



Kristiansand
kommune

Senior og klar for å skifte bolig

Det behøver ikke å være så vanskelig. Her er de viktigste tingene du bør tenke på før du starter boligjakt



Undersøkelser viser at rundt 20 % i aldersgruppen 65-74 år har kjøpt eller har planer om å kjøpe bolig. Undersøkelser viser også at seniorer er den gruppen som føler seg mest usikker på boligmarkedet.

Noen tror at når jeg blir gammel, så vil kommunen skaffe en eldrebolig, eller at man må ha en kommunal bolig for å få hjelp i hjemmet.

Slik er det ikke lenger.

Innhold

Når bør du vurdere ny bolig?	4
Beslutningen er halve jobben.....	5
Ta styringen selv	6
Gjeld eller ikke gjeld?.....	7
Skaff deg oversikt over boligverdi og markedspriser	8
Seniorboliger.....	8
Tilpasset bolig	9
MÅ ha og KJEKT å ha	11
Veien blir til mens man går	12
Ny eller brukt bolig?.....	12
Sjekkliste for vurdering av bolig.....	15

Når bør du vurdere ny bolig?

Dersom du ser at det er behov for å gjøre tiltak i egen bolig eller vurderer å flytte til en ny bolig, er det viktig å sette i gang slike prosesser i tide. Det tar både tid og krefter å gjennomføre tiltak i nåværende bolig eller å flytte, og det er derfor viktig å gjøre dette mens du enda har overskudd til det.

Tanken på å flytte kan føles skremmende fordi det kan være vanskelig å flytte fra det som er kjent og kjært og fordi det kan være vanskelig å forestille seg hvordan den nye boligen og det nye nabolaget vil bli. På den andre siden tyder forskning på at dersom man blir nødt til å flytte på et tidspunkt med sviktende helse kan det være en stor belastning både fysisk og psykisk i en situasjon der man mest av alt trenger trygghet og hvile.

Det tar tid å etablere seg i en ny bolig, å slå røtter på et nytt sted og bli kjent i nabolaget. Dersom du vurderer å flytte er det viktig å bruke tid på å orientere seg i boligmarkedet, vurdere hvor du vil flytte, hvilke behov du har og hva slags boliger som er tilgjengelige på markedet.



Beslutningen er halve jobben

Selv om man ofte har greit økonomisk handlingsrom i moden alder, kan det være vanskelig å bestemme seg og ta de riktige valgene på boligmarkedet.

Det kan hende at nettopp valgfriheten gjør det ekstra utfordrende å ta de riktige valgene. Eller man har grodd fast der man er. Det er også ofte slik at folk i denne aldersgruppen ikke har vært ute på boligmarkedet på mange år, og det er mye som har skjedd der siden sist.

Videre er det sannsynlig at man skifter bolig for siste gang, og da gjelder det virkelig å ta de riktige valgene.

Her er noen tips i forhold til å komme i gang med prosessen:

- Tenk på hvor mange fine stunder du har hatt i din nåværende bolig
- Tenk på hvor spennende det skal bli å prøve noe nytt
- Tenk på at barna skal leve sitt eget liv, du trenger ikke å ha barnerommet stående
- Tenk på at du forbereder deg til alderdommen, en tidsmessig bolig vil gjøre deg mer selvstendig lenger
- Tenk på hvor heldig du er som kan velge deg en ny tilværelse tilpasset de behovene og ønskene du har i dag

Ta styringen selv

Søk så mye kunnskap du kan før du går ut på boligmarkedet. Ikke la andre styre dine ønsker og valg.

Skal du for eksempel ha med deg noen på visning, sørg for at det er noen som respekterer dine meninger. Det å kjøpe bolig er en personlig ting og boligen er med å definere hvem du er. Det er du som bestemmer hva som er bra for deg både når det gjelder selve boligen og kjøpsprosessen.

Velmenende råd er ikke alltid de beste

I utgangspunktet er det slik at nærmeste familie, for eksempel voksne barn, ønsker deg alt godt og vil at du skal bo godt i alderdommen. De vil som regel ha en ambisjon om å gi deg råd med dette som utgangspunkt.

Samtidig kan for eksempel meningene om å selge barndomshjemmet være svært følelsesladet med delte oppfatninger mellom barna. Da sier det seg selv at rådene du får ikke nødvendigvis er objektive, og kan være preget av egeninteresser.



