

BOLIGVEILEDER



– hvordan en distriktskommune kan jobbe med boligbygging i kommunal regi
desember 2025

Veilederen er utarbeidet av



Høylandet
kommune

i samarbeid med



Husbanken

Innhold

1. Innledning.....	3
2. Kartlegging og behovsanalyse.....	3
2.1 Boligstatus, demografi og boligbehov.....	4
2.2 Inspirasjon fra andre kommuner.....	6
3. Planlegging og regulering	7
3.1 Arealplanlegging	7
3.2 Andre kommunale planer	8
4. Finansiering og økonomi	9
4.1 Kommunal tilrettelegging.....	9
4.2 Finansiering av egen bolig	12
5. Bærekraftige løsninger	13
7. Gjennomføring av boligprosjekter	15
7.1 Styring av byggeprosess og valg av entreprisform	15
7.2 Krav offentlige anskaffelser	16
7.3 Involvering og forankring.....	16
7.4 Eksempelet Børstadlia i Høylandet kommune.....	17
8. Relevante lovverk og forskrifter	24
9. Eksempler og beste praksis.....	25
10. Oppsummering og anbefalinger.....	27
11. Vedlegg/henvisninger	28

1. Innledning

Formålet med denne veilederen er å tilby distriktskommuner innsikt i ulike arbeidsmetoder for boligbygging i kommunal regi. Veilederen skal fungere som et praktisk hjelpemiddel, med konkrete anbefalinger og rammeverk som kan anvendes i kommunenes planlegging, utvikling og gjennomføring av boligprosjekter.

Mange distriktskommuner står overfor utfordringer knyttet til befolkningsnedgang, særlig blant unge voksne som flytter til større byer for utdanning og arbeid. Denne utviklingen fører ofte til lav boligetterterspørsel, med påfølgende reduserte økonomiske insentiver for nybygging. Lav befolkningsvekst og fraflytting gjør investeringer i boligbygging usikre, da det kan være uklart om nye boliger vil bli etterspurt. I distriktene er boligprisene dessuten generelt lavere enn i byene, noe som ytterligere kompliserer finansieringen og reduserer interessen fra private investorer uten offentlige støtteordninger.

Denne veilederen viser hvordan kommuner aktivt kan engasjere seg for å stimulere boligmarkedet. Høylandet kommune har implementert tiltak og gjennomført prosjekter som eksemplifiseres i veilederen. I 2024 mottok Høylandet kommune midler fra Husbanken til utarbeidelse av denne veilederen som en del av et større boligutviklingsprosjekt.

Private aktørers tilbakeholdenhet i boligbygging har ført til at Høylandet kommune selv har initiert prosjekter for å sette i gang boligmarkedet. Målet har vært at boligmarkedet over tid skal fungere mest mulig selvstendig, drevet av private aktører. Et konkret tiltak var et totrinns boligprosjekt i kommunal regi, rettet primært mot eldre i kommunesenteret. Første trinn innebar bygging og salg av fire leiligheter. Etter vellykket salg, kjøpte en lokal entreprenør en kommunal tomt og gjennomførte andre byggetrinn med seks nye leiligheter. Kommunen bidro med grunnlagsinvesteringer som vei og kloakk, garanterte kjøp av to leiligheter, og ga entreprenøren betalingsutsettelse for tomten frem til siste leilighet var solgt. Tiltaket reduserte risikoen for utbygger, frigjorde eneboliger for salg og stimulerte boligsirkulasjonen i kommunen.

Et annet prosjekt i kommunen omfattet bygging av fleksible småhus, designet for trinnvis utbygging avhengig av kjøperens økonomiske situasjon, plassbehov og ønske om egeninnsats. Prosjektet var særlig rettet mot førstegangsetablerere, med gunstige finansieringsmuligheter som ikke krevde egenkapital, og med tilrettelegging for grønne lån.

Veilederen dekker sentrale temaer som planlegging, økonomi, samfunnsnytte og bærekraft, spesielt tilpasset distriktskommunenes særegne utfordringer og muligheter. Den belyser viktige vurderinger kommuner bør gjøre i slike prosjekter og presenterer Høylandet kommune som et eksempel på praktisk gjennomføring. Mange av utfordringene og tiltakene som beskrives, vil trolig være gjenkjennelige for flere distriktskommuner.

Målgruppen for denne boligveilederen er kommunale ansatte, politikere, planleggere, entreprenører og andre aktører involvert i boligbygging og lokal samfunnsutvikling.

2. Kartlegging og behovsanalyse

Befolkningsutvikling og kartlegging av boligbehov, inkludert behovet for spesifikke boligtyper, utgjør en sentral del av kommunens arbeid med boligutvikling. Kommunene må foreta grundige analyser av dagens situasjon og framtidige behov, der viktige parametre inkluderer befolkningsvekst, fraflytting og tilflytting.

For Høylandet kommune har utviklingen av en boligpolitisk handlingsplan vært et sentralt verktøy for å etablere en oversikt over nåværende og fremtidige behov. Denne planen gir grunnlag for strategiske prioriteringer og konkrete tiltak innen kommunens boligarbeid.

Basert på case-studier og forskning fra Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR), gis det flere anbefalinger til kommuner som ønsker å styrke sin rolle som boligstrategisk aktør.

NIBR fremhever følgende anbefalinger:

- Etablere en samlet og oppdatert oversikt over boligmarkedet på kommunens hjemmeside.
- Tilrettelegge for utbygging av mindre boligenheter.
- Styrke interkommunalt samarbeid om boligutvikling.
- Fremme samarbeid mellom kommunen, utbyggere og det lokale næringslivet.
- Samarbeide med private boligeiere for å frigjøre eksisterende boliger og tomtearealer.
- Aktivt involvere ulike aldersgrupper i utviklingen av boliger.
- Markedsføre både de rurale og urbane kvalitetene i kommunen.
- Utarbeide og implementere et boligbyggeprogram.
- Gjøre aktiv bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger for å stimulere til økt boligbygging og -tilretteegging.

Mer om dette finner du her: <https://distriktssenteret.no/litteratur/boligpreferanser-distrikta/>



2.1 Boligstatus, demografi og boligbehov

Kommunen må gjennomføre grundige analyser av fremtidig befolkningsvekst og boligbehov, inkludert hvilke typer boliger som vil være nødvendige, for eksempel familieboliger, studentboliger og seniorboliger. Disse analysene bør ta hensyn til forskjellige deler av kommunen og vurdere spesifikke behov som vil oppstå.

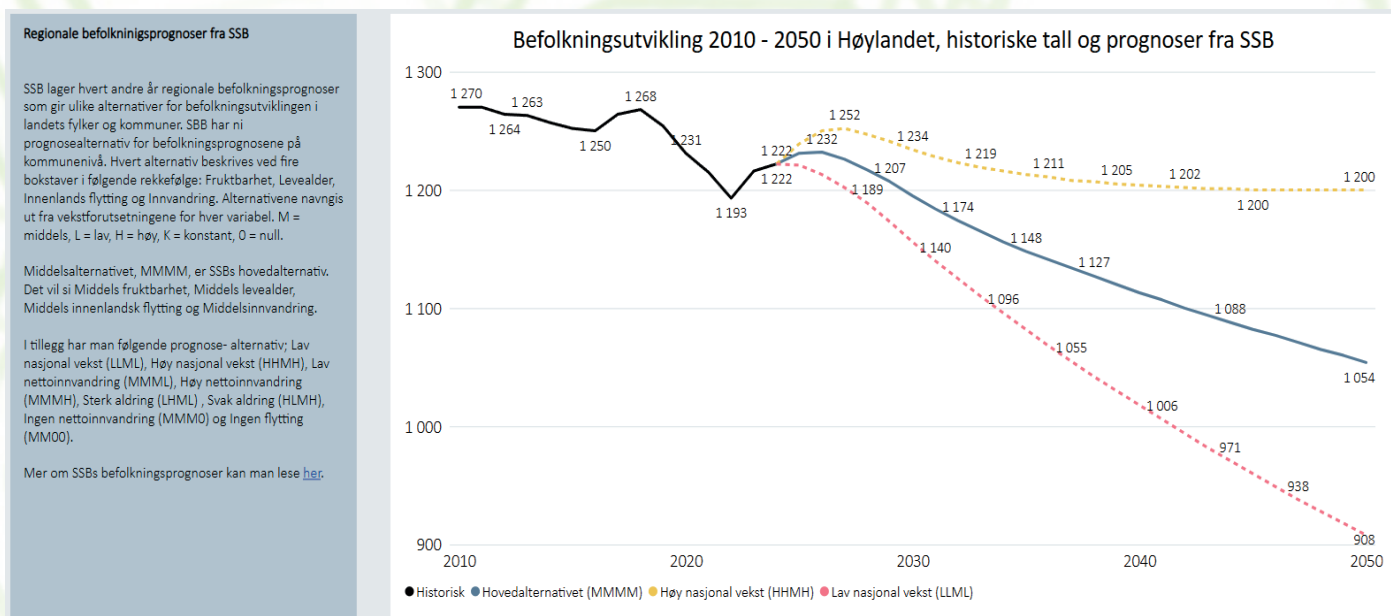
I analysene er det avgjørende å inkludere vurderinger av nærhet til viktige offentlige tjenester som skoler, helsetjenester og kollektivtransport. Slike faktorer er ofte avgjørende for kommunens attraktivitet for både nåværende og potensielle innbyggere. Eksisterende tilgjengelige boligområder og tomter som allerede er inkludert i kommunens arealplaner må også inngå i vurderingene. Kommunen bør dessuten vurdere nye boformer og spesifikke kvaliteter som er unike for distriktene, eksempelvis arealer egnet for egen dyrking av grønnsaker. Tomtestørrelser og attraktive områder med god utsikt bør også vurderes.



Alternative boformer som småhus, mini- og makrohus samt delvis mobile hus, som kan flyttes etter behov, er aktuelle vurderinger for distriktskommuner for å imøtekomme varierte boligbehov. Involvering av innbyggere, politikere, næringslivet og utflyttet ungdom er essensielt for å sikre relevans og kvalitet i slike analyser, og dette omtales nærmere i kapittel 7 om gjennomføring av boligprosjekter.

