



BÆRUM
KOMMUNE

«Det gode nabolag» / mixed housing

Et boligkonsept utviklet i
i samarbeid med Husbanken

Liv B. Hansteen

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Bakgrunn/Idé

- ▶ Bærum kommunen hadde et behov for ca. 200 nye omsorgsboliger for utviklingshemmede neste 10 år
- ▶ Politisk ønske om å finne en modell for å tilby rimelige boliger til førstegangskjøpere
- ▶ Politisk beslutning; omsorgsboliger og valgfrihet- eie eller leie for utviklingshemmede og med mulig utvidelse til omsorgsboliger for eldre
- ▶ Knapphet på ledige tomter og høye tomtepriser
- ▶ Tomten Vallerveien på 6,1 mål hadde potensiale for flere boliger enn 12 enheter som Husbanken ville godta. Husbanken utfordret oss til å tenke nytt

ideen

- ▶ Benytte Husbankens virkemidler inn i konseptet;
Lån til borettslaget, Startlån og investeringstilskudd
- ▶ Ønske om et samarbeid med privat aktør
- ▶ Kommunen tar ut reguleringsgevinst på eid tomt
- ▶ Kommunen setter vilkår ved salg av eiendommen (reduserer tomteverdien).



Avklaringer

- Hvordan komme i dialog med private aktører
- Salgsgjennomføring
- **Anskaffelsesregelverket**
- Tilbakekjøp av omsorgsboliger til fast pris
- Organisering av sameier og borettslag – forbud med utleie
- Utforming av vedtekter
- Intern forkjøpsrett
- Prisregulering ved videresalg for boliger til førstegangskjøpere og omsorgsboliger
- Tildeling av omsorgsboliger etter kommunalt vedtak
- Boligmix og krav til fellesarealer/ personalfasiliteter
- Utforming av omsorgsboliger som tilfredsstillende investeringstilskudd
- Arkitektonisk utforming
- Økonomi i konseptet
- Krav til samarbeidspartner
- **Mva spørsmål – særlig knyttet til eierskap av personalareal. BFU innhentet**
- [vallerveien-146-prospekt](#)

DET GODE NABOLAG

Målet med konseptet er å skape et inkluderende felleskap mellom mennesker uavhengig av alder og funksjonsnivå.

Et boligprosjekt der flere målgrupper bor sammen i ett borettslag - > eldre og yngre

Kommunens behov for omsorgsboliger for utviklingshemmede og kunne tilby rimelige boliger til førstegangskjøpere under 35 år

Fokus på sosiale fellesområder og møteplasser inne og ute

Forebygge ensomhet og bidra til aktivitet

Konseptet må være realiserbart med hensyn til økonomi og etterspørsel fra markedet. Minimum halvparten av boligene bør selges i det ordinære markedet for å oppnå inkludering og normalisering.



«Det gode nabolag» - Vallerveien
Illustrasjon: SPG

Case Vallerveien 146 – konseptidé

2, 3 og 4-roms + familieboliger for å oppnå mangfold av beboere i samme borettslag. Intern forkjøpsrett ved endret behov/livssituasjon

- ▶ 16 omsorgsboliger for utviklingshemmede med nødvendig personalareal/fellesareal hvorav 12 samlet og 4 enheter s plasseres spredt i bebyggelsen. Kommunen ønsker å eie personalareal (BUF innhentet fra Skatteetaten). .
- ▶ 12 leiligheter skal selges 15 % under markedspris til førstegangskjøpere under 35 år med 3 års botid i Bærum eller arbeidssted Bærum. Positive signaler om at rabatt kan tilfredsstille krav til EK. Prisregulering.
- ▶ 4 stk. 4-roms er kjøpt av Bærum kommune. Målet er utleie eller deleie. Tiltent økonomisk vanskeligstilte barnefamilier.
- ▶ Kommunen kjøper et fellesareal som skal driftes av borettslaget.
- ▶ ordinære boliger som selges i markedet bør utgjøre mer enn 50 %
- ▶ Salgsstart høst 2023 – salgssuksess. Byggestart 21. mai 2024.

