

# VEGEN TIL EGEN BOLIG

*- Hva kan vi bidra  
med?*



NORDBOLIG



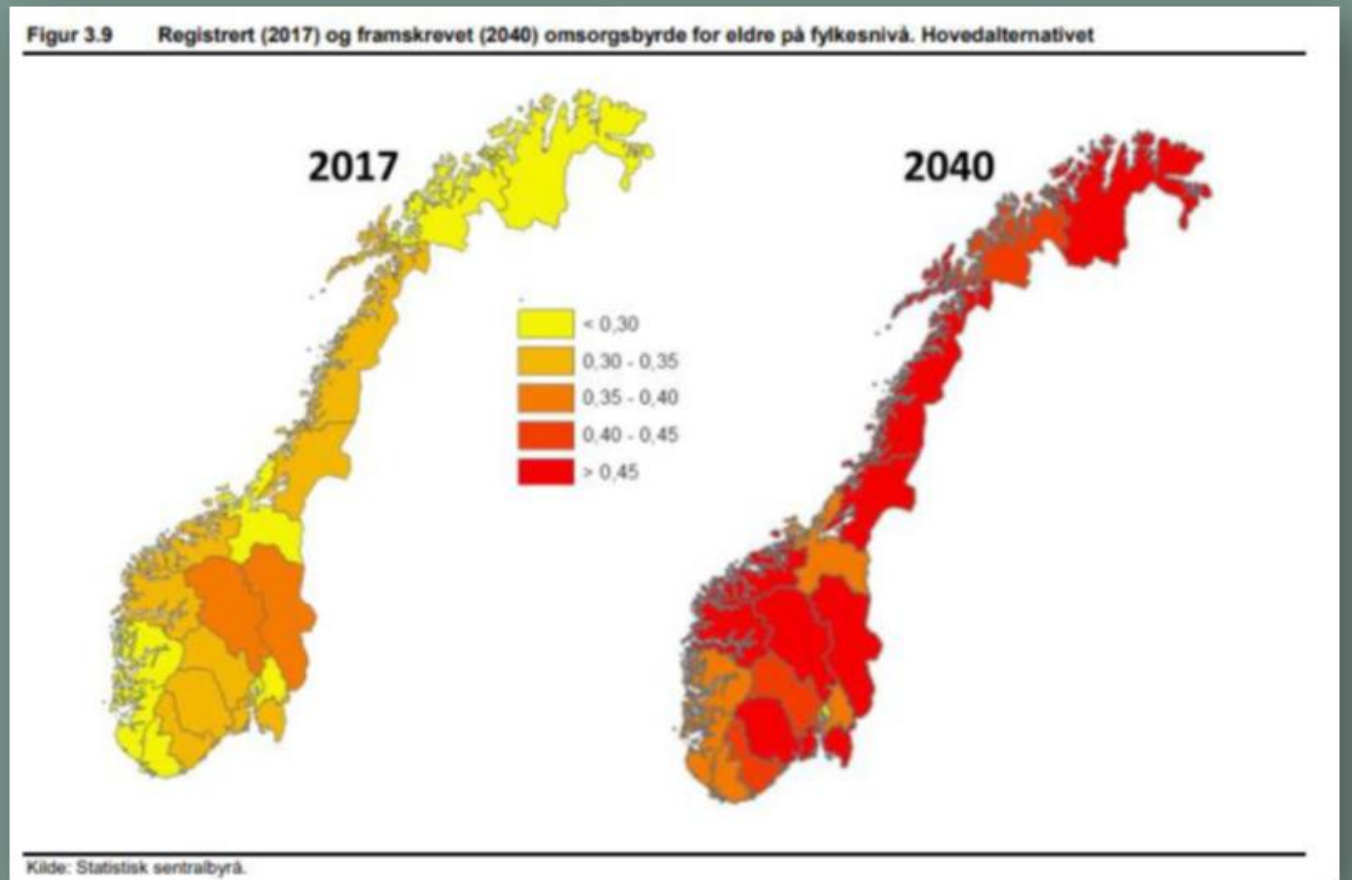
# VÅR VISJON

Nordboligs visjon er å skape gode, bærekraftige nabolag med fellesskap og livsglede. Det vil vi gjøre gjennom å tilby boliger med løsninger for en klimavennlig hverdag i nabolag hvor beboerne kan oppleve trygghet og tilhørighet. På den måten vil vi gjøre en forskjell i folks liv, slik at vi sammen bygger livskraftige lokalsamfunn.