For å illustrere dette arbeidet med boligstatus og demografisk utvikling benyttes Høylandet kommune som eksempel. Kommunen opplevde betydelig befolkningsnedgang fra 1985 til 2005 med en reduksjon på over 200 personer til ca. 1260 innbyggere. Fra 2019 ble det registrert en ny nedgang, inntil bosetting av flyktninger fra Ukraina fra 2022 snudde trenden. Per andre kvartal 2024 hadde Høylandet 1222 innbyggere, hvorav omtrent 100 nye innbyggere skyldtes bosetting av flyktninger.

Kommunen har hatt lave fødselskull de siste årene, og prognoser indikerer fortsatt nedgang i antallet barn og en økning i eldre befolkningsgrupper. Befolkningsprognosene viser også en nedgang i aldersgruppen 16-66 år.



Befolkningsprognose SSB. Figur tatt ut fra Høylandet kommune sin Økonomi- og handlingsplan 2024-

På Høylandet har etterspørselen etter ordinære utleieboliger vært større enn tilgjengeligheten. Dette har ført til at familier har måttet bosette seg i nabokommuner, en utvikling kommunen ønsker å motvirke.

Bosetting av flyktninger har ytterligere økt behovet for flere boliger, og kommunen har leid ut egne boliger samt samarbeidet med private boligeiere som har tilbudt kårboliger og leiligheter. Kommunen spiller derfor en viktig rolle som tilrettelegger og premissleverandør i boligtilbudet.

Gjennom kartlegging og analyse knyttet til kommunens boligpolitiske handlingsplan har Høylandet fått et solid grunnlag for videre prioriteringer innen boligpolitikken. Tidligere demografisk utvikling og fremtidige analyser gir grunnlaget for hvilke boligtyper som trengs, spesielt med mål om økt tilflytting. Kommunen må kontinuerlig vurdere om dagens boligtilbud møter behovene til ungdom og barnefamilier som vurderer å flytte dit.

Tidligere etablering av sentrumsnære leiligheter rettet mot eldre, i samarbeid med private utbyggere, har bidratt til økt tilgjengelighet av eneboliger som overtas av yngre innbyggere. Dette har ført til økt aktivitet i boligmarkedet og en generell økning i boligprisene. Dette understreker betydningen av langsiktig og målrettet arbeid med boligpolitikken i distriktskommuner.

Detaljer rundt gjennomføringen av spesifikke boligprosjekter, som for eksempel Børstadlia i Høylandet, beskrives mer inngående i senere kapitler i denne veilederen.



Bilde fra Elveparken boligtun, Høylandet.

Boligtunet er etablert i regi av kommunen, der andre byggetrinn skjedde i regi av en privat aktør.

2.2 Inspirasjon fra andre kommuner

Læring og inspirasjon fra andre kommuners erfaringer med boligbygging kan være svært verdifullt, særlig i innledende faser av egne boligprosjekter. Eksempler på vellykkede prosjekter fra ulike kommuner presenteres nærmere i kapittel 9 om eksempler og beste praksis.

Høylandet kommune har i flere år hatt et sterkt fokus på boligbygging med det klare målet om å tiltrekke seg unge familier. For å oppnå dette må kommunen tilby attraktive boliger, enten som utleieobjekter eller for salg.

Som del av forarbeidet gjennomførte kommunen studiebesøk til blant annet Heim og Tydal kommuner. På Kyrksæterøra i Heim kommune har man bygget kvalitetsboliger til lave priser i prosjektet UNG-heim, spesielt rettet mot unge boligkjøpere. Tydal kommune har på sin side utviklet en klynge av mindre designboliger på ca. 43 m², dog med noe høyere pris. Disse studieturene gav viktige innspill og inspirasjon til Høylandets eget arbeid med småhusprosjekter, men kommunen måtte samtidig vurdere hva som ville være mest hensiktsmessig og realistisk lokalt.

Høylandet ønsket primært å tilby så rimelige boliger som mulig, spesielt rettet mot førstegangsetablerere. I tillegg til erfaringene fra studieturene hadde kommunen som mål å tilby boliger med fleksible utvidelsesmuligheter.

Små hybler ble vurdert som mindre aktuelt på grunn av det begrensede markedet for utleie i kommunen. Andre viktige mål var universell utforming og tilrettelegging for grønne lån.

Kommunens konkrete bidrag inkluderte tilbud om gratis tomter med ferdig opparbeidet uteområde, samt gunstige finansieringsløsninger. Det var også ønske om å tilby muligheter for egeninnsats, valgfrie materialpakker og fleksibilitet gjennom flere klargjorte byggetrinn fra starten av, med prerigget leveranse og fundamenter. For å unngå krav om egenkapital ble ulike løsninger diskutert med lokale banker.

Disse ønsker og mål ble grundig diskutert både internt i kommunen og med eksterne samarbeidspartnere som banker og andre relevante aktører.

3. Planlegging og regulering

3.1 Arealplanlegging

Arbeidet med kommuneplanens arealdel (KPA) er avgjørende for å sette langsiktige rammer for arealbruken i en kommune, inkludert hvor og hvordan boligbygging skal foregå. For å identifisere egnede områder for boligbygging kreves det flere steg i planprosessen, som kombinerer strategisk tenkning med praktisk planlegging. Som tidligere nevnt, må kommunen gjennomføre analyser av forventet befolkningsutvikling, behov for ulike boligtyper som familieboliger, studentboliger og seniorboliger, samt hvilke spesifikke behov som vil oppstå i forskjellige deler av kommunen.

Kommuneplanens arealdel bør gjenspeile kommunens langsiktige visjon og strategier for utvikling, inkludert tydelige mål for boligutvikling. Eksempler på dette kan være økt boligbygging nær kollektivknutepunkter eller langs eksisterende infrastruktur. Videre bør arealdelen koordineres tett med andre kommunale planer som transportplaner, næringsplaner og klima- og miljøplaner, for å sikre en helhetlig utvikling.

Selv om kommuneplanens arealdel definerer overordnede områder egnet for boligbygging, må disse konkretiseres videre i reguleringsplaner for å gi et detaljert juridisk grunnlag. Dette inkluderer presise angivelser av byggegrenser, høydebegrensninger, grøntarealer og annen nødvendig detaljregulering. Kommunen kan legge til rette for økt boligbygging ved å justere eksisterende reguleringsplaner eller frigjøre mer areal til boligformål.

Kommuner har også handlingsrom til å legge til rette for spredt boligbygging i bygdene. I henhold til de Statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet (januar 2025), kan kommunene i spredtbygde strøk, innenfor rammene gitt i retningslinjenes kapittel 3, åpne for boligbygging i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

I Høylandet kommune er det bygd 10 nye leiligheter i Elveparken bolig-tun midt i sentrum beregna for eldre beboere, mens det i nærheten av sentrum inntil et eldre boligområde er utvikla et område for småhus beregna for førstegangsetablerere.





Reguleringsplan Børstadlia, Høylandet kommune

I planprosessene må kommunen gjøre en rekke vurderinger, som hvilke boligområder som er klare til utbygging i eksisterende planer og om disse passer til de tiltenkte boligtypene. Videre må kommunen vurdere tidspunkt for revidering av arealplaner, behovet for å sette av nye boligområder ved neste revisjon, samt muligheten for å frigjøre ubenyttede boligområder til andre formål. Disse vurderingene må også ta hensyn til ulike interesser og verdier knyttet til nye boligområder, samt kostnader til infrastruktur som vei, vann og avløp.

3.2 Andre kommunale planer

Forankring av boligpolitikk og boligprosjekter i kommunens øvrige planer er essensielt for å sikre helhetlige og langsiktige resultater. Kommuneplanens samfunnsdel, som legger føringer for arealdelen, bør inkludere tydelige retningslinjer og mål for kommunens boligpolitikk. En boligpolitisk handlingsplan er også avgjørende som fundament for kommunens arbeid med boligpolitikken. Videre er det viktig å inkludere konkrete boligtiltak tidlig i kommunens økonomi- og handlingsplan, med tydelige investeringer og tiltak knyttet til spesifikke boligprosjekter.

Rapporten "Gode eksempler – Boligstrategiske tiltak i distriktene" fra Rambøll og Distriktssenteret påpeker viktigheten av en helhetlig tilnærming til boligutvikling. Ifølge rapporten kjennetegnes kommuner som lykkes med boligstrategiske satsinger av tydelige mål og prioriteringer, koordinert innsats, en boligpolitisk handlingsplan, samt regelmessig revisjon og utvikling av nye arealplaner som identifiserer områder egnet for boligutvikling og -etablering.

Høylandet kommune sin samfunnsplan for 2023-2034 er «masterplan» for utviklingen på Høylandet i årene fremover, med ett av fokusområdene «Høylandet som bokommune» - med flere mål og strategier.



En studie av samfunnsvirkninger knyttet til boligsatsinger i distriktskommuner understreker at lokale boligsatsinger har positiv effekt på både boligmarkedet og lokalsamfunnet, og at slike

satsinger styrker kommunens rolle som samfunnsutvikler. Ifølge denne rapporten er boligsatsingene i de undersøkte kommunene brede og inkluderer hele det kommunale ansvarsområdet innen boligpolitikken – fra areal- og reguleringsplanlegging til videreformidling av statlige låne- og tilskuddsordninger, samarbeid med private aktører, generell boligforsyning og tilbud til vanskeligstilte grupper. Mange av satsingene er også en integrert del av bredere kommunale attraktivitetsprosjekter, inkludert omdømmebygging, næringsutvikling, inkludering og generell stedsutvikling. Alle disse case-kommunene benytter seg av en rekke virkemidler for å styre eller påvirke boligutviklingen.

Se mer her: <https://distriktssenteret.no/litteratur/samfunnsvirkninger-av-boligpolitikk/>

For Høylandet kommune er tilgang til boliger og tomteareal en grunnleggende forutsetning for å øke antallet innbyggere. Kommunen spiller en viktig rolle som tilrettelegger og premissleverandør, med mål om å sikre nok boliger som er tilpasset innbyggernes behov. For at boligpolitikken skal fungere effektivt, må den integreres og forankres både i handling og i alle relevante planer.

I kommunens boligpolitiske handlingsplan 2023–2034 er mål, strategier og konkrete tiltak for boligutvikling tydelig beskrevet. Denne planen fungerer som et strategisk og styrende dokument, som tydeliggjør kommunens prioriteringer og tiltak innen boligpolitikken.

