



Sosiale boformer

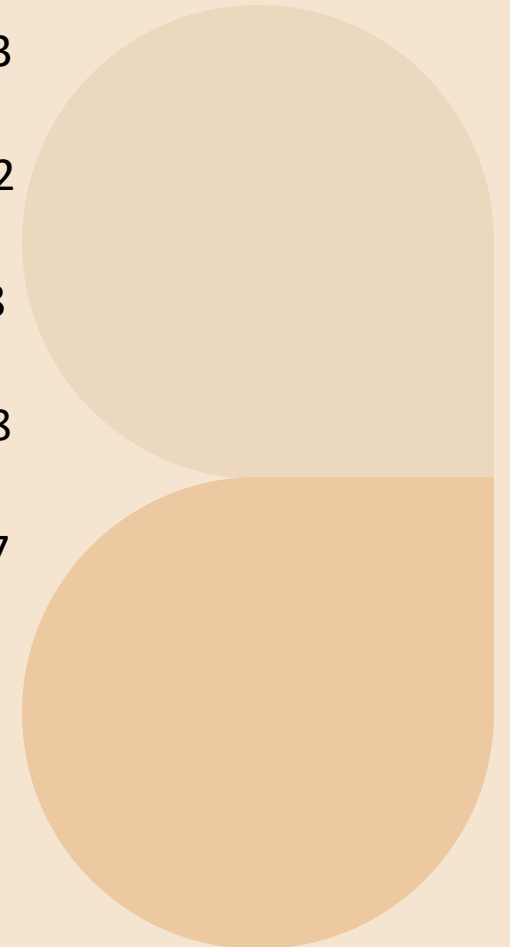
Eksempelsamling og eierskapsmodeller

Utarbeidet av Asplan Viak for Vestfold Fylkeskommune

07.03.2025

Innhold

1. Bakgrunn.....	s.3
2. Sosiale boformer hva er det og hvilke fordeler har det?.....	s.12
3. Eksempler på boligprosjekter med sosiale boformer.....	s.18
4. Eierskapsmodeller.....	s.38
5. Foregangskommuner.....	s.47



1. Bakgrunn

Endringer i samfunnet:

- Demografi – Vi blir flere eldre
- Nye familiestrukturer
- Økt ensomhet
- Fokus på bærekraft og delingsøkonomi



Bakgrunn

I regjeringens boligreform "Bo trygt hjemme" er målsetningen at folk skal bo hjemme lengst mulig. Den økende andelen eldre i befolkningen medfører et behov for bl.a også boligmodeller som gjør det mulig å klare seg hjemme lenger i alderdommen.

Sosiale boformer kan å motvirke isolasjon, fremme sosialt samvær og legge til rette for gjensidig hjelp mellom beboere. Det kan ha en positiv innvirkning på folkehelsen å bo sosialt, ved at det reduserer ensomhet og bidra til økt aktivitet lenger.

Endringer i demografi, familiestrukturer og flere som opplever ensomhet, har ført til en økende interesse for alternative boformer, som i større grad legger til rette for fellesskap og samhandling mellom beboere.

Det er en økende interessen* for nye sosiale boformer som gjenspeiles i en rekke initiativer fra både enkeltpersoner, grupper av privatpersoner, kommuner og utbyggere. Flere aktører ser nå verdien av å utvikle boligkonsepter som kombinerer private rom med sosiale møteplasser og fellesskapsløsninger.



Bakgrunn

Endringer i demografi og familiestrukturer har ført til en økende interesse for alternative boformer, som i større grad legger til rette for fellesskap og samhandling mellom beboere. Samtidig har urbanisering og økende boligpriser bidratt til at flere vurderer nye måter å organisere boliger og bomiljøer på.

"Eldrebølgen" medfører et økende behov for boligmodeller som gjør det mulig for eldre å bli boende i hjemme lenger. Ved å ha et sosialt bomiljø og naboskap kan stimulere den enkelte og utsette og redusere behovet for offentlige tjenester.

Tilrettelagte sosiale boformer kan fungere som et tiltak for å motvirke isolasjon, fremme sosialt samvær og legge til rette for gjensidig hjelp mellom beboere. Dette kan ha en positiv innvirkning på folkehelsen ved å redusere ensomhet og bidra til økt aktivitet blant eldre. Samtidig redusere behovet for omsorgstjenester og besparelser.

Ensomhet blant unge, utfordringer knyttet til å komme inn på boligmarkedet og endret familiestrukturer, bidrar også til at fellesskapsorienterte boformer har fått større oppmerksomhet. Flere unge går nå sammen og kjøper boliger, i stedet for å bo alene og får de mer areal for pengene.

Den økte interessen for nye boformer gjenspeiles i en rekke initiativer fra både enkeltpersoner, grupper av privatpersoner, kommuner og utbyggere. Flere aktører ser nå verdien av å utvikle boligkonsepter som kombinerer private rom med sosiale møteplasser og fellesskapsløsninger.

Gjennom en systematisk satsning på sosiale boformer kan det legges til rette for bærekraftige boligmiljøer som fremmer trivsel, trygghet og økt livskvalitet for beboerne

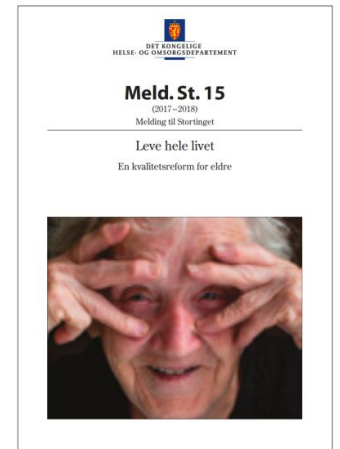
Aktuelle planer, strategier og forskning innen feltet i Norge

I Norge pågår det en rekke initiativer og prosjekter som fremmer sosiale boformer, med mål om å skape boligløsninger som fremmer fellesskap, bærekraft og sosial integrasjon.