Gjeld eller ikke gjeld?

Tidligere var det et mål for de fleste å være gjeldfrie i godt voksen alder. I takt med stigende boligpriser og økte boligformuer har dette endret seg. Statistikken viser at gjeldsveksten er størst hos den eldre del av befolkningen.

Årsakene til gjeldsveksten er blant annet tilbudet av rammelån og seniorlån. En undersøkelse fra Norges eiendomsmeglerforbund og Storebrand viser at 8 av 10 boligkjøpere over 60 år betaler det samme eller mer for sin nye bolig enn det de har fått for den de har solgt. Da er det naturlig å ta opp lån for å dekke mellomlegget og dekke flyttekostnader.

Flere og flere eldre tar opp lån for å skaffe seg en god bolig for alderdommen. Dette er forståelig og i de fleste tilfeller også både tilrådelig og fornuftig. Men husk å ta høyde for eventuelle fremtidige renteøkninger.

Du kan ingenting ta med deg når du går.

Tidligere var det mål for mange å ikke ha gjeld når man ble gammel slik at arven til fremtidige slekter kunne sikres. Slik er det ikke i dag. Nå er holdningen at det ikke er like viktig å forlate denne verden gjeldfri.

Det er viktig at vi i dag, når vi lever stadig lenger, bruker økonomiske ressurser på å finne en bolig som man kan bo godt i så lenge som mulig. Vi kan regne med at eldreomsorgen fortsetter i den retningen at folk skal bo hjemme når de mottar omsorg fra det offentlige. Dette er et godt argument for å legge ressurser i et hjem som er tilpasset alderdommen.

Skaff deg oversikt over boligverdi og markedspriser

Før du tenker på å skifte bolig bør du få en oversikt over hva boligen din er verdt i dag. En slik markedsvurdering kan du få ved å henvende deg til en lokal eiendomsmegler. Deretter bør du få en oversikt over hva boligene i det området du ønsker å flytte til vil koste. Dette avhenger igjen av hvor du legger lista i forhold til størrelse og standard.

Et råd i forhold til å sette krav til din nye bolig, er at du er realistisk samtidig som du er ærlig mot deg selv. Du skal ha råd til boligen, men også ha lyst til å flytte dit!

Når du har fått oversikt over dette og lagt lista for deg selv, kan du vurdere finansieringsbehovet, gjerne i samarbeid din bank.

Seniorboliger

Spesialtilpassede boliger for eldre, såkalte seniorboliger, finnes på markedet, både brukte og nye. Antallet er lavt i forhold til behovet, så løsningen for de fleste er å finne en egnet bolig i det vanlige boligmarkedet.

Annonseres som øvrige boliger

Seniorboliger, både nye prosjekter og eksisterende boliger som er til salgs, annonseres i likhet med øvrige boliger. Du finner dem på www.finn.no hvor det står en klausul om alder i overskriften.

For øvrig er systemet for salg av seniorboliger det samme som for øvrige boliger, og selgers og meglers mål er å oppnå høyest mulig salgspris.

Kanskje blir boligen i tillegg annonsert på spesielle portaler som når ut til eldre, som for eksempel www.seniorboportalen.no. Her er det også oversikt over planlagte prosjekter.

Tilpasset bolig

Boligen behøver ikke å være tilpasset i utgangspunktet, men kreves det tilpasninger, må dette regnes inn i budsjettet før man gir bud på boligen. Kjøper du en bolig for eldre i det frie boligmarkedet, gjelder de samme regler for omsetning som for vanlige boliger. Her inngår selgers opplysningsplikt, men også kjøpers undersøkelsesplikt. I tillegg må du undersøke om boligen holder det den lover. Det er f.eks. viktig å sjekke ut at den virkelig har livsløpsstandard.

Bolig med livsløpsstandard

En livsløpsbolig er en bolig som er brukbar i alle faser av livsløpet, også dersom en skulle bli dårlig til bens eller avhengig av rullestol. Livsløpsstandarden sikrer at boligen er tilgjengelig og at boligens planløsning er brukbar og har plass til nødvendige møbler og utstyr. En livsløpsbolig er en bolig med trinnfri atkomst fra atkomstvei og parkeringsplass og med alle nødvendige rom på inngangsplanet. Det betyr at stue, minst ett soverom, kjøkken, bad og bod må ligge på inngangsplanet. Boligen kan eventuelt ha andre rom på loftet eller i underetasjen.