I Høylandet kommunes økonomi- og handlingsplan 2025–2028, under satsingsområdet «Høylandet som bosted», er det formulert tydelige delmål om trivsel og integrering av nye innbyggere. Tiltakene inkluderer en målrettet velkomst av nye innbyggere, fokus på integrering, utvikling av infrastruktur som styrker bolyst og tilflytting, aktiv markedsføring av tilgjengelige tomter og boliger, samt investeringer for å stimulere boligmarkedet. Kommunen vil også utvikle en egen stedsutviklingsplan for Høylandet sentrum.



Utsnitt fra Høylandet sentrum med Elveparken boligtau i forgrunnen

Ved rullering av kommuneplanens arealdel må kommunen vurdere mulighetene for å regulere inn nye attraktive boligområder. Dette krever helhetlig planlegging, ofte i form av et forprosjekt som tydeliggjør alle nødvendige faktorer, inkludert infrastruktur som vei, vann, kloakk, bredbånd, strøm og renovasjon. Et godt gjennomført forprosjekt gir et solid kunnskapsgrunnlag for videre prioritering og eventuelle investeringer i nye boligområder.

4. Finansiering og økonomi

4.1 Kommunal tilrettelegging

Kommuner har en rekke virkemidler og tiltak tilgjengelig for å stimulere til økt boligbygging. Kommunene kan blant annet justere byggestandardene slik at boligbygging blir enklere og rimeligere, samtidig som nødvendige krav til miljø og sikkerhet opprettholdes.

- Økonomiske insentiver kan også benyttes, slik som skattefordeler eller reduserte eiendomsskatter for utbyggere i bestemte områder. Kommunen kan i tillegg etablere støtteordninger rettet mot bygging av boliger for spesifikke målgrupper, for eksempel unge, førstegangskjøpere, eldre eller personer med særlige behov. I samarbeid med staten kan kommunene vurdere skattefritak eller lavere avgifter på byggematerialer og tomter.
- Et annet viktig tiltak er samarbeid med private aktører, som boligbyggelag og utbyggere. Slike partnerskap kan innebære felles utvikling av tomter, økonomiske støtteordninger eller tilgang til subsidierte tomter. Kommuner kan også samarbeide om prosjekter med sosial profil, som rimelige boliger for lavinntektsgrupper, og benytte seg av finansieringsordninger gjennom Husbanken. Tilskudd til bygging av utleieboliger via Husbanken har vært en viktig ordning, selv om finansieringen fra staten har variert.



- Kommunen kan også investere i nødvendig infrastruktur som veier, vann, avløp og kollektivtransport, for å gjøre bestemte områder mer attraktive og kostnadseffektive for boligbygging. Ved å utvikle boligområder nær kollektivknutepunkter kan kommunen stimulere til økt boligbygging.
- Salg og utleie av offentlige tomter kan være en effektiv strategi. Kommuner kan tilby tomter til redusert pris eller med langsiktige leieavtaler, noe som gjør det enklere for utviklere å komme i gang uten å måtte betale hele kjøpesummen umiddelbart.
- Langsiktig og forutsigbar planlegging er avgjørende. Kommunen kan etablere klare retningslinjer og strategier for boligbygging, med fokus på demografiske trender, ulike boligtyper og fremtidens krav til bærekraftige bygg.
- Kommunene kan også stimulere bærekraftig boligbygging gjennom insentiver for energibesparende løsninger, lavutslippsbygg og bruk av miljøvennlige materialer, samt støtte prosjekter med grønne standarder som Passivhus eller BREEAM- sertifisering.
- Kommunene kan også planlegge boligprosjekter med nærhet til arbeidsplasser og viktige tjenester som skoler og helsetjenester, noe som gjør områdene mer attraktive.

Høylandet kommune har tatt flere initiativer for å stimulere til boligbygging. For noen år siden satte kommunen i gang bygging av sentrumsnære leiligheter. Etter det første byggetrinn kjøpte en lokal entreprenør en kommunal tomt for å bygge seks nye leiligheter, hvor kommunen allerede hadde gjort grunnlagsinvesteringer som tomt, vei og kloakk. Kommunen garanterte kjøp av to av leilighetene og ga utbyggeren betalingsfrist for tomten etter at siste leilighet var solgt. Denne avtalen reduserte risikoen for utbyggeren betydelig og muliggjorde gjennomføring av det andre byggetrinn.

I 2024 satte kommunen i gang bygging av småhus i Børstadlia med plass til inntil seks boliger, hvorav tre ble bygget av kommunen for utleie. Samlet bygging av flere like enheter

skulle bidra til lavere anbudspriser per bolig. Kommunen foretok grunnlagsinvesteringer for hele området, noe som medførte gratis tomter med ferdig vei, vann og kloakk for kjøpere. Småhusene ble tilbudt i tre ulike byggetrinn og prisklasser, med mulighet for egeninnsats. En forutsetning i anbudsdokumentene var også at samme type bolig kunne bygges på andre kommunale tomter til samme pris. Ytterligere informasjon om dette prosjektet finnes i kapittel 7 om gjennomføring av byggeprosjekter.

Husbanken tilbyr en ordning med tilskudd til boligtiltak, som skal bidra til økt boligbygging, innovasjon og kunnskapsutvikling. Høylandet kommune fikk i 2024 et slikt tilskudd til boligsosiale tiltak. Dette tilskuddet er benyttet til utvikling av denne boligveilederen, kartlegging av offentlige og private tomter, prosjektering og analyse av Børstadlia-prosjektet, og til utvikling av en nettside for tilgjengelige tomter i kommunen.



Grønne lån

For å få grønne lån ved bygging av en ny bolig, må boligen oppfylle flere krav knyttet til energieffektivitet, bærekraftige byggematerialer, godt inneklima, lavt karbonavtrykk og hensyn til klimaendringer. Kravene varierer noe mellom forskjellige långivere og låneprogrammer, men de generelle målene er å redusere bygningens miljøpåvirkning både under byggeprosessen og i løpet av byggets levetid. Grønne lån er en incentivordning for å støtte bygging av mer bærekraftige boliger, og boligbyggere kan oppnå gunstigere lånebetingelser ved å oppfylle disse kravene.

I forbindelse med nye krav knyttet til offentlige anskaffelser fra 2024, hvor klima-, miljø- og bærekraftskriterier skal vektas med 30 %, satte Høylandet kommune i stedet ekstra krav i anbudsgrunnlaget for småhusprosjektet i Børstadlia. Dette innebar spesifikke krav til kildesortering, søppelhåndtering og at boligene skulle tilfredsstille energiklasse B. Ved å innfri disse kravene kvalifiserte småhusene i Børstadlia for grønne lån ved lånefinansiering.

Fritak fra egenkapitalkrav

I Norge er det generelt krav om egenandel ved kjøp av ny bolig, men det finnes noen muligheter for å redusere eller slippe egenandel helt, avhengig av situasjonen til søker og de spesifikke vilkårene i låneavtalen. Startlån er et kommunalt lån som tilbys til personer som har behov for økonomisk hjelp til å kjøpe bolig, for eksempel for unge, enslige foreldre eller de med lav inntekt. Startlån kan i noen tilfeller dekke hele boligkjøpet, inkludert egenandel, dersom man oppfyller visse betingelser. Enkelte boligbyggelag tilbyr fellesfinansieringsordninger, der medlemmene kan få tilbud om lån med lavere krav til egenkapital ved kjøp av bolig i prosjekter utviklet av boligbyggelaget.

Banker kan i enkelte tilfeller gi fritak fra egenkapitalkrav for spesielle boligprosjekter. For Børstadlia i Høylandet kommune er det av noen lokale banker gitt et slikt fritak, slik at det er mulig å få 100 % finansiering av boligen direkte fra bank.

4.2 Finansiering av egen bolig

Finansiering av bolig kan være krevende, spesielt for førstegangsetablerere. Bankene tilbyr ordinære lån, men det fins også en rekke ordninger gjennom Husbanken kommunene og boligkjøper kan benytte seg av.



Startlån (kommunalt lån)

Startlån er et tilbud fra kommunene til personer som har vanskeligheter med å få boliglån i banken, for eksempel unge eller personer med lav inntekt. Startlånet kan brukes til å kjøpe bolig eller til å gjennomføre nødvendige boligtilpasninger. Renten på startlånet er gjerne lavere enn bankens markedsrente. Krav til egenkapital er også lavere.

Høylandet kommune har i mange år vært en aktiv bruker av startlånordningen fra Husbanken, og denne ordningen har vist seg å være et viktig verktøy for å hjelpe personer som har problemer med å finansiere kjøp av egen bolig på det ordinære markedet. Dette er i tråd med kommunens målsetting om å sikre alle innbyggere

stabile og trygge boforhold. Ved å tilby flere husholdninger muligheten til å eie egen bolig, kan kommunen forebygge sosiale utfordringer som midlertidige boforhold, økt press på kommunale utleieboliger, og potensielt en økning i antallet personer som står uten tilfredsstillende bosted. Det er også et poeng å ha anledning til å tilby innbyggere startlån for å stimulere til at de blir boende i kommunen.

Ei ny forsøksordning med startlån til førstegangsetablerer ble etablert i 2024, med noen andre kriterier sammenlignet med ordinære startlån. I tillegg til at lånet i hovedsak skal gis til personer som ikke har eid bolig før, er det krav om egenkapital på fem prosent av markedsverdien av boligen, og at søkerens mulighet til å spare skal vurderes strengere. Lånet skal betjenes med avdrag, med terminbeløp tilsvarende et startlån med maks 30 års løpetid. Etter ti år skal restlånet refinansieres i privat bank eller med ordinært startlån. Det er et krav at den som søker ikke har fått boliglån i privat bank, akkurat som for ordinært startlån.





Høylandet kommune med samarbeidspartnere arrangerte egne kurs i finansiering av bolig

Grunnlån fra Husbanken

Husbanken tilbyr lavrentelån til personer som trenger hjelp til å finansiere bolig. Dette kan være aktuelt for unge, enslige forsørgere, personer med lav inntekt eller høy gjeld, eller personer som trenger tilpasning av bolig. Renten er lavere enn den vanlige markedsrenten, og det kan være mulig å få lån til en høyere andel av boligprisen enn vanlig.