Nasjonale strategier og initiativer

Regjeringen har lansert strategien "Alle trenger et trygt hjem – nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024)", som understreker behovet for et større utvalg av boformer og boligløsninger, spesielt for eldre. Dette inkluderer varianter av bofellesskap med sosiale møteplasser og boliger samlokalisert med andre tjenester. Strategien fremhever også utviklingen av nye virkemidler og samarbeid for å realisere konkrete boligprosjekter.

[alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf](#)



Det er også utarbeidet flere Stortingsmeldinger som bla. handler om levende lokalsamfunn, boligtilpasning og planlegging for alderdommen.



Forskning og kunnskapsdeling

Forskere fra SINTEF har påpekt at kollektive boformer kan være en del av løsningen på samfunnsutfordringer som ensomhet og miljøbelastning. Deleløsninger, hvor beboere deler funksjoner og plass, kan bidra til redusert forbruk og fremme sosial bærekraft ved å styrke sosiale nettverk. Les mer: sintef.no

KS (Kommunesektorens organisasjon) har utarbeidet heftet "Sosialt og nært – et godt sted å bo", som presenterer eksempler på ulike boligprosjekter og dets beboere, som alle fremhever viktigheten av **å bo trygt, sentralt og sosialt**. Les mer: [Få mer kunnskap om sosiale boformer - KS](#)



Gjennom disse initiativene har både Bergen og Trondheim kommune arbeidet aktivt for å utforske og implementere alternative boligløsninger som fremmer sosial bærekraft og fellesskap.



BOPILOT Bergen

I Bergen rettet Bopilot-initiativet oppmerksomheten mot å styrke sosialt fellesskap gjennom deleløsninger i boligprosjekter. Medvirkning er en viktig del av denne prosessen. Les mer: sintef.no For å videreføre Bopilot-initiativet etablerte Byarkitekten i Bergen **Bopilotkontoret**. Dette fungerer som en møteplass for innbyggere som ønsker å bo mer sosialt og for utbyggere som planlegger slike boliger. Her kan interesserte få informasjon, påvirke utformingen av kommende boligprosjekter og møte potensielle samarbeidspartnere.

BOPILOT Trondheim

I Trondheim fokuserte Bopilot på hvordan økt tilgang til rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold, kjent som en tredje boligsektor, kan bidra til at flere får tilgang til varige og gode boligtilbud. Dette innebar testing og vurdering av modeller for en slik sektor gjennom pilotprosjekter. Les mer:

ntnu.no



Oversikt over sosiale boligprosjekter i Norge

I Temahefte for sosiale boliger, utarbeidet av Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten (2021) er det laget en oversikt over boliger med sosiale boformer (prosjekter med boenheter over 15 boenheter, og eksklusiv studentboliger).

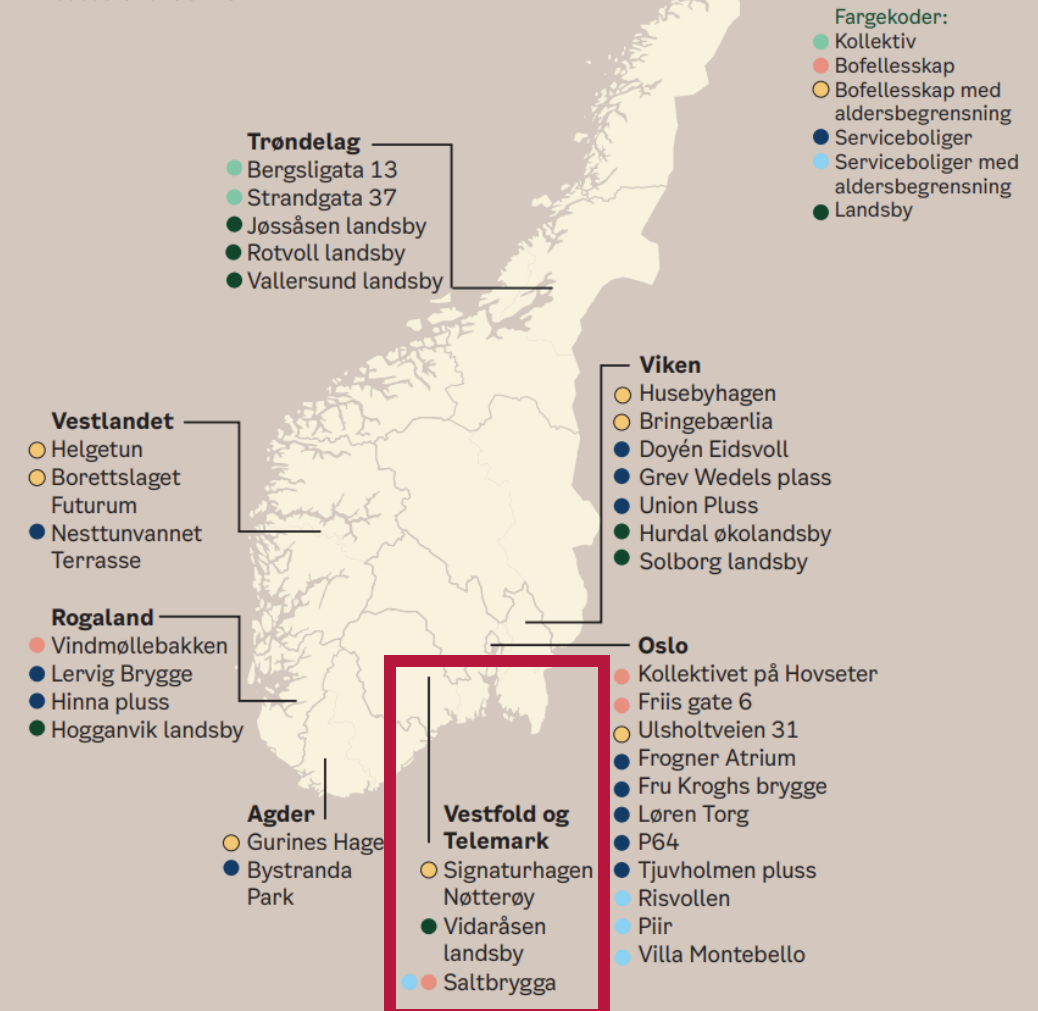
I Vestfold var det kun 3 prosjekter pr. 2021.

