

**Ringerike kommune**

**om å få etablert**

**Bovieran i Ringbo-regi**

5. mai 2022

## Hovedpunkter:

- Kort om Ringbo BBL
- Borettslag anno 2022
- Bovieran-konseptet
- Verdi for Ringerike kommune

## Ringbo BBL:

- Medlemsorganisasjon (etablert på 50- tallet)
- Drøyt 7 000 medlemmer
  - Ringeriksregionen er hovedområdet
- 13 ansatte som holder hus på Hvervenmoen
- Viktigste mål: Bidra til at borettslagene og sameiene driftes best mulig
  - med trygghet som første prioritet
- Lokal aktør med god rådgivning og gode digitale løsninger
  - forvaltningstjenestene er kjernen i Ringbo

## Kort om Ringbo:

- Forretningsfører for 135 borettslag og sameier
  - Økt fra 80 i 2017
- Nye borettslag bygget i 2021
  - Hønefoss x 2, Hallingby, Gol og Jevnaker x 3
- «Ketchupeffekt» i 2022 med nye borettslag:  
Hønefoss x 3, Nesbakken, Vik, Grua, Geilo og Nannestad
- Leie-før-Eie

## Nye borettslag i 2021:

Borettslag:	Sted:	Utbygger:	Salg:	Antall	Leie-f-eie
Bergermotunet 5	Bergermoen-Jevnaker	Bokvalitet	Egen	24	0
Storgaten Terrasse	Nesbakken - Jevnaker	Lafton Boliger	EM1	13	2
Hønengata Terrasse	Hønefoss	H.gaten 40-44	EM1	21	3
Elvedalen brl	Hallingby	Sandvold B.	Egen	17	2
Hov Vest	Hønefoss	<b>R. kommune</b>		7	0
Torvstua	Gol	Sentrumkv. Gol	EM1	22	0
Bergermarka B23	Jevnaker	Sandvold B.	Egen	8	2

## Borettslag under bygging eller avklart oppstart i 2022:

Borettslag:	Sted:	Utbygger:	Salg:	Antall	Leie-f- eie
Sundgata 10	Hønefoss	Sundgata 10 AS	EM1	43	8
Bakkeveien 7	Hønefoss	Bare Eiendom	DNB	8	0
Grua Torg II	Grua	Grua Invest	Egen	14	0
Ullerål Hage/K40	Hønefoss	Witor AS	DNB	52	6+3
Glimtstubben 8	Jevnaker	Sandvold B.	Egen	18	2+1
Garveriet	Vik	Cura Eiendom	EM1	20	3+2
Bergheim	Geilo	Bergheim AS	EM1	21	2
BoMer Havrehagen	Nannestad	BoMer N.stad AS	Aktiv	22	0

## **Borettslag «anno» 2022 med Ringbo**

- Nye leiligheter med bla heis er kostbare
- Umulig å «bytte» inn hus med leilighet
- Delfinansiering av ny leilighet gjennom borettslag
- Egenfinansiering på minst 50 % gir trygghet
- Forsikring om det likevel skulle bli tap
- Fleksibelt lån gjennom brl på 0 – 50 % av kostnad
- Lånet gjennom borettslaget er avdragsfritt i 20 år
- Gunstig rente (boliglån for unge minus 0,4 %)
- Kan nedbetale på lånet ved overtakelse eller etter innflytting for å få lavere månedlig felleskostnad

## **Ringbos rolle knyttet til nye prosjekter:**

Samarbeidsavtale med utbygger, der Ringbo bidrar med:

- informasjon om prosjektet til medlemmene
- å gi utbygger og kjøperne tilgang på utviklet borettslagsmodell med fremforhandlede avtaler, herunder blant annet finansieringsløsningen
- etablering av borettslaget som blir eier av det ferdige prosjektet
- å bistå kjøperne i forbindelse med overtakelse av boligene, samt borettslaget med overtakelse av fellesområder ute og inne





# Boliger & Livskvalitet

♥ | Bovieran  
NORGE





Bovieran er et konseptbygg



## Franske Rivieraen til Norden

---



Fordi gården er innrammet i glass, og har et temperert klima, kan vi utvide den sosiale utesesongen. Sommeren kan starte allerede i mars og avsluttes i november. Plantene kommer fullvoksne direkte fra Spania, med nøye utvalgte eksemplarer av palmer, oliventrær og sitrustrær. Oliventrær kan være opptil 400 år gamle. Med dette tar vi den franske rivieras klima og sosiale liv opp til Norden.

---



## Hva er vel bedre enn å nyte livet i slike omgivelser?

Smart klimasystem byr på både solstråler og varmegjenvinning, slik at klimaet i vinterhagen alltid er behagelig. Det er aldri for varmt, men heller ikke for kaldt – og du slipper å tenke på å rake løv eller måke snø.

Med Bovierans vinterhage blir den sosiale utesesongen forlenget – temperatur og luftfuktighet gir deg følelsen av å være på den franske riviera.