## Samfunnsutfordringer i distriktene:

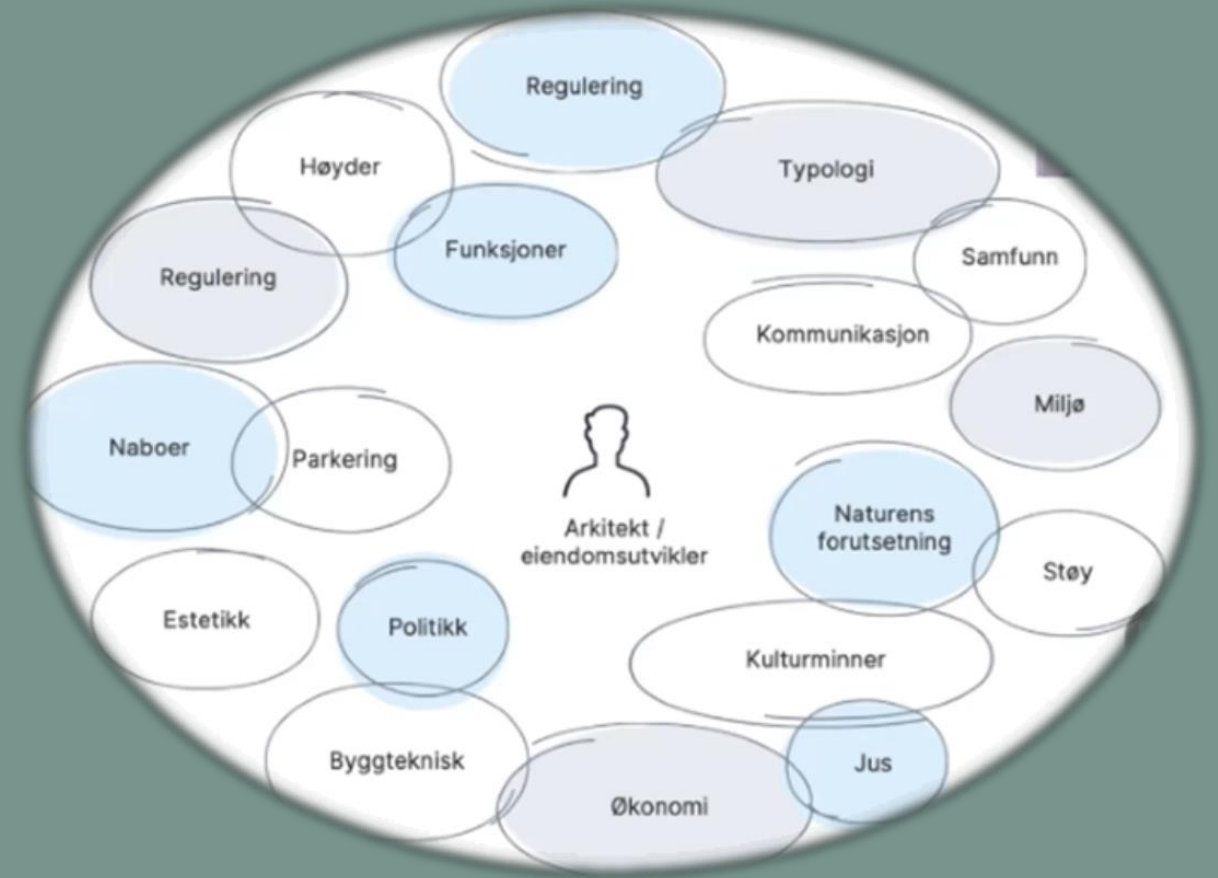
- Stadig flere eldre
- Unge og barnefamilier flytter
- Stort prisgap mellom bruktbolig priser og kostnaden av å realisere nye boliger
- Flere eldre klarer ikke å realisere en mer tilpasset bolig
- Vanskeligere for unge- og vanskeligstilt å komme seg inn i boligmarkedet
- Økt ensomhet



