



Pilotprosjektet

Vålandshagen

Informasjonsmøte 15.09.2025

Program

- 16.00: Velkommen av Geir Erik Ellefsen, kommunalsjef velferd og sosial
- 16.05-16.20 Informasjon om prosjektet, pris og plantegninger, ved Roy Klungtveit, Ineo og prosjektkoordinator, Stavanger utvikling, Grete Kvinnesland
- 16.20-16.35 Informasjon fra kommunalsjef Geir Erik Ellefsen om kriterier og videre prosess
- 16.40-16.50 Informasjon om personalbasen, utgifter knyttet til leie av fellesarealer, ved seksjonssjef Eiendom, bymiljø og utbygging, Jonas Meling
- 16.50-17.05 Søknad om statslån, eksempler og finansieringsbevis ved An -Magritt H Stendahl, virksomhetsleder ved boligkontoret
- 17.05-17.10 Oppsummering av Geir Erik Ellefsen
- 17.10-18.00 Spørsmål fra salen

Vålandshagen – vi bygger fellesskap



Informasjon om boligprosjektet v/Stavanger utvikling KF og Ineo eiendom

Teknikken Sør

Pilotprosjektet Teknikken sør – Vi bygger fellesskap



Sosial bærekraft =

- Beboer- og boligmangfold (bofellesskapet og etablererboliger)
- Attraktive møteplasser og fellesarealer inne og ute
- Opplegg for medvirkning fra beboere og naboer for å tilrettelegge for fellesskap



Stavanger utvikling KF ansvarsområder

Stavanger utvikling skal være et effektivt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk



Område- og eiendomsutvikling

Eie, utvikle og realisere kommunens utviklingseiendommer



Infrastruktur

Bidra og legge til rette for overordnet infrastruktur i prioriterte områder – uavhengig av eierinteresser



Arealer til offentlige formål

Skaffe areal til offentlige formål



Bærekraftig boligforsyning

Bidra til å bygge egnede boliger i alle livsfaser i gode bomiljø

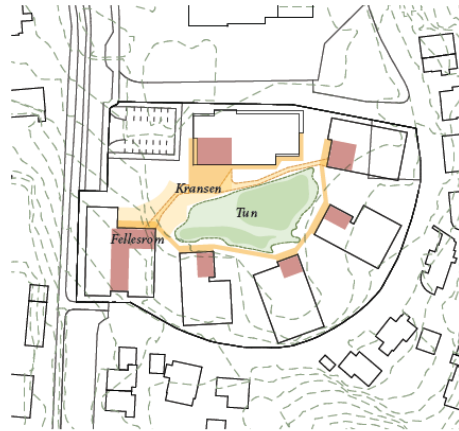
Foretaket skal utvise samfunnsansvar og drive etter forretningsmessige prinsipper i utøvelse av virksomheten og bidra til klima-, miljømessig og sosial bærekraft

Vinnerforslaget v/Ineo eiendom og Helen & Hard ark.

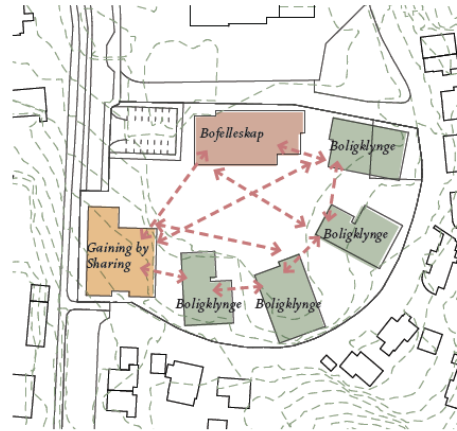
OM Å BO SAMMEN

Overordnet grep

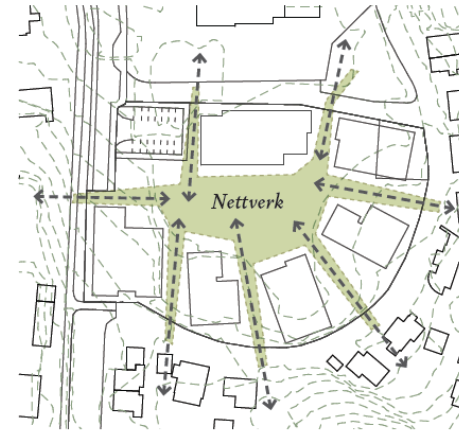
Sammen rundt tunet



Sammen i flere bygg



Sammen med nabolaget



Boligmangfold = beboermangfold

Tomt: 9,5 daa
Total BRA: 10 100m²
Utnyttelse: 106 %
Byggehøyder: 2-6 et.
Ca 80 000,- pr. m²

