

Velkommen til frukostmøte 4. nov.

Tema:

«**Samfunns- og bustadsutvikling i Sula kommune**»



“Vilje til å lykkast saman”



Tema:

Samfunnsutvikling og bustadutvikling i Sula kommune



SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”

Informasjon om kva som er på gang med spesielt fokus på:

- **Tilvisingsavtalar-** eit verktøy for ønske bustadutvikling
- **Forstudie for Tenestehus-** informasjon om status
- **Sentrum-** korleis stimulere til vidare utvikling i Langevåg sentrum



SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”

Vilje til å lykkast saman

Ærleg og open- respekt og omsorg-
innovativ- humor



Mål for Sula kommune 2025-2035

Vilje til å lukkast saman



SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”

Samfunnsmål 1

BARN OG UNGE I SULA SKAL HA GODE OPPVEKSTVILKÅR

Slik vil vi ha det:

- Alle barn og unge har godt utbytte av det ordinære barnehage- og skuletilbodet i kommunen
- Barn, unge, deira familiar og gravide får helsefremmande og førebyggjande tenester
- Føresette evnar å gi barn og unge rettleiing og støtte
- Barn, unge og familiar som treng det, får tidleg oppfølging og koordinerte tenester
- Barnehage- og skulemiljøet har god kvalitet, og er trygt, godt og inkluderande
- Barn og unge opplever fellesskap og tilhørsrel, også i fritida
- Alle barn og unge har like moglegheiter
- Barn, unge og deira familiar får nødvendig støtte i overgangar til ny livsfase

Samfunnsmål 2

SULA HAR INKLUDERANDE LOKALSAMFUNN FOR INNBYGGARAR I ALLE LIVSFASAR

Slik vil vi ha det:

- Våre innbyggjarar er i arbeid eller aktivitet, og opplever å meistre eigen kvardag og eigen økonomi
- Innbyggjarane får dei tenestene dei treng, når dei treng det, innanfor det vi har av samla ressursar i kommunen
- Vi har eit mangfald av bustadtyper og buformer i kommunen
- Eldre og vanskelegstilte som kan og vil, skal kunne bu lenger heime i eigna bustader
- Innbyggjarar får heilskaplege tenester med fokus på førebyggjande arbeid og lågterskeltilbod
- Alle innbyggjarar, uansett funksjonsevne, har god tilgang på aktivitets- og friluftsområde
- Lokalsamfunna i kommunen har møteplassar som skaper tryggleik, inkludering og som bidrar til å redusere ulikheiter i samfunnet

Samfunnsmål 3

SULA ER EIN TRYGG KOMMUNE FOR FOLK OG NATUR

Slik vil vi ha det:

- Det blir arbeidd aktivt med oppdatering og oppfølging av risikovurderingar knytt til det aktuelle trusselbilete og moglege hendingar
- Vi har ein fysisk, digital og organisatorisk infrastruktur som er rusta til å takle klimaendringar og akutte kriser
- Vi har ei arealforvaltning på land og sjø som samordnar samfunnsinteresser, og oppfyller behovet for berekraftig verdiskapning
- Vi unngår negativ påverknad på naturmangfaldet og friluftsinteresser, og ivaretar kulturmiljøet/kulturminna i kommunen
- Gjennom økt deling og gjenbruk blir det lagt til rette for redusert forbruk og sirkulærøkonomi
- Transportsystemet på land og sjø er trygt og miljøvennleg, og tilpassa innbyggjarane og næringslivet sine behov så langt som råd

Samfunnsmål 4

I SULA SAMARBEIDER KOMMUNEN, FRIVILLIGHEITA, NÆRINGSLIVET OG INNBYGGARAR

Slik vil vi ha det:

- Sula er den leiande kultur- og friluftskommunen i Ålesundregionen
- Sula har ein sterk frivillig sektor som bidrar til å skape aktive, og inkluderande lokalsamfunn for innbyggjarar i alle aldrar
- Kommunen samarbeider med næringslivet og frivilligheita for å legge til rette for omgjevnader og aktivitetar som fremmar folkehelse, kvardagsmeistring og samfunnsdeltaking
- Sula er ein næringsvennleg kommune som lukkast med det grøne skiftet, utnyttar lokale fortrinn og teknologiske moglegheiter
- Innbyggjarar får ytre seg, og medverke i utvikling av det offentlege tenestetilbodet og lokalsamfunna
- Kommunen samarbeider med dei andre kommunane i regionen om oppgåver som kan bli løyst i fellesskap og der dette gir oss større utviklingskraft

Samfunnsmål 5

SULA KOMMUNE ER EIN NYTENKANDE OG ATTRAKTIV ARBEIDSGJEVAR

Slik vil vi ha det:

- Innbyggjarane er sette i sentrum og dei opplever at det er “ei dør inn” til kommunen
- Det blir arbeidd systematisk med kompetanseheving og stimulerande arbeidsmiljø for å behalde og rekruttere tilsette
- Strategisk og god leiging blir utøvd på alle nivå
- Vi har kultur for å samarbeide tverrfagleg, dele kunnskap og lære av kvarandre, både internt og saman med andre
- Vi stimulerer til nyskaping og rom for prøving og feiling for å sikre nødvendig omstillingsfart
- Medarbeidarskap blir utvikla gjennom oppfølging, medverknad og involvering av tilsette
- Vi arbeider systematisk med arbeidsnærvar og heiltidskultur slik at tilsette kan stå i jobb så lenge som mogleg
- Vi kommuniserer på ein open og tillitsskapande måte, og har etablerte møteplassar for god dialog og eit tillitsbasert treparts-samarbeid



SULA KOMMUNE



SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”

Befolkning



Folketallet

2. kvartal 2025

9 809

innbyggere

Kilde

[Befolkning, Statistisk sentralbyrå](#)

Sula 2035?

Ved inngangen til 2025 bor det 9 759 personer i Sula kommune. Fram mot 2035 er det ventet at befolkningen vil øke til 10 381 personer. Av disse blir det...



220 færre barn og unge



516 flere i yrkesaktiv alder (20 - 66 år)



326 flere eldre (67 år og oppover)



SULA KOMMUNE

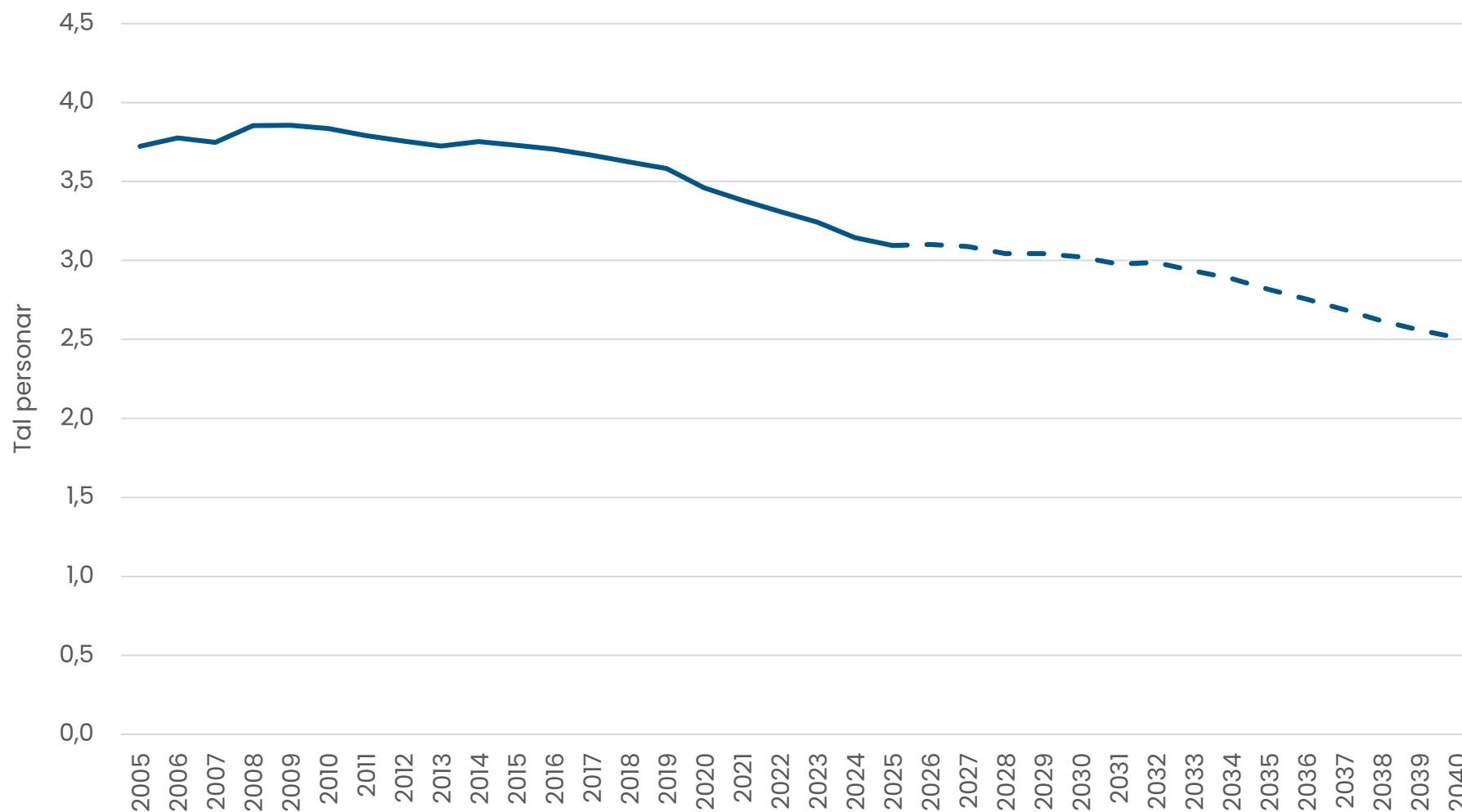
“Vilje til å lykkast saman”



SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”

Tal personar i yrkesaktiv alder (20-64 år) per eldre over 65 år





SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”

Bolig



Eneboliger

2025

2 671



Leiligheter

2025

212

Kilde

Boliger, Statistisk sentralbyrå



Boligbehov for eldre innbyggere fram mot 2040 for Sula kommune

«Hvordan sikre bærekraftige helse- og omsorgstjenester
gjennom en helhetlig boligpolitikk og gode lokalsamfunn»

Agenda Kaupang

16. januar 2024



SULA KOMMUNE

AGENDA
KAUPANG



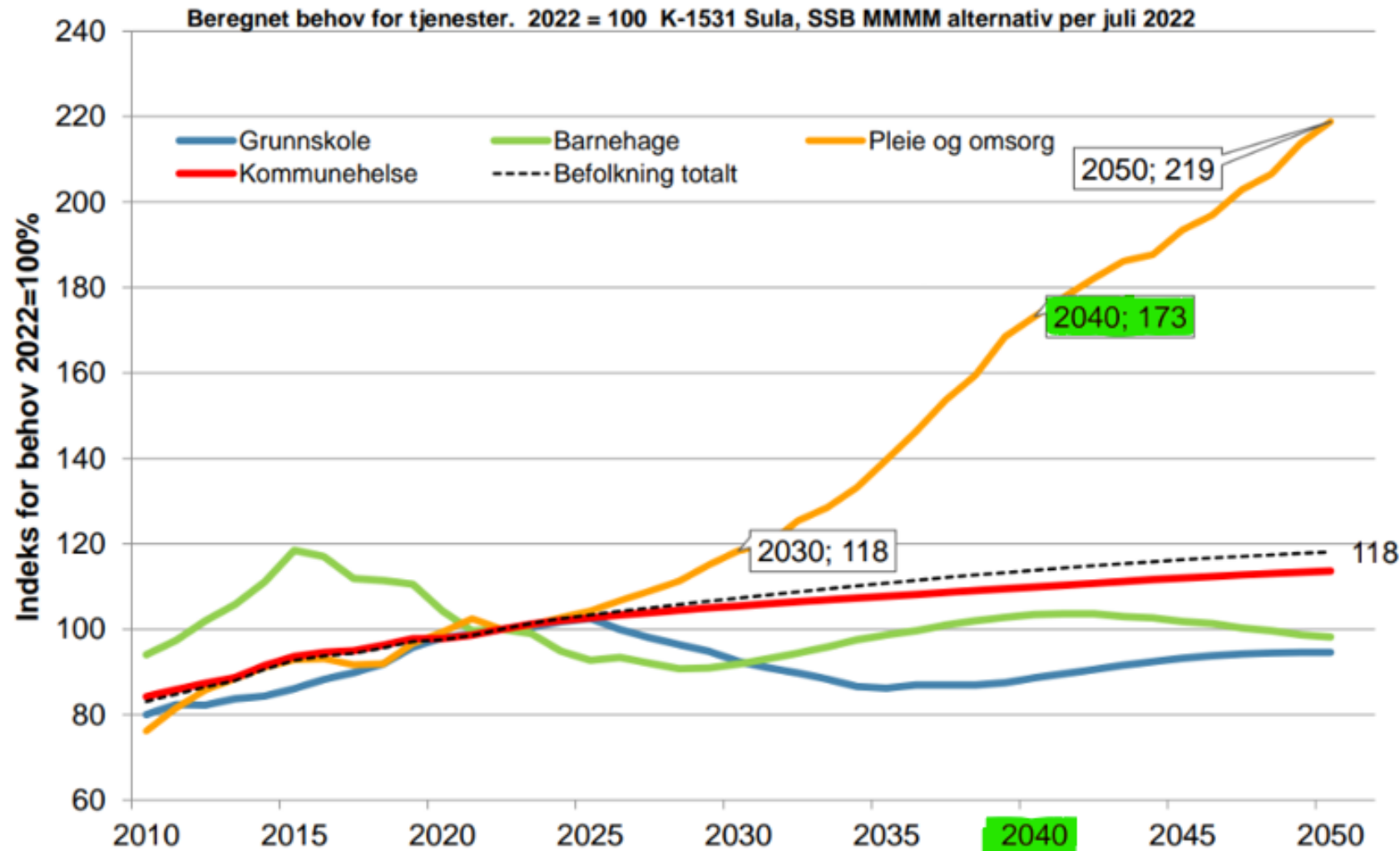
“Vilje til å lykkast saman”

Skulekrins	Innb.
Langevåg	5091
Rørstadmarka	2552
Solevåg	2073
	9716

Dersom vi forsetter som nå, vil behovet for pleie- og omsorgstjenester bli 73 prosent høyere i 2040



SULA KOMMUNE



- ▶ Behovet for pleie- og omsorgstjenester øker fra dag 1
- ▶ Pleie- og omsorgstjenester vil i 2030 ha et behov som ligger 18 prosent høyere enn i dag. I 2040 vil behovet være 73 prosent høyere og i 2050 119 prosent.
- ▶ Utfordringsbildet nasjonalt – vil kreve nye arbeidsformer og en helhetlig boligpolitikk



SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”

Vi kan ikkje fortsette som før...

- Innbyggjarar i alderen 67-79 år må gjere gode bustadval slik at dei kan klare seg sjølve også etter fylte 80 år
- I Sula kommune bør vi auke kapasiteten med 600 fleire leiligheiter fram mot 2040
- Dette må skje i samarbeid med private entreprenørar og bustadutviklarar
- Saman kan vi utvikle konsept som både marknaden, innbyggjarar og kommunen ønsker.

Eigedomsstrategien som verktøy for samfunnsutvikling

Dette vil vi:

Sula kommune sin eigedomsstrategi bidreg til **berekraftig samfunnsutvikling**. Strategien støttar opp under kommunen sine **overordna mål for busettingsmønster og bruk av areal**, og tek omsyn til eksisterande teknisk og sosial infrastruktur.

Slik gjer vi det:

- Vi tek ei aktiv og tydeleg rolle som eigedomsaktør og profesjonell samarbeidspartnar i samfunnsutviklinga.
- Vi stimulerer til ønska samfunnsutvikling og arealbruk med områdesenter i Langevåg sentrum og lokalsenter i indre del av kommunen.
- Vi legg til rette for eit mangfald av bustadtypar og stimulerer særskilt til at det vert bygd fleire leilegheiter i senterområda, som er utforma slik at innbyggjarane kan bu trygt og meistre eige liv.
- Vi tek omsyn til bustadsosiale behov i planleggingsprosessar, og legg til rette for å utvikle tenlege bustadar samt bustadar for vanskelegstilte.
- Vi vurderer fortløpande kjøp av strategisk viktige eigedomar dersom desse kan støtte opp under ønska samfunns- og tenesteutvikling.
- Vi vurderer fortløpande sal av bygg eller areal der offentlege eller private aktørar kan bidra til å realisere kommunen sine planar for ønska samfunnsutvikling.
- Vi har ein open dialog med strategiske samarbeidspartar som kan bidra til ønska samfunnsutvikling, og vi opptrer transparent og tillitsskapande i konkurranseutsetting i samband med prosjekt/område.

Eigedomsstrategien som verktøy for **tenesteutvikling**

Dette vil vi:

Sula kommune sin eigedomsstrategi skal bidra til berekraftige kommunale tenester og at framtidens behov for bustadar og effektiv tenesteproduksjon vert dekket (rette bustadar på rett plass).

Slik gjer vi det:

- Vi planlegg for at tenestebyggja inviterer til sambruk og samlokalisering, arealeffektivitet og høg utnyttingsgrad.
- Vi arbeider for at tenestebyggja skal ha ei effektiv drift, gje kvalitet for innbyggjarane og skape attraktive arbeidsplassar og fagmiljø.
- Vi nyttar smart teknologi og legg til rette for tenesteinnovasjon og samhandling.
- Vi legg vekt på tenestene sine behov slik at tenesteytinga kan utførast på ein god måte.
- Vi legg vekt på fleksibilitet både i utforming, bruk og utvikling av byggja.