Etter 2021 har det tilkommet mange nye prosjekter med ulike grader av sosialt tilbud, men også ulike typer av delingsleiligheter av typen venneleiligheter.

Kilde bilde: [Sosiale boformer web.pdf](#)

Oversikt prosjekter i Norge

Sosiale boformer med fellesarealer ut over nabolagshus/selskapslokale. Studentboliger og prosjekter under 15 boenheter er ikke tatt med. Vi ser av oversikten at selv om det de seneste år er bygget mange nye prosjekter med fellesskapsløsninger og service, er det fortsatt svært få av typen bofellesskap med en høy grad av samhandling, og som er åpne for beboere i alle aldre.



2. Sosiale boformer

- Hva er det?
- Hvilke fordeler har det?



Begrepsavklaring

«Med **sosiale boformer** menes boliger som har rom for en større grad av deling og naboskap enn i vanlige boliger» (Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten Temahefte sosiale boformer, 2012)

Foto: © Joe Okpako

New Ground Cohousing – London:
Kilde bilde: Sosiale boformer utskrift.pdf

Varianter av sosiale boformer

Bofellesskap

Selvstendige boliger med noen felles rom i nær tilknytning til boenhetene.

Kollektiv

Deling av hovedfunksjoner innenfor en bo-enhet (kjøkken, stue, bad)

Serviceboliger

Fullverdige leiligheter med bemannet resepsjon og felles fasiliteter. Beboere kan kjøpe service som vask av leilighet, renseritjeneste og annen praktisk hjelp.

CO-living

Alternativt leiekonsept. Varierer fra å likne på store kollektiv til hotell. Rommene er som regel ikke fullverdige boenheter, men man deler på en rekke funksjoner som kjøkken/bad.

Klyngeleilighet

Leiligheter som deles av flere, hvor hver enkelt har sitt eget soverom m/ minikjøkken. Ellers deles alt.

Boliger m/ fellesareal

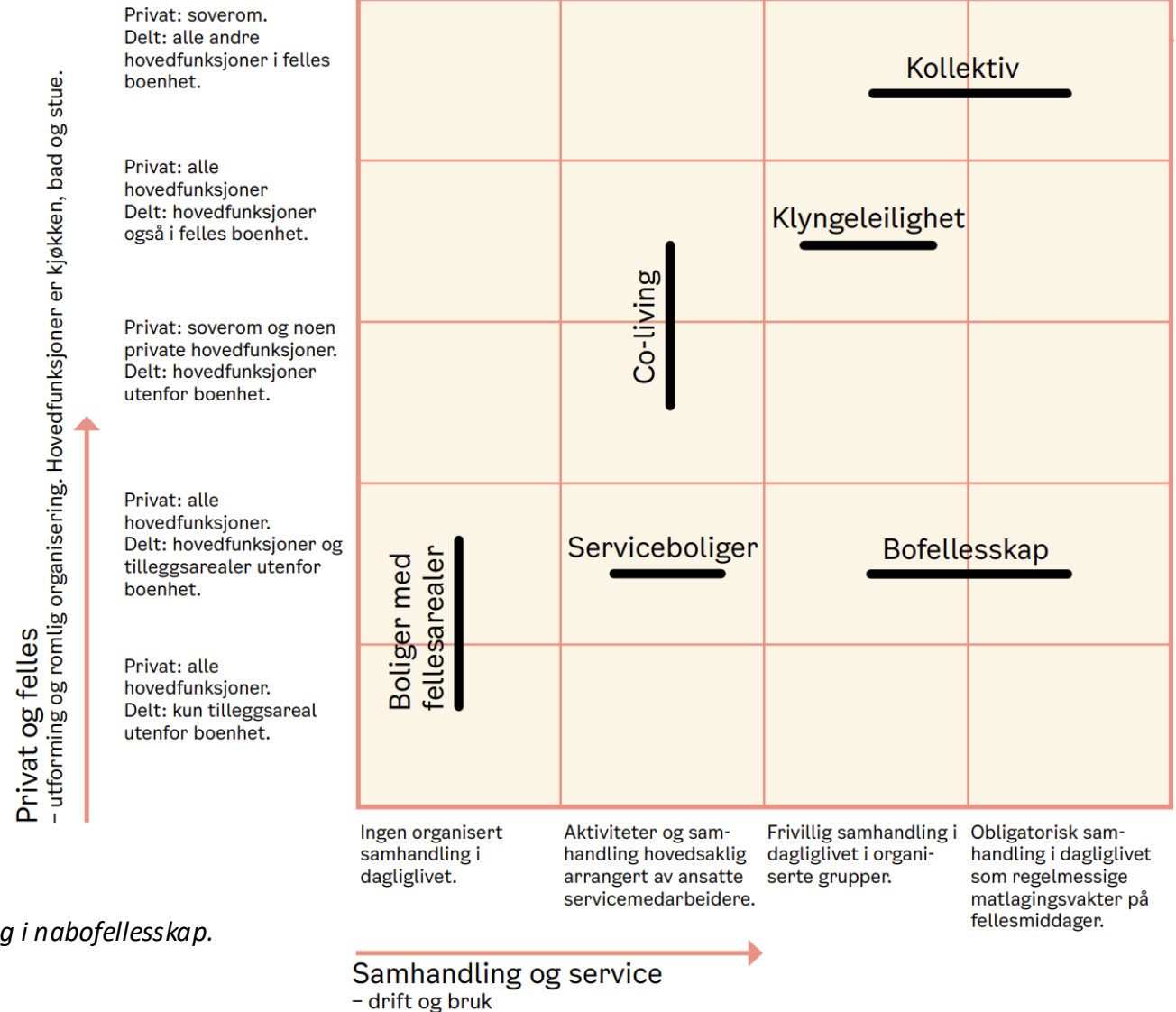
Vanlige borettslag eller sameier som har tilleggsfunksjoner som felles vaskerom, treningsrom, smørebod, felleshus ol.