# Samfunnsutfordringer:

## - Areal- og planprosesser

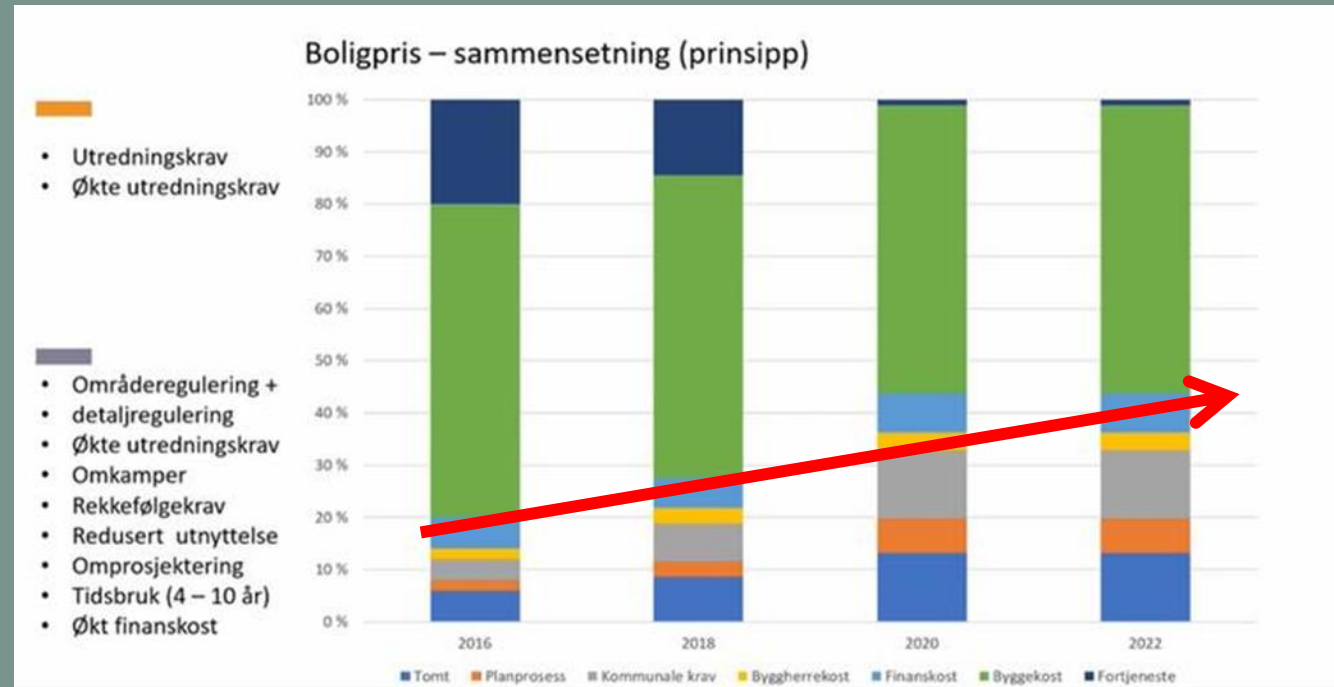
- Kommunene må avsatte nok attraktive arealer for bolig og næringsutvikling som ivaretar de overordnede målene
- Forutsigbarhet og langsiktighet
- Flexibilitet
- En planprosess tar nå i snitt 4-10 år mot 12-18 måneder tilbake i 2016.
- Krav fra det offentlige har medført økte tomte- og byggekostnader.



# Samfunnsutfordringer:

## - Areal- og planprosesser

- Kommunene må avsatte nok attraktive arealer for bolig og næringsutvikling som ivaretar de overordnede målene
- Forutsigbarhet og langsiktighet
- Flexibilitet
- En planprosess tar nå i snitt 4-10 år mot 12-18 måneder tilbake i 2016.
- Krav fra det offentlige har medført økte tomte- og byggekostander.
- **Kommunene og politikere MÅ være bevisst sitt ansvar**