Stor interesse for bustadkonferanse

Det vart folksamt på Utsikten då Sula kommune inviterte til bustadkonferanse.

– Kvar skal vi bygge og korleis skal vi bu i framtida spurte kommunedirektør Bente Glomsrød Vikhagen. Saman med eigedomsviklar Gunnar Letra og ordførar Thorild Høimlen ønska ho velkommen til ein svært så innhaldsrik dag på Utsikten (Devol-fabrikken) førre torsdag.

Interessa var det ingen ting å sei på – dei godt og vel hundre plassane vart fort fylte opp – og det å samlat på ein slik måte var då også heilt i tråd med dagens bodskap. Skal vi kome utfordringane våre i møte, er vi nøydde til å sette oss ned og planlegge – saman.

– Dei utfordringane vi skal møte no, krev at vi må forstå kvarandre – og kanskje litt offare einne kring same bord, sa Vikhagen.

Å TENKE NYTT. Ordførar Høimlen var klar på at her kjem så store endringar dei komande åra, at vi er nøydde til å omstille oss og tenke nytt. – Sula manglar fleire bustader leiligheiter. Vi har 700 menneske som bur i einbustad, som etter kvart ønskar å bu ein stad der det er meir tilrettelagt for dei, der dei kan kjenne på trivsel og det å kunne få bu livet ut.

Høimlen understreka også at dette handlar om meir enn å bu.

– Eivensend er ei utfordring vi må ta på alvor. Eg har snakka med veldig mange som advarer har blitt pensjonistar, som seier at det er ein heilt anna liv. «Eg har blitt ein meir klæves». Og eivensend er ikkje noko berre dei eldre slit med. Det vi ønsker er å bygge sosiale fellesskap, kanskje med folk i alle aldrar, der vi kan hjelpe kvarandre og ta vare på kvarandre på ein heilt annan måte. Her kan kom-

munen vere ein katalysator og tilretteleggjar, og så håper vi at nokon av dei som kanskje eig tomtar og dei som er i bransjen også ser mulighetene og har lyst til å samarbeide. Då kan vi gi folk ei mulighet til heilt andre typar bustadar og fellesskap.

HVAR VIL SULAT? I desse dagar jobbar politikarane med å bli endå tydelegare på nøytt det å møte utfordringane vi står overfor – med samfunnsplan og strategiar som skal bli endå meir konkrete, sa Vikhagen.

På storskjermene på Utsikten dukka folketalsframskrivingane fram – og det at vi kjem til å bli stadig fleire her på øya, er noko kommunedirektøren beskriv som «fantastisk kjekt». Samtidig må vi vere førebudde på endringar når eldrebolga kjem fassa.

– Dei eldre er ein kjempesektor, men vi må rigge oss på ein litt annan måte enn vi har vore vande til. Deres vilje held fram som no, vil behovet for pleie- og omsorgstjenester bli 73 prosent høgare i 2040. Då må te av tre arbeide i helse- og omsorgssektoren. Det veit vi ikkje er eit alternativ, så då må vi tenke nytt på mange felt. Vi må kanskje slutte med enkelte ting og begrense forventningane på kva vi kan leve.

Vikhagen trur også det ligg eit stort potensial i det å tenke nytt innan bustadbygging – både for dei som skal bu der og for dei som skal sørge for hjelpande hender. – Rette bustadar i rett miljø, som sørger for at flest mulig meiner livet sitt lengst mogleg i eigen beting.



Eigedomsviklar Gunnar Letra og kommunedirektør Bente Glomsrød Vikhagen ønska velkommen til bustadkonferanse på Utsikten.



Framskrivingar av innbyggjare i kommunen

basert på SSB MIMM estimatet per juni 2023

K-1531 Sula	2022	2025	2030	2040	2050	Endring 2022-2040
Innbyggjare 0-17 år	2 321	2 328	2 232	2 207	2 269	-114
Innbyggjare 18-49 år	3 930	4 062	4 211	4 174	3 993	244
Innbyggjare 50-65 år	1 797	1 930	2 040	2 289	2 403	472
Innbyggjare 67-79 år	948	1 111	1 193	1 349	1 568	401
Innbyggjare 80-89 år	294	333	480	595	777	401
Innbyggjare 90 år og over	119	98	87	173	271	54
Sum innbyggjare	9 409	9 869	10 243	10 867	11 271	1 458



Ordførar Thorild Høimlen var klar på at skal vi møte utfordringane framover er vi nøydde til å tenke nytt.



Bustadbygging var eit tema som engasjerte – det var stikkelt på Utsikten førre torsdag.



Rune Holbæk frå konsulentfirmaet Agenda Kaupang meiner at Sula har fordel av å bygge bustader – om ein tenker smart.

– Sula treng 300 nye leilegheiter

Rune Holbæk i Agenda Kaupang var klar på at Sula vil ha behov for store endringar framover.

Gruppelieren i Agenda Kaupang var med på temaet under bustadkonferansen på Devoldfabrikken, og tok for seg den omfattande bustadanalysen som har blitt gjennomført. Resultata viser at det er mange som vil vere førebudde på omstilling.

– Den økonomiske økonomien har aldri vore heile, halvparten av kommunane her i landet vil kome på bobel innan 2030 om dei ikkje ser på alternative løysingar, sa Holbæk. Her hadde han stor trua på den strategien som Sula no la opp til, med heilhelleg innans og ein fokus på kva vi kan gjere saman for å møte dei store utfordringane.

MÅ TENKE SMARTARE. – Det er spesielt helse- og omsorgssektoren som veks til himmels, korleis skal vi løyse utfordringane der? Det er allerede rekrutteringsproblemer – då må vi gjere ting smartare. Mykje av dette vil dreie seg om bustadpolitikk og å bruke dei kommunale ressursane bedre, sa Holbæk.

– Sula er på 28. plass blant landets mest effektive kommunar. Når ein slik kommune skal bli endå meir effektiv, må ein gjere noko nytt.

Han hadde då også med seg svært så interessante tal til dei mange framkomne på bustadkonferansen.

«ALLE» BUR I EINEBUSTAD. – 85 prosent av alle bustadane på Sula er einbustader. Her er ein veldig lite variert bustadsmarknad, noko som også fører til større behov innan helse- og omsorgssektoren. Vi ser også at andelen eldre over 80 år som klarer seg utan kommunale tenester er veldig lavt i Sula. Men kvifor er det ikkje fleire som klarer seg sjølv? Det trur vi handlar om både bustadane der, kvar dei ligg – og om eivensend, sa Holbæk.

– Her kan mykje bli løyst med bedre tilrettelegging.

– Mange av oss har ikkje bad som hjelper folk til å klare seg sjølv. Då tenker vi at dette ikkje er ein god bustad å bli gamal i. Så er vi ikkje lenge einbustader, men vi er litt skeptiske når dei kjem til dei å klare seg heime lengst mogleg. Kan du kome deg ut? Kan du møte nokon sosialt? Kan du kome deg til butikken søls, eller må du rekkje opp handa og håpe på at nokon kan hjelpe deg?

– Tenkjer ein derimot lokalsenter, har Sula fantastisk muligheter! Det å sørge for fleire typar bustader å velje i, utan at det blir for dyrt.

Dyrt, ja. Opp her vart det med kommunale økonomien er viktig poeng. For, som det vart understreka på konferansen, det er ikkje kommunen som kan løse desse nye bustadane.

85 prosent av alle bustadane på Sula er einbustader

SAMARBEID. – Det blir ofte ropt på kommunale bustader, men og tenkjer at kommunen her må legge til rette for at det blir bygd private bustader. At ein opprettar kontakt med eigedomsmarknaden, med dei som har spennende tenester, og fortel kva behov her er. Slik er det i mange kommunar vi jobbar med, fortalte Holbæk.

Agenda Kaupang sin bok handla også om samarbeid i fleire lag.

– Når vi spør korleis folk vil bo og kva dei er opptekne av framover, ser vi også at veldig mange andre aldergrupper er klare for slike bustader. Her er altså ein gyllen mulighet for å stå mange dagar i ein snakk, at eldre og småbarnsfamiliar kan bu saman, at alle kan sjå at seg har ein verdi – og at vi treng kvarandre.

TRENG 300 NYE LEILIGHETER. Agenda Kaupang si vurdering av Sula viste eit enormt behov for alternative bustader.

– Vi meiner at det er ein fordel at det blir bygd 300 leiligheiter. Med folles økonomiske, utskjeik og treningsareal. På til samarbeidsstyring med kommunen og trøst over skridt vil innbyggjarane dei tradisjonelle leiligheiter – med eigen einbustad. Det er berre ein ikkje ser andre muligheter, ein høyrer ikkje dei gode historiene.