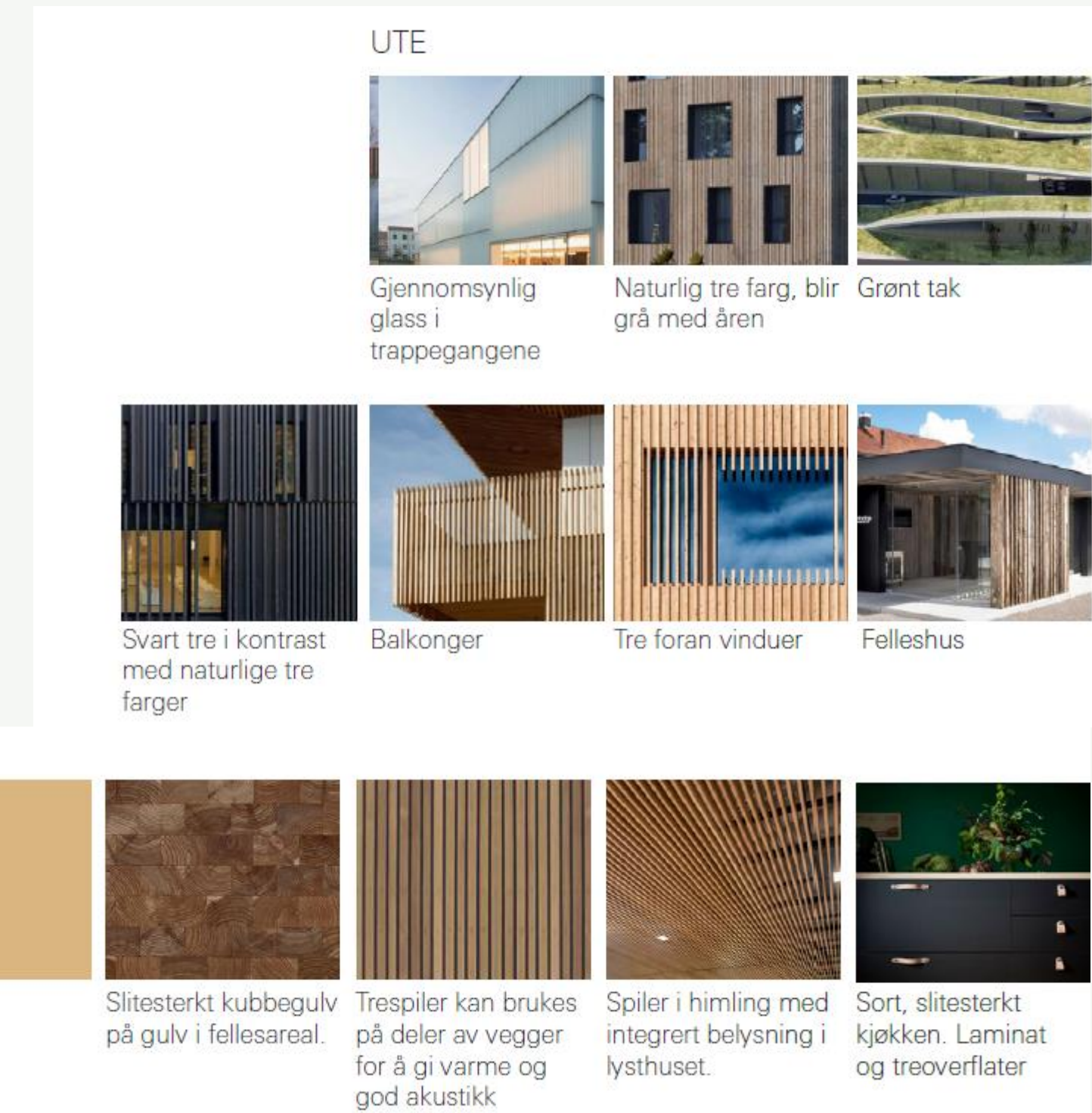


Salgsprosessen

- ▶ Kjøper skal konkurrerer om pris for kjøp av tomt og pris for Bærum kommune sitt kjøp av 16 omsorgsboliger, parkeringsplasser og 150 m2 personalbase/fellesareal til fast pris.
 - ▶ 1 kontrakt for salg av utviklingseiendommen
 - ▶ 1 kontrakt for tilbakekjøp av omsorgsboligene/personalrom/parkeringsplasser.
- ▶ Anskaffelsesregelverket vedr tilbakekjøp av omsorgsboliger (særskilte boliger omfattes av lov om offentlig anskaffelse).
 - ▶ *Anskaffelsesforskriften (FOA) § 6-2 «blandede anskaffelser»
 - ▶ Anskaffelsesrettslige problemstillinger må vurderes konkret for hvert prosjekt
- ▶ Utforming av Omsorgsboligenes skal godkjennes av tjenesten og Husbanken for å tilfredsstille kravet til investeringstilskudd. (1,7 på søknadstidspunkt). Investeringstilskudd gis som rabatt til kjøpere av omsorgsboligene.
- ▶ Utbygger skal selge boliger til førstegangskjøpere 15 % under markedsverdi
- ▶ Hele boligprosjektet skal organiseres som ett borettslag med grunnlån fra Husbanken med IN ordning.