Kombinasjonslån (bank og Husbanken)

I noen tilfeller kan det være aktuelt å kombinere boliglån fra bank med lån fra Husbanken. Dette kan gi en lavere rente og bedre betingelser, spesielt for personer med lav inntekt eller vanskelige økonomiske forhold.

Husbankens tilskudd

Husbanken gir også tilskudd i spesifikke tilfeller, for eksempel til tilpasning av bolig for personer med nedsatt funksjonsevne eller til rehabilitering av boliger.

Husbankens rentefritak eller rentekompensasjon

For personer som har store økonomiske utfordringer, kan Husbanken tilby rentefritak eller rentekompensasjon på lån. Dette er vanligvis for personer som er i en særlig vanskelig situasjon, for eksempel på grunn av sykdom eller arbeidsledighet.

5. Bærekraftige løsninger

Bærekraftige løsninger i ny boligbygging har stort potensial for å redusere miljøpåvirkning, forbedre livskvalitet og fremme økonomisk bærekraft. Ved å fokusere på energieffektive teknologier, miljøvennlige byggematerialer, sosial bærekraft og god tilpasning til lokale forhold, kan boligbyggingen bidra til å bygge robuste, livskraftige og fremtidsrettede samfunn. Samtidig er det viktig å vurdere kostnadene og tilgjengeligheten av disse løsningene, samt tilrettelegging for lokale behov og utfordringer.

Kommuner bør ta hensyn til miljøet ved å bygge energieffektive boliger, inkludere grønne områder og sørge for god drenering og avfallshåndtering. Det er viktig at boligbyggingen tar hensyn til klimaendringer og tilpasser seg endringer som kan påvirke lokalsamfunnet, som flomfare, temperaturøkning eller behov for energieffektivitet.

Noen viktige bærekraftige løsninger som må vurderes i nye boligprosjekter er energi- effektivitet og fornybare energikilder. Bruken av solcellepaneler, varmepumper og fjernvarme for å bidra til å redusere energikostnader og miljøpåvirkning må vurderes. Strengt krav til isolasjon (f.eks gjennom lav U-verdier for vegger, vinduer og tak) kan redusere energiforbruket betydelig. Bruken av naturlige og lokale byggematerialer kan redusere miljøpåvirkningen av byggeprosessen. Lokale entreprenører kan også bidra til kortreiste og bærekraftige løsninger.

I distriktene kan avstander være store, og det kan være utfordrende å få til et effektivt kollektivtransportsystem. Derfor kan det være viktig å legge til rette for andre løsninger. Boliger i distriktene kan bygges med fasiliteter for elbil-lading, både som individuelle løsninger og i fellesskap i boligområder.

Sosial bærekraft er viktig for å styrke fellesskapet og motvirke ensomhet og sosial isolasjon. Fellesarealer og boligformer som fremmer samhold kan bidra til et mer robust og inkluderende lokalsamfunn.

6. Sosiale og kulturelle hensyn

Samlet sett handler sosiale og kulturelle hensyn ved boligbygging i kommunal regi om å skape boligområder som er bærekraftige, trygge og inkluderende, og som ivaretar beboernes behov på tvers av aldersgrupper, bakgrunn og økonomi. Kommunen har en viktig rolle i å sørge for at boligbyggingen ikke bare handler om å bygge hus, men også om å skape levende, dynamiske samfunn.

Kommunal boligbygging bør inkludere en blanding av ulike boligtyper (leiligheter, rekkehus, eneboliger) og prisklasser for å imøtekomme behovene til ulike grupper, som barnefamilier, unge, eldre, personer med funksjonsnedsettelse og personer med lav inntekt. Det er viktig å fremme sosial integrasjon gjennom boliger som er tilgjengelige for både høy- og lavinntektsgrupper. Dette kan bidra til å unngå segregasjon og skape et mer inkluderende lokalsamfunn.

Nye boliger bør designes med tanke på universell utforming for å sikre at personer med nedsatt funksjonsevne eller eldre kan leve et selvstendig liv. Dette kan inkludere brede dører, heiser, rullestolvennlige innganger og bad, samt ramper i stedet for trapper. Fellesarealer som kan benyttes av alle beboere, for eksempel parker, lekeplasser og møterom, skal være tilgjengelige og tilrettelegges for personer med ulike behov.



Sosiale fellesskap er viktige for trivsel og mental helse. Det bør legges til rette for fellesarealer som fremmer samhold mellom beboere, for eksempel felles hager, grønne områder, kafeer eller aktivitetsrom. Planlegging av boligområder bør fremme interaksjon og samarbeid mellom beboere, for eksempel gjennom åpne plasser, gangveier og nabolagsaktiviteter. Godt utformede uteområder kan bidra til å styrke det sosiale nettverket.

Byggene og boligområdet bør tilpasses den lokale konteksten, både med tanke på arkitektur og funksjon. Dette kan innebære å ta hensyn til lokale tradisjoner, estetiske preferanser og kulturelle referanser i byggestilen og designen.

Det er viktig å skape boligområder som er trygge for alle beboere, spesielt for barn, eldre og personer som kan være utsatt for kriminalitet eller mobbing. God belysning, åpne, oversiktlige uteområder og nærhet til offentlige tjenester kan bidra til en tryggere hverdag.

Boligprosjektene bør planlegges slik at beboerne har tilgang til nødvendige tjenester og fasiliteter som skoler, helsetjenester, kollektivtransport og butikker. Dette kan bidra til bedre livskvalitet og sosial inkludering.

Kommuner bør involvere beboerne i planleggingsprosessen for å sikre at deres behov og ønsker blir hørt. Dette kan gjøres gjennom høringsrunder, møter eller spørreundersøkelser. Beboerne bør ha mulighet til å delta i beslutningsprosesser om fellesarealer og aktiviteter som foregår i området, slik at de får en følelse av eierskap og ansvar for sitt nærmiljø.

Med en aldrende befolkning er det viktig å tilpasse boligbyggingen til behovene til eldre personer, for eksempel ved å bygge boliger som er enkle å tilpasse for fremtidige helsebehov (for eksempel boliger uten trapper eller med heis). Det kan også være viktig å tilby boliger som er tilpasset unge familier med barn, med plass til lek, skole og barnehage i nærheten.

7. Gjennomføring av boligprosjekter

7.1 Styring av byggeprosess og valg av entrepriseform

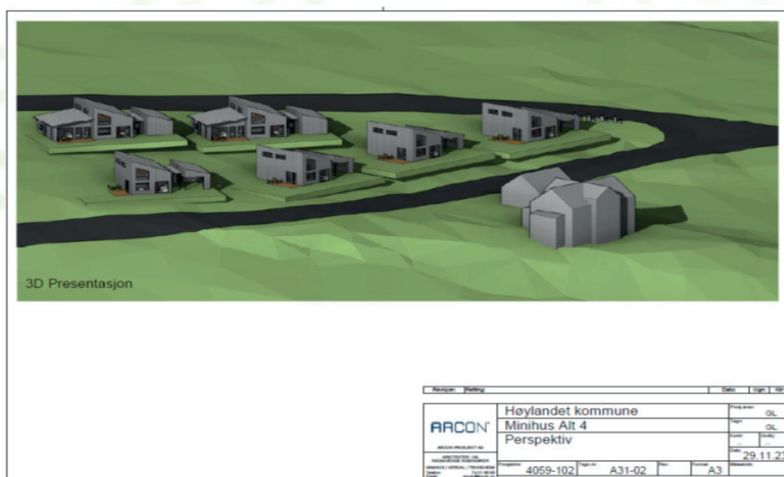
Styring av byggeprosessen handler om å sikre effektiv gjennomføring av prosjekter i samsvar med etablerte planer, tidsfrister og budsjettammer. Dette innebærer både administrativt arbeid og praktisk oppfølging.

I større byggeprosjekter er det ofte nødvendig å engasjere en prosjektleder med ansvar for overordnet styring av byggeprosessen. Prosjektlederen skal koordinere samtlige involverte aktører, inkludert arkitekter, ingeniører, entreprenører og håndverkere. God planlegging og effektiv kommunikasjon mellom alle parter er avgjørende. Sentrale oppgaver inkluderer kontroll med kostnader og tidsstyring, samt oppfølging av ressurser som bemanning, materialer og underleverandører. Videre er det viktig å sikre at kvaliteten tilfredsstiller byggeforskrifter og standarder gjennom systematiske kvalitetskontroller og godkjenninger, ivareta sikkerhet og HMS-krav, samt sørge for nødvendig dokumentasjon gjennom hele prosessen.

Bruken av totalentreprise i kommunale byggeprosjekter kan være fordelaktig, avhengig av prosjektets kompleksitet, størrelse og spesifikasjoner. Totalentreprise innebærer at én aktør, totalentreprenøren, har ansvar for både prosjektering og utførelse. Fordelene med denne entrepriseformen inkluderer økt forutsigbarhet og enklere prosjektstyring fordi det blir færre parter å koordinere. Totalentreprenøren tar også på seg betydelig risiko knyttet til uforutsette kostnader og prosjekteringsfeil, noe som kan være fordelaktig for kommunen. I tillegg kan totalentreprise bidra til raskere prosjektgjennomføring fordi koordinering mellom design- og byggefasen effektiviseres. Denne modellen kan også forenkle kvalitetssikring, da kommunen kun trenger å forholde seg til én ansvarlig part gjennom hele byggeprosessen.

Totalentreprise egner seg spesielt godt for mindre til mellomstore prosjekter hvor kommunen prioriterer forutsigbarhet og enkelhet. For større og mer komplekse prosjekter med flere interessenter og detaljer kan delt entreprise være mer hensiktsmessig, selv om dette ofte innebærer økt administrasjon og koordinering.

Valg av entrepriseform bør alltid baseres på en grundig vurdering av prosjektets art, kommunens interne ressurser og kompetanse, samt spesifikke krav og mål for prosjektet. Det er viktig at kommunen grundig vurderer økonomiske, administrative og praktiske aspekter før valg av entrepriseform.



Høylandet kommune benyttet ekstern bistand fra Arcon Prosjekt AS for innledende prosjektering og anbudsarbeid i forbindelse med boligprosjektet Børstadlia.