Holbæk hadde sjølvsagt med seg ei slik historie til Utsikten. – Eg snakka med ei dame på 90-tallet som hadde flytta inn i eit slitt felleskap og var over seg av begjering. Her var det unge og gamle, her var det folk på helsekontor, ja her var det til og med folk som var kristne og muslimar – og ho såg berre fordelar. Det var så mykje aktivitet! Photoslag fann nokon på at dei skulle grille, det var fellessamlingar og samband. Dette kjem til å bli mykje verd.

Så må ein heller ikkje gloyme den økonomiske sida for dei som skal bu, understreka prosjektleieren i Agenda Kaupang. Ein kan ikkje gjere dei nye bustadane så dyre at folk ikkje har råd til å flytte inn i dei.

– Her må vere ulike prisnivå, og har ein ikkje råd til å kjøpe må ein få høve til å deleige eller leige.



SULA KOMMUNE



Det vi ønsker er å bygge sosiale fellesskap kanskje med folk i alle aldrar, der vi kan hjelpe kvarandre og ta vare på kvarandre på ein heilt annan måte



SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”

NAUSTHAUGEN





SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”

Kameraet hadde ikkje plass til alle som var med på folkemøtet på Sunde Fjord Hotel denne onsdagskvelden. Her var det smekkkfullt!

Fullsett folkemøte



Lytt til teksten



Det var mange som ville høyre om planane for utvikling kring Nausthaugen.
Svært mange.

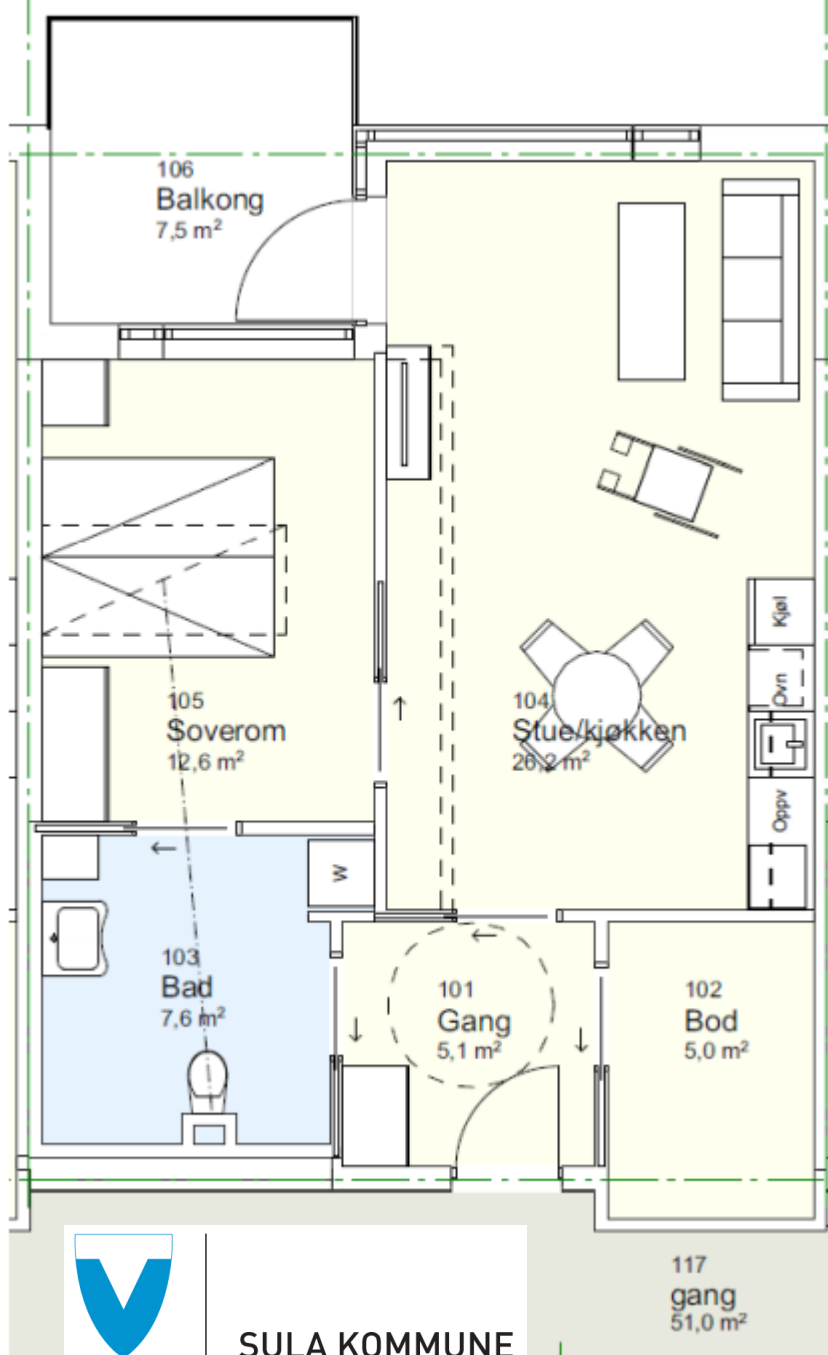


SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”



Vasset byrettslag



SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkest saman”

Daaetunet

- Kjøp av 20 boliger (12+8) med tilhørende fellesareal
- Kjøp av personalbase
- 1.-3.-etasje
- Ordinære boliger på toppen (3stk)



Tenestehus – forstudie i gang

- Sula kommune planlegg framtida – og vi står no overfor viktige val. Med fleire eldre innbyggjarar i åra som kjem, treng vi å styrke helse- og omsorgstenestene våre. Samtidig har vi behov for betre lokale til kultur, administrasjon og andre kommunale tenester.
- Kommunen har derfor bestilt ein **forstudie** for eit nytt tenestehus. Målet er å finne gode løysingar for framtida, både når det gjeld bygg, tenester og organisering.
- Analysere ulike løysingar og tomtealternativ.
- Vurdere ulike måtar å gjennomføre prosjektet (t.d. i eigen regi, som OPS-prosjekt eller i samarbeid med KLP)



SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”





Husbanken

Utleigebustadar i Sula Tilvisingsavtalar

04.11.2025



SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkest saman”

Alle trenger et trygt hjem

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)



- ❖ Flere skal kunne eie egen bolig
- ❖ Leie skal være et trygt alternativ
- ❖ Sosial bærekraft i boligpolitikken
- ❖ Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Etablering av utleigebustadar i samarbeid med kommunen

Kva er tilvisingsavtalar?



Er ein avtale mellom kommune og profesjonell utleigar om kommunalt disponerte bustadar



Gir tilvisingsrett til inntil 40 % av alle utleigebustadar i ordinær utleieprosjekt i 20 år



Kan gi lån frå Husbanken til heile prosjektet inntil 85 % av godkjent kostnadar med inntil 50 års nedbetalingstid og eitt års avdragsfritak.



Bustadane kan leigast ut på den opne marknaden om ikkje kommunen har behov.



Utleigar inngår kontrakt med leigetaker. Kommunen er ikkje ein økonomisk part.

Kort om lån til utleieboliger



å oppføre bustadar



å kjøpe bustadar, eller å kjøpe alle aksjene i eit eigedomsselskap inkludert eventuelle kostnadar til å utbetre bustadane slik at dei blir egna til formålet



å bygge om andre bygg til bustadar, herunder eventuelle kostnadar til kjøp av slike bygg

Finansiering

Slik blir en tilvisningsavtale til steg for steg: Eksempel fra Ringsaker

- ▼ Kommunens boligbehov
- ▼ Forankret i kommuneledelsen
- ▼ Utlysning, orienteringsmøte og intensjonsavtale
- ▼ Tilvisningsavtale og samarbeidsavtale

Mer informasjon og tips om tilvisningsavtaler

- ▼ Regler og krav til utlysningen
- ▼ Krav til utleieselskap
- ▼ Sjekkliste for utleieboliger med tilvisningsavtale
- ▼ Finansiering
- ▼ Kontakt Husbanken

▼ Regler og krav til utlysningen

▼ Krav til utleieselskap

▼ Sjekkliste for utleieboliger med tilvisningsavtale

^ Finansiering

Utbygger/utleier kan søke lån fra Husbanken til å bygge, kjøpe eller bygge om eksisterende bygg til utleieformål.

Kommunen har rett til å henvise sine boligsøkere til 40 prosent av boligene i et prosjekt i minst 20 år. I små prosjekter med fire boliger eller færre, har kommunen uansett tilvisningsrett til alle boligene til enhver tid.

Boligene skal være et supplement til kommunes egne utleieboliger, og de som ikke omfattes av tilvisningsavtalen kan leies ut på det åpne markedet. I boligsameier kan kommunen få tilvisning på inntil ti prosent av boligene etter eierseksjonsloven.