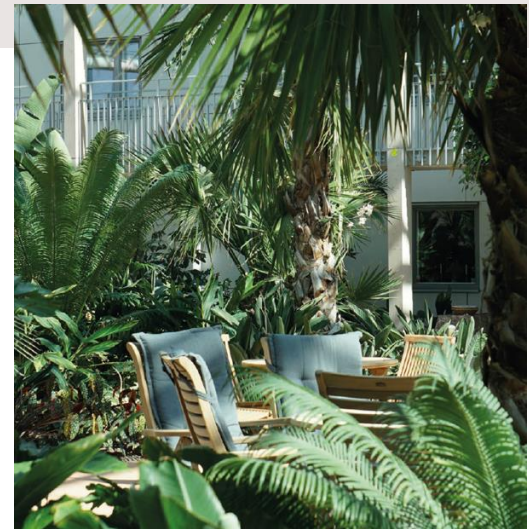
*Selv om kulda og mørket biter ute, er det alltid lyst og grønt inne*

## Nærhet til et trygt, lyst og levende utemiljø er viktig for både helse og velvære

Bovierans vinterhage er skapt for å være så lett tilgjengelig som mulig for alle beboere. Vegetasjon og felleskap er en naturlig del av hverdagen.

Det er ikke bare egen boenhet som er viktig for trivselen – det er like viktig å ha et fellesområde som gir rom for trivsel og glede, enten man vil være sosial eller være mer privat.

Her kan du uansett vær nyte et hyggelig hagemiljø på hele 1500 m<sup>2</sup>.



Plan 01  
Vinterhage





Trygghet, glede og nye  
venner  
– nærmere en du tror





Bovieran - bidrar til økt  
kunnskap

«Ensomhet, den største offentlige sykdommen i vår tid»

- Bovieran Sverige har i perioden 2017 – 2021 gjennomført en stor forskingsstudie om eldreboliger knyttet til helse og livsbetydning sammen med Chalmers, Karolinska Institutet, Universitetet i Oslo og Karlstad Universitet.



## Funn i undersøkelsen:

---

- **Beboernes tilfredshet:**  
ca 90 % av de spurte sier de er fornøyd med livet
- **Byggets effekt på sosialt fellesskap:** Over 98 % opplever at de har trygghet i at venner står klare når de behøver hjelp og støtte
- **Personlig opplevelse:** 100 % opplever økt trygghet etter å ha flyttet til en Bovieran.





## Et konsept og en boform i utvikling

---

Bovieran er et veletablert boligkonsept i Sverige. Startet opp i 2009 - Nå er det 32 anlegg i Sverige og Danmark. Vår ambisjon er at sosialt samvær alltid skal stå i sentrum. Målet er å bidra til en forandring i byer og menneskers liv ved å tilby et alternativ som representerer noe nytt og verdifullt.

Du skal glede deg til å komme hjem til din Bovieran!

## Våre samarbeidspartnere

---



BESSEGEN ARKITEKTER



## Ringbo som mer aktiv lokal utbygger:

- Muligheter ved å kombinere en god eiermodell med gode boligkonsept
- Regionen vil kunne ha nytte av å få inn andre utviklingsaktører

## **Løsning!**

Inngåelse av rammeavtale med Bovieran om samarbeid knyttet bygging, organisering og drift i «vårt» område, herunder Hadeland