7.2 Krav offentlige anskaffelser

Når en kommune bygger boliger, er den forpliktet til å følge regelverket for offentlige anskaffelser, i tråd med lov om offentlige anskaffelser (anskaffelsesloven) og tilhørende forskrifter. Kommunen, som offentlig oppdragsgiver, må derfor etterleve strenge krav ved inngåelse av kontrakter for boligbygging og andre byggeprosjekter.

I praksis betyr dette at kommunen må ivareta prinsippene om åpenhet, konkurranse og likebehandling gjennom hele anskaffelsesprosessen. Ved byggeprosjekter som overstiger gitte terskelverdier, som fastsettes årlig, er det obligatorisk å offentlig kunngjøre konkurransen. Terskelverdiene kan variere avhengig av kontraktens verdi og type, og kommunen må følge regelverket som gjelder spesielt for bygge- og anleggskontrakter.

For mindre byggeprosjekter kan det være aktuelt med forenklede anskaffelsesprosesser, slik som intern konkurranse eller direkteanskaffelse, innenfor regelverkets rammer.

Det er også viktig at kommunen velger en hensiktsmessig kontraktsform som ivaretar kravene til konkurranse, kvalitet, økonomisk kontroll og gjennomføringstid. Vanlige kontraktsformer inkluderer totalentreprise, generalentreprise og delt entreprise, og valget av modell må tilpasses prosjektets størrelse, kompleksitet og spesifikasjoner.

Ved inngåelse av entreprenørkontrakter må kommunen be leverandørene om relevant dokumentasjon knyttet til deres økonomiske kapasitet, tekniske kompetanse og tidligere erfaring. Tilbudene skal evalueres objektivt og transparent, basert på forhåndsdefinerte kriterier som pris, kvalitet, leveringsdyktighet og bærekraftige løsninger, avhengig av prosjektets art og mål.

Kommuner med tilstrekkelig intern kompetanse kan selv utarbeide grunnlaget for offentlige anskaffelser. I andre tilfeller kan det være hensiktsmessig å innhente ekstern bistand og kompetanse for å sikre kvaliteten på prosessen og etterlevelse av regelverket.

7.3 Involvering og forankring

For å sikre god involvering og forankring i kommunal boligbygging er det viktig at kommunen tar en aktiv rolle i å engasjere innbyggere, interessenter og relevante aktører gjennom hele prosessen. Tidlig og bred informasjon til innbyggerne er avgjørende og kan oppnås gjennom

informasjonsmøter, nettsider, sosiale medier og andre digitale plattformer, hvor formål, planlagte tiltak, konsekvenser og muligheter presenteres tydelig.

Dialog og samhandling med innbyggere og ulike interessenter kan ivaretas gjennom offentlige høringer der innbyggere kan komme med innspill og uttrykke sine synspunkter og bekymringer før beslutninger tas. Aktiv involvering av beboere gjennom workshops eller lignende tiltak kan bidra til å samle verdifulle synspunkter og sikre at prosjektene svarer på reelle behov. Kommunen bør også involvere lokale interessegrupper, næringsliv og organisasjoner med relevant kompetanse eller erfaring.



Planprosessen bør være åpen og inkluderende, med tydelig integrering av innspill fra innbyggere og berørte parter i de politiske vurderingene. Grundige behovsanalyser og kartlegging av innbyggernes ønsker, og behov bidrar til å sikre at boligprosjektene har bred støtte og er tilpasset lokalsamfunnets faktiske behov.

Det kan være hensiktsmessig å arrangere målrettede møter for ulike alders- eller interessegrupper, som ungdom, eldre eller familier, for å bedre tilpasse informasjon og spørsmål til deres spesifikke behov og interesser. Utvikling av boligprosjekter med et tydelig sosialt formål, som boliger til utsatte grupper, bidrar samtidig til å skape en inkluderende og mangfoldig nabolagskultur.

En tydelig politisk forankring på tvers av partiene i kommunestyret sikrer langsiktig støtte for boligbyggingsprosjektene. Dette inkluderer langsiktige boligplaner som samsvarer med kommunens overordnede utviklingsstrategier for vekst og bærekraft. Kommuneplanens samfunnsdel kan strategisk definere kommunens boligpolitiske mål, mens en boligpolitisk handlingsplan, politisk behandlet og vedtatt, gir et solid grunnlag for gjennomføring.

Oppfølging og evaluering etter gjennomføring av boligprosjektene er viktig for å vurdere prosjektenes suksess og for å kunne forbedre fremtidige tiltak. Kommunen bør etablere møteplasser for beboerne for å diskutere erfaringer, utfordringer og videre utvikling av nabolaget.

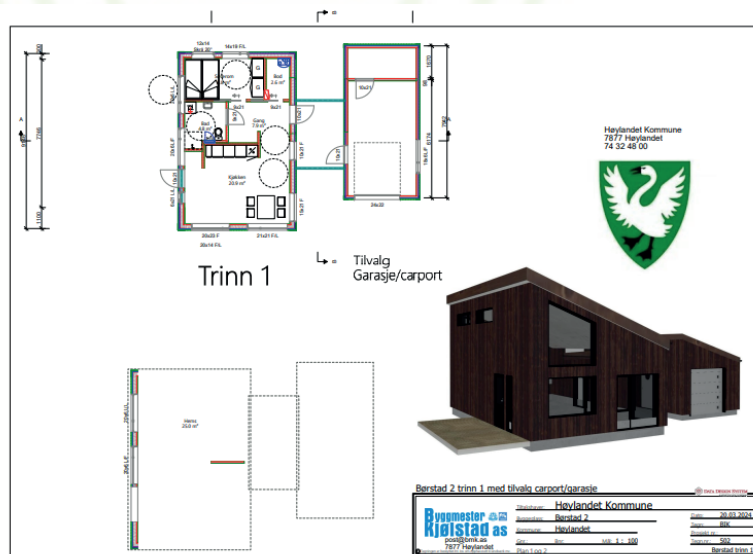
Gjennom en helhetlig og systematisk tilnærming til informasjon og involvering kan kommunen skape solid grunnlag for vellykket boligbygging med bred lokal forankring og støtte.

7.4 Eksempelet Børstadlia i Høylandet kommune

Prosjektet i Børstadlia på Høylandet kommune omhandler bygging av småhus med universell utforming og fleksibilitet med hensyn til boligstørrelse, økonomi og kjøpers behov for plass. Kommunen har selv bygget tre boliger og åpnet for bygging av ytterligere tre boliger for salg. Kommunen har utført grunnlagsinvesteringer i hele området, noe som innebærer gratis tomt med ferdig tilrettelagt vei, vann og kloakk for kjøperne.

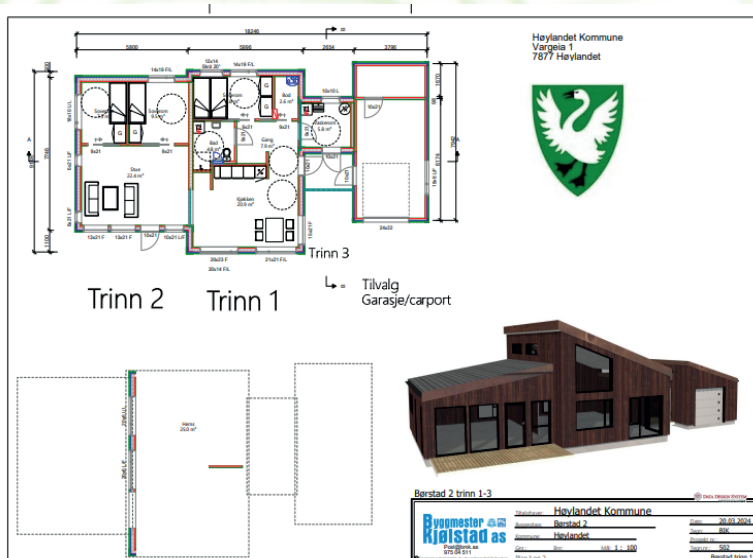
Boligene er utformet med tanke på enkel og kostnadseffektiv bosituasjon. Prosjektet er lagt opp som en fleksibel tilvalgsmodell med mulighet for individuell tilpasning av både tomteplassering og husmodell basert på kjøpers ønsker og økonomi.

Prosjektet tilbyr tre forskjellige boligvarianter:



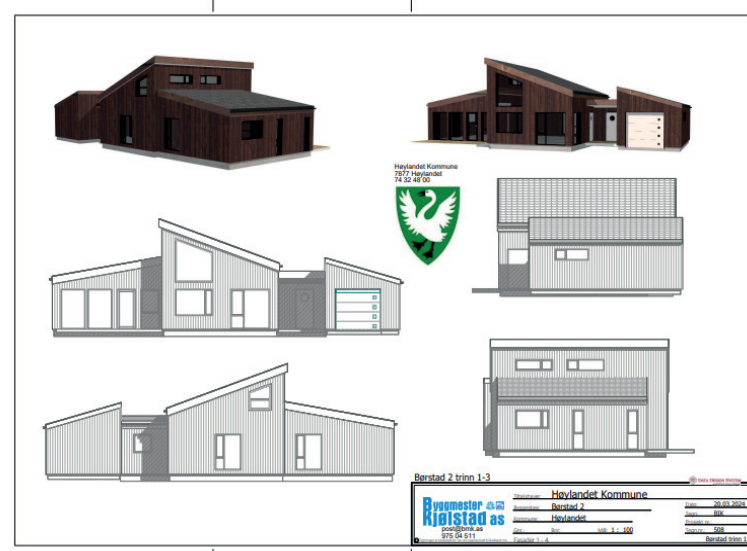
Byggetrinn 1 (grunnpakke):

En bolig på ca. 55 m² (BRA), som inkluderer gang, stue/kjøkken, hems og ett soverom. Estimert pris er ca. 2,2 millioner kroner.



Byggetrinn 2 (utvidet bolig):

Boligen utvides til totalt ca. 94 m² (BRA), og inkluderer egen stue og to ekstra soverom. Ved utvidelsen flyttes ytterveggen, vinduer og altandør ut til ny yttervegg. Dette trinnet kan bygges senere, gjerne i kjøpers egen regi, og det tilbys også materialpakker for veranda og garasje som kan bygges ved egeninnsats.