Husbankens lån til utleieboliger med tilvisningsavtale kan dekke maksimalt 85 prosent av markedsverdi, ha avdragstid på inntil 50 år, og mulighet til å binde renta i inntil 20 år. I distriktskommuner kan lånet dekke maksimalt 85 prosent av byggekostnadene, dersom disse er høyere enn markedsverdien.

Sammen med søknaden må utbygger/utleier legge ved følgende dokumentasjon:

- Utlysningen om å fremskaffe utleieboliger med tilvisning
- Tilvisningsavtalen
- Samarbeidsavtalen
- Signert oversikt over leienivået for alle boligene i prosjektet

[Les mer om lån til utleieboliger](#)

Se også [veileder for lån fra Husbanken, kapittel 3](#)

▼ Kontakt Husbanken

Rente

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende*
Månedlig	4,083 %	4,073 %	4,112 %	4,400 %	4,429 %
Kvartalsvis	4,097 %	4,087 %	4,126 %	4,416 %	4,445 %
Halvårlig	4,118 %	4,108 %	4,147 %	4,441 %	4,470 %

* Flytende rente fram til 31.oktober. Ny flytende rente fra 1. november er 4,266 %, 4,281 % og 4,304 %.

Dette må leggst ved

- Dokumentasjon på at totalentreprenøren kan maksimalt ha to ledd med underleverandører under si kontrakt (Dette kjem fra også i kontraktsstandarden NS8407)
 - Grunnbokutskrift på den aktuelle eigedommen
 - Salsprospekt og prisliste
 - Kontrakt med entreprenør og prosjektbeskriving
 - Attest for skatt og meirverdiavgift for utbygger
 - Planteikningar
 - Situasjonsplan
 - Fasadeteikningar
 - Budsjett for utleigeprosjektet i 10 første år
 - Prisestimat på nybygg eller verdivurdering på oppgradert bustad
-
- I tillegg fra firmaet som sel: aksjeeigarbok for eigarane, revisjonsberetning, signert årsrekneskap, selskapsstruktur

Beløp i TNOK

Opplysninger	Prosjekt	Selskap (før omsøkte lån)
Antall boenheter	2	
Antall kvadratmeter P-rom	140	
Leieinntekter saksbehandlers vurdering	288 000	
Leieinntekter per kvadratmeter	2 057,1	0,0
Eiendomsverdi saksbehandlers vurdering		
Eiendomsverdi per kvadratmeter	-	-
Lån	5 440 000	
Nedbetalingstid lån	50	40
Type lån	Annuitet	Serie
Tilskudd		
Nedskrivningstid tilskudd		

Generelle satser

Kalkulasjonsrente	4,0 %
Ledighet	5,0 %
FDV per boenhet	2 000
FDV per kvadratmeter	220,0
Skatt	22,0 %
Inflasjon	2,0 %

Prosjekt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Resultat										
Leieinntekter	288 000	293 760	299 635	305 628	311 740	317 975	324 335	330 821	337 438	344 187
Ledighet	14 400	14 688	14 982	15 281	15 587	15 899	16 217	16 541	16 872	17 209
Driftskostnad (FDV)	34 800	35 496	36 206	36 930	37 669	38 422	39 190	39 974	40 774	41 589
Netto leieinntekt	238 800	243 576	248 448	253 416	258 485	263 654	268 928	274 306	279 792	285 388
Renter	217 600	216 175	214 692	213 151	211 547	209 880	208 146	206 342	204 467	202 516
Kontantstrøm før avdrag	21 200	27 401	33 755	40 266	46 937	53 775	60 782	67 964	75 326	82 872
Avdrag	35 633	37 058	38 541	40 082	41 686	43 353	45 087	46 891	48 766	50 717
Kontantstrøm etter avdrag	- 14 433	- 9 657	- 4 786	183	5 252	10 421	15 694	21 073	26 559	32 155
Skatt	-	4 664	6 028	7 426	8 858	10 326	11 830	13 372	14 952	16 572
Kontantstrøm etter skatt	- 14 433	- 14 321	- 10 814	- 7 243	- 3 607	95	3 864	7 701	11 607	15 583

Balanser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Verdi eiendom	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restgjeld	5 404 367	5 367 308	5 328 768	5 288 685	5 247 000	5 203 647	5 158 559	5 111 669	5 062 902	5 012 185
Rest tilskudd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Akkumulert kontantstrøm	- 14 433	- 28 754	- 39 568	- 46 811	- 50 418	- 50 322	- 46 458	- 38 757	- 27 150	- 11 567

Nøkkeltall:

LTV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentesensitivitet:										
Rentekapasitet etter avdrag	3,7 %	3,8 %	3,9 %	4,0 %	4,1 %	4,2 %	4,3 %	4,4 %	4,5 %	4,6 %
Rentekapasitet før avdrag	4,4 %	4,5 %	4,6 %	4,8 %	4,9 %	5,0 %	5,2 %	5,3 %	5,5 %	5,6 %
Leiesensitivitet										
Endring i leie som gir KS etter avdrag lik null	5,7 %	3,7 %	1,8 %	-0,1 %	-1,9 %	-3,7 %	-5,5 %	-7,2 %	-9,0 %	-10,6 %
Endring i leie som gir KS før avdrag lik null	-8,4 %	-10,6 %	-12,8 %	-15,0 %	-17,1 %	-19,2 %	-21,3 %	-23,4 %	-25,4 %	-27,4 %

Leieinntekter Viktige moment:

- Dokumentavgift
- Skatt
- Eigedomsskatt
- Kommunale avgifter
- Renovasjon
- Forsikring
- Ledighetsrate
- Vedlikehold

Herredshus i Stokmarknes har blitt utleieboliger

Herredshuset fra 1886 har tidligere vært postbygg, fritidsklubb og kulturskole. Nå har den røde bygården i sentrum av Stokmarknes blitt transformert til utleieboliger. Kommunen er tilvisingsavtale med den lokale utbyggeren på tre av de åtte leilighetene til enhver tid.

Kommunenavn: Hadsel
Kommunestørrelse: Liten



- Strategisk salg av tomt/eigedom
- Gamle Hadsel rådhus omgjort til utleigebustadar



- Sentrale utleigebustadar i Ålesund
- 12 leiligheiter – frå 15 til 62 m²
- Heis i bygget



Hamarøy kommune – lån til utleigebustader

Utleiebustadar på toppen av butikk – sambruk

- 10 leilegheiter med god tilgjenge, inkl. parkering i underetasjen og heis
- Butikk i første etasje
- Leigetakarane er eldre personar
- Finansierte med lån til utleigebustader frå Husbanken til utbyggjar
- Tilvisingsavtalen gir kommunen rett til å tilvise bustadsøkjarar til 40 prosent av bustadane, medan leigeavtalen er mellom utleigar og leigetakar



Erferingar frå Sykkylven



“Vilje til å lykkast saman”

Torbjørn Ove Emblem

Kommunedirektør



Sykkylven
kommune



Sykkylven
kommune



Illustrasjon: Vignsnæs + Kosberg ++ for Sol-Is arkitekter

SOL
- IS
ARKITEKTER



Husbanken og Sykkylven kommune

Tilvisingsavtaler

Sykkylven kommune



Sykkylven
kommune



Utlysinga mai 2025



Utlysing - tilvisningsavtale 2025 - Husbanken (1).pdf





Utlysning i 2021 og 2025

Utlysning 2021/22 – 14 bustader realisert

Utlyst mai 2025 – avtale på 33 bustader / leiligheter



SPEIDARVEGEN 22 A-H,
SYKKYLVEN

**Sentrumsnære leiligheter for
langtidsutleie**

Pris fra 12.500 kr

LEILIGHET

EIER (SELVEIER)



ULLAVIKVEGEN 9 OG 11,
SYKKYLVEN

**Leiligheter for langtidsleie nært sentrum
og småbåthavn**

Pris fra 8.000 - 20.000 kr

LEILIGHET

EIER (SELVEIER)

<https://www.aursnes.no/utleie/>



Bustader 2025/2026

- **Spennande å få resultatet på inntil 33 nye.**
- Sirkulasjon på eksisterande bustader.
- Fortetting i sentrum – jf krav om ca 1 km frå Biblioteket
- Aukar grunnlaget for tilflytting, rekruttering i kommunen/næringsliv mv...
- Godt samarbeid SK, næring/bygg og Husbanken



Sykkylven kommune ynskjer utleigebustader med tilvisningsavtale

Sykkylven kommune ynskjer å inngå tilvisningsavtale med ein eller fleire utbyggjare som har som formål å eige, forvalte og leige ut bustader.

Kommunen har særlig behov for å utvikle bustader tilpasset ei eldre befolkning, og derfor ønsker vi prosjekter som tar hensyn til dette. Bustader til andre vil og vere ynskjeleg.

Kva er ein tilvisningsavtale?

Tilvisningsavtalen er ein avtale mellom kommunen og profesjonell utleigar om kommunalt disponerte bustader. Avtalen gir kommunen tilvisningsrett til inntil 40% av alle utleierbustadane i 20 år. I små prosjekter med 4 bustader eller færre, har kommunen tilvisningsrett til alle bustadane.

