

BO

MAGASINET

NR. 1 / 2025



Medlemsblad for
**MØRE OG ROMSDAL
BOLIGBYGGELAG**

Trivsel i *Tiriltunga* og *Kvam Terrasse!*

side 8-12

MATSPALTEN

Boller til FASTELAVN

side 20-21

TEMA: BOMILJØET OG FELLESTILBUD

GRO BJØRNARHEIM:

ny MOBO-direktør

side 6-7





Benytt deg av vår MOBO-rabatt

• MALING • TAPET • GULV • BILLAKK

happy-homes.no

Prolakk AS
Verftsgata 4
Tlf: 40 00 31 79
post@prolakk.no

Åpningstider:
Man - Fredag 7:30 - 17:00
Torsdag 7:30 - 18:00
Lørdag 9:00 - 15:00

Du finner oss i Åndal Maskin-bygget på Bolsønes

RÅD &
TIPS

SPØR
OSS

happy homes®

Vi skaper vakre hjem



ALLE BARN HAR RETT PÅ EN FRAMTID



Redd Barna

Det er over 100 millioner mennesker på flukt i verden i dag. Halvparten av dem er barn

Med din hjelp kan vi gi dem beskyttelse, livreddende mat og medisiner.

Sammen kan vi redde liv.

MATTE FLATER

GIR ET MYKT OG LUNT UTTRYKK!



Matt maling demper og skjuler ujevnheter bedre enn blank maling

Med Butinox Elegant Matt vil fargen oppleves avdempet, elegant og man får bedre fremfargens dybde. Malingen er en kombinasjonsmaling som kan brukes på flere underlag, enten det er slette vegger, panel eller lister – vi kaller det 3-i-1.

Vaskbar – Lett å lykkes • Godkjent av Eurofins – et godt inneklima
Svanemerket • Produktet leveres i 2,7 L og 9 L og kan blandes i alle farger

SE VÅRT UTVALG PÅ OBSBYGG.NO

Åpningstider: 7–20 (9–18)

molde.obsbygg@coop.no • tlf. 979 95 105

**Obs
BYGG
MOLDE**

5% BONUS OG RABATT

Montér har alt du trenger til ditt bygge- og oppussingsprosjekt. Som medlem i MOBO får du alltid 5% medlemsbonus. I tillegg får du 5% medlemsrabatt* på det du handler.

Merk: For å få MOBO-rabatt viser du fram medlemsbeviset ditt, som du finner i MOBO-appen. Det er ikke mulig å kombinere MOBO-fordelen med andre fordelsprogram hos Montér.

Gå inn på MOBO sin app for å finne ditt nærmeste Montér byggevarehus.

*Rabatt gjelder ikke kampanjevarer eller nettoprisede varer



Leder

GRO ELIN BJØRNARHEIM

Nå har jeg hatt mine første arbeidsdager og jeg kjenner på en glede for å være tilbake. Mobo og Garanti Eiendomsmegling var min første arbeidsplass når jeg flyttet til Molde for snart 23 år siden og jeg jobbet her i 6 fine år. Jeg vil takke Ole Jakob for den gode jobben han har gjort i MOBO i de årene han har vært her, det er spennende å ta over stafettpinnen.

Jeg er selv boende medlem. Tryggheten og forutsigbarheten jeg opplever som beboer i borettslag er behagelig. Det fellesskapet som ivaretar boligmassen og skaper et godt bomiljø er viktig. De tillitsvalgte i styrene, sammen med den bistand som MOBO kan gi via forvaltning og tekniske tjenester er avgjørende.

Nybygging ligger hjertet mitt nærme og det er godt å se at Romsdalsgata 8-12 er i gang. Her kan du bo du midt i sentrum med gangavstand til alle fasiliteter. Det er sentrumsleiligheter med alt fra hybel til 4-roms leilighet på 133 kvm. Det blir et løft for Molde sentrum, ikke minst for Romsdalsgata å få byttet ut parkeringsområdet og den gamle bygningsmassen med en helt ny tilpasset bebyggelse og et fint uteområde. Med ny optimisme i boligmarkedet håper vi nå på

at salget går bra, slik at vi får satt i gang arbeidet så snart som mulig.

