



FOTO: · THOMAS · BJORNFLETEN

ÅRSMELDING 2005

INNHold

Dette er Husbanken

Husbankens kontorer	2
Historikk	3
Framover	3
Organisering	4
Høydepunkter	5
Intervju med adm. dir. Geir Barvik	6-7

Temaartikler

• Bostedsløse	8-9
• Lavenergiboliger	10-11
• Husbanken til Drammen	12-13

Hovedmål i boligpolitikken

Mål 1 • Velfungerende boligmarked	14-15
Mål 2 • Boliger til vanskeligstilte	16-17
Mål 3 • Miljøvennlige og universelt utformede boliger	18-19
Andre ordninger – barnehagelån m.v.	20-21
Mål 4 • Effektiv forvaltning og kompetansesenter	22-24

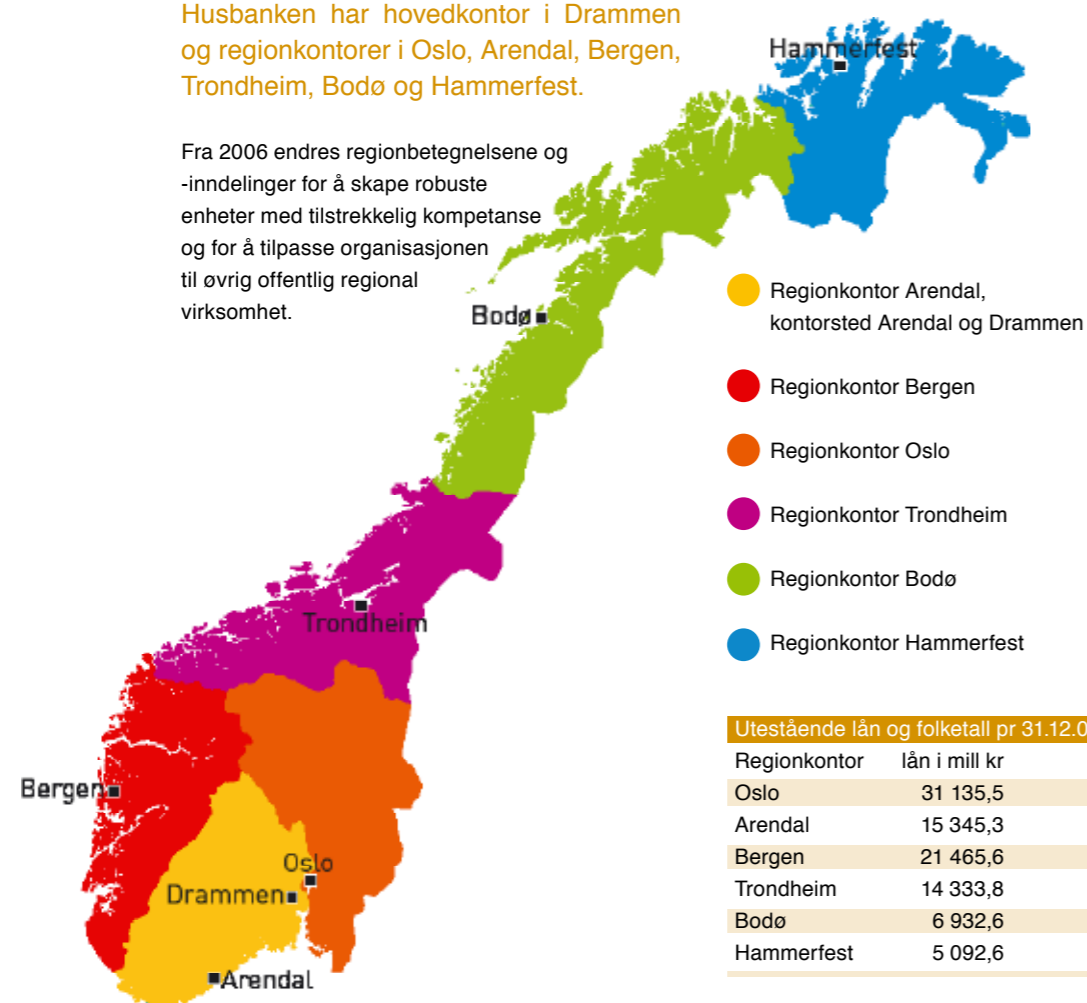
Årsberetning

Styrets beretning	26-30
Regnskap	32-33
Regnskapsprinsipper	34
Noter	35-39
Revisjonsberetning	40
Hovedtall fra virksomheten	42-43

HUSBANKENS KONTORER

Husbanken har hovedkontor i Drammen og regionkontorer i Oslo, Arendal, Bergen, Trondheim, Bodø og Hammerfest.

Fra 2006 endres regionbetegnelsene og -inndelinger for å skape robuste enheter med tilstrekkelig kompetanse og for å tilpasse organisasjonen til øvrig offentlig regional virksomhet.



Utestående lån og folketall pr 31.12.05:

Regionkontor	lån i mill kr	Befolkning
Oslo	31 135,5	1 671 540
Arendal	15 345,3	899 870
Bergen	21 465,6	956 855
Trondheim	14 333,8	649 075
Bodø	6 932,6	301 924
Hammerfest	5 092,6	160 955

HOVEDSTYRET: Styreleder: Monica Mæland

Medlemmer: Barbro Lill Hætta Jacobsen, Rolf Myhre, Øystein Gottfred Sjøtveit, Heming Olaussen • **Varamedlemmer:** Birger Westlund, Håkon Økland, Liv Røssland, Rolf Mikaelson, Liv Andersen

REGIONSTYRE ARENDAL Leder: Rolf Erling

Medlemmer: Bjørg Wallevik, Alf-Eivind Ljøstad • **Varamedlemmer:** Elisabeth A Nilsen, Eli Løite, Jon Martin Sørland

REGIONSTYRE OSLO Leder: Anne Liv Reistad

Medlemmer: Gretha Kant, Per-Gunnar Sveen
Varamedlemmer: Aashild Drabløs, Terje Kalheim, Ann Kathrine Skjørshammer Tornås

REGIONSTYRE BERGEN Leder: Hans Edvard

Seim • **Medlemmer:** Marit Botn Lefdal, Karl W Sandvig • **Varamedlemmer:** Ståle Eeg Nielsen, Else Kristine Husabø, Jostein Zazzera

REGIONSTYRE BODØ Leder: Anne-Britt Norø

Medlemmer: Hugo Bjørnstad, Lisbet Holand
Varamedlemmer: Marte Ann Helness, Odd Johan Henriksen, Guri Helene Ingebrigtsen

REGIONSTYRE TRONDHEIM Leder: Kristian

Wibe • **Medlemmer:** Anne Sofie Hunstad, Arve Tønning • **Varamedlemmer:** Bjørg Brusset, Paul Ludvig Almåsvoold, Astri Marie Wessel

REGIONSTYRE HAMMERFEST Leder: Alf

Birger Olsen • **Medlemmer:** Rolf Arne Hanssen, Bodil Andersen • **Varamedlemmer:** Kirsti Saxi, Ulf Tore Isaksen, Randi Tennefoss

HISTORIKK

Husbanken ble opprettet av Stortinget 1.mars 1946 for å «formidle støtte fra staten og kommunene til gjenreisning og nybygging». Helt siden starten har Husbanken vært regjeringens viktigste verktøy i utøvelsen av boligpolitikken.

Husbanken er en statsbank under Kommunal- og regionaldepartementet, og banken opptar lån fra staten og får bevilgninger til administrasjon og tilskudd over statsbudsjettet. Nedenfor er gjengitt karakteristiske trekk ved de ulike periodene i Husbankens 60-årige liv.

1946-1954: Gjenreisning og nyreisning

Boligsituasjonen rett etter krigen var preget av en overveldende mangel på boliger i områder med store ødeleggelser. Husbanken bidro til gjenreisning for å øke boligstandarden hos vanlige inntektstakere. Den første etterkrigstiden var i likhet med dagens situasjon en lavrenteperiode.

1954-1965: Innstramming og omstilling

Slutten av 1950-årene var en nedgangstid for boligbyggingen. Husbanken kunne ikke lenger gi lån til alle som søkte. Husbanken fikk bindende rammer for sin virksomhet i nasjonalbudsjettet, hvor det også ble angitt antall boliger lånerammen skulle strekke til for.

1965-1970: Den rasjonaliserte boligbyggingen

Boligbyggingen økte fram mot 1970, fordi det ble tatt i bruk industrielle produksjonsmetoder, og fordi det ble investert mer til boligformål. Husbanken bidro sterkt til fremveksten av de mange drabantbyene.

1971-1980: De ekspansive årene.

1970 – årene var ekspansive, men motsetningsfylte. Høy inflasjon førte til betydelig økning i bygge- og tomteknadene. Norsk boligbygging nådde en topp i 1973 med nesten 45.000 fullførte boliger. Om lag 70 prosent ble finansiert gjennom Husbanken. Egne lån til utbedring og til miljøtiltak ble innført rundt 1970.

1981-1988: Deregulering av boligmarkedet

Boligmarkedet ble liberalisert, bl. a. gjennom forbud mot forkjøps- og prisregulerende bestemmelser. Selektive virkemidler – for eksempel egenkapitallån (etableringslån) til unge i etableringsfasen – fikk en større plass i boligfinansieringen og den generelle subsidieringen ble redusert. Husbanken var også sterkt engasjert i den planmessige byfornyelsen.

1988-1996: Gjeldskrise og omlegging

1990-årene ble innledet med økonomiske nedgangstider, gjeldskrise og sammenbrudd i det private bankvesenet, og Husbanken finansierte nesten all boligbygging. Husbanken gav fra midt på 90-tallet behovsprøvd tilskudd, mens generelle rentesubsidier på lån ble redusert. Samtidig ble boliger med god tilgjengelighet og livsløpsstandard premiert med økt låneutmåling.

1997-2004: Fra boligbank til velferdsetat

Ved årtusenskiftet hadde folk flest har en god boligstandard og virksomheten ble dreiet mot å være en velferdsetat. Husbanken og kommunene skulle hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet og samtidig sikre god boligkvalitet.

2005 – Husbanken en velferdsetat

I 2005 er Husbanken en viktig boligsosial aktør, og mer enn 100 000 husstander mottar boligstøtte fra Husbanken hver måned. Husbanken er i dag en kunnskapsbedrift og et kompetansesenter innenfor boligsosiale spørsmål, og med spisskompetanse innenfor satsingsområder som universell utforming, lavenergi og byggeskikk.

FRAMOVER

Husbanken legger stor vekt på å samarbeide aktivt med andre aktuelle aktører som kommuner, utbyggere og private både når det gjelder planlegging, kunnskapsutvikling og finansiering.

Tidligere var Husbankens arbeid mer knyttet til den rene finansieringen i form av lån og tilskudd som førte til utbygging av enkeltboliger og boligprosjekter.

- Så lenge det finnes bostedsløse, har Husbanken en klar misjon. Hovedoppgaven er å bidra til at de som faller utenfor boligmarkedet også får et godt sted å bo.
- Husbanken skal bidra i planlegging og finansiering av prosjekter hvor universell utforming og energioptimering vektlegges.
- Husbanken skal være aktiv pådriver i utviklingen av boligområder og tettsteder. Målet er å skape bærekraftig stedsutvikling med god byggeskikk og gode oppvekst- og bomiljøer.



ORGANISERING

Husbankens regionale struktur er forsterket og besto i 2005 av seks regionkontorer (se kart på side 2). Regionkontorene har all kundekontakt og er også delegert ansvar og myndighet for enkelte konsern-oppgaver. Hovedkontoret er lokalisert i Drammen sammen med Forvaltningskontoret og Strategikontoret. De sentrale kontorene står for kontakten med overordnet myndighet, yter støtte til regionkontorene og koordinerer virksomheten.

Husbanken er underlagt Kommunal- og regionaldepartementet. Bankens øverste organ er Hovedstyret, som har fem politisk oppnevnte medlemmer. I tillegg er det et regionstyre med tre politisk oppnevnte medlemmer i hver region.

Direktørmøtet er Husbankens øverste administrative organ, og ledes av administrerende direktør. Faste deltakere er stabsdirektøren og kontordirektørene samt fagdirektører i aktuelle tilfeller.

Hovedkontoret

Hovedkontoret fungerer som stab/sekretariat for administrerende direktør og Husbankens hovedstyre, og har oppgaver innenfor områdene HR, kommunikasjon, intern kontroll/revisjon og internasjonalt arbeid.

Forvaltningskontoret

Forvaltningskontoret har sine hovedoppgaver innenfor låneforvaltning, drift og utvikling av Husbankens it-systemer og regnskap.

Strategikontoret

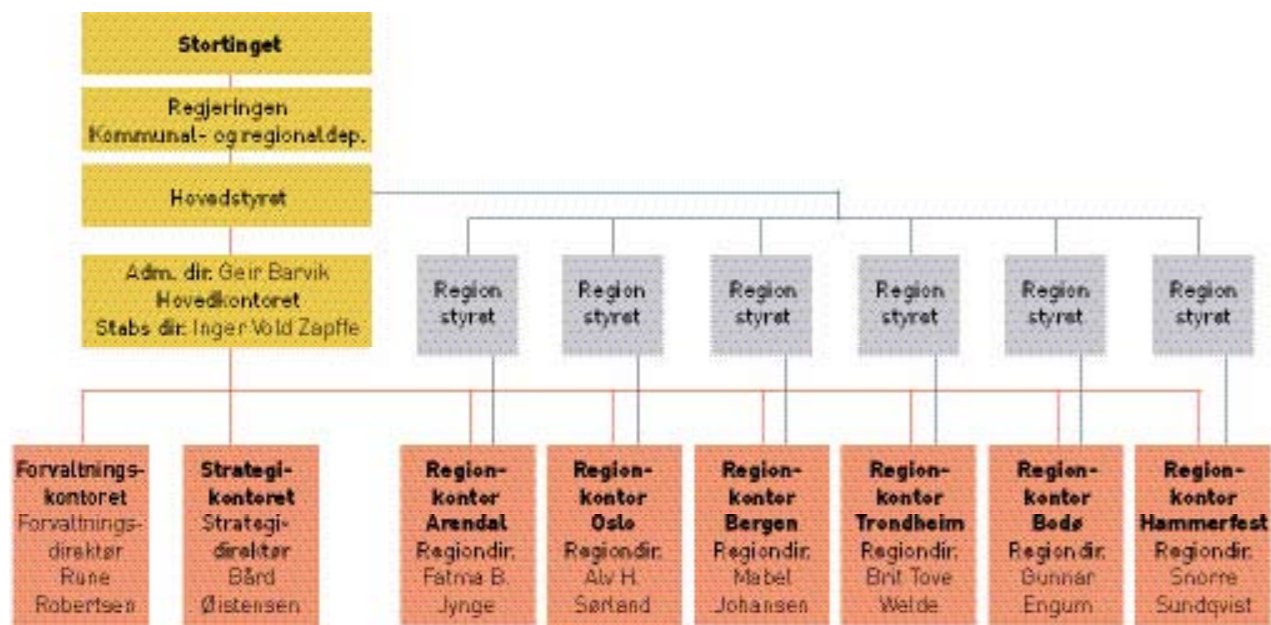
Strategikontoret har ansvar for policy- og strategikutvikling, rapportering og koordinering av konsern-oppgaver og -oppdrag, og er en viktig støttespiller for bankens øvrige kontorer. Strategikontoret har også ansvaret for administrative støttefunksjoner.

Regionkontorene

Nærhet til og kunnskap om kunder, kommuner og andre samarbeidspartnere og de lokale utfordringene er en forutsetning for at Husbanken skal kunne bidra til gode resultater. Derfor har regionkontorene en selvstendig og sentral rolle i organisasjonen. Denne rollen er styrket de senere årene også gjennom delegasjon av et økende antall av bankens konsern-oppgaver. Regionkontorene har all kundekontakt i sin region og har frihet i å tilpasse virkemiddelbruken til behovene i sitt distrikt. Hvert regionkontor ledes av en regiondirektør.

Endringer i 2005 og i 2006

Regionkontor Arendal overtok ansvaret for fylkene Buskerud, Vestfold og Telemark, som betjenes fra en nyopprettet avdeling lokalisert i Drammen. Fra 2006 styrkes regionene ytterligere og tilpasses regioninndelingen til annen offentlig virksomhet ved at regionene inndeles i Region Sør, Øst, Vest, Midt og Nord.



HØYDEPUNKTER I 2005

• 2005 ble et rekordår for barnehageutbyggingen. Husbanken godkjente søknader om lån til etablering av 8 156 nye barnehageplasser, over 75 prosent flere enn året før.

• Husbanken gav boligtilskudd til nesten 1 600 utleieboliger for vanskeligstilte. Det var en økning på over 50 prosent som for en stor del skyldes tilskudd som er gitt til flere store totalrehabiliterings prosjekter i Oslo.

• Det ble påbegynt bygging av 31 600 boliger i 2005, som er det høyeste tallet siden 1982. Mer enn hver fjerde av de igangsatte boligene var godkjent for finansiering i Husbanken. Rundt 29 500 boliger ble fullført i 2005, det høyeste tallet siden 1988. Økonomisk oppsving har også økt igangsettingen i de to nordligste fylkene.