- Dersom kommunen ikkje har behov, kan bustadane leigast ut på det åpne marked, i forhold til frister som er gitt i avtalen.
- Det er huseigar som inngår leigekontrakt med den enkelte bustadsøkjer. For nærmere informasjon om utleiebustader med tilvisningsrett, sjå husbanken.no.
- Ved etablering av utleiebustader med tilvisningsavtale gjennom nybygging, ombygging eller kjøpsprosjekter, kan det søkjast om lån i Husbanken til heile prosjektet.
- Husbankens krav til kvalitet er sammenfallende med byggeteknisk forskrift. For nærmere informasjon om lån til utleiebustader, se husbanken.no.



Kva kommunen vektlegger

I valg mellom prosjekter, vil kommunen legge vekt på:

- Beliggenhet – Sykkylven sentrum (Aure) med inntil ca 1 km avstand fra biblioteket
- Nærhet til kollektivtilbud for enkel tilgang til sentrale servicefunksjoner
- Aldersvennlige boliger
- 2- og 3 roms bustader
- Bustad- og bomiljøkvalitet. For bustader med livsløpsstandard vil særlig størrelse og funksjonalitet på bad bli vektlagt, samt heis mellom etasjar.
- Husleienivå
- Ferdigstillestidspunkt
- Plan for uteområder og fellesarealer



Tilbudet må innehalde

Beskrivelse av utleieselskapet, firmaattest, plan- og fasadetegninger og situasjonsplan. All innsendt dokumentasjon fra tilbydere, vil bli behandlet konfidensielt frem til eventuell avtale er inngått.

Utlisning av tilvisningsavtaler kommer ikke under regelverket om offentlige anskaffelser.

Tidsfrist og kontaktpersoner

- Søknader blir behandlet fortløpende.
- For mer informasjon eller innlevering av tilbud, ta kontakt med Sykkylven kommune på post@sykkylven.kommune.no
- Eventuelle spørsmål kan rettes til:
Torbjørn Emblem (se kontaktinfo nedenfor)
- Meir informasjon er tilgjengeleg på Husbankens nettsted:
<https://www.husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/utleieboliger/>
- Kontakt hos Husbanken: birger.jensen@husbanken.no mob: 980 60 962 for meir informasjon om moglegheitene som ligg hos Husbanken.

Kontaktinformasjon

Torbjørn Emblem

Kommunedirektør

E-post torbjorn.emblem@sykkylven.kommune.no

Telefon 46405610

Adresse

Kyrkjevegen 62

6230 Sykkylven

E-post: post@sykkylven.kommune.no

Telefon sentralbord: 70 24 65 00

Besøksadresse:

Kommunehuset

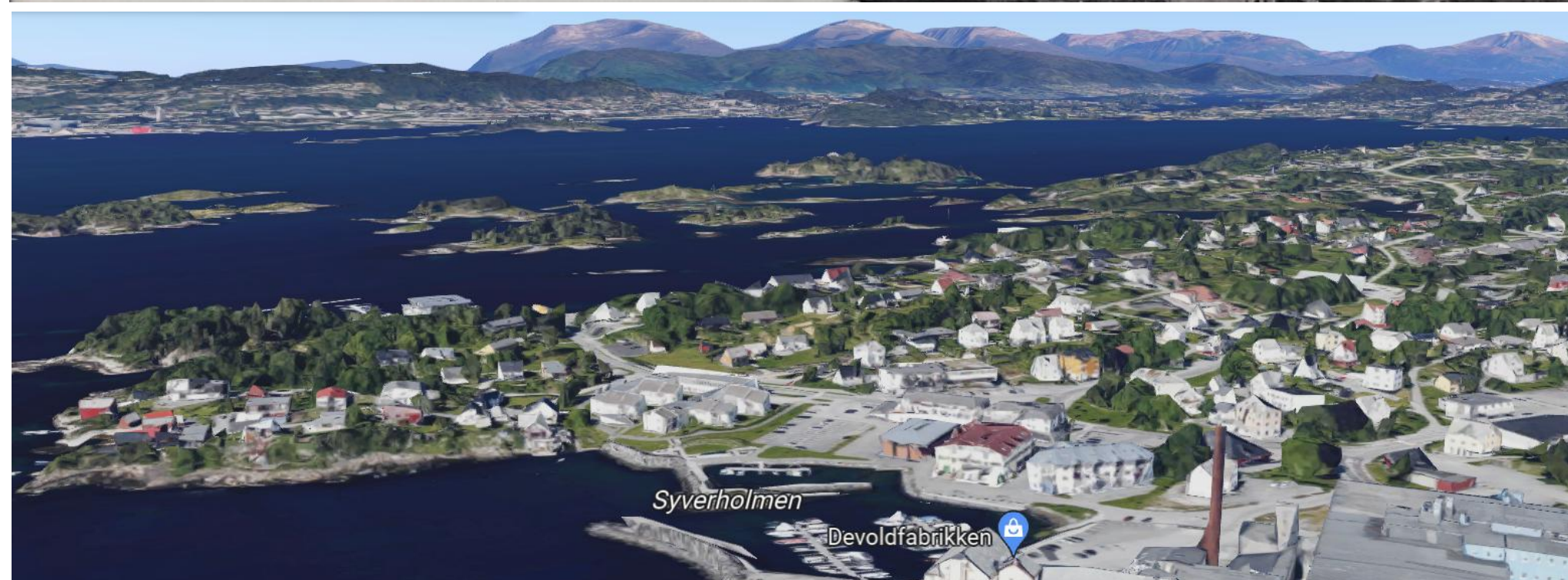
Kyrkjevegen 62

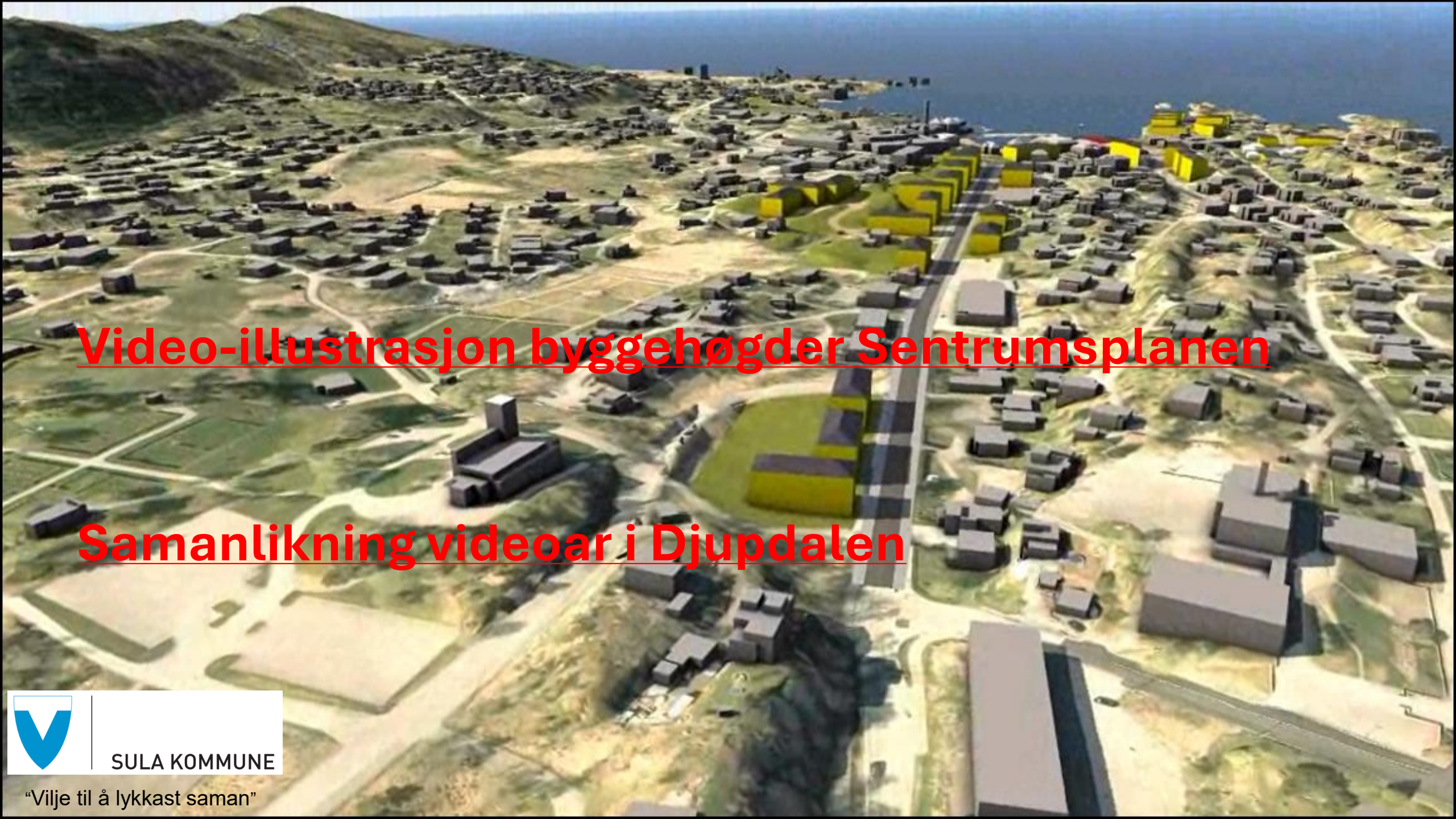
6530 Sykkylven



SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”



An aerial 3D architectural rendering of a town center plan. The scene shows a dense cluster of yellow building models of various sizes and shapes, representing different types of structures. These buildings are arranged along a central corridor that runs diagonally from the top right towards the bottom left. The surrounding area is a mix of green grass, brown dirt paths, and some existing grey building models. In the background, there are rolling hills and a body of water under a clear blue sky. The overall perspective is from a high angle, looking down on the town.