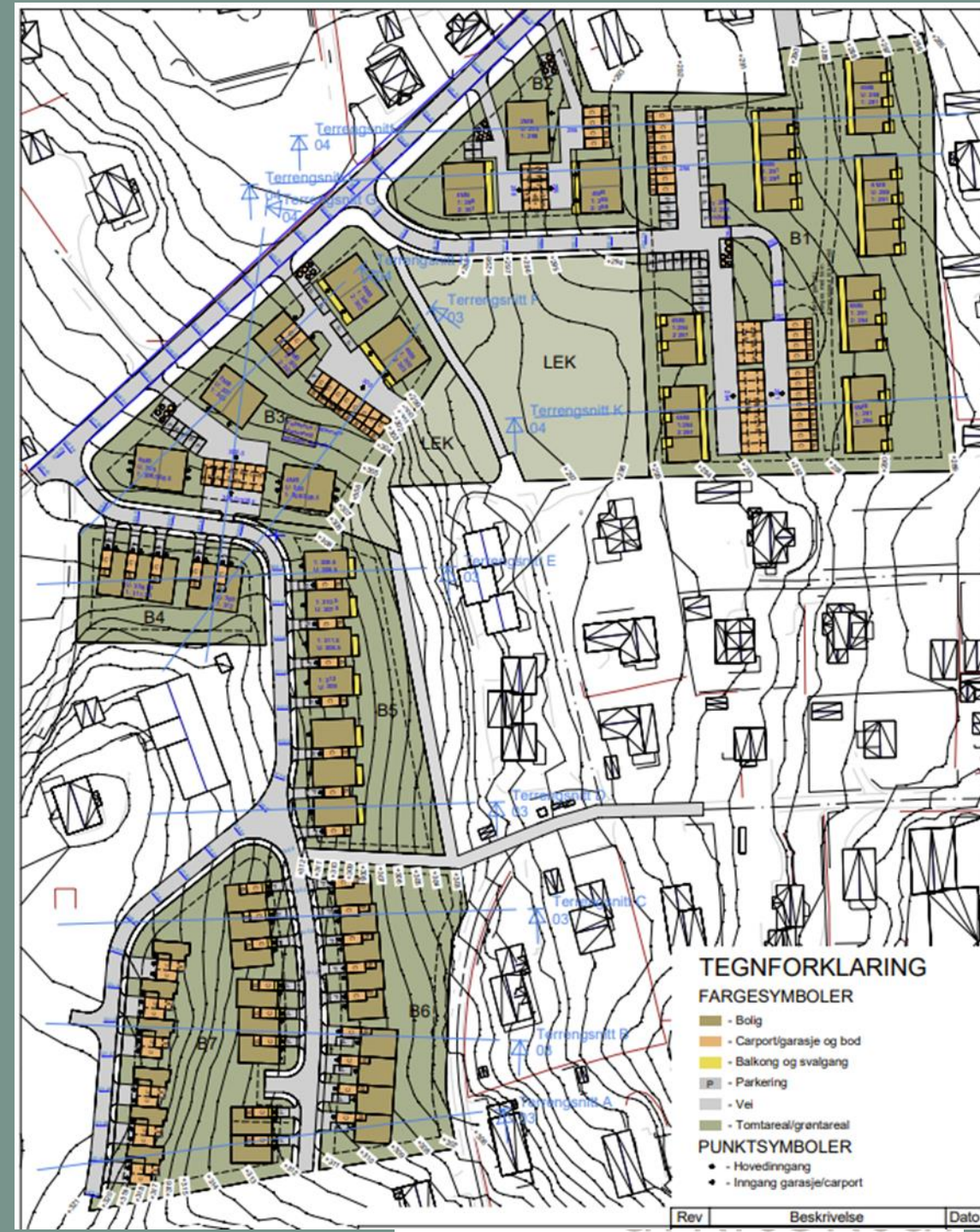




## Vår løsning:

### - Nabolag med kombinasjonsløsninger

- Selveier eller borettslagsboliger
  - En andel boliger reservert med startlån finansiert av Husbanken
  - Aktiv voksen 55+
  - Ordinære boliger
- Utleieboliger for vanskeligstilte
  - Tilvisningsavtaler
  - Tildelingsavtaler, kommunalt eide boliger
- Omsorgsboliger
  - Borettslag med kommunale omsorgsboliger gir investerings-tilskudd og MVA kompensasjon



## Muligheter for kommunene

- Realisere kommunale boligbehov rimeligere og mer effektivt utenfor siloene
- Kommunens bestilling kan gi Husbankfinansiering og rimeligere boliger for alle beboere
- Integrere omsorgsboliger for yngre i et levende nabolag
- Utsette behovet for tjenesteleveranse for eldre
- Møte eldrebølgen på en kostnadseffektiv måte
  - Planlegge for egen alderdom
  - Kjøper egen bolig m livsløpsstandard
  - Effektiv tjeneste leveranse