Sosial aktiviteter og fellesskap er viktig for trivsel. Som boligbygger og utbygger føler vi på et ansvar med å legge til rette for gode bomiljø, og det at man kan bo lengre i eget hjem. Det er flott å se hva enkelte borettslag får til for trivsel og gode bomiljø. Vi håper Kvam Terrasse og Tiriltunga kan være til inspirasjon for flere.

Bovieran er under planlegging – dette er et boligkonsept som bygges med naturlige møteplasser i den flotte hagen, fellesrom til hobby og en gjesteleilighet. Det er et prosjekt jeg tror mange gleder seg til.

Det blir varierte og spennende arbeidsdager med det brede spekteret av tjenester som MOBO leverer med medlemsservice, tekniske tjenester, forvaltning og økonomi, megling og vaktmestertjenester.

Jeg gleder meg til å bli bedre kjent med mine kollegaer i MOBO, de tillitsvalgte og medlemmer rundt omkring.

Varme hilsener fra alle oss i MOBO
Gro Elin Bjørnarheim
Adm. dir.



Innhold

FASTE SPALTER

Tema	13
Mattipset	20
Jusspalten.....	26
Kryssord & Sudoku.....	28

NYHETER

Hils på den nye direktøren.....	6
Aktivitetshus og reserveleilighet...	8
"Damenes" hver onsdag.....	10
Brenner og bygger!.....	12
God stemning i boligmarkedet.....	30
Nærhet til det meste.....	31
Bovieran: Nærmere realisering....	32
17 nye leiligheter.....	34
Året 2024.....	36

Vi baker fastelavnsboller! – s.20



Det er flott å se hva enkelte borettslag får til for trivsel og gode bomiljø.
Vi håper Kvam Terrasse og Tiriltunga kan være til inspirasjon for flere.

**MEDLEMSBLAD FOR
MØRE OG ROMSDAL
BOLIGBYGGELAG**
NR. 1, 2025

ANSVARLIG REDAKTØR

Direktør Gro Elin Bjørnarheim,
Møre og Romsdal Boligbyggelag

**MØRE OG ROMSDAL
BOLIGBYGGELAG**
Strandgata 5, 6415 Molde.
Tlf: 71 25 93 00

E-post: mobo@mobo.no
Hjemmeside: mobo.no

**REDAKSJONELL PRODUKSJON
OG GRAFISK UTFORMING**
TIBE Molde AS
Postadr.: Postboks 473, 6401 Molde
Tlf: 71 20 12 00
E-post: bomagasinet@tibe.no

**MEDARBEIDERE I
DETTE NUMMERET**
Evy Strømme,
Ingrid Kvande, og
Jens Holsbøvåg Lyngstad.

ANNONSER
Tlf: 71 20 12 00
E-post: annonse@tibe.no

TRYKK
Ålgård Offset, Ålgård





▲ Gro Elin Bjørnarheim er ny direktør i MOBO.

Hils PÅ DEN NYE DIREKTØREN

Gro Elin Bjørnarheim begynte som administrerende direktør i MOBO tidligere denne måneden, og hun ser fram til å bli enda bedre kjent med organisasjonen og å utvikle MOBO videre sammen med dyktige kolleger.

✍ INGRID KVANDÉ

📷 JENS HOLSBØVÅG-LYNGSTAD



▲ Med gode kolleger i lunsjen.
► Fredag betyr vafler.



Den 1. februar var Gro Bjørnarheim på plass i direktørstolen hos MOBO, og hun har brukt de første dagene til å bli enda bedre kjent med organisasjonen.