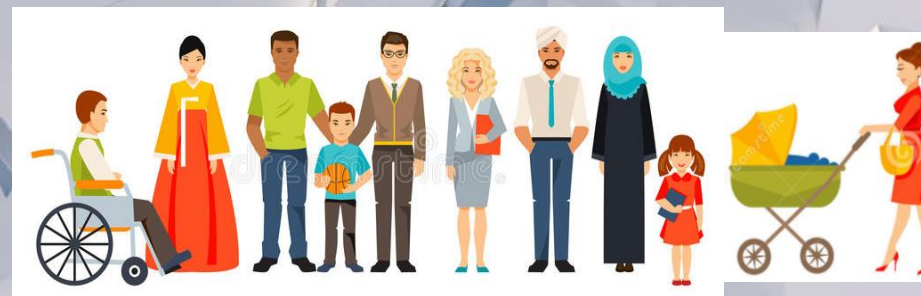
Etablererboligene:
Fra 45,3 m² – 73,5 m²
6 3-roms og 4 2-roms

Omsorgsboligene i
bofellesskap:
61,7 m² – 66,3 m²

Personalbase: ca. 350
m²

Boligmangfold = beboermangfold

- 6 omsorgsboliger i bofellesskap
- 10 etablererboliger
- 28 boliger i bofellesskap, Gaining By Sharing
- inntil 3 kommunale utleieboliger
- + ca. 50 ordinære boliger