Fullskala løsning (komplett bolig):

Byggetrinn 1-3, der trinn 3 er vaskerom i tillegg til trinn 1-2. En nøkkelferdig og oppgradert enebolig på totalt ca. 100 m² (BRA), som inkluderer tre soverom, eget vaskerom og garasje. Estimert pris for denne løsningen er under 3,4 millioner kroner.

Til en noe lavere pris er det mulig å kjøpe materialpakke og fundamentering for carport eller garasje i tillegg til terrasse.

Det har vært dialog med lokale banker som har gitt signaler om fritak fra egenkapitalkrav i dette prosjektet. Egen arbeidsinnsats, som for eksempel bygging av veranda eller carport, kan dessuten avregnes mot egenkapitalkravet.

Pristilbudene viser at den største kostnadsandelen ligger i første byggetrinn, grunnet utgifter til bad, kjøkken og ventilasjon. Kommunen valgte å først bygge tre fullverdige boliger med alle trinn inkludert, og deretter legge disse ut for salg sammen med ubygde boliger med valgfri størrelse på tilstøtende tomter. Bygging av ytterligere boliger ble først igangsatt etter inngått avtale om salg.

Husbanken har gitt Høylandet kommune tilskudd gjennom ordningen for boligsosiale tiltak. Midlene har blant annet gått til prosjektering, analyse og markedsføring av boligprosjektet i Børstadlia.

Markedsføring

Høylandet kommune har aktivt jobbet med markedsføring gjennom hele prosessen fra planlegging til ferdigstillelse av småhusprosjektet i Børstadlia. Kommunen engasjerte en Aktiv eiendomsmegler til å bistå i salgsprosessen for å sikre en profesjonell og effektiv markedsføring.



Aktiv eiendomsmegler ble innleidd i salgsprosessen

Kommunen har brukt sosiale medier aktivt både i informasjonsarbeid underveis i byggeprosessen og i markedsføringen etter ferdigstilling av boligene. Facebook-siden til kommunen har vært en sentral kanal for å nå ut med informasjon om boligmulighetene.



Informasjon på facebook-sida til kommunen om de nye boligene i Børstadlia

Kartlegging av ledige tomter i kommunen har vært et viktig tiltak den siste tiden. Kommunen har etablert nettsiden Høylandet.no, som gir en oversikt over alle ledige kommunale og private bolig- og hyttetomter, supplert med utsiktsskjermer og dronevideoer. Denne nettsiden videreutvikles kontinuerlig.



Høylandet kommune deltar også i distriktssatsingen ILAG, sammen med flere kommuner i Trøndelag, med mål om å styrke langsiktig utviklingsarbeid i regionen. Innenfor denne satsingen har kommunen satt mål knyttet til Profilering, kommunikasjon og bolyst, boligutvikling og næringsutvikling. Boligutvikling og bolyst er sentrale temaer i dette arbeidet, og kommunen har blant annet deltatt aktivt på messer og arrangert møter og samlinger rettet mot både eldre og ungdom



I årene fremover vil viktige satsingsområder for kommunen inkludere boligutvikling, næringsutvikling og arbeidsplasser, samt tydelig profilering av kommunens tilbud. Bolyst er en integrert del av kommunens boligarbeid, og særlig viktig i en tid hvor mange

distriktskommuner opplever utfordringer med synkende folketall. For å tiltrekke nye innbyggere er det ofte enklest å nå de som allerede har røtter i kommunen. For andre som vurderer å flytte til en distriktskommune, spiller mange faktorer inn i beslutningen om å bli værende. Derfor er det avgjørende at kommunen er attraktiv både for eksisterende innbyggere og potensielle nye tilflyttere, spesielt unge familier.

Gjennom prosjektet Hoga Heim har kommunen hatt en målrettet innsats rettet mot ungdom som har flyttet ut av kommunen for utdanning eller arbeid. Prosjektet arrangerer samlinger, blant annet i Trondheim, for å presentere mulighetene innen bolig, jobb og trivsel i Høylandet. For å sikre ungdommens deltakelse og få innspill på fremtidige tiltak, har kommunen gjennomført gruppearbeid, workshops og spørreundersøkelser. Ungdomsrådet er også aktivt involvert og informert.



Kommunen har i tillegg deltatt på arbeidslivsdager og utdanningsmesser for å spre informasjon og bygge nettverk med tanke på jobb- og boligmuligheter. Videre har kurs om boligfinansiering blitt arrangert i samarbeid med lokale banker og Husbanken, rettet mot både ungdom og eldre.

Det har vært viktig for Høylandet kommune å sikre bred forankring av boligarbeidet generelt og Børstadlia-prosjektet spesielt. Den politiske forankringen er solid, og boligpolitikken er tydelig integrert i kommuneplanens samfunnsdel, i den boligpolitiske handlingsplanen og i kommunens årlige økonomi- og handlingsplaner. I arbeidet med Børstadlia-prosjektet gjennomførte kommunestyret blant annet gruppearbeid for å utvikle gode og konkrete løsninger, helt ned til detaljnivå som romløsninger.

Gangen i kommunens arbeid med boligprosjektet Børstadlia er skissert i tabellen nedenfor:

Aktivitet	Hvorfor	Når
Orientering kommunestyret	Involvering på tidlig tidspunkt om planer boligsatsing. Gruppearbeid på Kommunestyremøte.	16.11.23
Kartlegging av tomter og hus	Ledige kommunale tomter og utleieboliger registreres og tilstand analyseres	Fra høst 23
Utsiktsbilder og dronevideo fra alle kommunale boligtomter	Utvikling av ny nettside med oversikt: Høylandet.no	Fra høst 23
Involvering ungdom	Info og sak i ungdomsrådet; involvering og medvirkning.	Des 23
Studieturer Heim og Tydal	For å se på prosjekt som vil være lærerike for oss.	Høst 23
Boligpolitisk handlingsplan	Kartlegging og behovsanalyse mv.	Vedtatt k.sty. 15.02.24
Ser behov nye boliger	Kommunen behov for utleieboliger og boliger til 1.gangsetablerere (og derfor vurderes muligheter for flere byggetrinn og egeninnsats).	
Politisk behandling K.sty – budsjett	Orienteringer om prosjektet og inkl i Økonomi- og handlingsplan.	14.12.23
Søknad Husbanken om tilskudd utleieboliger	Tilskudssøknad 3 utleieboliger.	Des 23

Offentlig presentasjon media av boligtomter kr 1,- og ny nettside	Markedsføring i media og oppslag lokalavisa Namdalsavisa.	Des 23
Avslag tilskudd Husbanken	2023-pott oppbrukt. Staten tatt bort tilskuddsordningen for 2024	08.01.24
Involvering lokale banker	Samtaler om muligheter for grønne lån og fritak egenkapitalkrav.	Vinter 23-24
Søknad Husbanken – boligsosiale tiltak	Søknad om midler til Børstadlia- prosjektet	Vinter 23-24
Entrepriseform bestemmes	Pga kommunal kapasitet og kompetanse totalentreprise bestemt.	Des 23
Prosjektering	Arcon prosjekt innleidd for prosjektering og laging av anbudsgrunnlag.	Des 23
Anbud utlagt Doffin		13.01.24
Avgjørelse anbud	Byggmester Kjølstad valgt p.g.a pris.	22.03.24
Politisk behandling K.sty	Igangsettingsvedtak 3 boliger i alle 3 trinn bygges inkl infrastruktur..	21.03.24
Markedsføring messe; Landbruksdagen	Informasjonsstand.	April 24
Videre prosjektering byggmester Kjølstad	Gjennomført to prosjekteringsmøter – ble enige om beskrivelser. Mer detaljert prosjektering gjennomført av byggmester.	Vår 24
Byggemøter	Iløpet av byggeperioden gjennomført byggemøter med entreprenør hver 14.dag inkl vernerunde. Ansvar som byggherre; gjennomgang HMS mv.	I byggeperioden
Oppfølging byggeperiode		
Markedsføring Facebook i byggeperioden	Kommunen la ut fortløpende info og markedsføring i byggeperioden.	
Asfaltering Børstadveien	Dårlig kommunal vei til Børstad oppgradert og asfaltert.	Sept 24
HogaHeim: Arr for ungdom i Trondheim	Info om nye boliger, jobbmuligheter mv i kommunen.	Sept 24
Søknad Husbanken om økt ramme startlån og forsøksordning startlån 1.gangsetablerere	Tilrettelegging for at flere kan ha mulighet for boligkjøp.	Nov 24
Ferdigstilling 3 småhus		Des 24
Markedsføring og visning	Aktiv eiendomsmegling valgt. Visning med bålkafe og info. Visning i romjula når ungdommen var hjemme	Okt-Des 24
Salgsperiode	Flere potensielle kjøpere, med forespørsel om startlån	
Kurs i finansiering av bolig for ungdom og eldre	Kurs i lag med Husbanken, lokale banker og byggmester	Des 24
Evaluerings og brukerundersøkelse huskjøper	Gikk alt etter planen, og hva har vi lært ? Hva huskjøper mener er viktig i evalueringen	2025
Avtale med entreprenør om Hus nr 4 med kun trinn 1 igangssettes	Utfra markedsbehov	April 2025
To hus solgt, har hatt visning på 4. hus med kun byggetrinn 1. Hus 5 under bygging, og klargjøring av tomt for hus nr 6	Utfra markedsbehov	status nov 2025

Denne kommunen tenker helt annerledes: – Ikke mange som driver med slikt



Høylandet kommune i lokalavisa med informasjon om gratis kommunale tomter og nye boliger på gang

flat uteplass på tomta hadde vært ønskelig, samt mindre bratt bakke opp til garasje til det ene huset. Ellers hadde de en del konkrete innspill på romløsning, solskjerming mv. Ønsker på sikt var fellesarealer som lekeplass, kompost-og dyrkingsareal, postkass-estativ, gatelys og felles ordning for brøyting av områder foran boligene.

Erfaringer fra Børstadlia-prosjektet

Høylandet kommune ser at aktiv kommunal innsats er avgjørende for å få realisert boligprosjekter som Børstadlia. Involvering og forankring har vært en viktig del av prosessen, og dialogen med ungdom har vært sentral. Likevel erkjenner kommunen at det burde vært gjennomført en fullverdig spørreundersøkelse blant ungdommen før prosjektstart, noe som i etterkant er blitt identifisert som en svakhet. Dette vil bli prioritert i fremtidig boligarbeid, i samarbeid med Distriktssenteret.