Krav til arkitektur/fasademateriell ifm med salg av eiendommen

- ▶ Konseptet «Det gode Nabolag» er et foregangsprosjekt i regi av Bærum kommune og Husbanken. Det er avgjørende at prosjektet får høy kvalitet i arkitektur og materialvalg, slik at det blir et forbildeprosjekt. Institusjonspreg aksepteres hverken i materialvalg, utomhus og arkitektur. Svalgangsløsning med lange korridorer ønskes ikke, det skal stimuleres til naturlige møteplasser i kommunikasjonsareal og inngangsparti.
- ▶ Bygget skal oppføres med materialer som har et langt livsløp for å redusere driftskostnader for beboere i et lengre perspektiv



Finansiering

- ▶ Borettslag finansieres med 75 % grunnlån i Husbanken
Ønske; mulighet for nedbetalingstid på 50 år?
- ▶ IN-ordning
- ▶ Kjøpere til omsorgsboligene kan søke
Startlån/etableringstilskudd
med mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjeld –
- ▶ Privat utbygger kan få mva-kompensasjon for særskilte
boliger/omsorgsboliger – BFU innhentet. Krav;
samvirkekontrakt med kommunen. Salg direkte til
brukere.
- ▶ Kommunen får investeringstilskudd for omsorgsboligene
med kr 1 919 000 pr. enhet. Kommunen gir rabatt tilsvarende
investeringstilskuddet til kjøpere av omsorgsboliger
- ▶ Vilkår satt om at boliger til førstegangskjøpere skal selges 15 %
under markedsverdi fra utbygger (påvirker tomteverdi)
- ▶ 4 familieboliger øremerket økonomisk vanskeligstilte
barnefamilier kjøpes av BK (11 mill).
- ▶ Prisregulering for omsorgsboliger og boliger til
førstegangskjøpere etter prisindeks Eiendom Norge for Asker
og Bærum (Ikke KPI) ved salg



Økonomi

Salg av eiendom eid av BK – vi tar ut reguleringsgevinst.	Kr 106 100 000*
Tilbakekjøp av 16 omsorgsboliger, personalbase, fellesareal til omsorgsboligene og 6 p-plasser (til fast pris uten regulering)	Kr – 87 300 000*
Investeringsstilskudd fra Husbanken	Kr 30 705 000
Resultat for kommune	Kr 49 505 000*
<i>Evt. salg av omsorgsboliger fra kommunen til beboer (Kjøpesum ca. kr 3 mill x 16 leiligheter)</i>	Kr 48 000 000
Mulig resultat for kommunen	Kr 97 505 000

*Høyeste bud 105 000 000. Kontrakt har bestemmelser om etteroppgjør av Kjøpesummen basert på endelig godkjent rammetillatelse BRAS, der antall m2 BRAS danner grunnlag for endelig kjøpesum. Etteroppgjør + 1,1 mill til BK

Kommunen har kjøpt 4 boliger for utleie til økonomisk vanskeligstilte barnefamilier. (Deleiemodell med kommunen planlegges)., totalt NOK 11,4 mill.

Boligprosjektet skal driftes og forvaltes via borettslagets styre.



Status Vallerveien 146

- ▶ 67 leiligheter med garasjekjeller
- ▶ Gj.snittpris BRAS NOK 107 172
- ▶ Leiligheter til førstegangskjøpere solgt første salgsuke
- ▶ 50 leiligheter solgt
- ▶ Salgssuksess i et vanskelig marked (nest beste salg i Stor Oslo 2023).
- ▶ Byggestart mai 2024
- ▶ Ferdigstillelse tidlig 2026.



Nye prosjekter

- ▶ I kommuneplanen er det avsatt 5 større tomter til pilotering av nye boligmodeller/aldersvennlige boliger/»det gode nabolag». Salg av tomter på vilkår.
- ▶ Politisk sak «nye boformer» behandles mai/juni 2024.