Video-illustrasjon byggehøgder Sentrumsplanen

Samanlikning videoar i Djupdalen





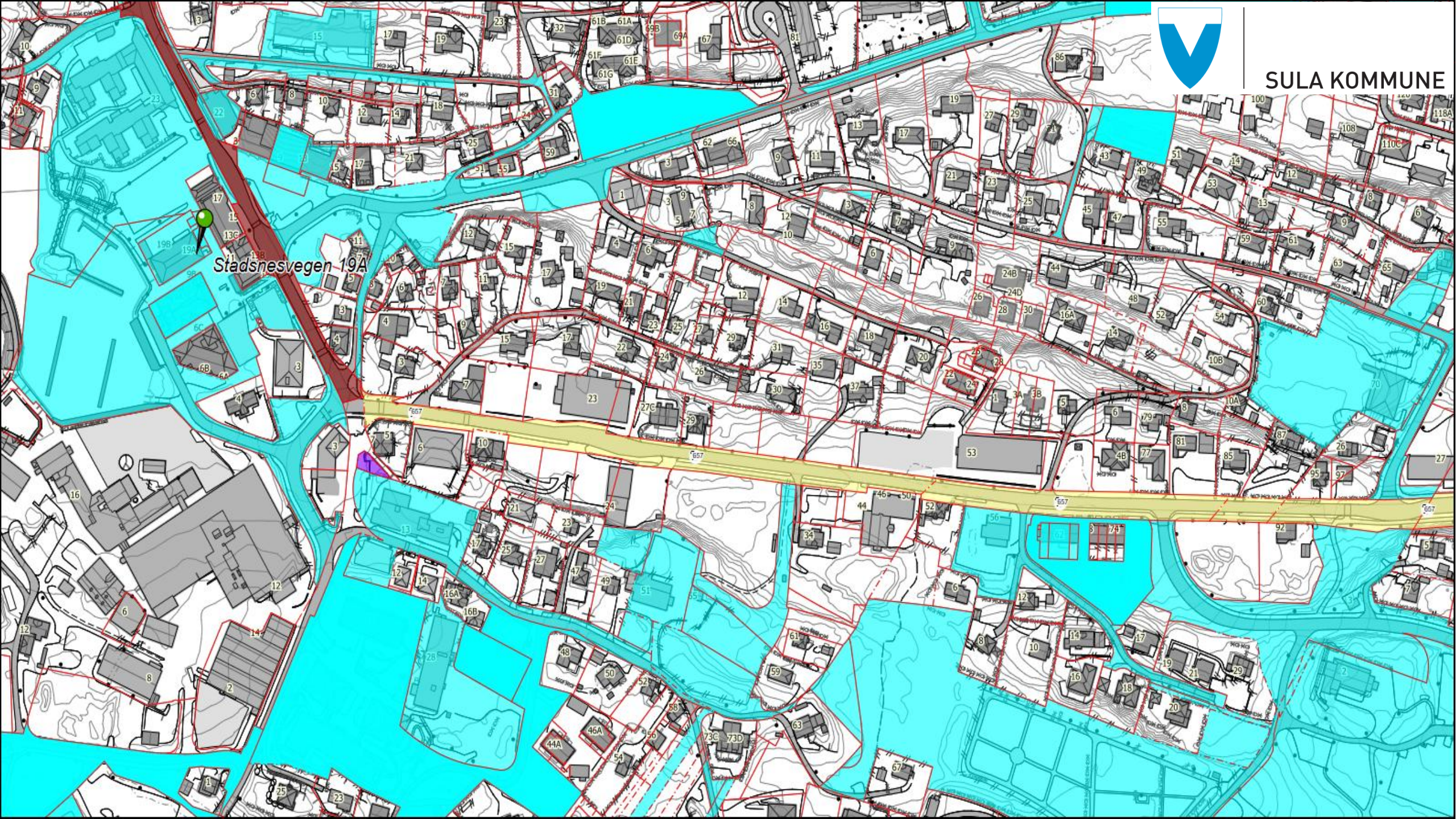
SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkest saman”





SULA KOMMUNE



Byggehøgder

Etasjetal	Gesimshøgd	Mønehøgd
2 etasjer	7,5-9,5 meter	8,5-13,5 meter
3 etasjer	11,5-13,5 meter	12,5-17 meter
4 etasjer	15-17 meter	16-20,5 meter

- ▶ For bustadetasje er det nytta byggehøgde 3,7 meter
- ▶ For næringsetasje er det nytta byggehøgde 4,7 meter.
- ▶ Mønehøgd varierer frå 1,2-3,7 meter over angitt gesimshøgd





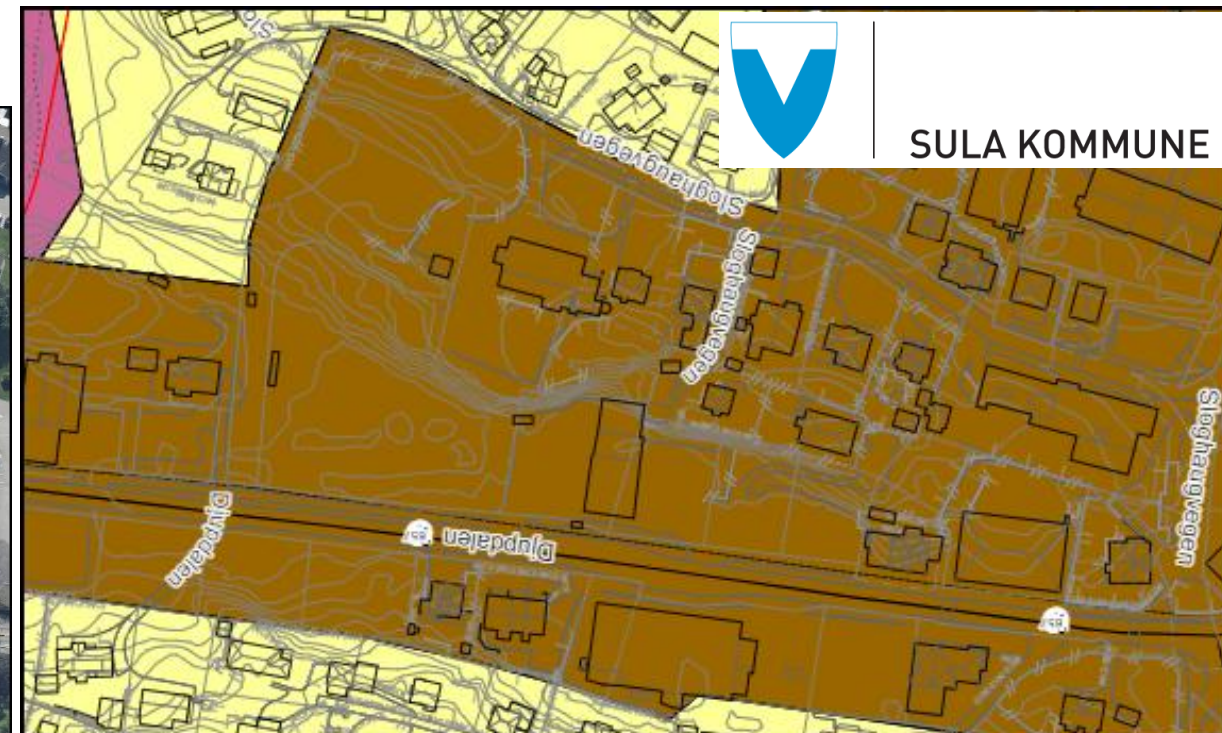
SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkest saman”

