyse av tilgang på tømrere til Lebesby kommune.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

Leieboerforeningen (2025): [En veileder for leieboersamvirke.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

Leka kommune (2025): [Konseptutvikling for boliger i sentrum.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter.

Lom kommune (2024): [Videreføring av GNIST-prosjektet.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

Kongsvinger kommune (2025): [Mobil Bolab - Bo trygt hjemme. Innovasjonsprosjekt: tilpassing av eksisterende bolig gjennom flyttbare moduler.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

Masfjorden kommune (2025): [Sakshandsaming av startlånsordninga i Nordhordaland-regionen.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

Norgeshus AS (2024): [Sammen er vi mindre alene.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

NTNU Samfunnsforskning (2025): [Why/Not in my backyard: Dialogverktøy for kommuner og nabolag.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

Oslo kommune v/velferdsetaten (2025): Ny bolig- og finansieringsløsning for bostedsløse med rusproblemer - fase 3.

Rindal kommune (2025): [Boligutvikling i Rindal.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

Sandefjord kommune (2025): [Leie - et trygt alternativ - effekten av medvirkning i boligsosialt arbeid.](#) Publisert på husbanken.no/rapporter

Senja kommune (2025): [Pilot Senja](#). Publisert på husbanken.no/rapporter

Sel kommune (2025): [Plan- og designkonkurranse gamle Otta skole](#). Publisert på husbanken.no/rapporter

SINTEF AS (2025): [Tiltak for at barnefamilier med lav og middels inntekt skal kunne etablere seg i pressområder](#). Publisert på husbanken.no/rapporter

Skjåk Kommune (2024): [Bustadprosjektet «Prøvebu i Skjåk»](#). Publisert på husbanken.no/rapporter

Sol Is Arkitekter (2025): [Boliger i funksjonstømte bygninger i distriktene](#). Publisert på husbanken.no/rapporter

Stiftelsen Kirkens Bymisjon sør (2025): [Ung i bolig](#). Publisert på husbanken.no/rapporter

Trondheim kommune (2025): [Barn i by. Barnevennlige nabolag på Møllenberg](#). Publisert på husbanken.no/rapporter

Tydal kommune (2025): Bolig for alle.

Husbanken (2025). Årsrapport 2024. Alle skal bo godt og trygt

7 Tildelte midler tilskudd til boligtiltak i 2023

Tabell 1: Tilskudd til boligsosiale tiltak

Søker	Tittel	Beløp
Asker kommune	På lik linje - tjenesteutvikling i overgangen til egen bolig for unge med funksjonsnedsettelse.	1 000 000
Foreningen Pådriv	Boligmerket, Fase 3 Prosjektutvikling.	860 000
Fortidsminneforeningen	Lys i gamle hus.	1 000 000
Kommunale Bolig-administrasjoners Landsråd	KBL - utvikle og spre kunnskap og god praksis innen boligpolitikk og boligsosialt arbeid og videreføre dette til landets kommuner.	500 000
Kongsvinger kommune	Mobil Bolab - Bo trygt hjemme. Innovasjonsprosjekt: tilpassing av eksisterende bolig gjennom flyttbare moduler.	500 000
Leieboerforeningen	Utredning av prosjektet "Leieboersamvirke".	300 000
Leieboerforeningen	Leieboermedvirkning 2.0.	680 000
Leieboerforeningen	Driftstilskudd	1 520 000
Nedenfra Ideelt AS	Tøyen sosiale boligfestival.	400 000
Norgeshus AS	Sammen er vi mindre alene.	600 000
NTNU Samfunnsforskning	Why/Not in my backyard: Dialogverktøy for kommuner og nabolag.	950 000
Oslo kommune v/velferdsetaten	Ny bolig- og finansieringsløsning for bostedsløse med rusproblemer - fase 3.	950 000
Sandefjord kommune	Leie - et trygt alternativ - effekten av medvirkning i boligsosialt arbeid.	750 000
SINTEF AS	Tiltak for at barnefamilier med lav og middels inntekt skal kunne etablere seg i pressområder.	950 000
Sol-Is Arkitekter	Boliger i funksjonstømte bygninger på landet.	500 000
Stiftelsen Kirkens Bymisjon sør	Ung i Bolig.	500 000
Trondheim kommune	Barn i by. Barnevennlige nabolag på Møllenberg.	690 000

Tabell 2: Tilskudd til boligtiltak i distriktene

Søker/kommune	Tittel	Beløp
Drangedal kommune	Aldersvennlig lokalsamfunn	500 000
Etnedal kommune	Utvikling av utleieboliger på Bruflata	300 000
Folldal kommune	Leiligheter i institusjonsbygg	1 000 000
Heim kommune	GammelHeim	300 000
Lebesby kommune	Minihus Lebesby kommune	350 000
Leka kommune	Konseptutvikling for boliger i sentrum	500 000
Lom kommune	Videreføring av GNIST-prosjektet	800 000
Masfjorden kommune	Sakshandsaming av startlånsordninga i Nordhordaland-regionen	670 000
Rindal kommune	Boligutvikling i Rindal	600 000
Sel kommune	Plan- og designkonkurranse gamle Otta skole	500 000
Senja kommune	Pilot Senja	1 575 000
Skjåk kommune	Bustadprosjektet «Prøvebu i Skjåk»	760 000
Tydal kommune	Bolig for alle	400 000
Ål kommune	Utforskning og utvikling av nye regionale bustadsamarbeid i Hallingdal	250 000