**Kan borettslagsmodellen være et verktøy for å opprettholde boligbyggingen i distriktene?**

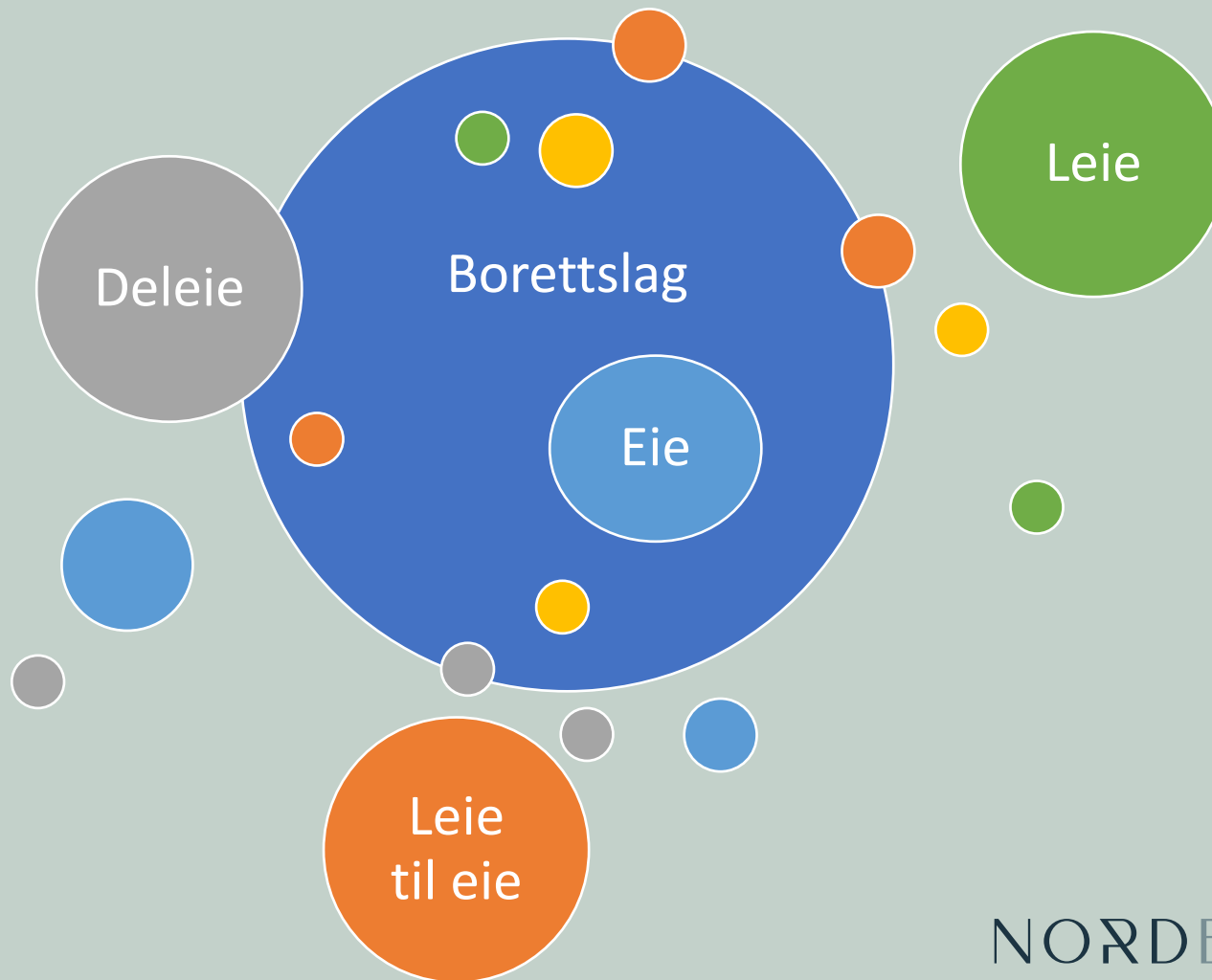


# VEGEN TIL EGEN BOLIG

**Mål:** Alle skal kunne bli fremtidige eiere av sin boligen.

Muligheter gjennom borettslagsmodellen:

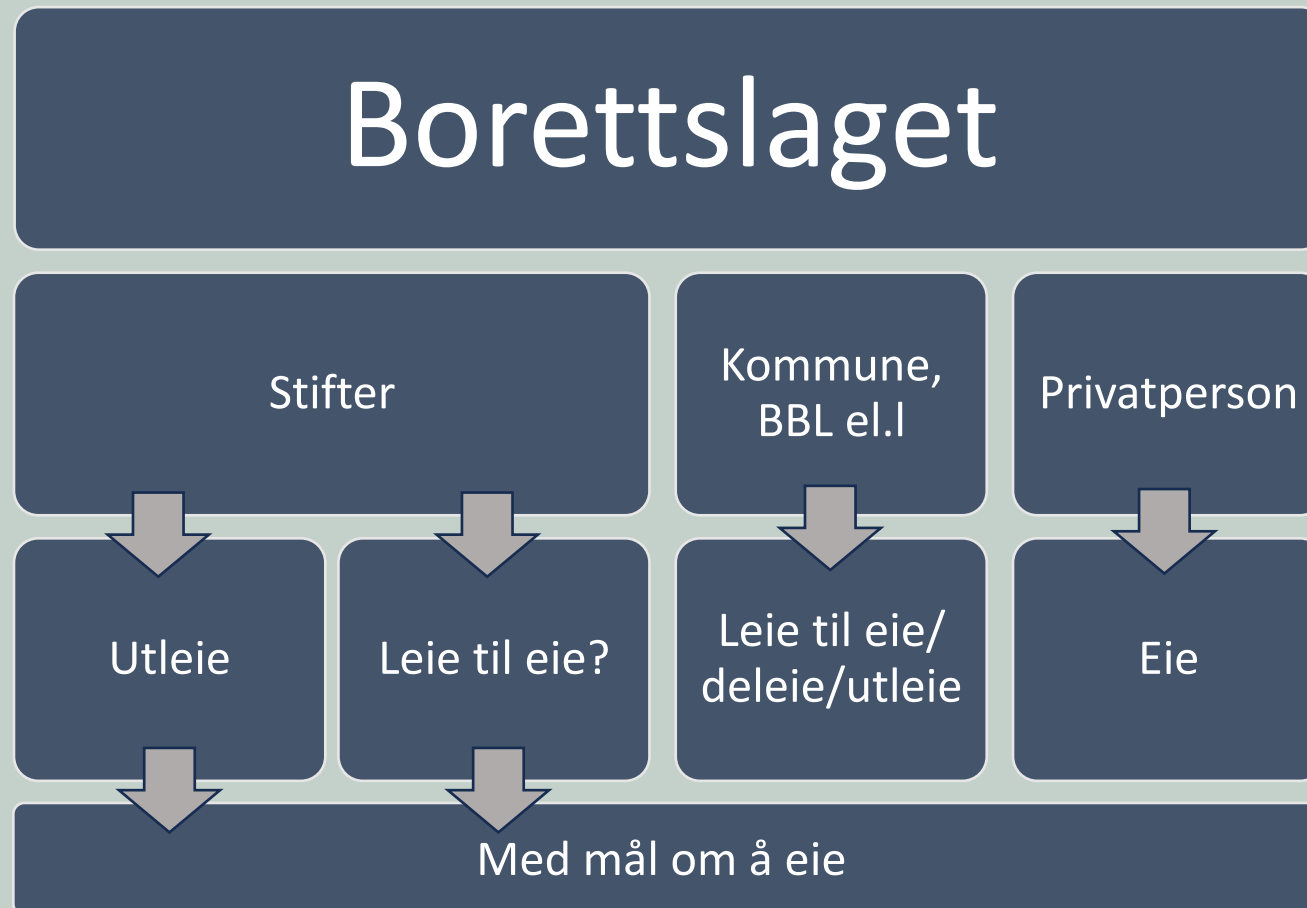
- Eieboliger
- Deleie (mulig for et BBL e.l.)
- Leie til eie (kan være mulig)
- Utleieboliger
- Omsorgsboliger



## VEGEN TIL EGEN BOLIG

**Stifter** av BRL står som eier og ansvarlig for usolgte boenheter. Disse tilbys som ordinære utleieboliger og «leie til eie» med mål for at disse på sikt skal overtas av eier. Boligen legges evt ut for salg når leieavtaler utgår eller avsluttes.

**Kommune, BBL e.l** gis gjennom vedtekter muligheten til å kjøpe inntil 20% av boligene. Disse kan leies ut, selges gjennom «leie til eie» eller «del-eie».