• Husbankrenten var rekordlav i 2005. Den flytende renten utgjorde i snitt 2,33 prosent, som er lavere enn renten i de første etterkrigsårene. Fastrenten kom i oktober ned i 3,5 prosent, og det er det laveste nivået siden Husbanken innførte fastrentelån i 1996.

• Misligholdet i Husbanken var det laveste som noen gang er registrert. Misligholdte lån utgjorde bare 1 prosent av utlånsmassen. Tapene var også lave, under halvparten av 2004-nivået.

• Fra og med 2005 er det innført en ny tilskuddsordning der kommunene kan få kompensert renteutgifter knyttet til utbedring av kirkebygg.

• Den 1. juli ble Husbankens nye grunnlån innført, og erstattet det tidligere oppføringslånet og utbedringslånet.

• Husbankens sentraladministrasjon flyttet til Drammen 1. august. Også den delen av regionkontor Arendal som behandler kunder i fylkene Buskerud, Vestfold og Telemark ble lokalisert i det nye husbankbygget.

• Daværende kommunal- og regionalminister Erna Solberg foretok den offisielle åpningen av Husbankens nye lokaler i Drammen 21. september. Dagen ble behørig markert med offentliggjøring av ny logo og forskjellige kulturtiltak.

• Røråstoppen barneskole i Re kommune i Vestfold ble den 13. oktober tildelt statens byggeskikkpris 2005. Universell utforming står sentralt i dette prosjektet

• Kommunal- og regionalminister Åslaug Haga besøkte Husbanken i Drammen 8. november. Hun var spesielt opptatt av Husbankens rolle når det gjelder byggeskikk og stedsutvikling.

• Husbankens nybygg på Strømsø ble tildelt Drammen kommunes byggeskikkpris 24. november.

• Kriseboliger for unge som trues med eller utsettes for tvangsekteskap var emne på et erfaringsseminar som Husbanken stod som arrangør for 2. desember. Blant deltakerne var representanter fra Barne- og familiedepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og politiet.

• En ECON-rapport om arbeidet med startlån i kommunene ble lagt fram i desember. Rapporten konkluderer med at et flertall av kommunene gjør en god jobb med å hjelpe økonomisk vanskeligstilte med å etablere seg i egen bolig.

• Flerbolighusindeksen til Statistisk sentralbyrå ble publisert for første gang i desember. Den nye indeksen, som i sin helhet er basert på grunnlagsdata fra Husbanken, viser at prisveksten de siste fem årene har vært markert høyere for blokkleiligheter enn for eneboliger.



FOTO: OLAUG THORVVEIT

LEKELASSER MED BOLIGER AV TRE

EN AKTIV PÅDRIVER

– Husbanken har påvirket norsk boligbygging de siste 60 årene, men det er fortsatt mye igjen å påvirke, sier administrerende direktør Geir Barvik i Husbanken. – Den viktigste oppgaven er bevisstgjøring. I det øyeblikket folk tenker gode boligløsninger er mye gjort.

– Hvordan vil du karakterisere 2005 sett med husbankbriller?

– 2005 var et spennende og aktivt år for Husbanken, ikke minst fordi det var det første året etter at boligmeldingen ble fulgt opp i statsbudsjettet. Det har gitt Husbanken mange nye og spennende roller, blant annet ansvaret for å samordne «På vei til egen bolig» som er regjeringens strategi for å forebygge og bekjempe bostedsløshet.

– Arbeidet med «På vei til egen bolig» viser hvilket interessant potensial Husbanken har som statlig tilrettelegger for kommunene også utover den tradisjonelle boligfinansieringen. Vi ser noe av det samme i den rollen Husbanken har fått med å følge opp Miljøverndepartementets prosjekt «Fjerne 100 hindringer», som skal gjøre hverdagen enklere for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette er morsomme oppgaver for Husbanken!

– Er det andre områder du vil trekke fram?

– Ja, i 2005 innførte Husbanken også det nye grunnlånet med spesiell fokus på kvaliteter ved boligene som universell utforming og bærekraftige energiløsninger. Vi fikk en økt satsing på kompetanseutvikling gjennom det nye kompetansetilskuddet. Og vi fikk på plass en ny strategisk plattform, som enda tydeligere forankrer Husbanken som en offentlig velferdsetat.

– Du har sagt at boliger til vanskeligstilte er Husbankens viktigste oppgave i årene framover. Hvorfor det?

– Husbanken har i hele etterkrigstiden arbeidet med på å få fram en boligforsyning i Norge som er tilstrekkelig, og velferdsutviklingen i Norge har vært sånn at de fleste nordmenn nå kan ordne seg en

” Samfunnet aksepterer ikke at noen bor utilfredsstillende »

tilfredsstillende bolig ved hjelp av egne ressurser. Samtidig har gapet mellom dem som får ta del i velferdsutviklingen og dem som faller utenfor økt de siste årene. Men samfunnet aksepterer ikke at noen bor utilfredsstillende. Derfor er det viktig at boligpolitikken fokuserer på de gruppene som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

– Hva kan Husbanken gjøre for dem som sliter på boligmarkedet?

– Ofte er det ikke så mye som skal til for at folk får en bedre boligsituasjon. Unge og vanskeligstilte kan få startlån til å etablere seg i egen bolig og eldre kan få tilskudd til tilpasning av boligen slik at den blir bedre egnet for en gammel kropp, bare for å nevne noen eksempler. Og noe av det mest spennende som skjer nå er arbeidet med å utvikle bostøtten til et enda mer effektivt redskap for å hjelpe dem som har problemer med å skaffe seg eller holde på en egnet bolig.

– På hvilken måte har Husbankens rolle forandret seg de siste årene?

– Husbanken har gått fra å være en långiver til å bli en veileder, en endring som har skjedd over tid, ikke i store sprang. Regionaliseringen av Husbanken har vært viktig i denne prosessen. Regionkontorene er Husbanken i sitt distrikt, og det gjør at vi har fått en god nærhet til kommuner og utbyggere over hele landet. Husbanken skaper ikke resultater alene. Resultatene kommer i samspill med kommunene, bransjen og andre aktører på boligmarkedet.

– Hva betyr det i praksis?

– Den kanskje viktigste oppgaven er å inspirere kommunene til å velge gode løsninger. Boligsituasjonen er forskjellig i kommunene, og da må virkemidlene også innrettes forskjellig. Det er Husbankens oppgave å veilede og tilrettelegge slik at resultatet blir best mulig for den enkelte kommune. Akkurat den samme rollen har vi overfor utbyggerne. Husbanken skal være en aktiv pådriver.

– Hvilke forventninger har du til intensjonsavtalene som Husbanken har inngått med flere store utbyggere?

– Det er en spennende satsing. Intensjonsavtalene gir forutsigbarhet for utbyggerne, som på et tidlig tidspunkt får avklart hva Husbanken krever og kan tilby. Samtidig trenger ikke Husbanken bruke like mye tid på saksbehandling i forbindelse med behandlingen av lånesøknader fra disse utbyggerne. Utbyggere som har intensjonsavtale må for eksempel tenke god boligkvalitet allerede i planleggingen av nye prosjekter.



FOTO: THOMAS BJØRNFLÅTEN

ADM. DIREKTØR · GEIR · BARVIK

– Kan du si mer om disse kvalitetene som Husbanken jobber for at norske boliger skal ha?

– Universell utforming, det vil si at boligen er tilgjengelig for alle, må ligge i bunnen av all boligbygging. Her er det Husbankens oppgave å utfordre noen grunnleggende trekk ved norsk byggeskikk.

” Skal man absolutt bygge trapp i eller inn til en bolig, så må det være på grunn av ekstraordinære forhold ved boligen »

– For eksempel trappa. Skal man absolutt bygge trapp i eller inn til en bolig, så må det være på grunn av ekstraordinære forhold ved boligen.

Boliger med gode lavenergi- og miljøkvaliteter, som er Husbankens andre store satsingsområde innenfor boligkvalitet, har den fordel at de blir etterspurt i markedet. Dermed er det lettere for bransjen å jobbe med disse problemstillingene, men vi ser at utbyggerne har vilje til å strekke seg også på andre områder. Universell utforming trenger nemlig ikke være dyrt i utgangspunktet, det er ombygging i etterkant som koster penger.

– Kan du si mer om disse kvalitetene som Husbanken jobber for at norske boliger skal ha?

– Hva skjer med Husbanken i 2006?

– 2006 er et jubileumsår for Husbanken. Feiringen startet 1. mars i Hammerfest og vil fortsette med arrangementer i Bodø, Trondheim, Bergen, Arendal og Oslo utover året. Vi markerer at Husbanken gjennom 60 år har bidratt til at Norge har en boligkvalitet og en boligforsyning som er helt i verdenstoppen, og det er vi stolte av!

– Husbanken anno 2006 er en livskraftig velferdsetat som gleder seg til å ta fatt på nye utfordringer. Vi skal bli flinkere til å forstå markedet, forstå kommunene og nå ut til aktørene i bransjen. Og vi skal fortsette med å effektivisere forvaltningsoppgavene, slik at vi frigjør ressurser til å drive med rådgivning, veiledning og kompetanseformidling.

– Kommer det noen nye satsinger?

– Husbanken kommer til å gå mer aktivt inn i det som kalles stedsutvikling. Stedsutvikling handler om å skape livskraftige lokalsamfunn, og er et område som går utover den tradisjonelle boligpolitikken. Husbanken har alltid jobbet med å utvikle gode bomiljøer for folk flest, men det er like viktig at hele

PÅ VEI TIL EGEN BOLIG

Forebygging og bekjempelse av bostedsløshet er en utfordrende oppgave. Godt samarbeid mellom offentlige etater på ulike nivåer, samt samarbeid med private og frivillige organisasjoner, er en forutsetning for å oppnå resultater.

På vei til egen bolig er regjeringens strategi for forebygging og bekjempelse av bostedsløshet i perioden 2005-2007. Husbanken koordinerer gjennomføringen av strategien som har følgende mål:

- Antall begjæringer om utkastelser skal reduseres med 50 prosent, og antall utkastelser med 30 prosent.
- Ingen skal måtte tilbringe tid i midlertidige løsninger ved løslatelse fra fengselsopphold eller etter utskrivelse fra institusjon.
- Ingen skal oppholde seg mer enn tre måneder i midlertidig botilbud

Kommunene har hovedansvaret for å sikre at alle innbyggere har en bolig, med Husbanken som viktig finansieringskilde og kompetansesenter på statlig side. Ved årsskiftet ledet Husbanken regionale kommunenettverk med deltakelse fra til sammen 115 kommuner for erfarings- og ideutveksling med det mål å forbedre egne tjenester. 95 kommuner mottar tilskudd fra Sosial- og Helsedirektoratet og/eller Husbanken for etablering eller videreutvikling av botilbud med bo-oppfølgning til vanskeligstilte samt utvikling av nye arbeidsmetoder og samarbeidstiltak som kan motvirke bostedsløshet. Antall begjæringer om utkastelse og gjennomførte utkastelser ble redusert med rundt 20 prosent allerede i 2005 som er første året strategien gjelder. Husbanken har gitt tilskudd til 134 utleieboliger for bostedsløse i 2005, mot 276 i 2004.

Byggforsk anslo i en kartlegging gjennomført i 1996 antall bostedsløse i Norge til 6200. En tilsvarende kartlegging gjennomført i 2003 viste at antallet bostedsløse var redusert til 5200. En ny kartlegging ventes ferdigstilt i løpet av første halvår 2006.

Bo-oppfølgere bygger broer

Husbanken har siden 2001 samarbeidet tett med Oslo kommune og Kirkens Bymisjon om etablering av bolig for bostedsløse med rusproblemer og/eller psykiske problemer, først som en følge av Prosjekt Bostedsløse, senere som en del av arbeidet med **På vei til egen bolig**.

Husbanken har gitt om lag 17,5 millioner kroner i boligtilskudd og om lag 10 millioner kroner i lån til utbedringer ved etablering av boliger i tre prosjekter. I tillegg har Husbanken finansiert en prosjektlederstilling hos Kirkens Bymisjon i etableringsfasen og bidratt til finansiering av Boligskolen; et tilbud om praktisk boligkunnskap for folk som skal etablere seg i egen bolig.

Sentralt på Grünerløkka i Oslo driver Kirkens Bymisjon et av sine boligtiltak for bostedsløse.

Boligtiltaket består av en bygård med tolv leiligheter. Målgruppen er mennesker som i tillegg til å være definert som bostedsløse, har ekstra behov for oppfølging i bolig.

Kirkens Bymisjon har to stillinger til oppfølging av dem som bor i tiltaket. Disse to stillingene er lagt til Aktivitetshuset Prindsen, som drives av Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo på oppdrag fra bydel Grünerløkka. Olav R. Thelle (38) er miljøterapeut og er en av fire ansatte ved Aktivitetshuset som deler de to stillingene.

– Målet er å skape stabile boliger for mennesker som ikke tidligere har klart å håndtere det å bo i egen bolig. Leilighetene er leid ut uten vilkår, og det skal svært mye til for at leieboerne sies opp, forklarer Thelle.

De fire som jobber i boligtiltaket på Grünerløkka kalles bo-oppfølgere. De har oppgaver som spenner fra hjelp til praktiske oppgaver som bestilling og gjennomføring av legebesøk, til å koordinere innsatsen fra ulike offentlige instanser den enkelte er i kontakt med (for eksempel sosialkontor, trygdekonto, psykiatri, barnevern). Thelle forteller at det legges sterk vekt på å bygge gode relasjoner med beboerne.

– Beboerne har svært blandede erfaringer når det gjelder å forholde seg til det offentlige. Vi fungerer som brobyggere til det offentlige hjelpeapparatet. Dette er ikke et tvangstiltak, og uten et godt forhold til hver enkelt beboer vil det være vanskelig å få det til å fungere.

– Vi har beboere som gjennom den «botreningen» de får her, kombinert med andre hjelpetiltak, vil kunne klare å etablere seg i egne boliger uten oppfølging på sikt.

[bostedsløs]

Personer som ikke disponerer egen bolig regnes som bostedsløse. Dette omfatter mennesker som ikke har et ordnet oppholdssted for kommende natt, som er henvist til tilfeldig boalternativ eller bor midlertidig hos slektninger eller venner, eller som oppholder seg på institusjon, fengsel eller lignende og ikke har bosted ved utskrivelse.



MILJØTERAPEUT · OLAV · R. · THELLE · PÅ · AKTIVITETSHUSET · PRINSDEN

NORGES FØRSTE STORE LAVENERGIPROSJEKT

Husby Amfi i Stjørdal er et banebrytende boligprosjekt i Norge. De 56 nye leilighetene utgjør til sammen landets største prosjekt med lavenergiboliger.

Målsettingen har vært lav energibruk, lite miljøbelastning, utnyttelse av solrik beliggenhet og godt inneklima. Mens samfunnet nyter godt av miljøvennlige boliger, får beboerne lave strømregninger og høy komfort.

– Husbanken har som nasjonal oppgave å bidra til mer miljøvennlig boligbygging og bedre boligkvalitet. Lavenergiboliger er et spesifikt satsningsområde. Husby Amfi er et eksempelprosjekt vi er stolte over å ha bidratt til å utvikle og finansiere, og det er en glede å se at beboerne nå kan flytte inn, sier ass. regiondirektør Georg Vesterhus i Husbanken.

Vanlige boliger for vanlige folk

– Lavenergiboliger er robuste, brukervennlige og lønnsomme boliger som gir høy komfort og der redusert energiforbruk ikke krever merarbeid eller omlegging av livsstil, sier underdirektør Are Rødsjø i Husbanken.

– På Husby Amfi har man blant annet tatt i bruk en ny type bryter som styrer oppvarming og lysbruk i leiligheten. Skal du ut, slår du av, er du hjemme, slår du på – enkelt og greit, forteller Rødsjø. Lav-

energiboliger er bygget etter prinsippet om passiv energidesign, der første trinn er å redusere varmetapet og siste trinn er å velge energikilde. I dette inngår blant annet bedre isolering, utnyttelse av solvarme, samt ventilasjonsanlegg med ekstra høy varmegjenvinning.

Husbanken og Husby Amfi får stor oppmerksomhet

I forbindelse med innflyttingen av Husby Amfi inviterte Husbanken torsdag 13. oktober til pressekonferanse for å sette fokus på forbildeprosjektet. Dette resulterte i en rekke oppslag i media og NRK 1 hadde onsdag 25. januar 2006 et innslag om Husbanken og lavenergiprojektet i programmet FBI (Forbrukerspektørene). Kronprins Haakon har også merket seg dette prosjektet og ved åpningen av energimessen i Essen, Tyskland den 14. februar 2006 roste en engasjert kronprins dette prosjektet spesielt.

Kunnskap gir etterspørsel!

– Til nå har Husbanken hatt fokus på å øke byggebransjens kompetanse på å bygge lavenergiboliger. Vi har gjennomført kurs, seminarer og møter for byggmestere, ingeniører, arkitekter, meglere og ferdighustirmaer landet rundt. Nå er tida kommet for å bevisstgjøre boligkjøpere om fordelene med å etterspørre lavenergibolig når de skal investere i egen bolig, sier Are Rødsjø.

FAKTA OM LAVENERGIBOLIGENE PÅ HUSBY AMFI I STJØRDAL:

– Passiv energidesign* og varmepumpe på gråvann

Hvor: Husby Amfi i Stjørdal, 56 leilighet i to blokker.