Byggetrinn 1

BB2

BB3
Byggetrinn 3

BB1

BB4

BB6
Byggetrinn 3

BB5

BT 2

Byggetrinn 2



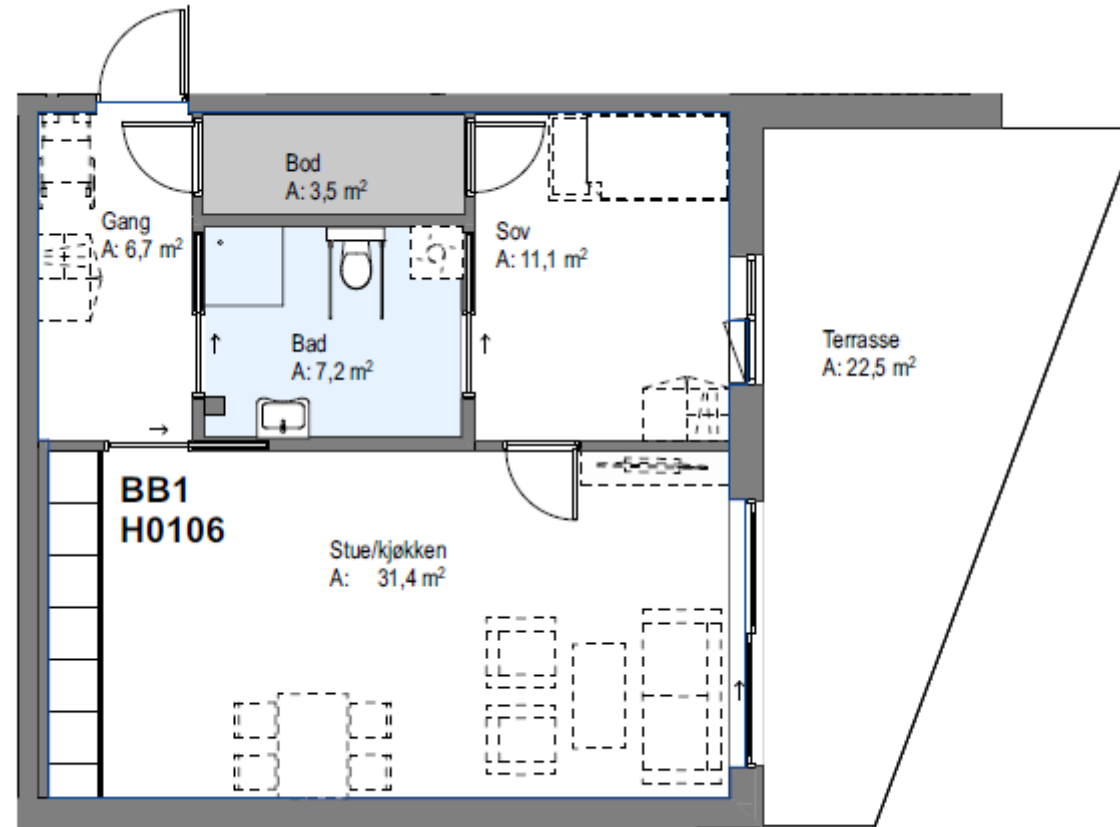




PLANSETT - 1. ETASJE



EKSEMPEL PÅ BOLIG: BB1 H0106, 62,4 m²



PLANSETT - 1. ETASJE



Kjøp og tildeling

- Siste frist for innlevering av søknad er 22/10 (forutsetter godkjent finansieringsbevis)
- Det blir utført en trekning blant de kvalifiserte kjøperne
- To av boligene har et større bad med stellebenk, og vil bli trukket ut først blant dem som er aktuelle for en slik bolig
- De resterende fire boligene blir trukket ut deretter
- Det vil ikke bli anledning til å kjøpe parkeringsplass. Parkeringsplass kan eventuelt leies av kommunen

Finansiering

- Kjøper betaler kr 100.000,- i forskudd. Dette trekkes fra den andelen av totalbeløpet som er «kjøpers egenkapital». Utbygger stiller garanti for innbetalingen.
- Den resterende delen av egenkapitalen/innskuddet betales innen overtakelse.
- Finansiering søkes på nettsiden til Husbanken [Startlån og tilskudd fra kommunen - Husbanken](#).

Overtakelse

- Forventet ferdigstilling i 4. kvartal 2027

Tilvalg

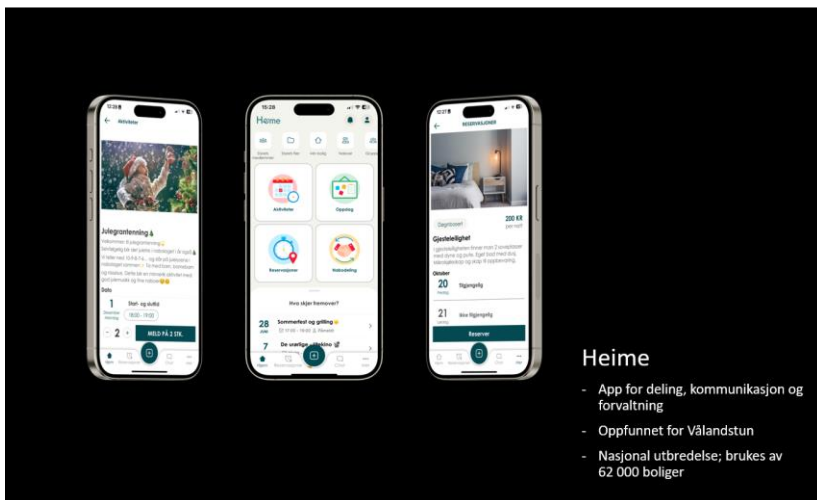
- Kjøper kan gjøre personlige tilvalg og vil bli innkalt av entreprenør for å gjøre eventuelle tilvalg

Fellesarealer

- Fellesarealene i første etasje i BB1 er kun for beboere i omsorgsboligene, deres familie/besøkende, ansatte i personalbasen og evt. for personer som bor i satellittboliger som Stavanger kommune inviterer inn. Fellesarealene i bofellesskapet vil ikke kunne brukes av andre beboere i Vålandshagen.
- Fellesarealene i resten av boligprosjektet, som treningsrom, lekerom, verksted, gjestehybler etc. er tilgjengelig for alle beboere, også de som bor i omsorgsboligene.

Fellesutgifter til borettslaget

til TV, internett og Heimeappen = 798,- pr bolig pr. mnd.



Prisregulering for Omsorgsboligene

- Overdragelsesprisen blir konsumprisindeksregulert innskudd justert med takstmannens vurdering vedrørende verditap eller verdiøkning.