# VEGEN TIL EGEN BOLIG

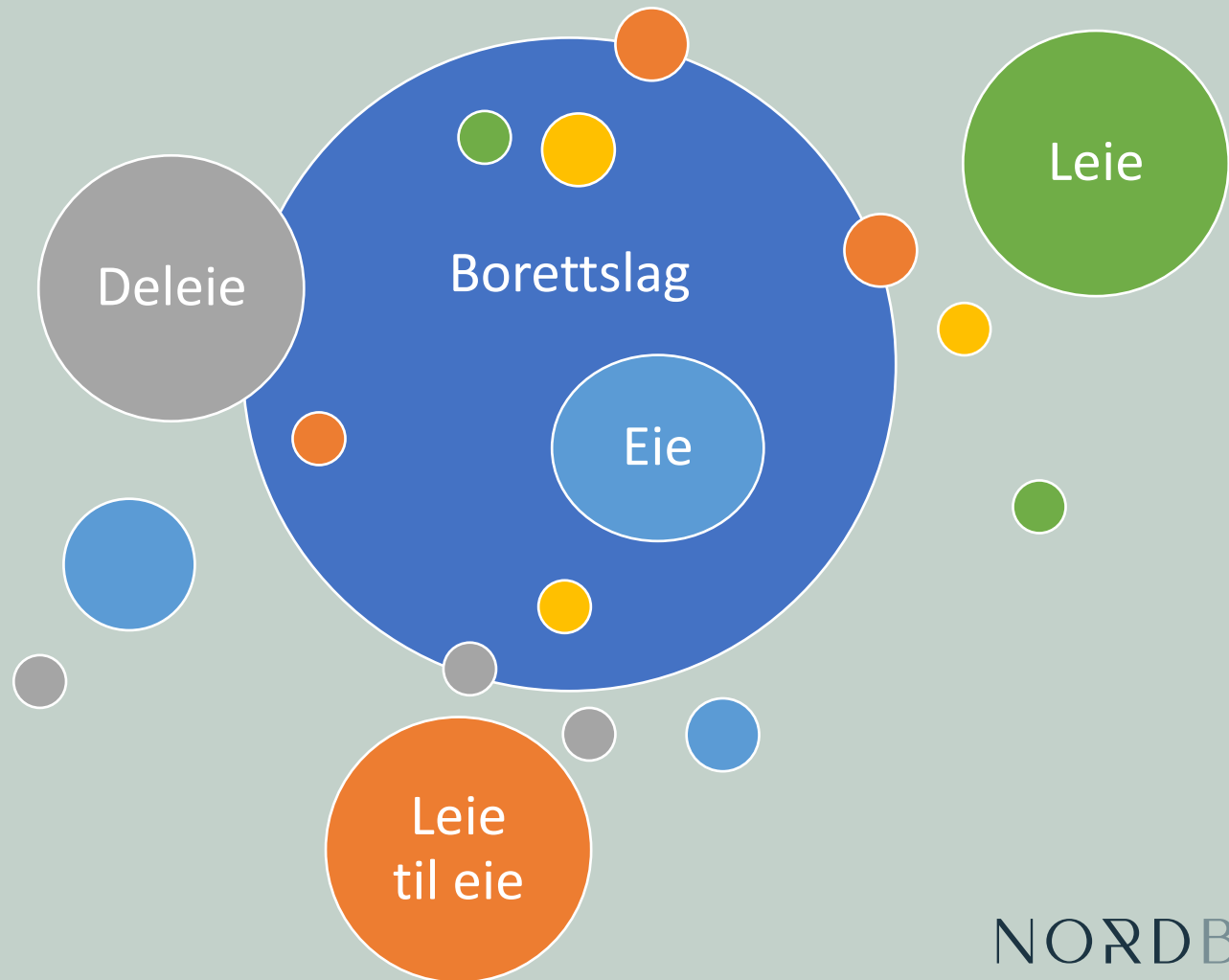
## Finansiering:

Gjennom borettslagsmodellen kan fremtidige eier få dratt nytte av gunstig og langsiktig finansiering gjennom Husbanken som følger boligen

## Ønsker :

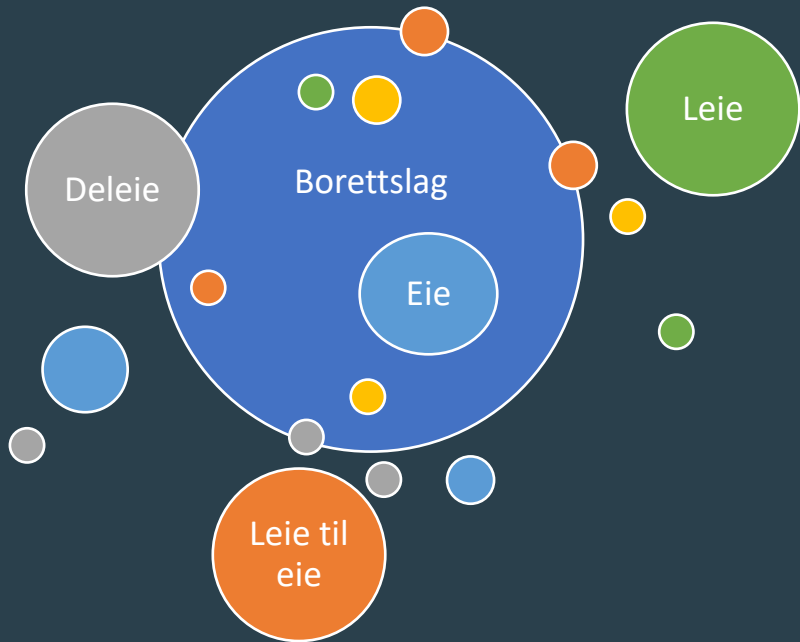
- 50 års løpetid.
- Inntil 75% finansiering av markedspris.

Dette tilbyr ikke Husbanken pdd. Vi trenger derfor å utfordre Husbanken sammen med kommunene.





# VEGEN TIL EGEN BOLIG



Vi mener borettslaggsmodellen kan bidra til å løse noen av de samfunnsutfordringen vi står ovenfor.