En av suksessfaktorene i prosjektet har vært dialogen med lokale banker, som har medført fritak fra egenkapitalkrav samt muligheter for grønne lån. Gode samarbeidspartnere har også vært avgjørende for framdrift og resultat, inkludert aktører som Husbanken, Distriktssenteret, lokale banker, andre kommuner som Høylandet har lært av, den lokale entreprenøren og Arcon Prosjekt AS.

Erfaringene fra Børstadlia-prosjektet har vist at utviklingen av en boligmodell med fleksible byggetrinn og tilvalgsmodeller har vært inspirerende og framtidsrettet. Boligene holder høy standard, og i etterkant har det blitt stilt spørsmål om boligene kunne blitt rimeligere dersom standarden var noe lavere, men fortsatt i tråd med kravene i TEK 17. I tillegg har evalueringen vist at forskjellen i byggekostnad mellom trinn 1 og trinn 3 er relativt lav, siden alle grunnlagsinvesteringer kommer i trinn 1. Det vil derfor vurderes om det finnes andre måter å organisere byggetrinnene på for å redusere kostnadene.

Fornøyd huseier og brukerundersøkelse

Det ble foretatt intervju med beboere i Børstadlia 19. november 2025. Da hadde de bodd der omtrent et halvt år, og de ble spurt om hva de er fornøyd med og mindre fornøyd med sånn generelt. Spesielt ble de utfordret på romløsning, beliggenhet, tomt, avstand til sentrum, pris på bolig, strømforbruk mv

Helhetsinntrykket er at de to beboer-familiene som ble intervjuet er svært godt fornøyd med hus og beliggenhet. Området er skjerma i et rolig strøk i utkanten av boligområde, og utsikten er forhold de setter stor pris på. De mener avstand til sentrum er grei, og de ser det som svært positivt at det bor en del familier med barn området.

De hadde innspill på at det er noe liten benk plass på kjøkken og noe lite lagerplass generelt i huset. Noe større

I intervju av entreprenør om sine erfaringer, fremhever han en løsningsorientert kommune og god dialog med kommunen gjennom hele prosjektet. Ved spørsmål til entreprenør om tiltak som kunne gitt billigere boliger, ser han ikke tiltak som vil gi store prisforskjeller hvis en skal holde seg innenfor TEK 17 standard. Enklere hustype med eksempelvis flatt tak og mindre/færre vinduer er eksempel på forhold som kunne gitt noe rimeligere boliger. Det som medførte noe lavere pris i prosjektet var at flere likeverdige småhus skulle bygges samtidig.

Det er også vurdert å tilby noen boligenheter kun med trinn 1 som ferdigstilt for salg i neste byggetrinn, slik at disse er tilgjengelige ved visning. Erfaringene fra den første salgsrunden viste at flere av de potensielle kjøperne var single, og at utfordringer med finansiering i forhold til prisnivå gjorde fullverdige boliger med alle tre trinn mindre aktuelle. Siden de ferdigstilte enhetene kun var med tre byggetrinn, opplevde flere at det ikke var aktuelt å vente på ny byggeperiode, noe som påvirket salgsprosessen negativt. Ut fra disse vurderingene ble derfor hus nr. 4 bygd med kun byggetrinn 1. Visning på dette huset ble gjennomført november 2025.

Erfaringene fra Børstadlia gir verdifulle læringspunkter som vil bli tatt med videre i framtidige prosjekter. Prosjektets fleksibilitet og tilpasningsmuligheter har vist seg attraktive, men det er også viktig å vurdere tilgjengelighet og pris for ulike målgrupper. Denne helhetlige evalueringen vil bidra til å styrke kommunens strategier for boligbygging i årene som kommer.

8. Relevante lovverk og forskrifter

Byggtekniske krav for ny bolig i Norge er regulert gjennom Plan- og bygningsloven (PBL) og Byggteknisk forskrift (TEK17). Disse regelverkene omfatter en rekke forhold som skal ivaretas ved nybygging, inkludert konstruksjon og stabilitet, brannsikkerhet, energi og varme, lydisolasjon, ventilasjon, universell utforming, bygningens plassering og omgivelser, fuktbeskyttelse, miljøhensyn og tilknytning til offentlig infrastruktur.



Før byggestart er det krav om innlevering av nødvendige søknader til kommunen for godkjenning. Etter ferdigstillelse skal det utarbeides en ferdigattest som dokumenterer at bygget tilfredsstiller alle tekniske krav. Det er viktig å være oppmerksom på at kravene kan variere avhengig av lokale bestemmelser og spesifikke forhold ved byggeprosjektet. Derfor er det avgjørende å konsultere både TEK17 og gjeldende reguleringsplaner i kommunen for å sikre at alle nødvendige krav er oppfylt.

9. Eksempler og beste praksis

Flere distriktskommuner i Norge har lyktes med boligbygging, til tross for de mange utfordringene som følger med slike prosjekter. Suksessfulle initiativ har ofte vært preget av tett samarbeid mellom kommunen, private aktører og statlige støtteordninger. Kommunene som har oppnådd gode resultater, har ofte tatt i bruk kreative løsninger for å håndtere utfordringer som lav befolkningstetthet, høye byggekostnader og begrensede markeder.

En viktig lærdom fra distriktskommuner som har lyktes med boligbygging er betydningen av samarbeid og erfaringsutveksling. Høylandet kommune har aktivt søkt inspirasjon og kunnskap fra andre kommuner, blant annet gjennom studieturer til Heim og Tydal, som begge har hatt vellykkede boligprosjekter. I tillegg har kommunen hatt kontakt med Namsskogan, Bindal og Leka, som også har gjort en god innsats på dette feltet.

Her følger noen lenker til mer informasjon om hvordan Heim, og andre kommuner har arbeidet med boligbygging, og som kan gi ytterligere innsikt i suksessfaktorene bak slike prosjekter:

➤ Heim kommune:

<https://www.anskaffelser.no/verktoy/eksempelbanken/minihus-ungdom-gir-nye-gronne-boliger-i-distrikts-norge>

<https://distriktssenteret.no/artikkel/heim-kommune-satser-pa-boligutviklin>

➤ Skjåk kommune:

Prøvebu-ordninga i Skjåk <https://distriktssenteret.no/artikkel/provebu-ordninga-i-skjak-kommune/>

➤ Tokke kommune:

Ildsjeldrevet bolig- og bygdeutvikling <https://distriktssenteret.no/artikkel/ildsjeldrevet-bolig-og-bygdeutvikling-i-tokke/>

➤ Herøy kommune:

Gode utleietilbud gjennom kommunalt boligselskap <https://distriktssenteret.no/artikkel/gode-utleietilbod-gjennom-kommunalt-bustadselskap/>

➤ Vinje kommune:

Pensjonistlag i bresjen for seniorfellesskap <https://distriktssenteret.no/artikkel/pensjonistlag-i-bresjen-for-seniorfellesskap/>

➤ Verdal kommune:

Borettslagsleiligheter med lave innskudd i Verdal <https://www.husbanken.no/eksempler/borettslagsboliger-verdal/>

➤ Steinkjer kommune:

Energisparende leiligheter rett ved nærbutikken i Stod <https://www.husbanken.no/eksempler/vassinghau-gen-borettslag-steinkjer/>

➤ Iveland kommune:

Spenstig bolig og sentrumsutvikling i Iveland <https://www.husbanken.no/eksempler/bolig-og-sentrumsutvikling-i-iveland/>

➤ Kongsvinger kommune:

Eie først for barnefamilier i Kongsvinger <https://www.husbanken.no/eksempler/eie-forst-kongsvinger/>

➤ Gjøvik: Leie før eie i Gjøvik <https://www.husbanken.no/eksempler/leie-for-eie-gjovik/>

➤ Stranda kommune:

Hotell i Geiranger bygde leigebustader til tilsette <https://www.husbanken.no/eksempler/hotell-i-geiranger-bygde-leigebustader/>

➤ Alver kommune (tidligere Lindås kommune):

Hordasmibakken – rimelige bustader med enkle grep: <https://www.husbanken.no/eksempler/hordasmibakken/>

➤ Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene:

<https://distriktssenteret.no/artikkel/aldersvennlige-boliger-og-bomiljo-i-distriktene-2/>

➤ Åfjord kommune:

Kommunen har jobbet med grønn boligbygging og har fått til vellykkede prosjekter for tilflyttere ved å bygge boligfelt med energieffektive boliger og tilrettelegging for både unge og eldre. Åfjord har også hatt suksess med boligbygging i samarbeid med næringslivet, spesielt innenfor fornybar energi og grønn teknologi.

➤ Selbu kommune:

Kommunen har lyktes med boligbygging ved å benytte seg av både tilskuddsordninger og innovative løsninger. Blant annet har de utviklet boligprosjekter som kombinerer boliger med tilknyttede arbeidsplasser, som gjør det mer attraktivt for folk å flytte til kommunen.

➤ Hemsedal kommune:

I Hemsedal har kommunen tilrettelagt for boligbygging rettet mot personer som ønsker å bo i nærheten av populære turistområder og fritidsboliger. Kommunen har lyktes med å utvikle både fritidsboliger og helårsboliger, noe som har økt tilflyttingen. Fokus på livskvalitet, rekreasjonsmuligheter og nærheten til naturen som attraktive faktorer for tilflyttere.

➤ Kongsberg kommune:

Kongsberg har hatt suksess med boligbygging ved å bygge ut både næringsliv og boligprosjekter samtidig, og tilrettelegge for vekst innen teknologi og industri. Økt boligbygging har blitt drevet av en økende tilflytning knyttet til jobbmuligheter, spesielt innenfor høyteknologi og forskning.

➤ Rømskog kommune:

Rømskog har hatt suksess med å utvikle spesialtilpassede boliger for eldre, noe som har tiltrukket både unge og eldre til kommunen. Gjennom statlige tilskuddsordninger og investeringer i aldersvennlige boliger har kommunen klart å sikre et boligtilbud for både unge og eldre, som har bidratt til å hindre fraflytting.

10. Oppsummering og anbefalinger



For å få i gang boligmarkedet i mange distriktskommuner er aktiv kommunal innsats helt avgjørende. Erfaringene fra Høylandet og andre distriktskommuner viser at det er mulig å lykkes med boligbygging, men det krever en helhetlig og målrettet tilnærming.