## Utbygggerselskapet:

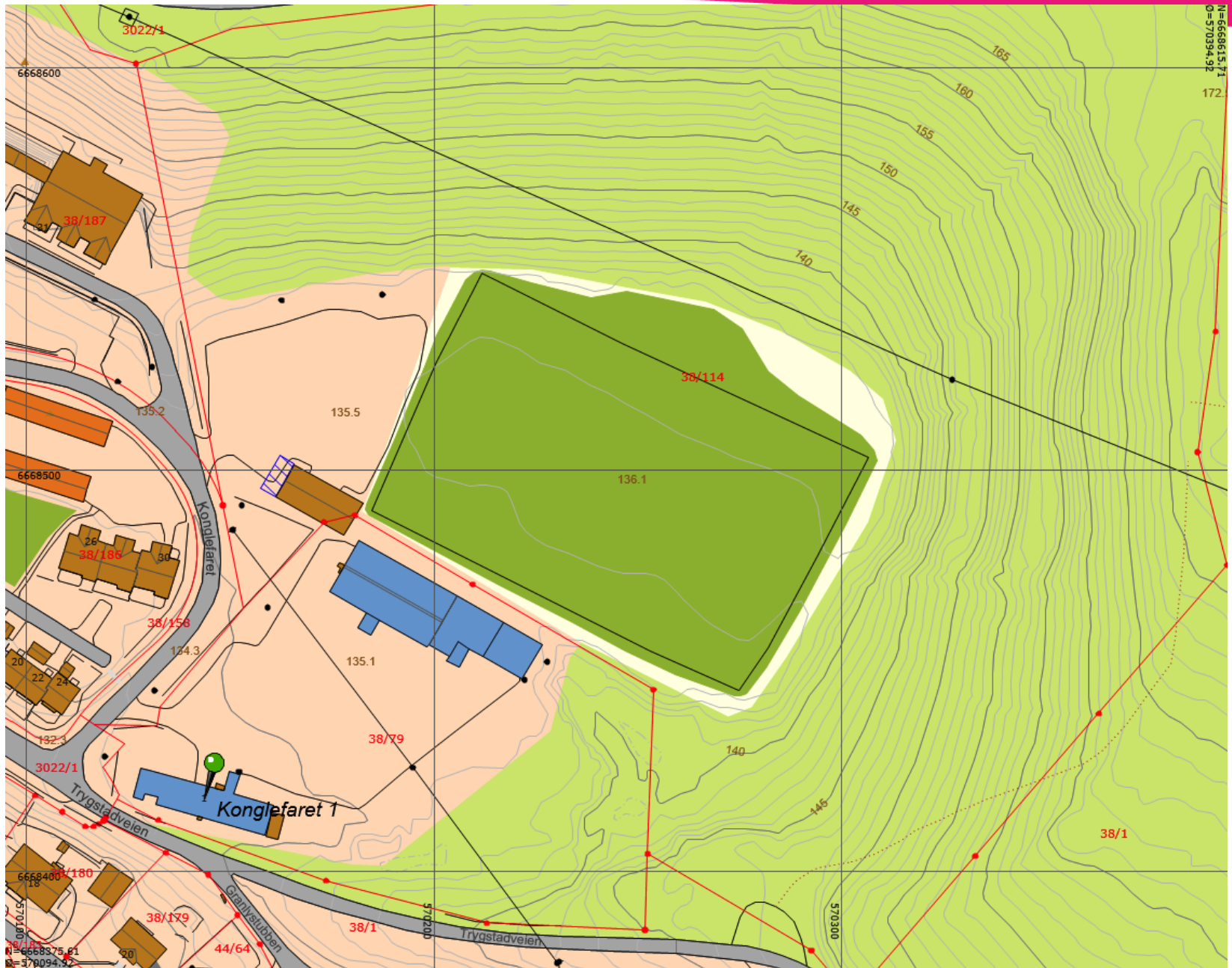
Utbygger vil være Bovieran Ringerike

- Bovieran AS - 70/85 %
- Ringbo - 15/30 % (Ringbo har rett på 30 %)

Bovieran AS er en solid aktør med Wilhelmseneide Skips AS Tudor som majoritetseier

## Sentrale momenter:

- Konseptet setter krav til tomt
- Avgjørende med en sentral første tomt, men tro på Haug, Tyristrand og Sokna når vi har noe å vise til
- Etablering av Bovieran vil sette Ringerike på kartet på en positiv måte
- Litt mindre leilighet – gode møteplasser
- Bedre folkehelse
- Markedspris skal betales for tomten
- Ivaretagelse av idrettslaget – NUIL
  - Nytt klubbhus



## Verdi for Ringerike kommune:

- Redusert «trykk» på helse- omsorgstjenester
- Viktige bidrag på områder som kommunen selv har pekt på i Strukturutredningen, sitat:

*Det betyr at hele kommunen må tenke nytt på hvordan en kan løse samfunnsoppdraget i fremtiden, hvilke forventninger en stiller til offentlige tjenester og **hvilke tilpasninger innbyggerne kan gjøre i egne liv** for å tilpasse seg et annet samfunn med en annerledes velferdsprofil enn i dag.*





♥ | Bovieran  
NORGE



## Leie-før-Eie (basert TOBBs modell fra 2019)

- Ringbo kjøper leiligheter av utbyggere
- Leier ut på ordinær husleieavtale til de uten tilstrekkelig EK
- Grunnlag leie = rente på boligverdi + andel brl drift
- Leieperiode inntil 5 år
- Parallell opsjonsavtale på kjøp til opprinnelig pris
  - leietaker får prisøkn. om man kjøper leiligheten
  - prisøkn. i perioden regnes inn som EK for kjøper



## Ringbos tilbud til utbyggere

Tilgang til Ringbos borettslagskonsept med:

- Trygghet for kjøperne med Ringbo involvert
- Tilgang til storkundeavtaler, herunder finansiering med rente på pt 1,79 % og 20 avdragsfrihet (50/50)
- Avtale om salg av inntil 30 % av leilighetene med rabatt på 5 – 10 %, hvorav noen de kan «ta tilbake» (letter utbyggers utfordring med nødvendig salg)

## **Leie-før-Eie i Ringbo så langt:**

- Etablering av pilot med 2 leiligheter i 2020
- Øker fra 11 til 19 leiligheter i 2022
- Avtaler om 19 (11) nye i 2023 – 4 prosjekter
- Samlede boligverdier på 130 mill.
- Avtalte rabatter på drøyt 10 mill.
- EK-bindingen knyttet til finansiering begrenser skaleringen for oss fremover