Kilde: Temahefte Nye boligkvaliteter Sosiale boformer - boliger med deling i nabofellesskap. Plan- og bygningsetaten Oslo kommune (2021)

Begreper

Graden av samhandling og service, kombinert med andel fellesarealer, er med på å definere hvor sosialt tilrettelagt boformen i et boligprosjekt er.

Modellen til høyre er hentet fra *Temahefte for Nye boligkvaliteter Sosiale boformer av Plan- og bygningsetaten Oslo kommune*. Den viser en oversikt over ulike bo-konsepter og hvor i matrisen de havner, basert på andel fellesareal og samhandling.



Kilde: Temahefte Nye boligkvaliteter Sosiale boformer - boliger med deling i nabofellesskap.
Plan- og bygningsetaten Oslo kommune (2021)

Funksjoner som boliger kan dele

Fellesrom ute og inne



Mobilitetsformer



Utstyr



Fordeler ved sosiale boformer



Redusere ensomhet

En mer sosial boform kan være med å motvirke ensomhet



Bo hjemme lenger

Fellesskap med andre, og tilpassede boliger tilrettelegger for at eldre kan bo hjemme lenger.



Delingsøkonomi og bærekraft

Tettere boform legger opp til deling av kvadratmeter og utstyr.



Nabolag og tjenestebytte

Tettere boform med flere fellesarealer og møteplasser bidrar til økt naboskap, samhold og tjenestebytte mellom beboere



Trygghet

Større trygghet og en følelse av tilhørighet med en mer sosial boform.



Inkludering

Større trygghet og en følelse av tilhørighet fra en mer sosial boform.

Kilde: Temahefte Nye boligkvaliteter Sosiale boformer - boliger med deling i nabofellesskap. Plan- og bygningsetaten Oslo kommune (2021). [Sosiale boformer web.pdf](#)

3. Eksempler på sosiale boformer





Valg av prosjekter er basert på:

- Variasjon i beboersammensetning
- Variasjon i initiativtager
- Variasjon i organisering (borettslag, eie, leie)
- Variasjon i størrelse og lokasjon av prosjektene

Vindmøllebakken - Stavanger

FAKTA:

Byggherre: Vindmøllebakken Utbygging AS

Initiativtager: Arkitekt- og utviklerinitiert

Prosjekterende: Arkitekt: Helen & Hard,
Landskapsarkitekt: Multiconsult, Totalentreprenør:
Kruse Smith Entreprenører

Organisasjonsform: Borettslag

Antall boenheter: 40 stk. mellom 26 m² og 86 m²



Vindmøllebakken - Stavanger

FAKTA:

Delefunksjoner: Stort kjøkken, allrom, veksthus og amfi, takstue og hagestue, takterrasser, gjestehybel, verksted, boder, vaskerom, og kjellerstue.

Plassering av fellesrom: Fellesarealer er stort sett samlet nær atriet i 1. etg. men det er to takstuer og bar i kjeller

Hvem bor her: familier, voksne og eldre.

[Kilde: Sosiale boformer web.pdf](#)



Foto: Helen & Hard: [Sosiale Sosiale boformer web.pdf](#)[Sosiale boformer web.pdf](#)[boformer web.pdf](#)



Foto: Helen & Hard: [Sosiale boformer web.pdf](#)[Sosiale boformer web.pdf](#)[boformer web.pdf](#)



Foto: Sindre Ellingsen [Vindmøllebakken - nyskapende inkluderende boform | DOGA](#)

Delegården i Bergen

FAKTA:

Byggherre: BOB Boligbyggerlag

Initiativtager: BOB / utbygger

Arkitekt: Kaleidoscope og Nordic

Organisasjonsform: Borettslag

Antall boenheter: 25.

Flere av leilighetene designes slik at de har fleksible løsninger dersom livssituasjonen endrer seg. Det kan for eksempel være muligheten til å lage, eller ta vekk et soverom.

[Kilde: Delegården- vi bygger fellesskap](#)



Illustrasjon: Kaleidoscope / Nordic/ Kvant-1

Delegården i Bergen

FAKTA:

Delefunksjoner: felleskjøkken, sauna, kontor, nabolagsbar, gjesteleilighet, takterrasse, treningsrom, vaskeri og sykkelverksted. Egen app hvor man kan dele/lage arrangementer

Plassering av fellesrom: Fellesarealer er plassert i hver etasje og nabolagskafé i 1 etg. utadrettet mot gate.