Målsetning: Lav energibruk, lite miljøbelastning, utnyttelse av solrik beliggenhet og godt inneklima. På grunn av meget solrik orientering er det også viktig med fokus på termisk komfort/passiv kjøling om sommeren.

Energikonsept: Utviklet av Sintef Bygg og Miljø i samarbeid med entreprenør og arkitekt med støtte fra Husbanken

Energibruk: Beregnet energibehov 75 kWh/m pr. år. Dette er mer enn halvert energibehov sammenlignet med ordinære boliger.

Varmesystem: Elektriske varmekabler i badegulv. Det lille oppvarmingsbehovet i andre rom dekkes av små panelovner. Balansert ventilasjonsanlegg med høyeffektiv varmegjenvinning i hver leilighet. Varmegjenvinning på gråvann sentralt i teknisk rom – for forvarming av tappevann i fellestanker.

Bygningstiltak: Meget godt isolert bygningskropp, detaljløsninger for å minimere kuldebroer og klimaskjerm uten luftlekkasjer, solrik orientering av vinduer. Integrerte persienner i koblede vinduer på solutsatte åpningsvinduer.

Økte byggeskostnader Ca 6 %

[lavenergibolig]

Lavenergiboliger er boliger med et energibehov på under 100 kWh/m² pr år (vanlig ca 150-180 kWh/m²) og et oppvarmingsbehov på mindre enn 30 kWh/m² pr år. Lavenergiboligen er huset dermed både for lommeboka og miljøet.



FOTO: FRANK CADAMARTERI, ADRESSEAVISA

HUSBANKEN TIL DRAMMEN

Husbanken flyttet inn i nye lokaler i Drammen 1. august. Daværende kommunalminister Erna Solberg foretok den offisielle åpningen 21. september.

Som ledd i arbeidet med å flytte statlige arbeidsplasser ut av Oslo, ba Kommunaldepartementet Husbanken vurdere muligheten for utflytting av Hovedkontoret til Lillestrøm eller Drammen. Husbankens administrasjon fremmet forslag om Drammen, og Hovedstyret støttet administrasjonens innstilling.

Stortinget vedtok 27. april 2005 endring av husbankloven slik at hovedkontoret formelt kunne flytte til Drammen. I innstillingen fra Kommunalkomiteen ble det fremhevet: «at det har vært en langvarig prosess der ansatte er tatt med i langt større grad enn i utflyttingsaker i andre statlige etater de seineste år.»

Valg av kontorbygg

I konkurranse mellom flere eksisterende lokaler og to nybyggingsprosjekter, valgte Husbanken å inngå avtale med en eiendomsutvikler som tilbød et nybygg tilpasset Husbankens virksomhet og størrelse, på en tomt ca 200 meter fra jernbanestasjonen. Husbanken samarbeidet nært gjennom hele byggeperioden med utbygger, Røysi Invest og Skanska som var byggherre. Husbanken er leietaker med en leiekontrakt over 10 år som i detalj spesifiserer utforming, materialbruk, tekniske spesifikasjoner, m. v.

Bygget sto ferdig til innflytting 1. august 2005 med nytt inventar og med IT-verktøy som fungerte. Kommunalminister Erna Solberg åpnet bygget offisielt 21. september i tilknytning til et arrangement med

kulturinnslag, omvisning og servering i den nye kantine. Husbanken presenterte samtidig sin nye logo som skal innføres i jubileumsåret 2006.

Kontorbygget er på ca 4 500 kvm på 5 etasjer med parkeringskjeller. Som leietaker søkte Husbanken å tilpasse bygget og skreddersy til egen drift. Bygget speiler Husbankens satsingsområder miljø/energi, universell utforming og byggeskikk. I tillegg skal bygget gi mulighet for Husbanken internt å ivareta våre kjerneverdier åpenhet, mangfold og samspill. Bygget ble tildelt Drammen kommunes byggeskikkpris for 2005.

Første etasje er åpen for publikum – Vi satser på at en kafé, fagbibliotek og et auditorium vil friste fagfolk, studentmiljøet og folk flest til å benytte seg av fasilitetene til Husbankens nye hovedkontor, sier Husbankens Kulturdirektør, Ole Bjørn Edner.

Han forteller at det er lagt til rette for at folk kan komme innom for å få en matbit, hygge seg og lære. Husbanken satser på å kunne tilby landets beste boligfaglige bibliotek. Auditoriet egner seg til kulturarrangement, kurs og konferanser, og vil være et tilskudd til student-, nærings- og kulturlivet i Drammen.

Husbankens fagbibliotek er åpent for allmennheten. Der kan man låne publikasjoner fra Husbankens biblioteksamlinger, tidsskrifter og bøker. Husbanken tilbyr trådløs nettverk for internett. Det blir lese- og studieplasser og informasjonsfaglig rådgivning av bibliotekar. Fagbiblioteket inngår som en del av det nasjonale biblioteknettverket. Det har et nært samarbeid med Drammen folkebibliotek og Kunnskapsparke i Drammen som vil stå ferdig sommeren 2006.

HUSBANKEN SKIFTER LOGO I JUBILEUMSÅRET 2006

Husbankens nåværende logo har fungert godt og bidratt til at merkenavnet Husbanken er kjent som den sentrale aktør for boligforsyning i Norge. Logoen speilet også verdiene som gjaldt, regelstyring, kvalitet og nøkternhet. De aller fleste har nå et godt sted å bo. Hus-

bankens rolle er derfor nå å sørge for at de få som faller utenfor også får et sted å bo. Den nye logoen skal gjenspeile dreiningen i virksomheten mot å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet og de interne verdiene som legges til grunn i arbeidet: **Åpenhet, mangfold og samspill.**



FAKTA OM HUSBANKENS HOVEDKONTOR:

Antall ansatte: Cirka 140 **Avdelinger:** Hovedkontoret, Strategikontoret, Forvaltningskontoret og Regionkontor Arendal (Buskerud, Telemark, Vestfold) **Sted:** Ved Strømsø Torg, Drammen i Buskerud. **Lokaler:** Cirka 4.500 kvm på 5 etasjer **Eier:** Røysi Invest **Entreprenør:** Skanska Norge **Arkitekt:** Filip Finell ved Halvorsen og Reine AS (Drammen) **Åpning:** Den 21. september ved statsråd Erna Solberg **Materialbruk:** Aluminium og malmfuru (jernvitrolbehandlet) og ellers i stor grad norske byggevarer



FOTO: THOMAS BJØRNFLATEN

HUSBANKENS NYE LOKALER I DRAMMEN

TILRETTELEGGE FOR ET VELFUNGERENDE BOLIGMARKED

Boligproduksjonen økte ytterligere i 2005 til drøyt 31 600 enheter. Den høye byggevirksomheten er drevet fram av stor etterspørsel. Husbanken har benyttet lånerammen og bankenes samlede utlån med pant i bolig har passert 1 000 mrd. kroner.

Mål og virkemidler

En viktig strategi for å nå regjeringens mål om at alle skal kunne bo godt og trygt, er å legge til rette for at boligmarkedet fungerer best mulig. Et velfungerende boligmarked skal ideelt sett danne rammen for at det bygges et tilstrekkelig antall gode boliger til en rimeligst mulig pris. Statens viktigste virkemidler for å tilrettelegge for et velfungerende boligmarked er lover og regler, organisering, kunnskap og kommunikasjon samt god tilgang til bolig- og byggefinansiering. Husbanken bidrar til byggefinansieringen gjennom lån til nye boliger (oppføringslån ut 2005 og grunnlån fra 1. juli 2005). Husbankens oppføringslån har vært og det nye grunnlånet vil være et spesielt viktig verktøy for å sikre kvalitativt gode boliger til alle. Se nærmere omtale av kvalitetsaspektet under kapitlet om miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder.

I hovedsak skal imidlertid det private kredittvesenet ta seg av finansieringen av nye boliger i Norge. Husbanken skal supplere det private kredittmarkedet og gi lån og tilskudd til formål som er samfunnsøkonomisk og fordelingspolitisk ønskelig. Et slikt område kan være å sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. For å medvirke til at boligmarkedet fungerer tilfredsstillende må Husbanken ha virkemidler slik at boligsøkende kan kjøpe brukte boliger som frigjøres etter hvert som nye kommer til. Vanskeligstilte på boligmarkedet må også ha mulighet til å finne sin plass i den flyttekjeden som nybyggingen genererer. Startlån og boligtilskudd er viktige virkemidler for å oppnå dette. I tillegg skal boligtilskuddet sørge for flere utleieboliger. Disse virkemidlene er nærmere omtalt under kapitlet om boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Utviklingen på boligmarkedet

Igangsettingen av nye boliger etter årtusenskiftet har til dels ligget markert over nivået på 1990-tallet, jf. figur 1. Boligproduksjonen i 2004 var rundt 30 000 boliger og økte ytterligere i 2005 til drøyt 31 600 enheter. Den høye byggevirksomheten er drevet fram av stor etterspørsel som følge av lav rente og gunstig realinntekstutvikling. Investeringssetterspørselen

kommer også til syne gjennom kraftig vekst i bankenes utlån med pant i bolig, som for første gang har passert 1 000 mrd kroner. Det sterke oppsvinget i igangsettingen av nye boliger de siste årene resulterer nå i en kraftig økning i antall fullførte boliger. Økt tilbud av boliger har isolert sett redusert presset i boligmarkedet. Det er ventet at veksten i boligmassen som høye fullføringstall fører med seg, etter hvert vil gi en mer moderat vekst i boligprisene.

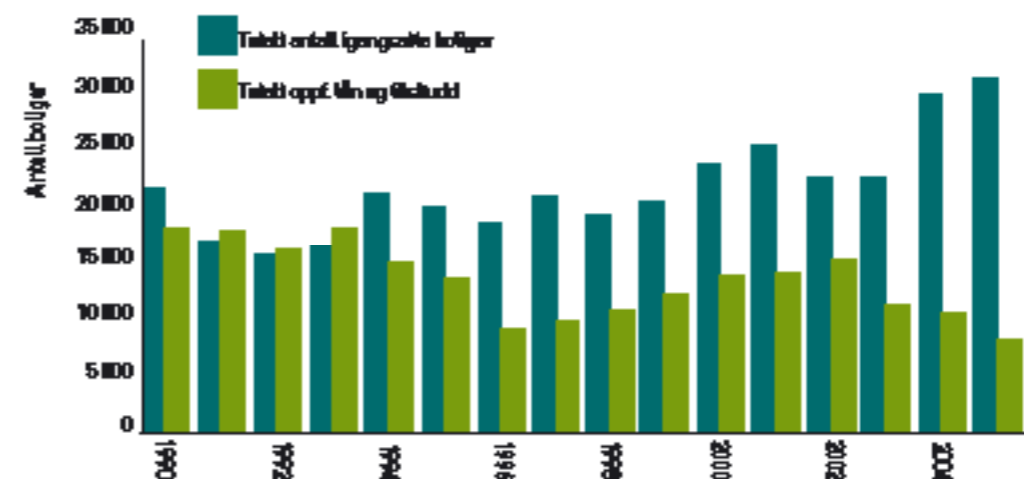
Boligprisene steg i snitt med om lag 8 prosent i 2005, mot vel 10 prosent året før. Antall omsetninger av tinglyst boligeiendom har vist stigning de siste fire årene, samtidig som formidlingstiden – tiden fra en eiendom blir lagt ut for salg til den er registrert som solgt – gjennomgående har vært lavere i 2005 enn i de foregående årene. Siden årtusenskiftet har boligprisene steget med drøyt 36 prosent, mens lønnsveksten har vært om lag 25 prosent i det samme tidsrommet. Husholdningenes gjeld målt ved utlån med pant i bolig er imidlertid nesten fordoblet i perioden, og bekymring for en mulig boligboble uttrykkes oftere.

Husbanken bidrar til et tilstrekkelig antall boliger

I perioden 2002 – 2005 har det blitt fullført bygging av over 95 000 boliger. Men befolkningsveksten var samtidig drøyt 100 000 personer. Dette viser at boligbyggingen har vært svært høy de siste årene når en samtidig tar i betraktning at gjennomsnittshusholdningen utgjør 2,3 personer. (Tall fra Folke- og bolig tellingen 2001). Boligbyggingen er nå nær oppunder det kapasiteten tåler uten å sprengte kostnadsrammene. Husbanken har i 2005 godkjent oppføringslån og grunnlån til totalt vel 8 100 boliger som svarer til av en andel av igangsatte boliger på drøyt 25 prosent. I 2004 var denne andelen 33 prosent. Når boligbyggingen «går så det suser», er behovet for statlig drahjelp mindre. Husbanken hadde en total utlånsramme i 2005 på 13,5 mrd kroner, som var 1 mrd kroner mindre enn året før.

Husbanken bidrar særlig til at byggingen av boliger/institusjonsplasser til spesielle kategorier av brukere blir holdt oppe. Den har i perioden 1998-2004 godkjent tilskudd til rundt 19 000 omsorgsboliger og ca 19 700 sykehjemsplasser innenfor handlingsplanen for eldre samt vel 3 400 omsorgsboliger til personer innenfor opptrappingsplanen for psykisk helse. Ved utgangen av 2005 var drøyt 18 700 av disse omsorgsboligene ferdigstilt, hvorav om lag 1 500 boliger i 2005. I alt 14 164 sykehjemsplasser var ferdigstilt. Husbanken har i perioden 2003-2005

Figur 1. Antall igangsatte boliger 1990-2005



godkjent til utbetaling vel 550 mill kroner i tilskudd til studentboliger. Tilskuddet har bidratt til bygging av i alt 2 163 boenheter i perioden.

Gode og rimelige husbankboliger

En av Husbankens oppgaver er å stimulere til gode og rimelige boliger. En sammenlikning av gjennomsnittlig prosjektkostnad eller pris for boliger godkjent for grunnlån fra Husbanken i 2005 med pris på omsatte boliger i den samme perioden viser at gjennomsnittlig ligger husbankboligene ca 200 000 kroner lavere enn totalgjennomsnittet. Etter at Husbanken nå har tilpasset sine kostnadsdefinisjoner til eksisterende bransjestandarder er en slik sammenlikning mer relevant (se nærmere omtale i Husbankens kvartalsrapport for 3. kvartal 2005). Prisforskjellen i favør av Husbanken er særlig stor for delte boliger trass i at forskjellen i areal for disse hustypene er relativt beskjeden (3-4 kvm iht byggearealstatistikken til SSB). Kostnadsforskjellene for eneboliger har i hovedsak sammenheng med at gjennomsnittlig bruksareal er betydelig lavere for husbankfinansierte boliger. Leiligheter, vesentlig i boligblokk, har tradisjonelt vært husbankfinansierte, og det er i og for seg ikke overraskende at nye boliger i mange tilfelle har en høyere pris enn brukte. I tillegg vil en stor av de nye blokkleilighetene få økte investeringskostnader for å tilfredsstille krav til universell utforming.

Samfunnsøkonomisk er dette på sikt meget fordelaktig.

I tillegg til at Husbanken bidrar til å framskaffe rimelige nye boliger, har banken virkemidler slik at vanskeligstilte på boligmarkedet kan kjøpe rimelige brukte boliger. For husstander som fikk mer enn 90 prosent startlån i 2004 til å dekke boligkjøpet, var gjennomsnittlig anskaffelseskostnad om lag 560 000 kroner

Det nye grunnlånet har en distriktsprofil

Sammenliknet med 2004 har det vært oppgang i den totale igangsettingen i flertallet av fylkene. Det har vært en tydelig aktivitetsøkning i de to nordligste fylkene, ikke minst som følge av Snøhvit-utbyggingen. Rogaland og Hordaland er de fylkene ved siden av Oslo, hvor Husbanken i 2005 har godkjent flest grunnlån til oppføring av nye boliger. De sistnevnte boligene er hovedsakelig lokalisert utenom de store byene i de respektive fylkene. Samtidig er gjennomsnittsarealet til boligene med grunnlån noe større enn arealet til boligene med oppføringslån i 2005. Det har sammenheng med at andelen eneboliger og tomannsboliger er størst for boligene med grunnlån, som også indikerer distriktsprofilen til denne ordningen. Et av målene for grunnlånet er å sikre nødvendig boligforsyning i distrikter der panteverdien er lav.

BOLIGER TIL VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET

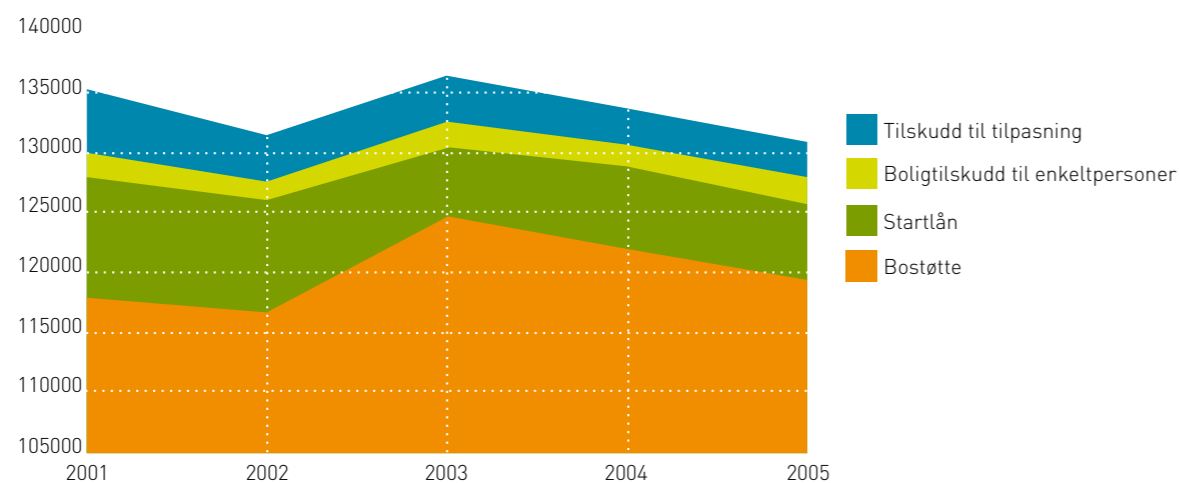
Boligsosiale tiltak har en sentral plass blant Husbankens arbeidsoppgaver. Gjennom ulike låne- og tilskuddsordninger og kunnskapsutvikling og formidling bidrar Husbanken til at vanskeligstilte grupper kan ha egen bolig i Norge.