- En effektiv strategi for kommunal boligbygging starter med en grundig behovskartlegging. Det er viktig å utføre detaljerte analyser for å forstå hvilke typer boliger som etterspørres, enten det er familieleiligheter, småhus eller seniorboliger. Samtidig bør kommunen hente inspirasjon fra prosjekter i andre kommuner som har lyktes med boligbygging.
- Langsiktig planlegging er en forutsetning for bærekraftig utvikling. Kommunen bør utarbeide en helhetlig boligstrategi som er tilpasset både vekstambisjoner og demografiske utviklingstrekk, samtidig som strategien skal ivareta kommunens mål om bærekraft og bolyst.
- Samarbeid med lokale aktører er avgjørende for å skape økonomisk bærekraft og lokal forankring. Kommunen bør engasjere lokale entreprenører, håndverkere, næringslivsaktører og organisasjoner i prosessen for å sikre god ressursutnyttelse og lokalt eierskap til prosjektene.
- Bruken av offentlig eiendom er også et viktig virkemiddel. Ved å utnytte kommunens egne eiendommer og tomter til boligbygging kan kommunen oppnå bedre kontroll over både pris og kvalitet, samtidig som det legger til rette for raskere gjennomføring av byggeprosjekter.
- Innbyggerinvolvering er en sentral suksessfaktor. Kommunen bør sørge for at ulike aldersgrupper og interessenter får mulighet til å komme med innspill gjennom møter, høringer og spørreundersøkelser. Dette bidrar til større aksept og forankring av boligprosjektene i lokalsamfunnet.
- Det er også viktig å implementere bærekraftige løsninger i boligprosjektene. Dette inkluderer miljøvennlige byggemetoder, gode uteområder og grøntarealer, samt løsninger som fremmer kollektivtransport og alternativ transport som elbil-lading.
- For å stimulere til tilflytting bør kommunen arbeide målrettet med å utvikle attraktive boligtilbud som er tilpasset både unge familier, eldre og enkeltpersoner. Effektiv bruk av Husbankens virkemidler kan bidra til å gjøre boligkjøp mer tilgjengelig for ulike grupper.

Gjennom en aktiv og målrettet innsats kan distriktskommuner legge til rette for positiv utvikling av boligmarkedet, styrket bosetting og økt bolyst.

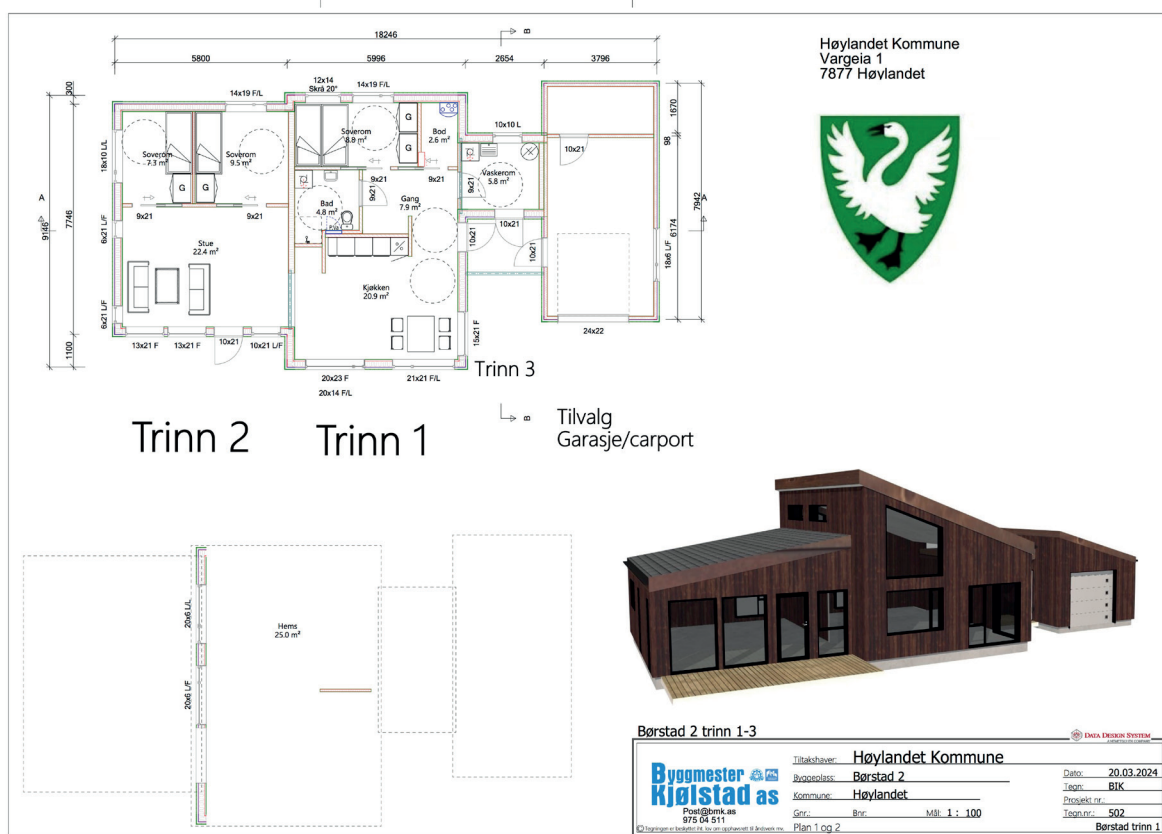
11. Vedlegg/henvisninger

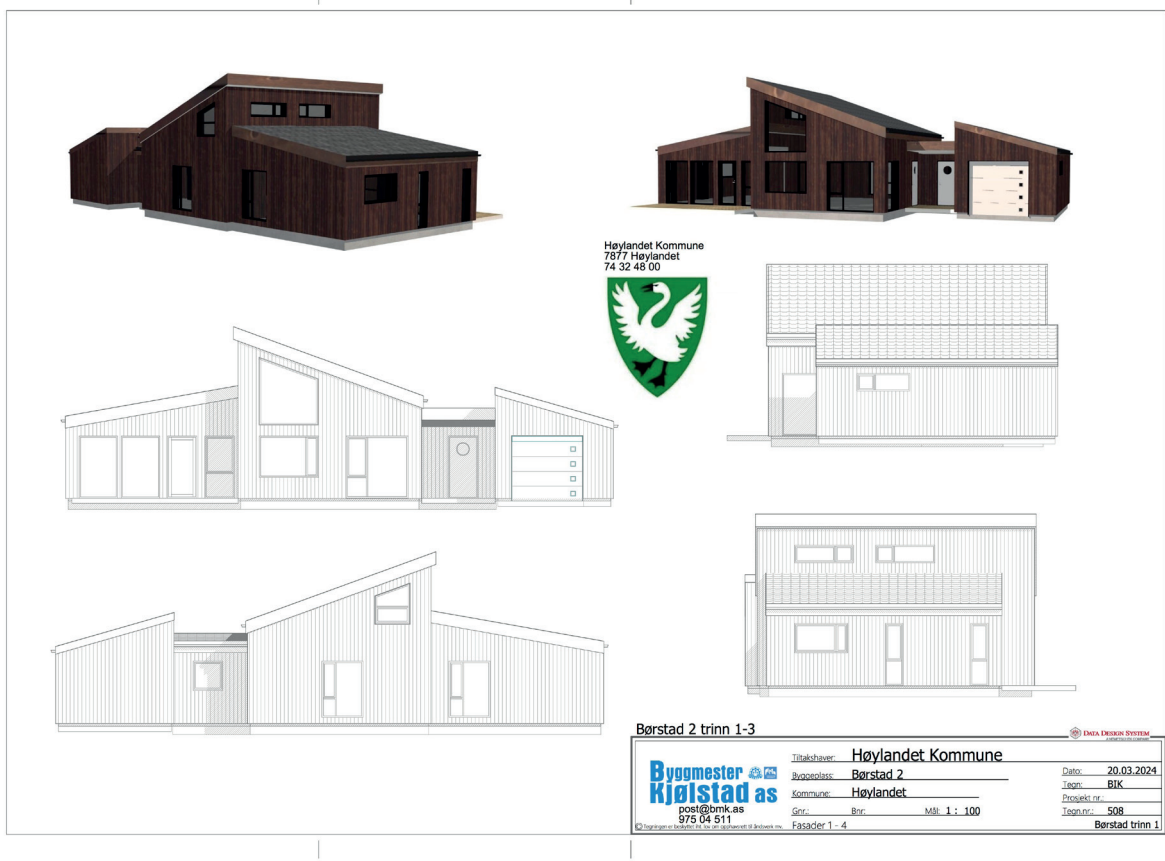
Plantegninger småhus Børstadlia i Høylandet kommune:

Plan trinn 1 med carport eller garasje



Plan 1 og 2 etg..pdf





- Husbanken: <https://www.husbanken.no/person/>
- Distriktssenteret: <https://distriktssenteret.no/>
- Gode eksempler på boligstrategiske tiltak: <https://distriktssenteret.no/litteratur/gode-eksempler-pa-boligstrategiske-tiltak/>
- Næringslivets betydning for stedsutvikling, boligutvikling og inkludering i distriktskommuner: <https://distriktssenteret.no/litteratur/naeringslivets-betydning-for-stedsutvikling-boligutvikling-og-inkludering-i-distriktskommuner/>
- Små, usikre eller stagnerende boligmarkeder: <https://distriktssenteret.no/litteratur/sma-usikre-og-stagnerende-boligmarkeder/>
- Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021 – 2024): <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024/id2788470/>
- Boligpolitisk handlingsplan Høylandet kommune 2023-2034: <https://www.hoylandet.kommune.no/tjenester/politikk/kommunale-planer/boligpolitisk-handlingsplan/>
- Anbudsdokument småhus Børstad <https://www.mercell.com/nb-no/anbud/220361173/hoeylandet-kommune---boerstad-ii---totalentreprise-anbud.aspx>
- Prospekt Småhus Børstad <https://aktiv.no/bolig/boliger-til-salgs/hoylandet-borstad-120-123-115438185>
- Kommuneplanens samfunnsdel Høylandet 2023-2034 <https://www.hoylandet.kommune.no/tjenester/politikk/kommunale-planer/kommuneplanens-samfunnsdel-2023-2034/>