Et eksempel på boligprosjekt som kan gjøre det attraktivt  
å flytte til distriktkommuner

## Ideen bak våre Økotun

- Opprettholde drift på mindre gårdsbruk gjennom fortetting eller tilbakeføre ikke drivverdige småbruk
- Gjøre det gode liv på landet og en moderne livsstil mulig for flere
- Legge til rette for en mer bærekraftig livsstil
- Gjøre det mulig for flere å dyrke sin egen mat
- Mer fellesskap og tilhørighet på tvers av generasjoner





## Mulighetene

### MÅL:

*Opprettholde drift på mindre gårdsbruk gjennom fortetting eller tilbakeføre ikke drivverdige småbruk*

### Eksempel:

1. Fortetting av ikke dyrkbar mark og gjenbruk av gamle bygninger

2. Utbygging av ikke dyrkbar mark hvor det tilrettelegges for dyrking av eksisterende eller nye dyrkningsarealer.

**Eks 2 = MØYSTAD ØKOTUN**



NØRDBOLIG

# MØYSTAD ØKOTUN | Hamar

- Familieboliger
- Leiligheter for eldre (seniorkollektiv)
- Aktivitetsbaserte fellesarealer inne og ute
- Vi bygge en låve og lager nye dyrkingsarealer.
- Prosjektet oppnår kravet om 50% utslippsreduksjon gjennom ulike tiltak.





# MØYSTAD ØKOTUN | Hamar







# MØYSTAD ØKOTUN | Hamar

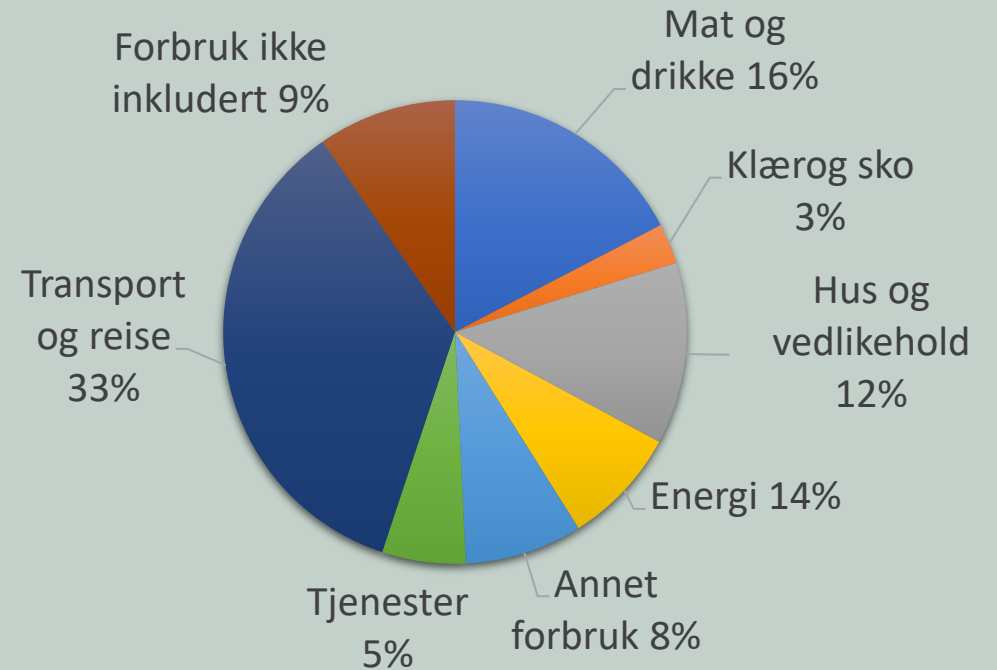




Prosjektet oppnår 50% utslippsreduksjon gjennom å kutte innenfor utslippskildene:

- Bygg og energiforsyning
- Transport
- Forbruk og avfall
- Mat og matproduksjon

Klimafotavtrykk pr innbygger i Hamar kommune





## MØYSTAD ØKOTUN er organisert som borettslag

### Hvorfor?

- Mulighet for et lavere innskudd for kjøperne som tetter gapet mellom brukt og ny bolig.
- Lavere innskudd gjør det mulig for flere å kjøpe egen bolig.
- Et borettslag sikrer god styring på økonomi, vedlikehold, juridiske problemstillinger og konflikter.
- Driften av økotunet og fellesarealene krever mer forpliktelse, deltakelse og en profesjonell forvaltning.

## VEGEN TIL EGEN BOLIG

- Vi trenger samarbeid med kommunene og Husbanken for å nå vårt mål.
- Kontakt oss gjerne for en samtale

**Oddvar Haugen** | Konsernsjef/ Eiendomsutvikler  
Telefon: 91 78 17 80 | e-post: [oddvar@nordbolig.no](mailto:oddvar@nordbolig.no)