Hvem skal bo her: miks av familier, voksne, eldre og yngre førstegangsetablerer.

[Kilde: Delegården- vi bygger fellesskap](#)



Illustrasjon: Kaleidoscope / Nordic/ Kvant-1

Marineholmen i Bergen

FAKTA:

Byggherre: G.C Rieber Fondende /GC Rieber Eiendom

Initiativtager: Stiftelsen G.C Rieber Fondende

Organiseringsform: Utleie (eies av stiftelsen)

Antall boenheter: 52 seniorboliger og ca. 17 studenthybler

Hvem skal bo her: Eldre og studenter:

Studenthybler kan leies relativt rimelig, mot at studentene bistår med enkelte oppgaver for seniorene. Dette tiltaket er ment å styrke båndene mellom generasjonene og fremme et levende fellesskap. I tillegg vil det bli gjennomført forskning på effekten av denne boformen, for å kunne dokumentere og forbedre livskvaliteten for eldre også i fremtiden.

Området er en del av et større byutviklingsområde.

Kilde: [Vi bygge 52 seniorboliger med plass til studenter på Marineholmen - GC Rieber Eiendom](#)



Kilde bilde: GC-Rieber-Marineholmen-Badstu-Final-3-1-scaled.jpg (2560x1

Helgetun i Sædalen i Bergen

FAKTA:

Byggherre: GC Rieber Gruppen (Stiftelse)

Initiativtager: GC Rieber (stiftelse)

Delefunksjoner: Stort veksthus som også er prosjektets «storstue», hage, felles stue, gjesterom

Organisasjonsform: Leie-leiligheter

Antall boenheter: 31 leiligheter.

[Kilde: Helgetun - en alderdom å glede seg til - GC Rieber](#)



Foto: Boliger til fremme for seniorers helse og livskvalitet - Nasjonalt senter for aldring og helse



FOTO: Neri B. Shaw

Saltbrygga i Larvik

FAKTA:

Byggherre: Alfa Eiendom

Initiativtager: Utbygger Alfa Eiendom

Arkitekt: Kaleidoscope og Nordic

Organisasjonsform: Eie og leie

Sammensatt boenheter:

- Leiligheter (eie eller leie)
- Townhouse eie
- Eneboliger / eneboliger i rekke
- Compact living: Små praktiske hus på 55 kvm.



Foto: Alfa Eiendom

Kilde: Saltbrygga – Drømmeboliger på Larviks kanskje flotteste sjøtomt

Otium – bomiljø med fellesskap for godt voksne

- Otium er egne leieboliger for godt voksne som ønsker å bo i et fellesskap.
- 40 leiligheter for utleie. Str. 60-90 m²
- Fellesarealer med felles stue, kjøkken, trimrom, møterom, fotpleie, sykepleie, hage
- Husvert
- Ekstra rom for overnattingsgjester
- Ferdigstilt mars 2021
- 55 beboere
- Fullt utleid
- Utbygger melder om stor interesse for prosjektet

Kilde: Otium – Saltbrygga



Kilde: Otium – Saltbrygga

Sjøhuset –et sosialt samlingssted for beboere på Saltbrygga

Sjøhuset er et felleshus som alle beboere har tilgang til.

App «Mitt Otium» - hvor beboere har oversikt over:

- Arrangementer
- Nabohjelp
- Oversikt over leieforhold
- Mottar viktige varsler
- Kan booke Servicetjenester

Kilde: Otium – Saltbrygga



Signaturhagen (flere prosjekter rundt om i landet bla. Nøtterøy i Vestfold)

FAKTA:

Byggherre: Signaturhagen bolig As

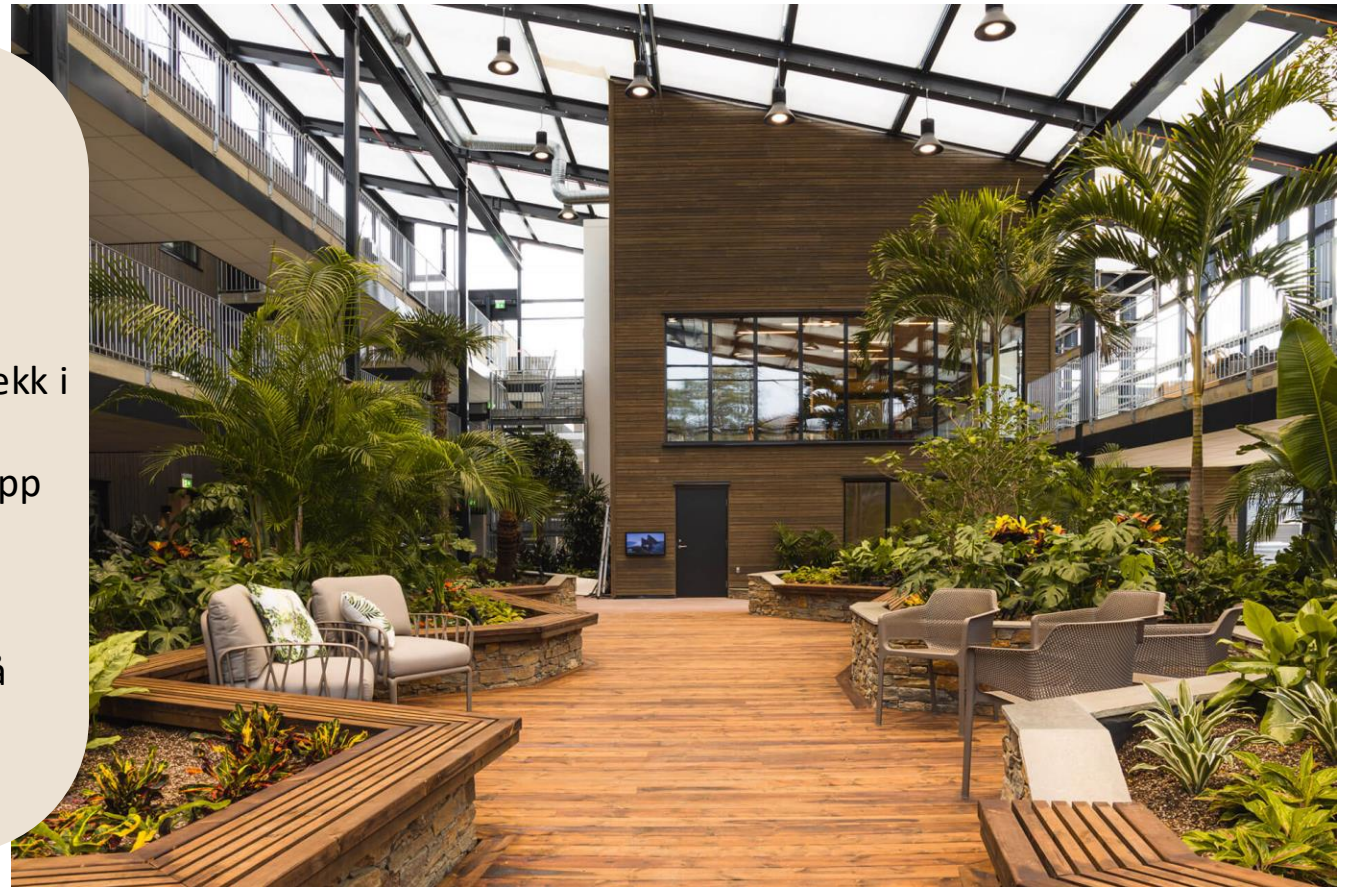
Initiativtager: Utbygger

Delefunksjoner: Stor innendørs hage er et fellestrekk i alle disse prosjektene, gjesterom og flere fellesaktiviteter man kan booke seg inn på via en app (trening, matlaging mm)

Organisasjonsform: Eie-leiligheter

Antall boenheter: 47 leiligheter i Signaturhagen på Nøtterøy

Kilde: Nøtterøy | Signaturhagen Portal



Tømmerkaia i Skien

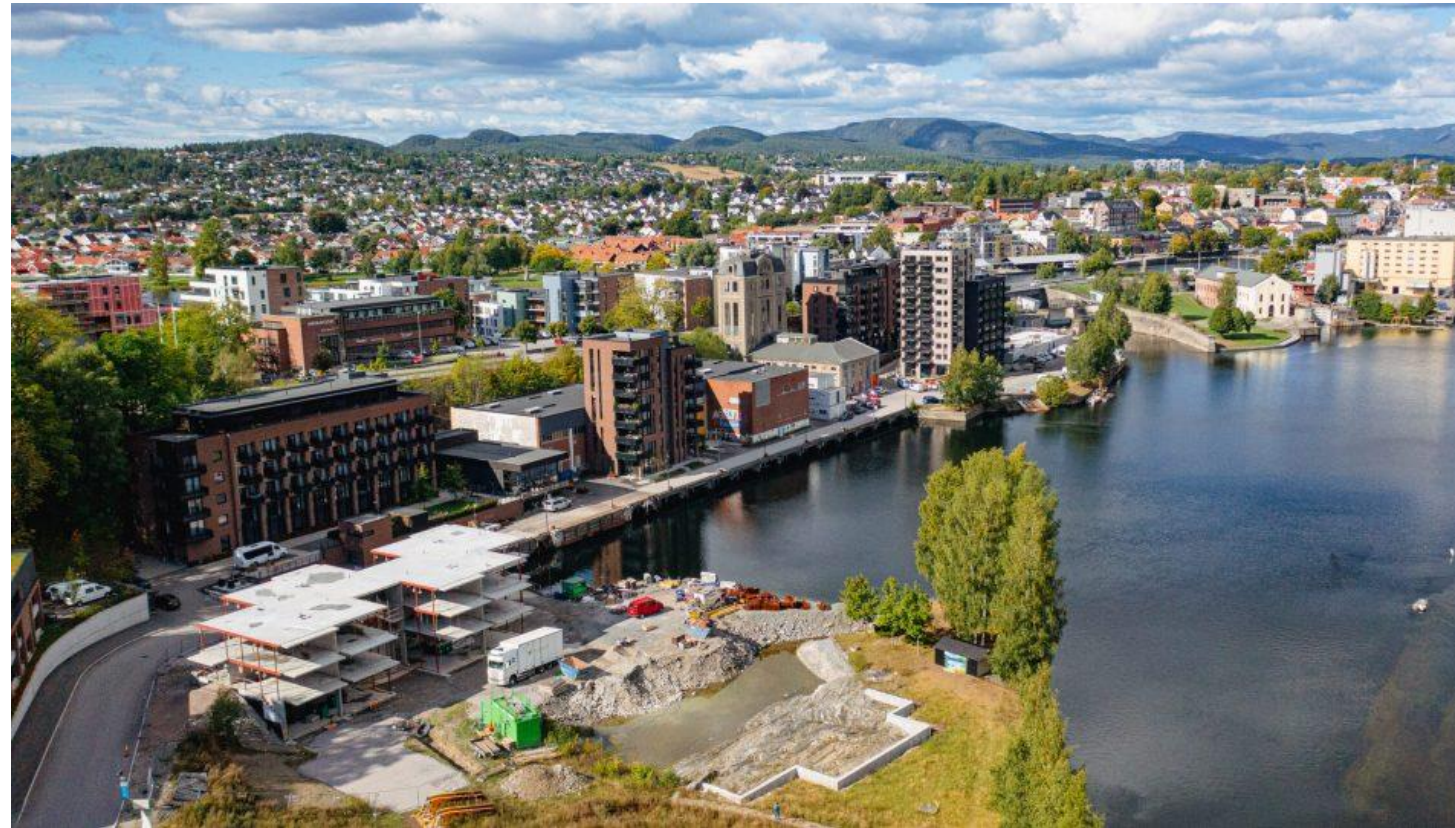
FAKTA:

Byggherre: Steinar Moe Eiendom

Organisasjonsform: Utleie med tilvisningsavtaler

Antall boenheter: 7 forskjellige bygg med totalt 209 leiligheter. Størrelsen strekker seg fra de minste 1-roms/ studioleiligheter på 32 kvm opp til de største 4-roms toppleiligheter på 106 kvm.

Bydel utelukkende for utleie. Tømmerkaia er et utleieprosjekt som gir sine leietakere leiekontrakter på ubestemt tid, med indeksregulert husleie. Skien kommune har tilvisningsavtale på hele Tømmerkaia. Det er utadrettet næringsvirksomhet i 1. etg.



«Det gode nabolag» i Bærum

FAKTA:

Byggherre: Scandinavian Property Group (SPG)

Initiativtager: Bærum kommune og Husbanken

Arkitekt: Kaleidoscope og Nordic

Organisasjonsform: Borettslag

Antall boenheter: Ca. 65 (vanlige leiligheter, omsorgsboliger, rimelig boliger til førstegangskjøpere, familieboliger)

Dette er et godt eksempel på samarbeid mellom kommune, Husbanken og privat utbygger

[Kilde: det gode nabolag bærum - Google-søk](#)



Kommunen er premissgiver i prosjektet

- Tomt selges med **krav til kvalitet og utforming**
- **Salg med krav til organiseringsform** (borettslag)
- Salg med krav om tilbakekjøp av omsorgsboliger **til fast pris**
- Krav **om tilbakekjøp av fellesarealer**, for å redusere salgspris
- **Benytte konkurranse med vilkår** overfor utviklere

Kilde: det gode nabolag bærum - Google-søk



Illustrasjon SPG

Fra utbyggers perspektiv

DET GODE NABOLAG - VALLERGRENDEN VINN-VINN-VINN FOR KOMMUNE, UTBYGGER OG BOLIGKJØPER

- Trepartssamarbeid hvor hver part skal bidra med sin ekspertise; kommunen som premissgiver for samfunnsutviklingen/stedsutviklingen, Husbanken som finansieringskilde og utbygger som «utviklings- og gjennomføringseksperter».
- Effektiv utnyttelse av kommunale tomter og offentlige ressurser.
- Felles mål om å skape et godt bomiljø – sikrer normalisering og reduserer utenforskap.
 - Utbyggere ønsker å ta samfunnsansvar og bidra til bærekraftige bomiljø.

Det er et mangfold av boligtyper i prosjektet:

ANTALL	BOLIGTYPER	POTENSIELLE BEBOERE
 34	 LEILIGHETER I ÅPENT MARKED (2- TIL 4-ROMS)	 ORDINÆRE KJØPERE
 16	 OMSORGSBOLIGER (2-ROMS)	 OMSORGS- OG TILRETTELEGGINGSBEHOV
 12	 RIMELIGE BOLIGER (2- OG 3- ROMS)	 FØRSTEGANGSETABLERERE
 3	 FAMILIEBOLIG (DUPLEX, 4-ROMS)	 STARTLÅNSMOTTAKERE
	 FELLESAREAL	



Ankerhagen i Hamar

Anker_hagen

Naturlig nært

- Fokus på helhetlig områdeutvikling
- Tilrettelegges for flere funksjoner enn bolig, f.eks. helsestasjon, dagsenter for eldre, hjemmehjelpssentral)
- Fokus på nabolagsutvikling på tvers av generasjoner



DET GODE NABOLAG – ANKERHAGEN

- Videreutvikling og skalering av prosjektet Vallergrenda i Bærum, både i størrelse og visjon for prosjektet/utviklingen
 - Ca. 250 boliger – alt fra effektive 1-roms til rekkehus tilrettelagt for barnefamilier
 - Bærekraftig prosjekt – grønt og sosialt – med mulighet å få ekstrapoeng i konkurransen gjennom bærekraftsfokus
 - Kommunen kjøper tilbake 16 boliger tilrettelagt for personer med nedsatt fysisk funksjonsevne
- God regulerings- og utviklingsprosess med samhandling mellom alle parter i kommunen og hos utbygger
- Ankerhagen er et viktig prosjekt for kommunen som helhet, i alle berørte avdelinger er det åpenhet for å diskutere løsninger som vil skape et enda bedre prosjekt

Mangfoldig bomiljø

Naturlig nært

Fellesskap

Nytenkende



«Nabolaget» i Porsgrunn

FAKTA:

Byggherre: PBBL (2016)

Initiativtager: Vennepar

Organisasjonsform: Borettslag

Antall boenheter: 5 tomannsboliger og 1 firemannsbolig. Ca. 22 beboere i alderen 55-80 år.

Delefunksjoner. Felleshus på ca. 200 kvm som beboere eier sammen. Felleshuset inneholder fellesstue og kjøkken, badstue, bad, gjesterom og bod.