Boligpolitikken er en sentral del av statens velferds- og boligpolitikk. Å bo godt og trygt er en nødvendig forutsetning for god velferd i husstanden, og en forutsetning for at den enkelte skal kunne delta i samfunnets ulike aktiviteter. På det boligsosiale feltet er ambisjonene større enn noen gang, og Husbanken har en sentral rolle i satsingen på statlig side, med landets kommuner som de viktigste samarbeidspartnerne.

Antall vanskeligstilte husstander som mottok lån, tilskudd eller støtte fra Husbanken var tre prosent lavere i 2005 enn året før. Nedgangen kan forklares med en generelt god økonomisk situasjon og lave renter, samt en innskjerpet behovsprøving som sikrer at støtten går til de som trenger det mest.

Bostøtten overstiger 2 mrd kroner

Bostøtte er Husbankens viktigste økonomiske virkemiddel i arbeidet for at husstander som har skaffet seg en nøktern bolig, skal kunne beholde den. I 2005 ble det utbetalt til sammen 2,055 milliarder kroner i bostøtte, en økning på ca. en prosent i forhold til året før. Samtidig sank antall husstander som fikk bostøtte med ca. 2,3 prosent til 120 300. Gjennomsnittlig støttebeløp per husstand økte 3,2 prosent, fra 16 550 kroner i 2004 til 17 080 kroner i 2005.

Figur 2. Vanskeligstilte med lån, tilskudd eller støtte fra Husbanken 2001-2005

Bostøtte – Tilskudd til dekning av boutgifter for husstander med lav inntekt i forhold til boutgifter, for eksempel eldre, trygdede og eneforsørgere

Tilskudd til tilpasning – tilskudd til tilpasning av boliger for personer med funksjonshemninger og svak økonomi

Boligtilskudd – Tilskudd ved bygging/kjøp av bolig for vanskeligstilte grupper. Gis også til bygging av kommunale utleieboliger, ikke medregnet i denne oversikten

Startlån – Lån til personer som kjøper bolig, fortrinnsvis for første gang, som normalt ikke vil kunne få lån i private banker, eller som trenger toppfinansiering

Det ble gjort flere endringer i regelverket for bostøtten i 2005.

- For husstander med barn under 18 år ble kravet om at boligen måtte være minst 40 kvadratmeter fjernet, slik at også de som bor i mindre leiligheter kunne få støtte.
- Nyere likningsopplysninger enn tidligere ble lagt til grunn ved beregning av bostøtte, og meldepikten ved inntektsendringer ble innskjerpet.
- Dekningsprosenten for kommunale leieboliger eller boliger formidlet av kommunen ble hevet fra 70 til 80 fordi subsidier av slike boliger nå utbetales som bostøtte (konsumstøtte) i stedet for som boligstøtte (investeringsstøtte).
- Flyktninger som deltar i introduksjonsprogram fikk rett til bostøtte.

Husbanken behandlet 7 825 klager på vedtak om bostøtte. 62 prosent fikk medhold, i hovedsak fordi andre likningsopplysninger ble lagt til grunn i klageomgangen. Disse fikk innvilget 27,4 millioner kroner i støtte.

Økt bruk av startlån

Antall innvilgede startlån steg med rundt 6,4 prosent fra 2004 til 2005. En ECON-analyse viste i 2005 at kommunene gjør en god jobb med startlånet, men at 16 prosent av kommunene fortsatt ikke benytter ordningen. For å sikre at alle som kvalifiserer for å få startlån får tilbud om det, vil Husbanken i 2006 fortsette arbeidet med å stimulere flere kommuner til å tilby ordningen og å gjøre den kjent i ulike målgrupper.

Strategi for boligsosialt arbeid i Husbanken

I 2005 utarbeidet Husbanken en strategi for boligsosialt arbeid. Husbanken skal være et kompetansesenter for boligsosialt arbeid for stat, kommuner og andre aktører, og samordne den boligsosiale politikken med den allmenne velferdspolitikken. Følgende utfordringer prioriteres:

- boligetablering og trygge boforhold for husstander med svak økonomi
- forebygging og bekjempelse av bostedsløshet
- å sikre boliger til flyktninger med oppholdstillatelse
- tilrettelegging for tilgang til boligmarkedet for personer med nedsatt funksjonsevne
- styrking av de kommunale bolig tjenestene
- utvikling av kunnskap som virkemiddel

De fire første punktene sammenfaller med arbeidsmålene som er beskrevet i Husbankens tildelingsbrev. Her har vi valgt å omtale arbeidet med forebygging og bekjempelse av bostedsløshet og innsatsen for å sikre boliger til flyktninger med oppholdstillatelse nærmere.

Forebygging og bekjempelse av bostedsløshet

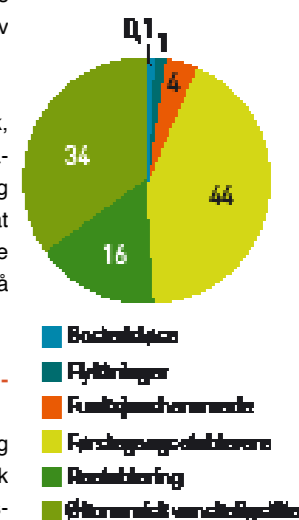
Husbankens arbeidsoppgaver på dette feltet har økt i omfang og viktighet de senere årene. Banken er koordinator for gjennomføringen av regjeringens handlingsplan for forebygging og bekjempelse av bostedsløshet, **På vei til egen bolig.**

Gjennom etablering av regionale kommunenettverk, bistand til utvikling av boligsosiale handlingsplaner i kommunene og tilskudd til boligetablering og kompetanseutviklingstiltak, bidrar Husbanken til at landets kommuner settes i stand til å finne gode løsninger for de mest vanskeligstilte gruppene på boligmarkedet.

Intensjonsavtale med Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi)

For ytterligere å styrke arbeidet med å sikre bolig til flyktninger som har fått oppholdstillatelse inngikk Husbanken ved årsskiftet 2005/2006 en intensjonsavtale om samarbeid med det nyopprettede Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi). I avtalen legges det blant annet opp til å arbeide for å

- skaffe kunnskap om og påpeke barrierer og muligheter som ulike grupper i innvandrerbefolkningen står overfor på boligmarkedet.
- sikre at deltakere i introduksjonsordningen for flyktninger får tilbud om bostøtte slik de har krav på.
- bidra til økt eierandel blant alle innvandrergupper gjennom god og effektiv bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger.
- å sikre likeverdige offentlige tjenester på boligsektoren.

Figur 3. Startlån – ulike gruppers andel (i prosent)**TILTAKSPRISEN FOR BOSTEDSLØSE 2005 TIL RANA KOMMUNE**

Rana fikk prisen på grunn av en helhetlig tilnærming i arbeidet mot bostedsløshet, med utgangspunkt i kommunens boligsosiale handlingsplan. Det er opprettet flere leieboliger for vanskeligstilte, inkludert rusmisbrukere, og en gruppe er blitt selveiere i borettslag. Oppfølgingstjenesten er omorganisert og tilpasset brukerne ved at kommunen har flyttet resurser fra sosialkontorets saksbehandling

til individrettet oppfølging i bolig. Startlån og boligtilskudd fra Husbanken er brukt til å kjøpe boliger. Erfaringene fra Rana skal sammen med erfaringer fra tre andre kommuner formidles til andre kommuner som gode eksempler på hvordan boligsosiale handlingsplaner kan omsettes i målrettet boligsosialt arbeid, i en rapport som utarbeides av Nordlandsforskning.

Øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder

Mer enn halvparten av boligene som ble finansiert med det nye grunnlånet fra Husbanken tilfredsstiller kravene til universell utforming og livsløpsstandard. En tredjedel tilfredsstiller miljø- og energikrav

Husbanken satser på kvalitet

Regjeringen har gitt Husbanken et særlig ansvar i å stimulere til at samfunnsmessige kvaliteter som bærekraft, universell utforming og byggeskikk realiseres; både i utformingen av nye prosjekter og i utbedring av eksisterende bebyggelse.

Nærmere bestemt skal Husbanken medvirke til at

- boliger og bygg skal være funksjonelle og ha god kvalitet; dvs. ivareta hensyn til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og byggeskikk
- bærekraftig utvikling vektlegges gjennom miljøvennlig nybygging, god fortetting og utbedring av eksisterende boligmasse
- det legges til rette for et godt bomiljø.

For å fremme god kvalitet i bygg og uteområder, har Husbanken flere virkemidler til disposisjon:

- informasjon, rådgivning og kompetanseoverføring
- lån og tilskudd.

Gjennom områdetilskudd får kommuner hjelp til å integrere disse kvalitetene i sin planlegging, beboere kan få tilpassingstilskudd og lån for å gjøre boligen mer tilgjengelig, borettslag får tilskudd til tilstandsvurdering særlig med henblikk på mer miljøvennlige og tilgjengelige boliger og utbyggere kan få lån til utbyggingsprosjekter der bærekraft og universell utforming er innarbeidet. Samtidig støtter Husbanken utviklingsprosjekter som skal fremskaffe kunnskap om hvordan vi kan bygge ned hindringer for å realisere disse kvalitetene og utvikle konkrete løsninger for utforming av det enkelte bygg og uteområde.

Innenfor målet om en mer miljøvennlig boligsektor har Husbanken i særlig grad arbeidet for å stimulere til lavt energibruk. Lavenergiboliger er robuste, brukervennlige og lønnsomme boliger som gir høy komfort og der redusert energibruk ikke krever merarbeid eller omlegging av livsstil. Se for øvrig egen fagartikkel.

Universell utforming innebærer at produkter, byggverk, anlegg og uteområder utformes slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger. Dette

er en strategi for å oppnå reell likestilling, for at alle skal kunne ha samme mulighet til personlig utvikling, samfunnsdeltakelse og livsutfoldelse. Husbanken har gått inn i dette arbeidet på bred front og samarbeider tett med andre etater. Det er etablert et samarbeid med Rikstrygdeverket om et forsøktprosjekt for en bedre boligrådgivningstjeneste i kommunene og en mer fleksibel bruk av Husbankens og Rikstrygdeverkets virkemidler for økt tilgjengelighet. I samarbeid med Statens bygningstekniske etat er det etablert et informasjonsprogram om universell utforming i byggesektoren med særlig vekt på informasjon og et utdypende grunn-, etter- og videreutdanningstilbud. Husbanken har videre en aktiv rolle i Miljøverndepartementets tiltak for å fjerne 100 hindringer i kommunene. Husbanken skal organisere gjennomføringen av kampanjen med bl.a. søknadsvurdering og tildeling av midler til de beste prosjektene. Universell utforming har også fått et sterkere fokus i disponeringen av våre økonomiske virkemidler. Det er et grunnleggende kriterium for å få grunnlån og innenfor kompetansetilskuddsordningen er kunnskapsutvikling på dette området prioritert.

Et særlig viktig tiltak innenfor **byggeskikkarbeidet** er tildelingen av Statens Byggeskikkpris. Den gikk i 2005 til Røråstoppen barneskole på Revetal i Re kommune. I juryens begrunnelse er det skoleanleggets gode tilpasning til og utforming av utearealene og det varierte og spennende samspelet mellom inne og ute som er vektlagt. Videre pekte juryen på prosjektets arealeffektivitet, gode tilgjengelighet, lave driftskostnader samt bruksfleksibilitet.

I byggeskikkarbeidet satses det også sterkt på en rekke opplæringstiltak. Et samarbeid med Boligprodusentenes forening om utvikling av kurspakker er et av slike. Et annet er en videreføring av samarbeidet med Norsk Form og Riksantikvaren om regionale kurs.

De enkelte virkemidlene

I 2005 ble det innført et nytt **Grunnlån til oppføring og utbedring** som er et viktig virkemiddel for påvirke universell utforming, miljø og energi og byggeskikk. Det har bare vært gitt tilsagn om lån til 2 161 boliger fra andre halvår 2005.

Av 2 161 nye boliger med grunnlån tilfredsstiller godt over halvparten krav til universell utforming og livsløpsstandard. Innenfor universell utforming er det adkomst for bevegelseshemmede som foreløpig er mest vanlig. Om lag en tredjedel av boligene med

[Universell utforming]

Utforming av produkter, byggverk og uteområder som sikrer at alle mennesker kan bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler for mennesker med nedsatt funksjonsevne.



RØRÅSTOPPEN · SKOLE · FIKK BYGGESKIKKPRISEN I 2005

grunnlån har kvaliteter innenfor miljø og energi som går utover minimums kravene.

Lånetillegg for ekstra bolig- og miljøkvaliteter

Husbanken kunne inntil 1. januar 2006 gi lånetillegg til oppføringslån for ulike bolig- og miljøkvaliteter og 79 prosent av boligene med oppføringslån fikk slikt lånetillegg i 2005. Helse, miljø og sikkerhet var den mest dominerende tilleggskvaliteten.

Utbedringslån skal stimulere til fornyelse av boliger og bomiljø for å fremme bolig- og miljøkvalitet. Utbedringslån skal også legge til rette for boligbasert omsorg og tjene sosiale og kulturhistoriske hensyn.

I 2005 var det lavere etterspørsel etter utbedringslån enn tidligere. Det ble gitt lån til 5 877 boliger som er 14 prosent lavere enn året før. Den mest vanlige grunnen til utbedringslån var miljøtiltak og byfornyelse. Gjennomsnittlig utbedringslån var på 187 600 kroner i 2005, mot 153 400 kroner i 2004.

Tilskudd til tilstandsvurdering

Borettslag, sameie og lignende kan få tilskudd til tilstandsvurdering og planlegging ved bolig- og miljøfornyelse. Etterspørselen etter ordningen er omtrent halvert fra 2004 til 2005. Det ble godkjent tilskudd på

i alt 3,5 mill kroner mot 4,3 mill kroner året før. Dette tilsvarer tilstandsvurdering på i alt 7 536 boliger i 98 prosjekt, en reduksjon på 29 prosent i antall boliger.

Boliger med oppføringslånets lånetillegg

– boliger med lånetillegg, prosent av boliger med oppføringslån ¹⁾

	2004	2005	
Totalt	80,6	78,5	-3
Livløpsstandard	36,1	40,5	12
Besøksstandard	9,6	6,3	-35
Heis	16,7	14,6	-13
Terreng/vegetasjon	39,7	35,7	-10
Gode uteareal	45,7	42,4	-7
Trafikktrygghet	50,9	46,2	-9
Helse, miljø og sikkerhet	64,7	61,0	-6
Miljøatsing	1,4	2,6	80
Distriktstillegg ²⁾	3,1	4,6	47
Tillegg for pressområde	7,4	0,8	-89
Andre lånetillegg ³⁾	2,5	1,0	-59

1) En bolig kan ha flere tilleggskvaliteter

2) Distriktstillegg og finnmarkstillegg

3) Lånetillegg for aldersbolig, byggeskikk, klima og værforhold, vanskeligstilte, funksjonshemmede, spesialtilpassing, garasje og stor husstand er lagt inn under «andre lånetillegg».

ANDRE ORDNINGER – BARNEHAGELÅN MV.

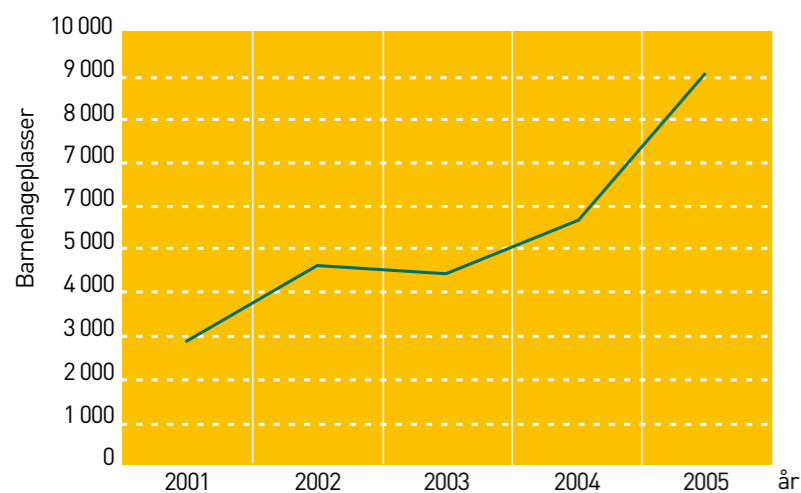
Husbanken godkjente lån til utbygging av nær 8 200 nye barnehageplasser i 2005, 76 prosent flere enn året før. Måltrett arbeid fra Husbanken bidro til at målet om full barnehagedekning nærmer seg realisering.