Universelt utformet bolig

Universell utforming inkluderer også utearealet, og vil si at produkter, bygninger og omgivelser i størst mulig grad skal være utformet slik at de kan brukes av alle mennesker uten behov for tilpassing og en spesiell utforming. Når det gjelder boliger bruker man begrepet «tilgjengelig boenhet».

Tilskudd til tilpasning av bolig

Tilskuddet gis til både enkle tiltak og større ombygninger for å tilrettelegge boligen i forhold til søkers funksjonsnedsettelse. Ordningen er økonomisk behovsprøvd. Den økonomiske behovsprøvingen gjøres ut fra en helhetsvurdering av husstandens økonomiske situasjon på sikt etter at tilpasningstiltaket er gjennomført. Ta kontakt med kommunal ergoterapeut for å få råd og hjelp til å søke.



MÅ ha og KJEKT å ha

Selv om du har fylt 70 har du forhåpentligvis ikke sluttet å drømme. Kanskje bor du allerede i drømmeboligen men innser at den ikke passer for alderdommen. Eller du tenker at nå skal du endelig få tak i den ultimate drømmeboligen. Veldig bra, men drømmer må som regel kalibreres mot virkelighetens verden.

Det anbefales å sette opp en MÅ ha og KJEKT å ha liste over ønsker for ny bolig. Det er dine ønsker som bestemmer hvor høyt du må opp i pris for å få den riktige boligen for deg.

Tenk også over om MÅ ha punktene kan løses på alternative måter:

- **Heis:** Heis kan være dyrt å sette inn i ettetid. Finnes det en heis? Sjekk hvordan heisen er, og hvor den er.
- **Tilgjengelighet:** Tenk på tilgjengeligheten når det gjelder inngangspartiet, alt på en flate uten trapper utvendig og innvendig. Tilgjengelighet handler også om det er bakker til boligen, og dørterskler inne. Dette gjelder også størrelsen på rommene hvor det kan være greit å tenke livsløpsstandard.
- **Garasje – parkeringsplass:** Tradisjonelt et MÅ ha for de fleste godt voksne, men det kan være greit å tenke å bo nærmere bussholdeplass med gode bussforbindelser. Du sparer både penger og miljøet.
- **Ferdig oppusset eller behov for oppussing:** Jo bedre standard jo dyrere, og kanskje ikke helt din stil heller? Du kan få en tidsmessig og flott bolig ved å bygge om og pusse opp, og kjøpesummen er da gjerne lavere.
Størrelse og antall soverom: En god stue og kjøkken må man ha, men gjesterom kan kombineres med arbeidsrom. Rom møblert med store senger som brukes noen få ganger i året er dyre m². Tenk over om du kan tenke deg å bytte ut noen m² med en virkelig god beliggenhet. Er bad/toalett i nærheten av/ved siden av soverommet?
- **Område og utsikt:** Beliggenhet og utsikt er den største prisdriveren i boligmarkedet. Tenk over om du er åpen for alternativer. Er det lett tilgang til f.eks. aktivitetstilbud, lege, kafè, butikk?

Veien blir til mens man går

Punktene på forrige side er ikke en uttømmende ønskeliste, men vil forhåpentligvis bidra til å hjelpe deg i din tankeprosess.

Er det noen MÅ-ha punkter du absolutt føler du ikke kan reversere på skal du holde fast ved disse. Ofte kan veien bli til mens man går.

Det endelige kjøpet kan avvike noe fra opprinnelig drømmescenario. Allikevel blir de fleste veldig fornøyd.

Ny eller brukt bolig?

Det kan være stor forskjell mellom nytt og brukt hvor nyere boliger kan være opp til 20 % høyere i pris enn brukte boliger. Dette skyldes forholdet mellom byggekostnader og prisnivået for brukte boliger. Det anbefales å spørre en eiendomsmegler på ditt hjemsted om hvordan det forholder seg hos deg. Eller sjekk ut et par annonser på [finn.no](https://www.finn.no) under henholdsvis Nye boliger og Boliger for salg. Som for brukte boliger er det store prisforskjeller spesielt i forhold til beliggenhet i byen og intern beliggenhet i prosjektet.