Helse og meistring – Tenestehus



SULA KOMMUNE



Helse og meistring – Tenestehus



SULA KOMMUNE



§ 3.1.5 Sentrumsføremål, BS

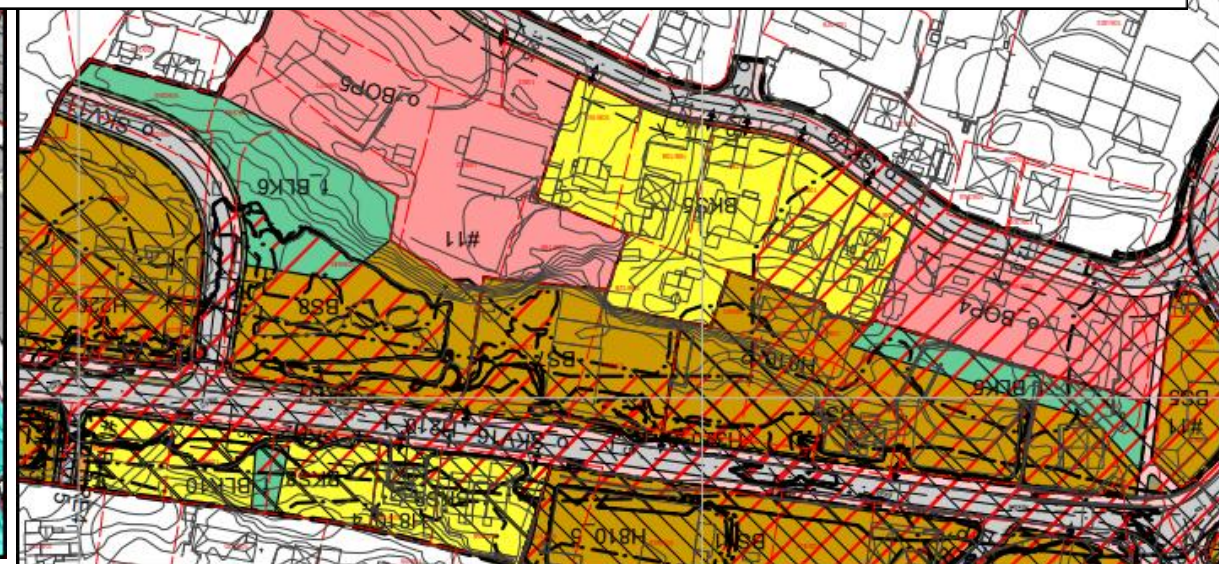
I områda merka BS kan det etablerast forretning, offentlig/privat tenesteyting, bustadar, kontor, hotell/overnatting, bevertning og nødvendig grøntareal og infrastruktur inkl. kommunaltekniske anlegg og parkering. Også andre funksjonar kan inngå dersom det er spesifisert i tabellen nedanfor.

I tenesteyting kan mellom anna bibliotek, ungdomsklubb, kulturføremål, helsestasjon, religionsutøving og konsulentverksemd inngå. Lista er ikkje uttømande.

Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla, men for nokre område er det stilt krav til minimum andel bustadareal ved nybygging.

Delar av arealet inngår i område #1. Der skal det i dei delane av etasjen som har inngang frå gateplan og vender mot samferdselsanlegg berre etablerast forretning, tenesteyting, anna publikumsretta verksemd eller bustad i samsvar med føremålet, jf. §4.6.2

I område der bustadar inngår skal det setjast av min. 200 m² til nærleikeplass eller felles møteplass. Nærleikeplass og ev. kvartalsleikeplass skal om mogleg lokaliserast i tilknytning til tiliggande friområde (GF). I tillegg skal det vere min. 10 m² MUA (minste uteoppholdsareal) pr. eining. MUA kan vere heilt/delvis som felles eller privat areal.



Frå Reguleringsføresegnene «Områdeplan for Langevåg Sentrum».



Område med krav om detaljregulering, er vist med oransj.

Område med krav om felles planlegging (H810) er vist med lilla.

§ 4.6.1 Krav om felles planlegging, H810

Det er krav om at det skal gjennomførast felles planlegging for område, før det kan etablerast nye bygg eller anlegg innanfor gjennomføringssone merka H810_1-2 og -H810_4-6, sjå Figur 3. Vedlikehald og mindre tiltak i samsvar med dagens bruk kan gjerast i samråd med, ev. gjennom løyve gitt av kommunen.



SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”

Frå Reguleringsføresegnene sin § 4.1.3 Krav om detaljregulering.



Område med krav om detaljregulering, er vist med oransj.

Område med krav om felles planlegging (H810) er vist med lilla.

Det skal utarbeidast detaljreguleringsplan for føresegnsområde markert med #11. Vedlikehald og mindre tiltak i samsvar med dagens bruk kan gjerast i samråd med kommunen, ev. gjennom løyve gitt av kommunen.



Winner of Årets leilighetsprosjekt 2025 ble Agnespassasjen bygg C i Larvik, som Betonmast har bygget for Agnes Utvikling med MER Arkitektur som arkitekt. Foto:



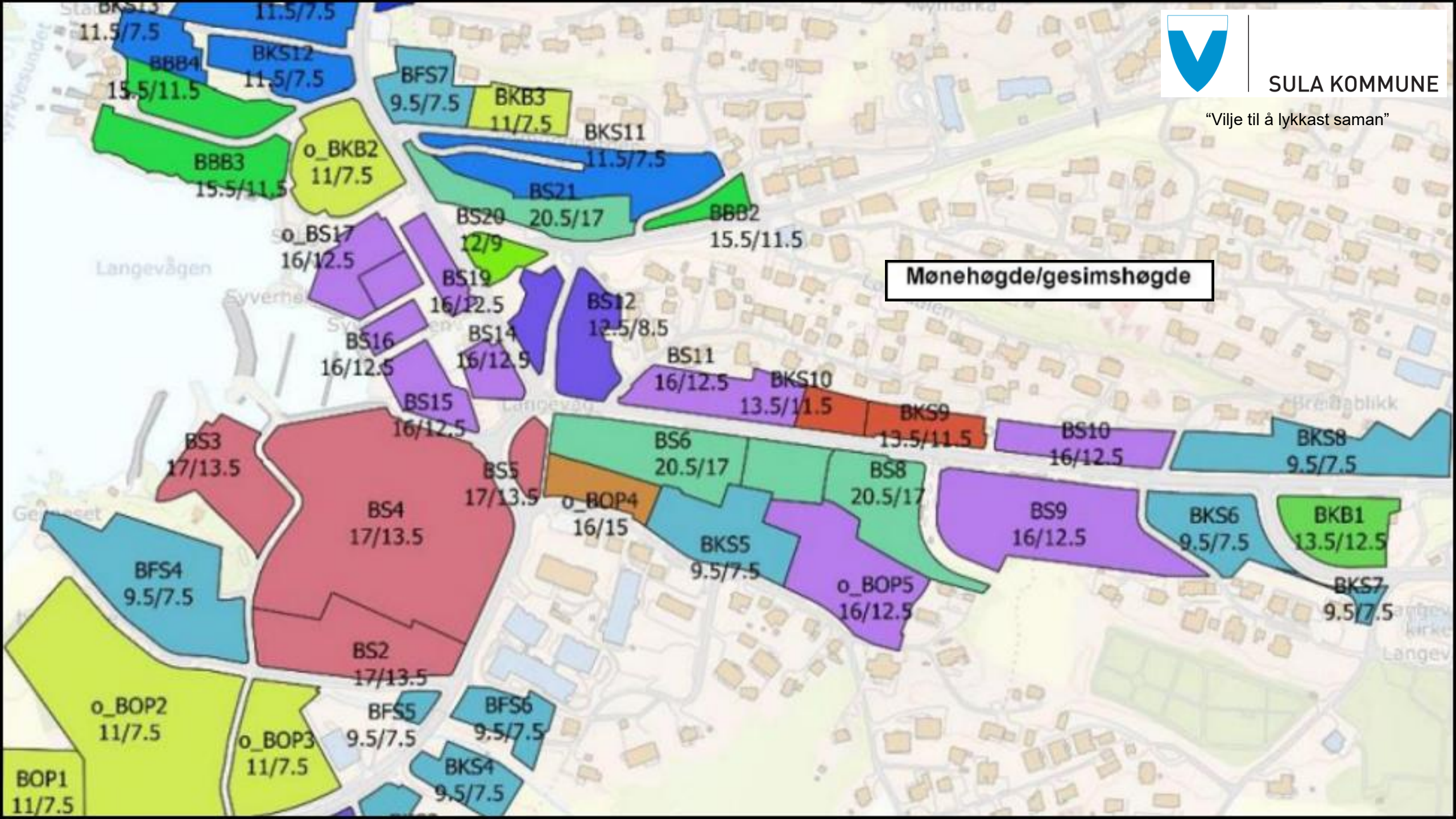
SULA KOMMUNE



SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”

Mønehøgde/gesimshøgde





SULA KOMMUNE

“Vilje til å lykkast saman”

**TAKK FOR FRAMMØTET
OG
LYKKE TIL MOT NYE HØGDER!**