I tillegg til de ordinære låne- og tilskuddsordningene for boliger, administrerer Husbanken flere ordninger rettet inn mot utbygging og utbedring av boliger og bygninger som «tilhører» andre samfunnssektorer. Dette gjelder blant annet barnehager, skoler, studentboliger, kirkebygg, sykehjem og omsorgsboliger.

Lån til barnehager

Den mest markante utviklingen innefor dette området i 2005 kom i barnehagesektoren. Antall godkjente lån økte med 76 prosent, mens gjennomsnittlig lån per plass økte med 19 prosent til 168 000 kroner. Utbyggingen av plasser til barn over tre år går raskere enn for plasser til de under tre: Seks av ti plasser det ble gitt lån til, var for den eldste aldersgruppen.

Figur 4. Barnehagelån (søknader)



For å bidra til økt utbyggingstakt har Husbanken forenklet regelverket slik at det er enklere å finansiere nye barnehager. Blant annet er det generelle kravet om kommunal garanti fjernet, slik at garanti kun kreves ved særskilt behov. Videre har Husbankens regionkontorer holdt en rekke møter over hele landet for å formidle informasjon om Husbankens låneordning. Her har det også blitt informert om investeringstilskudd, driftstilskudd og andre temaer.

www.etablerebarnehage.no

Husbanken har i samarbeid med Barne- og familiedepartementet etablert et eget nettsted for de som ønsker å etablere barnehage. Nettstedet gir svar på de fleste spørsmål om det å etablere barnehage, i tillegg til lenker til andre aktuelle nettsteder, søknadsskjema og huskelister. Nettstedet er godt besøkt av både de som ønsker å etablere barnehage og kommunalt ansatte.

Stor interesse for rentefri kirkeutbedring

Fra 1. mai 2005 ble det innført en ny tilskuddsordning hvor kommuner kan få tilskudd fra Husbanken til dekning av renteutgifter ved utbedring av kirkebygg. De 500 millionene som var satt av til formålet var brukt opp allerede ved utgangen av tredje kvartal. Fredede og verneverdige kirkebygg har høy prioritet, og av de 134 prosjektene som fikk støtte gjaldt sju av ti fredede eller verneverdige kirker. Ordningen utvides i 2006 til å omfatte også bygging av nye kirker og tilbygg til eksisterende kirker. Kirke- og kulturdepartementet har bestemt at inntil 150 millioner kan gå til nybygg og tilbygg.

Færre tilskudd til skolebygg

Antall tilskudd til rentekompensasjon ved oppføring eller rehabilitering av skolebygg ble mer enn halvert, fra 252 i 2004 til 118 i 2005. Ordningen, hvor kommuner og fylkeskommuner kan søke om kompensasjon for renteutgifter for inntil 15 milliarder kroner i lån som tas opp innenfor en åtteårsperiode, ble innført i 2002. Formålet med ordningen er å sikre alle elever gode læringsforhold gjennom å stimulere kommuner og fylkeskommuner til å rehabilitere, ruste opp og tilrettelegge eksisterende skolebygg for alle grupper, samt bygge nye skoler ved behov. 110 av de 118 prosjektene som fikk tilskudd i 2005 tok hensyn til tilpasning for funksjonshemmede, mens bredbånd inngikk i 53 prosjekter. Husbankens tilskuddsramme for 2005 var på 207 millioner kroner.

Tilskudd til studentboliger

Husbanken forvalter også tilskudd til bygging av studentboliger. Kunnskapsdepartementet gir tilsagn om støtte, mens Husbanken gir råd, sikrer kvalitet, godkjenner byggeprosjektene og utbetaler tilskudd til studentsamskipnadene. Siden ordningen startet er det godkjent 2163 hybelenheter for 553 millioner kroner, 1 381 enheter i 2003, 684 enheter i 2004 og 98 enheter i 2005. 1 199 av hybelenheterne det er gitt tilsagn om støtte til, er ferdige. Resten er prosjekter under arbeid.

[rentekompensasjon]

Husbanken gir rentekompensasjon til dekning av renteutgifter ved investeringer i skole- og kirkebygg. Kompensasjonen tilsvarer flytende rente på et serielån i Husbanken med 20 års løpetid for godkjente prosjekter innenfor en årlig investeringsramme. Husbanken gir også rentekompensasjon til kommuner som har fått husbanklån til omsorgsboliger og sykehjem.



EFFEKTIV FORVALTNING OG KOMPETANSESENTER FOR BOLIGPOLITIKK

Effektiv forvaltning

Rekordlav husbankrente bidro til høy etter-spørsmål etter lån, stabilitet, lavt mislighold og lave tap.

Renteutvikling

Renten har holdt seg stabilt lavt i hele 2005, omtrent 1-1,5 prosentpoeng lavere enn gjennomsnittet i det private markedet. Den flytende renten startet på 2,4 prosent i første kvartal for deretter å være 2,3 prosent resten av året. Den faste renten, med 5 års bindings-tid, har ligget mellom 3,5 og 4,0 prosent. Fra og med januar 2006 tilbyr Husbanken også 3 års fastrente.

Tap – mislighold

Antall misligholdte lån er fortsatt lavt, 1 561 misligholdte lån i pr 31.12.05 mot 2 013 året før. Antall lån fortsetter å gå ned fra 97 339 i 2004 til 88 653 i 2005. Låneporteføljen i millioner kroner har likevel stabilisert seg på 94,5 mrd kroner de siste to år.

Samlet tap utgjorde 18,7 millioner mot 36,0 millioner kroner i 2004. Personlige låntakere står for 17,1 millioner kroner av dette. Tilbakeførte tap er 5,8 millioner kroner og nettotap er dermed kun 12,9 millioner kroner.

Rådgivning forebygger problemer

Husbanken legger vekt på å holde antall begjæringer om tvangssalg på et lavest mulig nivå. Begjæring om tvangssalg sendes først når annet er forsøkt, som f. eks, betalingsavtaler, justeringer m.m. Også etter at tvangssalg er begjært vurderer Husbanken

løsninger for at tvangssalg skal unngås.

I 2005 ble det sendt 557 begjæring om tvangssalg, en reduksjon fra 2004 på 24,7 prosent. Samtidig ble det i 2005 tilbakekalt 529 begjæringer om tvangssalg. Antall tilbakekallelser av tvangssalgsbegjæringer skyldes:

- betaling ajour (55 %)
- inngåtte betalingsavtaler (23 %)
- innfridd lån (12,5 %)
- frivillig salg (6,8 %)
- åpnet gjeldsordning (2,7 %).

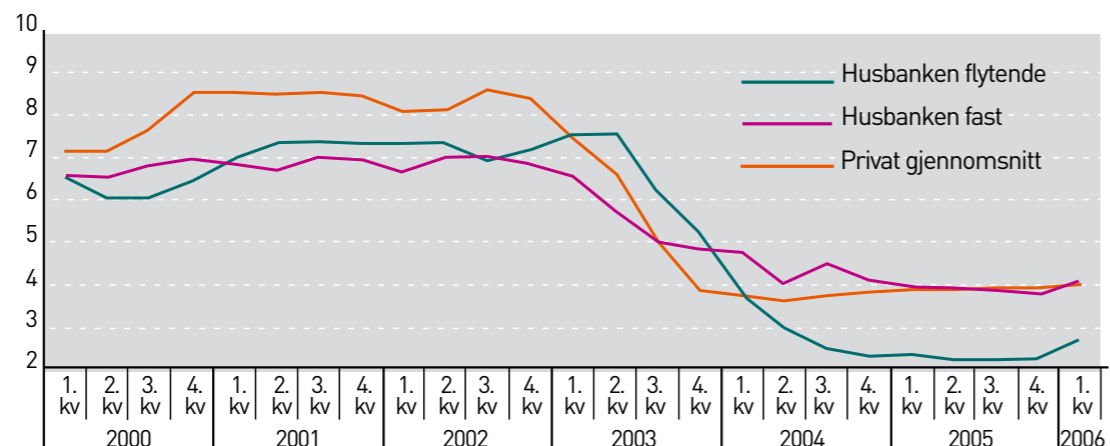
Kun sju fravikelser ble faktisk gjennomført i 2005.

Utbetaling av lån og tilskudd

Husbanken utbetalte i 2005 2 992 nye lån på i underkant av 10,5 mrd kroner mot 9,4 mrd året før. Utbetalingen er 5,5 mrd kroner til oppføringslån (inkl grunnlån) 1,0 mrd til utbedringslån, 0,7 mrd til barnehagelån og 3,3 mrd til startlån.

Det ble utbetalt tilskudd med til sammen 5,2 mrd kroner i 2005 mot 5,4 mrd kroner året før. Fordelt på formål er det gitt 2,1 mrd til bostøtte, 1,2 mrd til tilskudd og kompensasjon til sykehjem og omsorgsboliger. For de nye ordningene skolekompensasjon og kirkekompensasjoner det gitt henholdsvis 207 millioner og 0,3 millioner kroner.

Figur 5. Flytende og fast rente i Husbanken sammenliknet med privatbankrenten



Husbanken som kompetansesenter

Husbanken skal bidra til at ny kunnskap skapes på alle områder av boligsektoren. I 2005 ga Husbanken kompetansetilskudd til 256 prosjekter som bidrar til nye og bærekraftige løsninger innenfor boligpolitikken

Kompetansetilskuddet

Husbanken forvalter et kompetansetilskudd som skal gis til tiltak som gir økt kompetanse, større kunnskap og bedre plangrunnlag for arbeidet med boligspørsmål. Særlig prioritert innenfor ordningen er tiltak for bosteds-løse, tiltak som stimulerer til utvikling av universell utforming, miljøvennlig bolig- og byggsektor og god byggeskikk. I 2005 var tilskuddet på 56.7 mill kroner og ble benyttet til å støtte 256 forskjellige prosjekter.

Formidling av resultater på forskning som finansieres med kompetansetilskuddet er en viktig, og alt materiale legges nå fortløpende inn i en database som er søkbare fra Husbankens biblioteksider.

Boligfaglig bibliotek

Husbanken har etablert et eget boligfaglig bibliotek i Drammen og alle regionkontorene har egne filialer. Det som hovedsakelig ligger i bibliotekbasen i dag er kompetansetilskudds-rapporter, tidsskrifter, men også faglitteratur. Husbankens fagbibliotek ønsker i størst mulig grad å fremstå som et virtuelt bibliotek når det gjelder utvikling av samlingen og tjenestene. Husbankens bibliotek inngår i det nasjonale biblioteksystemet og har inngått et nært samarbeid med Drammen kommune som drifter biblioteksystemet.

Biblioteket har utviklet og står ansvarlig for flere databaser, blant annet en elektronisk database for gode boligprosjekter. Basen skal fungere som en erfarings- og eksempeldatabase og registreringer kan gjøres av både interne og eksterne brukere.

Kompetanseoppbygging

I samarbeid med Høyskolen på Gjøvik har Husbanken utarbeidet nettbaserte studier innenfor universell utforming og byggeskikk. Kursene gir 10 studiepoeng hver. Studiet i universell utforming har tilgjengelighet i uteområder med fokus på tilrettelegging for de synshemmede og bevegelsehemmede som hovedtema.

I samarbeid med Høgskolen i Sør-Trøndelag Avdeling for helse- og sosialfag er det utviklet videreutdanning i boligsosialt arbeid. Studiet gir 30 studiepoeng og tas som deltid over 1,5 år.

Studiet skal gi en felles faglig plattform for ulike instanser og faggrupper som er involvert i arbeidet med botilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet. Avinstusjonaliseringen krever nye arbeidsformer i forvaltnings- og tjenesteapparatet. Det kreves mer sammenheng mellom behandlingstiltak og oppfølgingsarbeid. Boligsosialt arbeid handler om å gi hjelp og støtte for å sikre en stabil boligsituasjon og skape gode bomiljøer.

Internasjonalt arbeid

Husbanken har i økende grad deltatt i internasjonale fora de senere år som en nødvendig del av internasjonalt samarbeid og kompetansebygging. Det er lagt økt vekt på slikt arbeid bl.a. ved at det er opprettet en egen stilling som internasjonal direktør ved Hovedkontoret. Husbanken tar sikte på å utarbeide en egen internasjonal fagstrategi i 2006.

Den internasjonale aktiviteten har økt betydelig også ved regionkontorene. I første rekke gjelder det deltakelse på fagkonferanser innenfor miljø- og energi for regionkontor Trondheim og bosetting i polare områder for regionkontor Hammerfest.

Modernisering og utvikling av IKT systemer

Foruten sitt eget nettsted www.husbanken.no, har Husbanken alene eller i samarbeid med andre utviklet nettsider innenfor spesielle satsningsområder som www.etablerebarnehage.no, www.bostedslose.no og www.lavenergiboliger.no og www.husbanken/ops.no

Husbanken har også utviklet BOKART, et elektronisk system for kontinuerlig kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet. Systemet gir grunnlag for kommunal planlegging innenfor det boligsosiale området.

Videre er det utviklet et Ekstranett, som er en internett-løsning der Husbanken gir definerte aktører tilgang til aktuell informasjon og tjenester. Ekstranettet inneholder funksjonalitet som legger til rette for samhandling og kommunikasjon mellom Husbanken og kommuner samt kommunene imellom. Gevinsten er oversikt over og målretting av den digitale kommunikasjonen.

Fjerne 100 hindringer

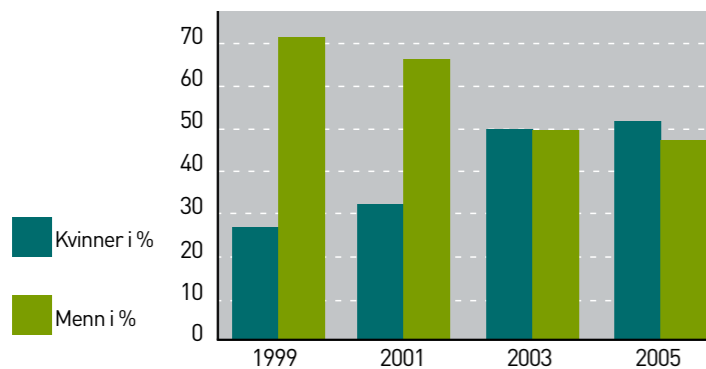
Som et ledd i Regjeringens handlingsplan for universell utforming fikk alle kommuner i Norge et tilbud om finansieringsstøtte til å fjerne 100 alvorlige hindringer i kommunene. Planperioden strekker seg frem til utgangen av 2009. Den økonomiske rammen for 2005 er på 3,3 millioner kroner og 21 tiltak fikk støtte. De som fikk støtte var alt fra tiltak forankret i kommunale planer for universell utforming til enkeltstående utbedringstiltak.

Personalressurser i Husbanken

Målet om at Husbanken skal være et kompetansesenter og en aktiv pådriver i boligpolitikken krever mye av personalet. Husbanken har lav turnover, så kurs og meritterende utdanning for eksisterende ansatte er høyt prioritert.

Det er 362 ansatte i Husbanken, hvorav 226 er kvinner og 136 er menn. Dette gir en kvinneandel på 62 prosent. Husbanken har en gjennomsnittsalder på i underkant av 50 år og hele 78 prosent av de ansatte er over 40 år. 7 prosent av de ansatte har «ikke-nordisk» bakgrunn.

Figur 6. Ledere i Husbanken 1999-2005



Likestilling

Styrer

Hovedstyret har kvinnelig leder og en kvinne og tre menn som medlemmer. Regionstyrene har to kvinner og 4 menn som ledere. Av medlemmene er 17 kvinner og 13 menn. Det er god representasjon av begge kjønn i styrene.

Ledere

Det er 28 kvinner og 25 menn som har en lederstilling. Dette gir en kvinnerepresentasjon på 53 prosent. I 1997 var over 70 prosent av lederne i Husbanken menn. Forskjellige tiltak ble satt inn for å øke kvinneandelen og i 2003 var 50 prosent av lederne kvinner og i 2005 53 prosent.

Stillingsgrupper

En større andel av kvinner arbeider i stillinger innenfor kontorstillinger og saksbehandlerstillinger. En økende andel menn jobber i høyere fagstillinger uten

lederansvar. Andelen kvinner i ledende stillinger har holdt seg stabilt de siste årene.

Lønn

Det er mange parametre som bestemmer lønnsnivået til den enkelte medarbeider. Ved å se isolert på kjønn er det svært få lønnsforskjeller i de forskjellige stillingsgruppene. For saksbehandlerstillingene og ledere har lønnsforskjellene varierert. I 2004 hadde kvinner ett lønnstrinn mer og i 2005 hadde de ett lønnstrinn mindre enn menn.

Det har ikke vært ført lønnsforhandlinger etter hovedtariffavtalens § 2.3.3 i 2005. Forhandlinger etter hovedtariffavtalen § 2.3.4 viser at 60 prosent av midlene gikk til kvinner. Lønnsforhandlingene har således ikke bidratt til å utjevne forskjeller mellom kvinner og menn da kvinneandelen er 62 prosent.

Deltid

Det er 33 kvinner og 4 menn som jobber deltid i Husbanken. Deltid er her definert som 80 prosent stilling eller mindre. Det vil si at 15 prosent av kvinnene og 3 prosent av mennene jobber deltid. Det har vært en nedgang i bruk av deltid både for kvinner og for menn siden 2004.