«Drømmen om
å bo
sammen»



Kilde: Presentasjon om Nabolaget: En drøm som ble virkelighet

4. Eierskapsmodeller



Det finnes ulike eierskapsmodeller

Xxxxxx Tekst her?



Borettslag

Borettslag kan ha aldersgrenser for beboere i vedtektene, hvis de har en saklig grunn for det, f.eks hvis de er opprettet som seniorsameier eller borettslag for eldre, der boligløsningen og fellesfunksjonene er utformet for en spesifikk aldersgruppe.

FORDELER:

- Kan begrense fremleie, som gir en mer stabil beboermasse med tilhørighet til borettslaget og naboskapet.
- Deling av kostnader: Kostnader for vedlikehold og drift deles på flere
- Kan regulere krav til deltagelse i fellesaktiviteter i vedtektene (f.eks arrangere felles middager ol.)

ULEMPER:

- Felles investeringer kan øke husleien, som kan oppleves som krevende for beboere.

Eksempel på borettslag :

- Vindmølleparken i Stavanger
- Det gode nabolag i Bærum

Sameie

I eierseksjonsloven er hovedregelen at det er fritt frem for langtidsutleie. Det kan likevel være begrensninger i vedtektene som regulerer disse mulighetene.

FORDELER:

- Deling av kostnader: Kostnader for vedlikehold og drift deles på flere eiere.
- Eierne har større individuell frihet enn i borettslag. Vedtektene kan regulere fellesarealer, vedlikeholdsplikt osv., men i mindre grad pålegge beboere deltagelse og ansvar for sosiale arrangementer.

ULEMPER:

- Alle sameiere er ansvarlige for felleskostnader som for eksempel vedlikehold, renovasjon, forsikring, etc. Felles investeringer kan øke husleien, som kan oppleves som krevende for beboere.

Leie

FORDELER:

- **Fleksibilitet:** Man er ikke bundet til et lån og kan flytte relativt enkelt uten å måtte tenke på salg av bolig.
- **Lavere økonomisk risiko:** Det er ingen risiko knyttet til verdifall på boligen.
- **Lavere ansvar:** Utleier er ansvarlig for det meste av vedlikeholdet og reparasjonene.
- **Kan frigjøre midler** som ellers ville være bundet i en bosted til å leve for eller forskudd på arv.

ULEMPER:

- **Man bygger ikke opp egenkapital** i form av investering i eiendom
- **Leieprisøkning:** Husleien kan øke
- **Begrenset kontroll:** Man kan ikke gjøre store endringer på boligen uten utleierens samtykke

Eksempel på leie-prosjekter:

Helgetun Bergen og Tømmerkaia Skien

Valget mellom å eie eller leie i samme prosjekt

Denne modellen tilrettelegger både for de som ønsker å kjøpe og de som heller vil leie

Eldre kan bruke noe av sin egenkapital på opplevelser, hobbyer og liknende, i stedet for å legge det i bolig. Noen ønsker å frigi penger til neste generasjon.

EKSEMPEL PÅ PROSJEKT:

- Saltbrygga i Larvik har både eie-leiligheter og leie-leiligheter.

Leie-til-eie

Beboere starter med å leie boligen, og deler av husleien kan gå til å opparbeide egenkapital. Leier har rett til å kjøpe boligen etter en viss tid.

I mange tilfeller kan boligen kjøpes til prisen boligen hadde ved kontraktinngåelse.

FORDELER:

- Senker terskelen for å komme inn på boligmarkedet.
- Gir trygghet og forutsigbarhet for leietakere.

ULEMPER:

- For noen beboere kan det være utfordrende å opparbeide nok egenkapital til å kjøpe boligen.

Eksempel på eie-til leie:

Deleie

Delt eierskap er når husstanden kjøper en del av boligen, halvparten eller mer, og leier resten. Dette likner på leie-til-eie, men her eier husholdningen en del av boligen fra start, og kan leie eller ha en leie-til-eie-løsning på den andelen av boligen. Slik vil husholdningen muligens raskere få muligheten til å eie egen bolig, sammenlignet med ved leie-til-eie.

FORDELER:

- Lettere å komme inn på boligmarkedet
 - Gir førstegangskjøpere, unge og personer med lav egenkapital større mulighet til å kjøpe bolig.
- Kravet til egenkapital reduseres, siden man kun kjøper en andel av boligen.
- Kjøper kan øke eierandelen over tid, ofte i takt med økonomisk utvikling.
- Reduserer økonomisk risiko
 - Hvis boligmarkedet faller, bærer deleieren (f.eks. OBOS eller annen investor) en del av verdifallet.
- Lavere låneopptak kan gi mer økonomisk trygghet for den enkelte.

Deleie

ULEMPER:

Begrenset gevinst ved verdistigning:

- Man får kun verdiøkning på den andelen man eier.
- Hvis boligprisene stiger, blir det dyrere å kjøpe ut resten av boligen senere.

Restriksjoner på videresalg:

- Mange deleie-modeller har begrensninger på hvem man kan selge til.
- Man må ofte tilby medeieren retten til å kjøpe ut boligen først.

Færre finansieringsmuligheter:

- Banker kan ha restriksjoner på boliglån til deleie-modeller.
- Banker kan ha begrenset fleksibilitet i valg av låneprodukter

Eksempel på prosjekter:

- OBOS har flere prosjekter med hvor de tilbyr deleie.

[Fra leie til eie med OBOS Deleie | OBOS](#)

5. Foregangskommuner

- Oslo
- Bergen
- Trondheim
- Bærum
- Asker
- Sandefjord





Vestfold

FYLKESKOMMUNE

vestfoldfylke.no