Noen forskjeller ved kjøp av helt ny og brukt bolig:

- Salgsprisene har normalt sett vært høyere for nye boliger.
- Nye boliger som kjøpes på prospekt/tegning selges til fastpris, for brukte boliger må du gjennom en budrunde.
- Nye boliger blir ofte ferdigstilt langt fremover i tid og du må normalt selge din bolig på et senere tidspunkt enn når du kjøper.
- Når man kjøper brukt bolig selger man og kjøper i samme marked, og det er derfor mindre risiko hvis boligprisene skulle falle.
- Brukte boliger, hvis disse er eierseksjoner(selveier) har høyere kjøpsomkostninger enn nye boliger. For nye selveierboliger betaler du kun dokumentavgift (2,5% av salgssum) for tomteverdien.
- Selveierleilighet: Kjøper du leilighet i et sameie betyr det at du eier hele boligen selv. For leiligheter brukes som oftest betegnelsen eierleilighet, eierseksjon eller selveierleilighet.
- Borettslagsleilighet: Andels- og borettslagsleilighet er det samme. Boligene eies av borettslaget og du må forholde deg til lagets vedtekter og husordensregler. Du blir andelseier ved å kjøpe en andel og får enerett til å bruke boligen. Før du kjøper er det er viktig å sjekke borettslagets økonomi, spør megler. Boligens verdi er summen av kontantbeløpet og andelen av fellesgjeld. Andel av fellesgjeld betjenes gjennom den månedlige husleien du betaler. Den dekker også din andel av kostnader til vaktmester, offentlige avgifter, ytre vedlikehold, strøm i fellesrom og lignende.

- Nye boliger tilfredsstiller nye byggekrav på lydisolering, energiøkonomisering og øvrige miljøkrav og har ikke behov for oppussing.
- Det kan være fare for byggefeil i nye bygg. På den annen side har du 5 års reklamasjonsrett og godt vern gjennom Bustadoppføringsloven for feil og mangler. Krav til sikkerhetsstillelse for utbygger sikrer at du ikke taper forskuddet du har betalt inn i tilfelle konkurs.
- Ved oppfølging av feil og mangler gjennomføres det for nye boliger ett års kontroller hvor du har mulighet til å påklage det som ikke er rettet opp. Utbygger/selger vil normalt sett være opptatt av sitt rykte og rette opp disse. For brukte boliger er selger ute av bildet og du må som regel reklamere til et eierforsikringselskap hvor de kun juridiske avveininger vil være avgjørende.
- Det er mer utvalg av brukte boliger og noen av områdene i byene har svært få nye byggeprosjekter.
- Du har en viss valgfrihet i form av tilvalg på nye boliger, men en brukt bolig gir større mulighet for å endringer hvor du setter ditt personlige preg på boligen.



Sjekkliste for vurdering av bolig

Adkomst og inngangsparti	Ja	Nei
Parkering nær hovedinngangen		
Slak adkomstvei til boligen, med fast og jevnt underlag		
Fritt for trinn og trapper (også ut til terrasse/balkong)		
Terskler er lavere enn 2,5 cm		
God plass utenfor inngangsdør		
Fellesdører, dør til leilighet og terrassedør er lette å åpne		
Oppbevaringsplass m/lademuligheter for elektrisk scooter		
Bad, soverom, kjøkken og stue	Ja	Nei
Terskelfritt, eller lave terskler som er avfaset/skrådd		
Bad og soverommet ligger nær hverandre		
God plass rundt toalett		
Romslig dusjløsning uten kar eller høye kanter og terskler		
God plass ved siden av seng		
Mulighet for plass til å snu med rullestol i alle rommene (da trenger du plass til «sirkler» på 150 cm i diameter)		
Brede nok døråpninger (90 cm)		
Bod med lagringsplass		
Beliggenhet	Ja	Nei
Nær muligheter for aktiviteter og sosial kontakt		
Dagligvarebutikk maks 500 m		
Buss-stopp maks 500 m		
Sosial- og helsetjenester maks 1 km		
Turområde på minimum 2 km, maks 500 m unna		
Treningsmuligheter innendørs i nærheten		

Får du mange «Nei» på listen, bør du tenke gjennom om dette er den rette boligen for deg.



Kristiansand
kommune

Postboks 4
4685 Nodeland
Tlf: 38 07 50 00
www.kristiansand.kommune.no

Utarbeidet av Helseveiledning for seniorer v/Hilde Fleitscher
November 2020/Rev. 2
Foto: Anders Martinsen fotografer