Personalbasen og fellesarealet



Personalbasen og fellesarealet

- Leieavtale med kommunen om bruk av fellesarealer
- Leieutgift utgjør kr 2413,- pr mnd. pr bolig
- Hva ligger i leieutgiften?
 - Drift og vedlikehold av fellesarealet
 - Renhold av fellesarealet
 - Møblering og utstyr av fellesarealet
 - Strøm og oppvarming av fellesarealet
 - Kommunale avgifter for fellesarealet
 - Forsikring av bygget (fellesarealet)

Kriteriene for tildeling av kjøpsrett til leilighet

Bo hjemme med dine pårørende

Bo i barnebolig

Bo i bofellesskap som skal avvikles eller bo midlertidig i tjenester som leveres av privat leverandør

Du må også :

Være mellom 18 og 40 år

Ha diagnosen utviklingshemming

Ha behov for personal til stede hele døgnet

Kunne dokumentere 2 års botid i Stavanger kommune



Stavanger
kommune

Hva betyr det å bo et bofellesskap ?

Bo sammen med andre og dele på fellesarealet

Få oppfølging fra ansatte i Stavanger kommune

Kjøper har ansvar for vedlikehold av egen leilighet og andre forpliktelser, ved å bo i et borettslag

Ved fraflytting, er det kommunen som får tildele kjøpsretten videre



Stavanger
kommune

Videre prosess



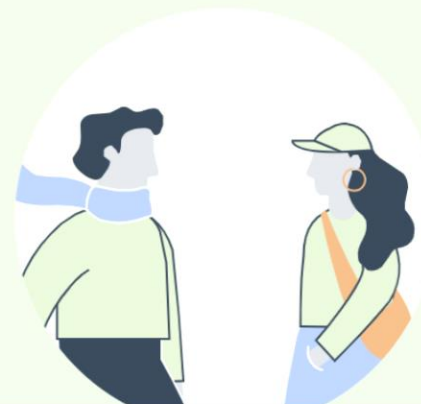


Snarveier

[Bostøtte](#)[Startlån fra kommunen](#)[Lån fra Husbanken](#)[For lånekunder](#)[Renter](#)[Logg inn](#)

Lurer du på hvordan vi kan hjelpe?

Har du behov for å skaffe ny bolig eller trenger du hjelp til å beholde boligen du har? Vi hjelper deg med å finne den rette låne- eller støtteordningen ut fra din situasjon.

[Hva er situasjonen din? >](#)

Startlån og tilskudd fra kommunen

Startlån og tilskudd fra kommunen kan hjelpe deg som har hatt langvarige problemer med å få lån i vanlig bank til å kjøpe eller tilpasse egen bolig. I noen tilfeller kan kommunen kombinere startlånet med et boligtilskudd.

For deg som vil søke →

Her kan du blant annet lese om hvem som kan få startlån, hvor mye kan du få, hva lånet kan brukes til og hvordan du søker.

For deg som har søkt →

Her finner du informasjon om hvordan du kan lese vedtak og brev, melde fra om endringer, klage på vedtak, med mer.

Trenger du hjelp?

Eksempel 1:

Ung ufør - uten ekstra inntekt, - eier ikke bil

Fastpris kr. 3 538 000,-

Netto inntekt per måned kr. 25 000,-

Kommunal bostøtte per måned kr. 4 000,-

50 års nedbetaling, fastrente i ti år: Kan betjene et lån på kr. 3 438 000,-.

Krever kr. 100 000,- i egenkapital



Eksempel 2:

Ung ufør - med ekstra inntekt fra VTA, - eier ikke bil.

Fastpris kr. 3 538 000,-

Netto inntekt per måned kr. 29 000,-

Kommunal bostøtte per måned kr. 1 500,-

Kan låne hele kjøpesummen kr. 3 538 000,- med ti års fastrente og 40 års nedbetalingstid



Eksempel 3:

Ung ufør - med egenkapital på kr. 500 000,-, eier ikke bil

Fastpris kr. 3 538 000

Netto inntekt per måned kr. 25 000,-

Kommunal bostøtte per måned kr. 4 000,-

Lånebehov: 3 038 000,-

Kan låne denne summen med 10 års fastrente og 40 års nedbetalingstid.

NB! All egenkapital over kr. 150 000,- skal brukes til å finansiere boligen.



Oppsummering – veien videre