Tiltak og planer

I samarbeidsforumet mellom administrerende direktør og hovedtillitsvalgte har likestilling vært drøftet gjentatte ganger, og det er fortsatt fokus på ulikheter i lønn. Ett kontor har prioritert kvinnelige ledere til lederutviklingstiltak og ved ett kontor har 4 av 6 kvinner gjennomført kompetansegivende utdanning i 2005.

HMS og inkluderende arbeidsliv

Alle kontorer har eget arbeidsmiljøutvalg (AMU) med representanter for ledelsen og de tilsatte. Kontorene som er samlokalisert i Drammen, har hatt ett felles AMU. Det er høy aktivitet på HMS-arbeidet på alle enhetene. Det har blant annet vært arrangert førstehjelpskurs, røykeavvenningskurs og arbeidsmiljøkurs. Kontorene satser på arbeidsplassbesøk av fysioterapeut, arrangerer brannøvelser og avholder vernerunder. Flere av kontorene har trimrom, det arrangeres pausegymnastikk og enkelte har tilbud om massasje.

Samtlige kontorer meddeler at sykefraværarbeidet er høyt prioritert og at oppfølging av sykmeldte gjennomføres. Kontorene har også vist fleksibilitet ved å tilrettelegge arbeidssituasjonen for enkeltmedarbeidere som er sykmeldt eller som står i fare for å bli sykmeldt. Til tross for den aktive innsat-

[husbankrenten]

Renten for flytende rente fastsettes hvert kvartal på grunnlag av gjennomsnittlig rente i statobligasjonsmarkedet to kvartaler før, tillagt en rentemargin på 0,5 prosentpoeng (renten i 1. kvartal bestemmes på bakgrunn av renten i 3. kvartal året før osv.)



FOTO: THOMAS BJØRNFLÅTEN

FASBIBLIOTEKET I DRAMMEN

sen har sykefraværet økt fra 4,98 prosent i 2004 til 6,24 prosent i 2005, men er fortsatt lavere enn 6,95 prosent i 2003.

Grønn Husbank

Husbanken har inngått en samarbeidsavtale med GRIP (Stiftelsen for bærekraftig produksjon og forbruk). Formålet med samarbeidet er å bidra til at Husbanken utvikler mer miljø- og kostnadseffektive løsninger for seg selv og omverdenen. Avtalen forventes å tilføre Husbanken økt miljøkompetanse innen områdene innkjøp, reiser og transport. Etter flyttingen til Drammen viser en reiseundersøkelse at 82 prosent reiser kollektivt.

Videre er det inngått en avtale med Fair Recycling og Husbanken sertifiseres som deltaker i returordningen for brukt IKT-utstyr. Mer enn 70 prosent av utstyret som doneres gjennom denne ordningen blir oppgradert og tatt i bruk i skolesektoren i utviklingsland. Dette skjer i samarbeid med NORAD. Foreløpig er innsamlingsområdet begrenset til kontorene i Drammen og Oslo.

For øvrig gjennomføres tiltak i samsvar med den interne miljøhandlingsplanen som å skru av lyset, temperatursenking i helgene, begrense bruk av utskriffter, dobbeltsidig utskriffter, kildesortering samt tenke grønt ved innkjøp.

HOVEDSTYRETS BERETNING FOR 2005

Visjonen for norsk boligpolitikk **Alle skal kunne bo godt og trygt** ble trukket opp av et samlet Storting i boligmeldingen fra 2004.

Det har vært en målsetting at flest mulig skal være selvhjulpne på boligmarkedet og forsørget av egen arbeidsinntekt. Hovedstrategien har vært å legge til rette for et velfungerende boligmarked og føre en politikk som gir stabile, lave renter og høy sysselsetting.

Det er imidlertid fortsatt slik at enkelte vil ha problemer med å etablere seg på boligmarkedet med egen hjelp. En av hovedoppgavene for Husbanken har vært å tilby finansieringsordninger mv som gjør at også disse skal kunne skaffes en fullverdig bolig. Dessuten arbeider Husbanken for å tilføre boligmassen samfunnsmessig viktige kvaliteter som boligmarkedet ikke uten videre ivaretar. For eksempel at nye og eldre boliger tilrettelegges for universell utforming.

I 2005 har Husbanken arbeidet med å utvikle nye strategier for å møte utfordringene i boligmeldingen både innenfor det boligsosiale og det kvalitative området. Husbanken avventer nå signaler fra den nye regjeringen i det videre strategiarbeidet.

Soria Moria

Den rødgrønne regjeringen trekker i Soria Moria-erklæringen frem flere utfordringer og satsingsområder for boligpolitikken. Flere ikke-kommersielle utleieboliger, tilskudd til installering av heis i eksisterende bygninger og ikke minst aktiv bruk av Husbankens låneordninger for å fremme nybygging, er blant tiltakene som er nevnt. Regjeringen vil også styrke startlånet som finansiering for all ungdom. Det sterke fokuset på fattigdomsbekjempelse vil generelt medføre ytterligere satsing på bosetting av de mest vanskeligstilte gruppene. Her nevnes styrking av bostøtten og fullstendig avvikling av hospitsbruken for bostedsløse spesielt i erklæringen.

Hovedstyret mener at Husbanken har gode forutsetninger for å medvirke til å gjennomføre den nye regjeringens prioriteringer i boligpolitikken.

Husbanken rolle som samarbeidsaktør

Styret vil understreke at det er flere aktører som har ansvar for gjennomføring av boligpolitikken.

Den viktigste aktøren er utvilsomt kommunene som i tillegg til å være reguleringsmyndighet, har ansvaret for overordnet arealplanlegging i kommunen og også har primæransvaret for bosetting av vanskeligstilte. Flere av Husbankens låne- og tilskuddsordninger administreres av kommunene i nært samarbeid med Husbanken.

De private aktørene har ansvaret for investeringsbeslutningen og byggingen. Boligkooperasjonen står i en særstilling både som utbygger og forvalter av en stor andel av norske boliger, og med et særlig fokus på interessene til de boligsøkende.

I dagens situasjon vil svært mange få innvilget og kunne betjene boliglån fra private banker og kredittinstitusjoner. Den ordinære boligomsetningen av bruktboliger blir i det alt vesentlige finansiert av privatbankene.

I boligmeldingen legges det opp til at Husbanken skal utvikle seg til et kompetansesenter innen boligsektoren. Kompetansen er i dag delt mellom flere forskningsinstitutter samt offentlige og private aktører. Hovedstyret vil påpeke at Husbankens rolle i stor grad vil være å opprette et godt samarbeid mellom de ulike aktørene og skape gode arenaer for kunnskapsutvikling- og formidling.

Kompetansetilskuddet fra Husbanken er svært viktig for å utvikle kunnskap og innsikt på boligsektoren – ikke minst når det gjelder kommunal boligpolitikk. Gjennom dette tilskuddet har blant annet svært mange kommuner fått støtte til å utarbeide boligsosiale handlingsplaner. I 2005 ble tiltak som bidrar til å nå målsettingene i strategien «På vei til egen bolig» høyt prioritert. Det ble også satset på FOU-prosjekter og kunnskapsformidling. I 2005 ble det gitt 256 kompetansetilskudd med i alt 57 mill kroner.

Fokus på vanskeligstilte på boligmarkedet

I tillegg til at Husbanken ga boligtilskudd til 1.590 utleieboliger i 2005, ble det gitt tilskudd til ca 1.550 husstander med til sammen kr 275 mill kroner til etablering i egen bolig. Det er kommunene som fordeler det meste av boligtilskuddet til etablering i egen bolig. Boligtilskuddet er *viktig* i kommunenes arbeid med å bosette de mest vanskeligstilte gruppene.

Boligtilskudd til utleieprosjekter gis direkte fra Husbanken. I 2005 ble tilskuddsutmålingen til disse pro-



sjektene redusert til i gjennomsnitt 20 prosent. Dette var et ledd i en omlegging av subsidiebruken fra boligtilskudd til bostøtte.

Hovedstyret anser bostøtte som det viktigste virkemiddelet for at personer med lav inntekt kan etablere seg på boligmarkedet og kunne opprettholde en forsvarlig boligstandard. I 2005 ble **bostøtten** forbedret på flere områder. En viktig forbedring er at bostøtten nå utbetales månedlig. Videre ble bostøtteordningen åpnet for alle flyktninger og asylsøkere som deltar i det nye introduksjonsprogrammet. Det ble utbetalt mer enn 2 milliarder kroner i bostøtte i 2005. Nesten 104 000 husstander fikk ved siste termin utbetalt bostøtte. Gjennomsnittlig månedlig bostøtte var på 1.630 kroner.

Husbanken har gitt boligtilskudd til 134 boliger for **bostedsløse**. Å bekjempe bostedsløshet er en svært viktig oppgave. Regjeringens strategi – «På

vei til egen bolig» - har ambisiøse mål om å redusere bostedsløshet. Husbanken har ansvaret for å koordinere det statlige arbeidet på dette området. Det er etablert nyttige nettverk der Husbanken og andre etater deltar. Arbeidet med boliganskaffelse for vanskeligstilte er nå en integrert del i kommunenes bosettingsarbeid. Husbanken skal legge til rette for at kommunene greier å nå målsettingene.

Kommunene benytter i stor utstrekning eksisterende boligmasse til bosetting av **flyktninger**. Den lavere tilstrømmingen av nye asylsøkere har medført et noe mindre press på finansiering av nye boliger til flyktninger.

Satsing på universell utforming, miljø og god byggeskikk

På samme måte som mange andre land vil Norge oppleve en sterk vekst i antall eldre frem mot år 2050. Den aller eldste gruppen – de over 80 år – vil

øke mest. En av hovedutfordringene for det norske samfunnet i årene fremover vil være å møte denne befolkningsutviklingen. Det må blant annet legges til rette for økt etterspørsel etter helsetjenester, omsorgs- og pleietilbud og hensiktsmessige boliger og institusjoner med universell utforming. Dette vil være avgjørende for at den økende andelen eldre fortsatt skal kunne delta aktivt i samfunnslivet og generelt få en høy livskvalitet.

Befolkningsutviklingen er en av grunnene til at hovedstyret ser det som svært viktig at nye boliger bygges slik at de er tilgjengelige og anvendelige også for eldre mennesker med nedsatt førighet.

Universell utforming er imidlertid ikke bare ønskelig på grunn av den eldrebølgen samfunnet står overfor, men *også for å gjøre boliger og bomiljø tilgjengelige og brukbare for alle, også funksjonshemmede*. Undersøkelser har påvist at en stor andel av befolkningen vil ha nedsatt funksjonsevne en eller flere ganger i livet. Styret understreker at Husbanken skal ha fokus på universell utforming og være en pådriver for at dette prinsippet legges til grunn i størst mulig utstrekning.

Hovedstyret mener *videre* at det bør settes større fokus på **miljøkvaliteter** i boligbyggingen. Foreløpig har Husbanken i hovedsak konsentrert arbeidet omkring energiøkonomisering, men styret ønsker at banken fremover skal arbeide med flere miljøaspekter innenfor boligsektoren. I 2005 ble det blant annet satt søkelys på miljøvennlig materialbruk. Nærmere 3 000 lavenergi boliger og passivhus er nå under bygging eller planlegging med finansiering fra Husbanken. Ambisjonen er at halvparten av de husbankboligene som bygges i 2010 skal ha halvert energiforbruk.

Hovedstyret er også opptatt av at det skal tas estetiske hensyn både i nybygging og i forbindelse med rehabilitering av eldre bebyggelse. Både bygningen i seg selv og *tilpasning til* omgivelsene, er viktig for å oppnå en **god byggeskikk**.

Om lag 100 personer har til nå deltatt i *den kompetansegivende* opplæringen i byggeskikk som er etablert i samarbeid med Høgskolen i Gjøvik. Husbanken har gitt stipend til flere kommunalt ansatte for å delta i denne opplæringen. Det er også avholdt regionale kurs i samarbeid med Riksantikvaren og Norsk Form.

Husbanken fungerer som sekretariat for statens byggeskikkpris. En jury *oppnevnt av Kommunal- og regionaldepartementet* utpeker vinneren blant de innleverte forslagene. I 2005 ble prisen gitt til Rørostoppen barneskole i Re kommune i Vestfold. Juryen påpekte blant annet at skolen fremstår som et vakkert og muntert skoleanlegg og en spennende læringsarena for nye undervisningsformer og metoder.

God boligforsyning i 2005

Det ble igangsatt bygging av ca 31 600 boliger i Norge i 2005, som er en ytterligere økning fra fjorårets rekordtall. Antall igangsatte boliger i 2005 er det høyeste som er registrert siden 1982. Rentenivået ligger fortsatt på et historisk lavt og stabilt nivå.

Husbanken hadde i 2005 en utlånsramme på 13,5 milliarder kroner som ble oppbrukt i sin helhet med unntak av 250 mill kroner av den øremerkede rammen for omsorgsboliger i utlandet. Det ble gitt lån til oppføring av ca 8.150 nye boliger, en reduksjon på 20 prosent i forhold til 2004. Ca 80 prosent av boligene hadde tilleggs kvaliteter innenfor universell utforming, miljø og energi eller byggeskikk. Husbankens andel av igangsatte boliger sank fra 33 prosent til 25 prosent. Dette skyldes ikke at det har blitt vanskeligere å få husbankfinansiering, men er et resultat av høy igangsetting, noe lavere utlånsramme i Husbanken og stor utlånsvilje i privatbankene.

Innføring av **det nye grunnlånet** har vært en stor oppgave for Husbanken i 2005. Grunnlånet kan gis både til nybygging og til utbedring. Hovedkriteriet for å få grunnlån er at boligene oppfyller nærmere fastsatte kvalitetskriterier innenfor universell utforming og miljø/energi. Husbanken tilbyr samarbeid med lånsøkerne på planleggingsstadiet, slik at det tidlig kan legges inn prioriterte kvaliteter og at utbyggerne kan ha en forutsigbarhet for finansieringen av prosjektet. De tidligere kravene til minstestandard er avvirket.

For å fremskaffe rimelige ungdomsboliger og boliger til andre særlig prioriterte formål, kan det etter en konkret vurdering lempes på kvalitetskravene.

Hovedstyret ser det som svært viktig at nye boliger finansiert av Husbanken har kvaliteter som gjør dem attraktive i mange år fremover. Dette innebærer blant annet at de kan benyttes av ulike mennesker uavhengig av alder og funksjonsdyktighet og at de ikke forbruker unødvendig mye energi.

Grunnlånet vil dekke en større andel av finansieringsbehovet enn tidligere. I utgangspunktet er det lånsøker som selv velger hvor stort lånet skal være, ordinært opp til 80 prosent av kostnadene. Dette vil gjøre grunnlånet mer attraktivt for eneboliger og andre småhus som tidligere har hatt lavere belåning.

En generell forutsetning for husbankbelåning er at pantsikkerheten vurderes som tilfredsstillende. I enkelte distrikter med svakt boligmarked og lav panteverdi, hvor det kan være vanskelig å få lånefinansiering i det private kredittvesen, vil imidlertid Husbanken kunne belåne nye nøkterne boliger med noe lavere krav til pantsikkerhet enn det private banker normalt forutsetter.

Det nye grunnlånet ble innført 1. juli i fjor, men lånsøkerne kunne i hele 2005 velge mellom det nye grunnlånet og det gamle oppføringslånet. Fra og med 2006 er det bare det nye grunnlånet som gjelder.

I 2005 ga Husbanken boligtilskudd til 1590 **utleieboliger**. I tillegg lånefinansierte Husbanken 50 utleieboliger blant annet som selvstendige utleieleiligheter i sokkeletasjen på eneboliger. Utleieboliger finansiert med tilskudd blir i det alt vesentlige benyttet som kommunale utleieboliger i forbindelse med bosetting av vanskeligstilte grupper.

I 2005 ble det finansiert 98 nye **studentboliger**. Dette er en nedgang på 80 prosent i forhold til 2004 da det ble gitt lån til ekstraordinært mange studentboliger. Husbanken utbetalte statstilskuddet på vegne av Utdannings- og forskningsdepartementet og fullfinansierte studentboligene med lån.

Ved å **rehabiliterer eldre boligmasse** kan man tilføre viktige boligkvaliteter til eldre bebyggelse og gjøre denne godt egnet for dagens bruk og krav til en god og funksjonell bolig. Nesten 5.900 boliger ble utbedret med lånefinansiering fra Husbanken. Det var i stor utstrekning større boligbyggelag som foretok rehabiliteringsarbeid med lån fra Husbanken i 2005, I alt ble 62 slike saker med noe over 5 000 boliger behandlet. I tillegg videreformidlet kommunene tilskudd til tilpasning av ca 3 400 eldre boliger med til sammen ca 80 mill kroner.

Det aller meste av den ordinære boligomsetningen av bruktboliger skjer ved hjelp av låneopptak i private banker og andre finansieringsinstitusjoner. For husstander som på grunn av lav inntekt har proble-

mer med å få innvilget og betjene lån fra det private bankvesen, er startlån fra kommunen et utmerket virkemiddel. ECON har i en nylig utgitt rapport fastslått at startlånet er et viktig boligpolitisk virkemiddel i kommunene. De aller fleste kommunene benytter seg av muligheten til å ta opp slike lån i Husbanken, for så å videreutlåne midlene til vanskeligstilte husstander og ungdom i etableringsfasen. Som regel benyttes startlånet som ett topplån, men det kan også benyttes til fullfinansiering av boligen. I 2005 ga kommunene 7450 startlån med til sammen 3,3 milliarder kroner. Hovedstyret ønsker at man fremover skal ha særlig fokus mot de 16 prosent av kommunene som fortsatt ikke tilbyr startlån til sine innbyggere.

Rekordstor barnehagebygging

Det har vært en stor aktivitet når det gjelder utbygging av barnehager, og Husbanken har finansiert i alt 141 nye barnehager med ca 8.150 plasser, en økning på hele 75 prosent i forhold til året før. Nettstedet «Etablere barnehage» som er lansert i samarbeid med Barne- og familiedepartementet, gir råd og veiledning for de som vurderer å starte en barnehage.

Husbankens utlånsmasse

Samlet utlånsmasse ved utgangen av året var på 94,4 milliarder kroner, omtrent det samme som året før.

Hovedstyret konstaterer at misligholdet fortsatt er lavt og tapene små til tross for at en stor del av lånene er gitt til personer med relativt lave inntekter eller i distrikter med relativt lav panteverdi. Knappt 2 prosent av lånene er misligholdt. Tapene er svært små – knapt 19 mill kroner – noe som utgjør 0,02 prosent av utlånsporteføljen. En hovedårsak til det lave misligholdet er utvilsomt det lave rentenivået. Med virkning fra 1. september 2005 samlet Husbanken all låneforvaltning i hele landet til Forvaltningskontoret i Drammen. Gjennom denne sentraliseringen legges det opp til å få til en så kompetent og ressurseffektiv låneforvaltning som mulig.

Husbankens organisasjon er i stadig utvikling

De boligpolitiske satsingsområdene og Husbankens verdigrunnlag - **åpenhet, mangfold og samspill** – danner grunnlaget for Husbankens strategiske plattform. Hovedstyret anser disse verdiene som et godt grunnlag for en moderne organisasjon.

2005 var et merkeår for Husbanken ved at banken

i august tok i bruk sitt nye hovedkontor i Drammen. Dette er et nybygg med Husbanken som eneste leietaker og som er spesialtegnet etter Husbankens ønsker og behov. Det vil blant annet bli utviklet en bibliotekjeneste som hele bolig- og byggesektoren kan nyttiggjøre seg. Bygget fremstår som funksjonelt og vakkert og er i stor grad bygget med kvaliteter Husbanken promoterer. Det er lagt vekt på sunne materialer, god energiøkonomisering og universell utforming. Hovedstyret konstaterer med glede at bygget ble tildelt Drammen kommunes byggeskikkpris for 2005.

Hovedstyret vil rette en honnør til de tilsatte for en positiv og sporty holdning til gjennomføringen av hele flytteprosessen.

Husbanken legger stor vekt på å følge opp signalene for **fornyelse av offentlig sektor** og ønsker å fremstå som en moderne og fremtidsrettet statsetat.

På IKT-området er det satt inn betydelige ressurser for å utvikle moderne og effektive EDB-systemer – særlig når det gjelder bostøtte. Månedlig utbetaling av bostøtte er en av de konkrete gevinstene av denne satsingen i 2005.

Ved å samle all låneforvaltning til ett kontor, har banken lagt opp til en spesialisert og ressurseffektiv forvaltning. Samtidig vil det bli lettere å sammenligne ressursbruken på dette området opp mot andre alternative forvaltningsmodeller.

Etter at hovedstyret har delegert all behandling av ordinære låne- og tilskuddssaker til regionstyrene, har hovedstyret vurdert det som hensiktsmessig at klager på regionkontorenes vedtak i slike saker blir behandlet av hovedstyret og ikke en særskilt oppnevnt **klagenemnd** som i dag. Hovedstyret har fremmet forslag om dette overfor Kommunal- og regionaldepartementet.

Styret anser bankens **regionstruktur** som positiv i forhold til kundenærhet og fleksibel oppgaveløsning avhengig av regionale forskjeller. I tillegg til å behandle låne- og tilskuddssaker har regionkontorene fått tildelt nasjonalt fagansvar på flere områder. I siste del av 2005 har regiondirektøren i Hammerfest også fungert som direktør for Bodøkontoret og styret vil vurdere hensiktsmessigheten av en tettere permanent organisering av de to kontorene i Nord Norge.

De tre fylkene Vestfold, Telemark og Buskerud

er overført fra regionkontor Oslo til regionkontor Arendal. Seksjonen som behandler saker fra disse fylkene er lokalisert til Husbankens nye lokaler i Drammen, slik at regionkontor Arendal nå har kontorsted både i Arendal og i Drammen.

Hovedstyret tar til etterretning at det er bestemt at Husbanken fra 2006 skal tilknyttes en felles telefon-sentral som skal betjene flere statsetater og lokaliseres i Engerdal. Styret er imidlertid i tvil om dette gir bedre service for publikum.

Husbanken arbeider bevisst med intern **kompetanseoppbygging** på flere områder for å møte utfordringen om at banken skal utvikles til et kompetansesenter innen boligsektoren. Flere regionkontorer har opprettet samarbeid med regionale høyskoler. I 2005 er det også opprettet en egen stilling som kvalitetsdirektør.

Gjennomsnittsalderen i Husbanken er relativt høy, noe under 50 år. Bare 2,5 prosent er under 30 år. Dette gir Husbanken utfordringer både når det gjelder seniorpolitikk og når det gjelder rekruttering av nye medarbeidere. Det er inngått samarbeidsavtale med trygdeetaten om et inkluderende arbeidsliv.

Sykefraværet var 6,24 prosent i 2005, noe som er en økning fra 4,98 prosent i 2004. Styret har merket seg økningen, men anser den som en akseptabel variasjon.

For alle stillingskategorier er kvinneandelen i Husbanken på 62,5 prosent. Kvinneandelen i lederstillinger er 53 prosent, mens det i kontorstillinger er 77 prosent kvinner.

Det er relativt små forskjeller i **lønnsnivå** mellom kvinner og menn i hver stillingskategori. Ved de lokale lønnsforhandlingene i 2005 gikk 60 prosent av lønnsforhandlingspotten til kvinner.

Fremtidsutsikter

Rentenivået de siste par årene har ligget svært lavt. Både Husbankens flytende rente og fastrentetilbudet satte bunnrekord i løpet av 2005 med henholdsvis 2,3 og 3,5 prosent. Fastrentetilbudet har vært på 5 år, men fra årsskiftet vil det i tillegg bli innført et tilbud på 3 års binding. Hovedstyret mener det også bør vurderes innført et alternativ med lengre bindingstid.



FOTO: ERIK DYRHAUG

ALLE ANSATTE I HUSBANKEN SAMLET TIL START PÅ JUBILEUMSÅRET

Hovedstyret har merket seg den sterke veksten i husstandenes låneopptak. Styret vil legge vekt på at Husbankens långiving innrettes slik at kundene fortsatt skal kunne betjene lånene etter en eventuell renteøkning.

Som nevnt har både misligholdet og tapene vært lave siste år. Husbanken har en relativt stor andel av sine utlån i distrikter hvor panteverdien er lavere enn i sentrale strøk og det er gitt lån til mange husstander med lavere betjeningssevne enn det som er vanlig for private finansinstitusjoner. Låneutmålingen for det nye grunnlånet er høyere enn tidligere, slik at Husbankens risikoeksponering blir høyere. Styret er opptatt av at låneporteføljen blir gjenstand for en løpende risikovurdering. Bankens eksponering mot

markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko dekkes av den norske stat gjennom mellomregning. Husbanken har god økonomistyring og det er ikke tvil om at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Som kontorbedrift påvirker ikke banken det ytre miljøet i særlig grad. Husbanken har en ambisjon om å fremstå som en grønn statsetat og har blant annet lagt stor vekt på at bankens nye hovedkontor har miljøkvaliteter. Reiseundersøkelsen i Drammen viser kollektivreiseandel på 82 prosent. Styret viser også til at Husbanken har inngått en grønn allianse med miljøstiftelsen GRIP.

Styret takker for den gode innsatsen medarbeiderne i hele husbankorganisasjonen har gjort i 2005.



RESULTATREGNSKAP

Beløp i 1000 kroner

	Note	2005	2004	2003
1 Renteinntekter	1	3,726,383	4,243,111	6,067,506
2 Rentekostnader		3,751,664	4,271,751	6,105,340
Netto rentekostnader		25,281	28,640	37,834
Rentestøtte, dekket av staten		-25,281	-28,640	-37,834
3 Diverse tilskudd til boligsektoren				
3.1 Bostøtte	2	2,053,960	2,036,390	2,350,410
3.2 Bolig- og miljøtiltak	3	685,676	690,910	688,608
3.3 Omsorgsboliger og sykehjemsplasser		1,196,843	1,552,868	1,513,895
3.4 Kompensasjon renter/avdrag omsorgsbol. og sykehjem	4	976,847	948,947	1,179,540
3.5 Prosjekt Bostedsløse og offentlig-privat samarbeid		0	10,539	10,650
3.6 Studentboliger	5	58,660	190,087	0
Sum		4,971,986	5,429,741	5,743,103
Diverse tilskudd til boligsektoren, dekket av staten		-4,971,986	-5,429,741	-5,743,103
4 Tilskudd til skoleanlegg og kirkebygg				
4.1 Rentekompensasjon lån skoleanlegg	6	206,937	0	0
4.2 Rentekompensasjon	7	289	181,981	264,554
Sum		207,226	181,981	264,554
Tilskudd til skoleanlegg og kirkebygg, dekket av staten		-207,226	-181,981	-264,554
5 Administrasjonsutgifter				
5.1 Lønn og godtgjørelse	8	159,915	149,970	148,111
5.2 Varer og tjenester		141,094	122,280	120,934
5.3 Større utstyrsanskaffelser		5,203	4,840	5,184
Sum		306,212	277,090	274,229
Administrasjonsutgifter, dekket av staten		-306,212	-277,090	-274,229
6 Driftsinntekter og diverse innbetalinger				
6.1 Driftsinntekter	9	30,513	38,207	48,397
6.2 Diverse refusjoner/innbetalinger	10	25,067	22,209	22,397
6.3 Renter av statskassens fordringer		3,355	3,051	8,140
Sum		58,935	63,467	78,934
Driftsinntekter og diverse innbetalinger, overført til staten		-58,935	-63,467	-78,934
7 Tap på utlån/engasjementer				
7.1 Netto konstaterte tap - belastet risikofondet	14	12,887	28,868	19,935
7.2 Drift/salg eiendommer - overskudd	14	-1,044	-3,146	-571
Nettosum		11,843	25,722	19,364
Netto tap utlån og engasjementer belastet risikofond		-11,843	-25,722	-19,364



BALANSE PER 31.12

Beløp i 1000 kroner

Eiendeler	Note	2005	2004	2003
Anleggsmidler				
Eiendommer	11	1,326	1,496	2,730
Ordinære løpende pantelån og gjeldsbrevlån	12	94,305,214	94,302,709	101,071,394
Utestående lån ved overtatte pant	13	14,790	15,227	4,075
Sum anleggsmidler		94,321,330	94,319,432	101,078,199
Omløpsmidler				
Forfalte, ikke betalte renter		39,929	50,789	93,195
Opptjente, ikke forfalte renter		798,286	856,168	1,239,903
Andre kortsiktige krav		7,731	4,791	4,594
Innskudd i norske banker		193,840	165,705	179,420
Sum omløpsmidler		1,039,827	1,077,533	1,517,252
SUM EIENDELER		95,361,157	95,396,965	102,595,451
GJELD OG EGENKAPITAL (Beløp i 1000 kroner)				
Egenkapital				
Grunnfond		20,000	20,000	20,000
Risikofond	14	88,797	100,639	126,361
Sum egenkapital		108,797	120,639	146,361
Langsiktig gjeld				
Innlån fra staten	15	94,207,573	94,259,729	100,705,019
Kortsiktig gjeld				
Mellomværende med statskassen		73,504	53,229	20,845
Annen kortsiktig gjeld	16	971,283	963,368	1,723,226
Sum kortsiktig gjeld		1,044,787	1,016,597	1,744,071
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		95,361,157	95,396,965	102,595,451
Garantiansvar - tidligere Sifbo pr. 31.12.		38	54	171

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31.12.05: 14 671 120 000 kroner.

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte tilskudd utgjorde pr. 31.12.05: 2 648 580 000 kroner.

Utbetalingsforpliktelse bostøtte for 3. termin 2005: 677 354 000 kroner

31. desember 2005

Drammen, den 28. februar 2006

Barbro Tull Tjøtta Jacobsen

Monica Møland

Rolf Myhre

Øystein Gottfred Sjøveit



BØRNFLATEN

REGNSKAPSPRINSIPPER

Husbankens årsregnskap er satt opp etter regnskapsprinsipper som tilfredsstillere kravene gitt i lov og forskrifter for Husbanken. Banken er ikke underlagt Regnskapsloven og kredittilsynets regler for bankregnskap.

Fortsatt drift

Regnskapet er gitt under forutsetning av fortsatt drift. Eventuell avvikling krever politisk vedtak i stortinget.

Renteinntekter og rentekostnader

Både renteinntektene og kostnadene blir tatt inn i resultatregnskapet etter hvert som disse blir opptjent som inntekter eller påløper som kostnader (periodisering).

Føring av andre inntekter og kostnader

Disse inntektene og kostnadene blir ført i regnskap etter kontantprinsippet.

Overtatt eiendommer

Disse eiendommene er tatt inn i regnskapet til overtakelsespris på tvangsauksjon. Eiendommene er ikke nedskrevet til antatt markedsverdi på overtakelsestidspunktet.

Tap på utlån

Banken utgiftsfører tap i årsregnskapet først når tapet er endelig realisert. Det vil si at tap registreres ved tvangs salg og etter videresalg av eiendommer som banken selv overtar ved tvangssalg og oppgjøret er mottatt. En vesentlig del av regnskapsførte tap er renter fram til realisasjonstidspunktet.

Tapet blir tilbakeført dersom det blir inngått betalingsavtale og lånet igjen er opprettet som en ordinær fordring.

Beregnete tap på overtatte eiendommer, begjærte tvangssalg og øvrige misligholdte lån tas ikke med i årsregnskapet. Det betyr at det i årsregnskapet ikke er gjort beregninger og avsetninger til spesifiserte tap. Det er heller ikke gjort beregninger og avsetninger til uspesifiserte tap. For å kunne vurdere tapsrisikoen som ligger i utlånsporteføljen, er det gitt kommentarer til og opplysninger om mislighold, tvangsauksjoner og lignende i hovedstyrets beretning og delen om låneforvaltning.

Inntektsføring av renter på misligholdte lån

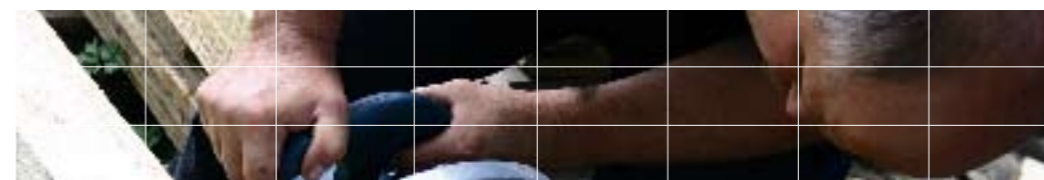
Inntektsføring av renter på slik lån stanses ikke. Rentene bregnes og inntektsføres fram til tidspunktet for realisert tap.

Tilskudd

Tilskudd som avskrives over åtte eller ti år, er lagt inn i utlånsreskontroen, men er fra 1997 tatt ut av balansen, slik at regnskapet viser reell størrelse på forvaltningskapitalen.

Tilbakebetalte boligtilskudd

Etter at det i statsbudsjettet ble innført tilsagnsfullmakt for denne tilskuddordningen i 1999, blir tilbakebetalte boligtilskudd behandlet og presentert etter bruttoprinsippet. Dette innebærer at tilbakebetalte tilskudd blir godskrevet staten som inntekt i statsregnskapet. Tilbakebetalte tilskudd påvirker dermed ikke tilsagnsrammen for nye tilskudd.



STOCK

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1	Renteinntekter	2005	2004	2003
	Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	3,726,373	4,243,073	6,067,453
	Andre renteinntekter	10	38	53
	Renteinntekter	3,726,383	4,243,111	6,067,506
Note 2	Bostøtte	2005	2004	2003
	Bostøtte til barnefamilier	697,338	640,941	728,905
	Bostøtte til pensjonister og uføre	1,356,622	1,395,449	1,357,835
	Tilskudd til dekning økte strømudgifter	0	0	263,670
	Bostøtte	2,053,960	2,036,390	2,350,410
Note 3	Bolig- og miljøtiltak	2005	2004	2003
	Tilskudd til byfornyelse og boligkvalitet	45,844	41,934	51,271
	Boligtilskudd	605,948	612,708	599,179
	Tilskudd til utvikling av bomiljø mv.	32,668	28,986	28,752
	Tilskudd til radonforebyggende tiltak i boliger	1,216	7,282	9,406
	Bolig- og miljøtiltak	685,676	690,910	688,608

Note 4 Kompensasjon for utgifter til renter og avdrag - omsorgsboliger og sykehjem

Tilskuddsordning fra 1998 (St meld nr. 50 (1996-97)) til kommuner som tar opp lån til finansiering av nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Tilskuddet skal sjablonmessig dekke utgifter til renter og avdrag på slike lån.

Note 5 Studentboliger

Tilskuddsordning som Husbanken forvalter for Utdannings- og Forskningsdepartementet (UFD) fra 2004.

Tilskuddene skal sikre etablering av boliger ved høyere utdanningsinstitusjoner. UFD prioriterer søknader og gir tilsagn om statstilskudd, mens Husbanken administrerer ordningen.

Note 6 Rentekompensasjon skoleanlegg

Dette er en kompensasjonsordning som ble innført i 2002 for renteutgifter på lån til nybygg og utbedring av kommunale og fylkeskommunale skoleanlegg. Etter planen skal det samlet kunne gis rentekompensasjon for en total investeringsrammen på 15 mrd.kroner. Den nasjonale investeringsrammen skal fordeles over 8 år og betinger årlige budsjettvedtak i Stortinget. Etter søknad tildeles rentekompensasjon for lånefinansiering, beregnet etter Husbankens flytende rente på lån med 20 årsløpetid og 5 års avdragsfrihet. Ved utgangen av 2005 var det godkjent prosjekter for i alt 13,4 mrd. kroner. Beregningsgrunnlag samlet for årene 2002-2005 var 10,1 mrd. kroner. Utbetalt rentekompensasjon utgjorde 207 mill. kroner i 2005.

Note 7 Rentekompensasjon kirkebygg

Ny kompensasjonsordning fra 2005 for renteutgifter på lån til utbedring av kirker med tilsvarende forutsetninger som for rentekompensasjon lån til skoleanlegg. Total investeringsramme 0,5 mrd kroner. Ved utgangen av 2005 var det godkjent prosjekter for i alt 0,5 mrd kroner. Beregningsgrunnlag for 2005 var 82 mill kroner. Utbetalt beløp i 2005 var 289 tusen kroner.



Note 8 Lønn og annen godtgjørelse

Godtgjørelse til bankens hovedstyre og 6 regionstyrer utgjorde 718 683 kroner. Lønn og godtgjørelser til administrerende direktør var 798 000 kroner. Utgiftsført honorar til ekstern revisor i 2005 var 247 500 kroner. Ekstern revisor har ikke utført andre tjenester enn lovpålagt revisjon av årsoppgjøret for 2004. Leder av regionstyret i Hammerfest har lån med restgjeld 263 160 kroner og regiondirektør i Hammerfest har lån med restgjeld 725 000 kroner, begge med bankens ordinære vilkår og sikret med 1.prioritets pant i bolig.

Øvrige styreledere og bankens ledelse har ikke lån eller mottatt tilskudd.

	2005	2004	2003
Utgifter til pensjonsordning for ansatte	10,081	7,560	7,605
Telefongodtgjørelse/ADSL til ansatte	209	258	153
Antall årsverk	349	347	357
Note 9 Andre driftsinntekter	2005	2004	2003
Etableringsgebyr *)	1,721	2,189	0
Takstgebyrer	0	0	6,697
Gebyr for seksjonering	15	18	19
Forvaltningsgebyr	14,525	15,779	122
Gebyr for gjeldsforsikring**	29	699	14,653
Varslingsgebyr	4,829	6,136	815
Tilkjente saksomkostninger	95	142	7,327
Salg av datatjenester	0	0	1,500
Leieinntekter	40	60	60
Morarenter ***)	4,105	6,118	10,920
Tilbakebetalte boligtilskudd	5,049	7,022	6,280
Tilfeldige inntekter	105	44	4
Andre driftsinntekter	30,513	38,207	48,397

*) Takstgebyret for nye lån er fra 2004 erstattet av etableringsgebyr.

***) Formidling av gjeldsforsikring til lånekunder ble avvirket i 2005.

***) Siden 1998 trekkes morarenter fra i rentestøtten og inntektsbeløpet er derfor presentert som andre driftsinntekter.



Note 10 Diverse innbetalinger	2005	2004	2003
Refusjon av fødselspenger *)	2,229	1,043	1,682
Direkte refusjon av sykepenger *)	3,949	3,160	4,277
Refusjon lærlingelønn *)	70	55	78
Refusjon arbeidsmarkedstiltak *)	135	332	40
Arbeidsgiveravgift til folketrygdfondet	18,684	17,619	16,320
Diverse innbetalinger	25,067	22,209	22,397

*) Kan disponeres over bankens administrasjonsbudsjett.

Note 11 Eiendommer	2005	2004	2003
Tidligere Sifbo:			
Andelsboliger	1,326	1,495	2,731
Egen eiendom (bokført til 100 kroner)	0	0	0
Anleggsmidler	1,326	1,495	2,731

Note 12 Ordinære pantelån og gjeldsbrevlån

Banken tilbyr alternative rentevilkår i det låntaker kan velge mellom flytende eller fast rente.

For løpende lån med flytende rente kan det avtales endring til fast rente med 5 års bindingstid.

a) Utviklingen i rentevilkår	2005		2004		2003	
Utlånsrente i % p.a. etterskuddsvis:	Flytende	Fast	Flytende	Fast	Flytende	Fast
1.kvartal	2.4	3,7 - 4,0	3.7	4,6 - 4,9	7.6	6,2 - 6,5
2.kvartal	2.3	3,6 - 3,9	3.1	3,7 - 4,2	7.5	5,5 - 5,9
3.kvartal	2.3	3,6 - 3,8	2.5	4,2 - 4,6	6.3	4,5 - 5,5
4.kvartal	2.3	3,5 - 3,6	2.3	4,0 - 4,3	5.4	4,7 - 4,9

Grunnlaget for den flytende rente er gjennomsnitt for statskasseveksler i kvartalsvise observasjons - perioder, slik at renten for 1.kvartal bestemmes av utviklingen i 3.kvartal året før, osv.

Rentetilbudet for fastrente endres månedlig. Etter utløpet av hver måned bestemmes hvilken fastrente som tilbys med virkning to måneder etter observasjonsmåneden.



b) Fordeling av utlån etter rentenivå:

	2005		2004		2003	
	Antall	Beløp	Antall	Beløp	Antall	Beløp
0%-6,8%						
Særvilkår/spesialvilkår	5727	3,091,891,411	5903	3,256,117,018	6542	3,763,259,401
2.3 %						
Flytende rente *)	38483	34,051,233,984	40948	39,097,318,596	32584	21,640,465,081
3,5-7,3%						
Fast rente	47762	57,176,878,650	53912	51,964,500,528	76090	75,671,744,305
Sum antall/restgjeld	91972	94,320,004,045	100763	94,317,936,142	115216	101,075,468,787

*) Rentesats i 2004 og 2003 henholdsvis 2,3 og 5,4

c) Restkrav på tapsførte lån

Restkrav omfatter tapsførte utlån etter realisering av pant, hvor kravet mot låntaker ikke er frafalt. Fordringene inngår i brutto utlånsportefølje og beholdes for oppfølging og mulig inn drivelse. I balansenallet for utlånene er disse restkrav fratrukket med 222 751 832 kroner. Regnskapet viser således bankens nettotall for utlån.

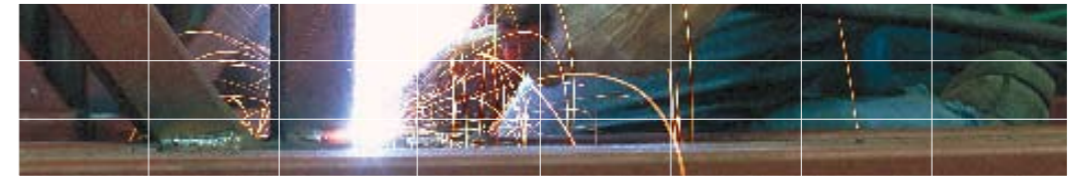
Note 13 Utestående lån på overtatte pant

	2005		2004		2003	
	Antall	Beløp	Antall	Beløp	Antall	Beløp
Overtatte pant etter regionkontor:						
Bergen	2	14,120	2	14,177	3	3,589
Trondheim	0	0	1	570	0	0
Hammerfest	2	670	2	480	3	486
Utestående lån på overtatte pant	4	14,790	5	15,227	6	4,075

Regionkontorene i Oslo, Arendal og Bodø har ingen overtatte panter.

Note 14 Risikofond

	2005	2004	2003
Inngående beholdning pr.1.1.	100,639	126,362	145,726
Bevilget i året	0	0	0
Avskrevet tap	-18,673	-35,956	-26,705
Godskrevet tilbakeført tap	5,786	7,087	6,770
Årsoverskudd drift tidl. SIFBO *)	1,044	3,146	571
Utgående beholdning pr. 31.12.	88,796	100,639	126,362



*) Spesifikasjon av årsoverskudd drift:

	2005	2004	2003
Overskudd husleier	374	434	398
Netto renteinntekt	0	0	63
Netto gev./tap ved salg boliger	669	2,711	92
Inngått på tidl. avskrevne tap	1	1	18
Sum overskudd tidl. SIFBO	1,044	3,146	571

Note 15	Innlån fra staten	2005	2004	2003
Samlet innlån pr. 01.01.		94,259,729	100,705,019	102,521,667
+ Opptak nye lån i året		10,545,192	9,479,910	10,829,224
- Nedbetaling avdrag		-10,597,348	-15,925,200	-12,645,872
Lån fra staten		94,207,573	94,259,729	100,705,019

Innlånssystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsvirksomheten ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtaler med kontoførende banker er opprettet i samsvar med økonomireglement og tilhørende funksjonelle krav.

Innlånene har variable rente- og avdragsvilkår som samsvarer med gjennomsnittet av beregnede renter på utlån og realiserede avdrag fra kunder. Den flytende og faste rentesatsen varierer i takt med markedsrente for henholdsvis 3-måneders statskasseveksler og 5-års statsobligasjonslån med tillegg av en margin på 0,5 prosentpoeng. Rentemarginen utgjorde en inntekt på 473 mill. kroner til staten i 2005.

Note 16	Annen kortsiktig gjeld	2005	2004	2003
Betalte, ikke avregnet renter og avdrag *)		257,678	315,760	777,784
Påløpne, ikke forfalte renter innlån		301,447	318,939	468,291
Betalte, ikke forfalte renter		402,974	320,318	460,179
Skyldig skattetrekk og pensjonstrekk		6,506	6,168	5,813
Annen kortsiktig gjeld		2,678	2,183	11,159
Annen kortsiktig gjeld		971,283	963,368	1,723,226

*) Ordinære og ekstraordinære innbetalinger ultimo desember som avregnes mot lånene etter årsskiftet.



Riksrevisjonen
Office of the Auditor General
of Norway

Husbanken
Postboks 824 Bedriftssenter
3007 DRAMMEN

Regnskapet for 2005 – avsluttende revisjonsbrev

Riksrevisjonen har utført revisjon av s regnskap og gjennomføring av budsjettet for 2005 .

Vår oppgave er ifølge lov av 7. mai 2004 nr. 21 om Riksrevisjonen § 9, jf. Instruks om Riksrevisjonens virksomhet av 11. mars 2004 § 3, å kontrollere om regnskapet gir et riktig bilde av den økonomiske virksomheten, herunder:

- bekreftede at regnskapene ikke inneholder vesentlige feil og mangler, og
- kontrollere om de disposisjoner som ligger til grunn for regnskapet er i samsvar med Stortingets vedtak og forutsetninger og gjeldende regelverk, og om disposisjonene er akseptable ut fra normer og standarder for statlig økonomiforvaltning.

Revisjonen er utført i samsvar med lov og instruks og Riksrevisjonens standarder og retningslinjer for revisjonsarbeidet.

Vi har foretatt de revisjonshandlinger som vi har ansett nødvendige i utvalgte deler av grunnlagsmaterialet.

Riksrevisjonen har ingen vesentlige merknader til regnskapet og virksomhetens gjennomføring av budsjettet.

Etter fullmakt

Kari S. Haugen
Kari S. Haugen
avdelingsdirektør

Jan Myhrvold
Jan Myhrvold
rådgiver

Vår saksbehandler
Jan Myhrvold

Vår dato
14.03.2006

Vår referanse
3.4 2006/470/JEM/ill

Arkivkode
680

Deres dato

Deres referanse

Utsatt offentlighet, jf. rr.lov § 18 (2)

Kopi: Kommunal og regional departementet



FOTO : DAG · SANDVIK



HOVEDTALL FRA VIRKSOMHETEN

Utlån, tilsagn/godkjenninger	2005		2004	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Totalt	13,245		13,998	
Lån til nye boliger mv				
Nye boliger 1)	7,033	8 138 boliger	8,769	9 450 boliger
Lån til omsorgsboliger m.m.	254	300 boenheter	81	63 boenheter
Lån til barnehager	1,366	8 156 plasser	657	4 646 plasser
Utbedringslån og startlån				
Utbedringslån	1,094	5 877 boliger	1,060	6 821 boliger
Startlån	3,498	7 459 husstander	3,431	7 015 husstander
Låneramme	13,500		14,500	

1) Inkl. boliger med grunnlån i 2005

Kostnader/finansiering	Grunnlån	Oppføringslån	Oppføringslån
Gjennomsnittlig lån pr bolig (kr)	1,358,300	1,026,100	987,800
Gjennomsnittlig bruksareal (BRA)	84	76	76
Gjennomsn. kostn. pr kvm (kr)	20,900	19,100	18,100

Kostnader i gj.snitt pr bolig (kr)

Tomtepris/Tomtekostnader	143,200	234,500	214,300
Byggekostnader	1,508,100	1,218,000	1,165,000
Prosjektkostn.2)/Anleggskostnader	1,755,200	1,452,500	1,379,300
Husbanklån i pst av kostnadene	77.4	70.6	71.6

2) Med innføring av grunnlånet er kostnadsstatistikken til Husbanken endret i tråd med Norsk standard (NS 3453).

Tilskudd, bevilget fra Husbanken	2005		2004	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Totalt	3,838		4,064	
Bostøtte	2,055	120 300 husstander	2,036	123 000 husstander
Boligtilskudd - etablering og utleie	454	3 399 boliger	578	2 548 boliger
Boligtilskudd - tilpassing	85	3 379 husstander	86	3 551 husstander
Oppstart.tilskudd-oms.boliger m.m.	-	- boliger	178	913 boenheter
Kompens.tilskudd-oms.boliger m.m.	977	33 002 boenheter	949	29 411 boenheter
Skoleanlegg - rentekompensjon	207	118 prosjekter	182	282 prosjekter
Kirkebygg - rentekompensjon	8	134 prosjekter	-	-
Tilskudd til boligkvalitet	3	98 prosjekter	24	313 prosjekter
Kompetansetilskudd	57	256 prosjekter	31	143 prosjekter



Utbetalinger	2005		2004	
	Mill kr		Mill kr	
Lån	10,545		9,480	
Bostøtte	2,055		2,036	
Boligtilskudd	606		613	
Tilskudd til boligkvalitet	47		49	
Oppstart.tilskudd til omsorgsboliger m.m.	1,197		1,553	
Kompens.tilskudd-oms.boliger m.m.	977		949	
Skoleanlegg - rentekompensasjon	207		182	
Kompetansetilskudd	33		29	
Tilskudd til studentboliger	59		190	

Forvaltning	Mill kr	Pst	Mill kr	Pst
Gjennomsnittrente pr 31.12				
Innlån		3.97		4.38
Utlån		3.95		4.35
Renteinntekter	3,726		4,243	
Renteutgifter	3,752		4,272	
Rentestøtte	25		29	
Mottatte avdrag	10,597		15,925	
Samlet innlån	94,208		94,260	
Utestående lån	94,305		94,303	
Utlånsvekst	2		-6,768	
Utbetalingsforpliktelser	17,320		17,084	

Mislighold	Mill kr	Antall/pst	Mill kr	Antall/pst
Tap (netto)	13		29	
Tap i prosent av utestående lån		0.014		0.031
Misligholdte lån		1,561		2,013
Misligholdt lån	965		1,188	
Misligholdt lån i pst av samlet utlån		1.02		1.26
Begjæringer om tvangssalg		558		740
Gjennomførte tvangssalg		111		143
Overtatte eiendommer i forv. pr 31.12		9		10

Administrasjon	Mill kr	Antall/pst	Mill kr	Antall/pst
Gebyrinntekter	21		25	
Adm. utgifter	301		277	
Adm. utgifter i pst av utestående lån		0.32		0.29
Gjennomsnittlig antall årsverk		362		347
Driftskostnader pr årsverk (kr)	831,500		798,300	

Husbanken
Hovedkontor
Grønland 1
Postboks 824 Bedriftssenter
3007 Drammen
Tlf. 32 26 26 00

Regionkontor Oslo
Støperigata 1
Postboks 1243 Vika
0110 Oslo
Tlf. 22 96 16 00

Regionkontor Arendal
Serviceboks 626
4809 ARENDAL
Tlf. 22 93 15 30

Regionkontor Bergen
Østre Muralmenning 7
Postboks 7650
5020 BERGEN
Tlf. 55 23 42 00

Regionkontor Trondheim
Peter Egges plass 2
7005 TRONDHEIM
Tlf. 73 89 23 00

Regionkontor Bodø
Torvgt. 2
8002 BODØ
Tlf. 75 54 93 00

Regionkontor Hammerfest
Strandgt. 49 Postboks 480
9615 HAMMERFEST
Tlf. 78 42 74 00



Husbanken

www.husbanken.no