Det er nå 23 år siden forrige gang hun begynte å jobbe i disse lokalene – den gang som megler i Garanti Eiendomsmegling. Gro er utdannet Eiendomsmegler og har også vært avdelingsleder hos Eiendomsmegler1 Midt-Norge, avdeling Molde, og økonomisjef i Nordic Outdoor.

Før returen til MOBO var hun daglig leder i Solstrand Boliger Eiendom AS og Solstrand Gruppen AS.

– Jeg rakk bare å være i Solstrand i ett år. Jeg hadde egentlig ikke tenkt å bytte jobb, men så dukket denne muligheten opp.

Hva var det som trigget deg med denne jobben?

– Jeg har fulgt med MOBO siden jeg jobbet her selv. Det blir naturlig til at du følger ekstra med på en arbeidsplass du har et forhold til. MOBO har vært en stor og viktig aktør i mange, mange år, og har mange boliger under paraplyen. Jeg synes det er en kjempespennende jobb i forhold til å kunne påvirke regionen.

Hvordan ønsker du MOBO skal utvikle seg framover?

– Jeg har tanker om dette, og ser fram til gode diskusjoner sammen med styret og de ansatte. Jeg synes rollen MOBO har som samfunnsaktør gjennom boligbygging er interessant. Så er det viktig at vi er tilstede for medlemmene og bygger opp under og støtter borettslagene. Kanskje skal vi se på tjenestebiten i så måte. I fellesskap vil vi komme fram til hva som er den viktige veien framover. Og så må jeg si: Det hadde vært artig å få realisert Bovieran!

Litt om deg?

Gro Bjørnarheim kommer opprinnelig fra Jølster i Sunnfjord i Sogn og Fjordane. Hun har bodd i Molde siden 2002, og bor

nå i Solbakken.

– De siste årene har tiden gått til jobb og familie. Har blant annet vært i en del håndballhaller rundt om i fylket og Trondheim. Jeg synes det er kjempegøy når de er engasjert i noe slikt. Selv drev jeg med korps, 4H og var litt innom fotball da jeg var barn. Håndball hadde sikkert passet meg bedre, men på bygda ble vi med på de tilbudene som var, smiler Gro.

I dag er det naturen og litt matlaging som lokker når hun skal ha et avbrekk.

– Når jeg skal koble av, tar jeg gjerne en tur i marka. Tusenårsvarden er et bra utgangspunkt. Det er godt å komme seg en tur ut i marka innimellom og jeg er glad i å lage mat. Det blir også en del turer til Jølster. Bilturen tar ca. 4,5 timer litt avhengig av hvordan det klaffer med ferjene.

Fra kontoret i Strandgata har hun god oversikt over både ferjene og bylivet, og det er kort vei til nærmeste framtidige boligprosjektet for MOBO – leilighetsbygget i Romsdalsgata 8-12.

– Jeg gleder meg til å jobbe sammen med mange dyktige folk i MOBO. En del av de som var her når jeg jobbet her frem til 2008 er her fremdeles, og det tyder på at folk trives. ..



▲ Randi Aske, May Kristin Meisingset, Gerd Larsen, Turid Helene Tennøy, Audhild Moen, Anne Lovise Eikrem, Anne Marie Moen, Marit Tveiekrem Sæter og Ragnhild Haarr Foss.



Det er den klare meldingen fra hobbygjengen i borettslaget Kvam Terrasse. I det sjarmerende boligområdet er det 65 leiligheter – fra toroms til større leiligheter med fire soverom.

FLERBRUKSHUS

Sentralt i borettslaget er aktivitetshus, som er en fullt beboelig leilighet med stort oppholdsrom, kjøkken, bad og soverom. Huset blir brukt til styremøter og generalforsamlinger, og som pauserom når det er dugnad. Det kan også leies til selskap som bursdager,

◀ Ragnhild Haarr Foss er aktivitetshusansvarlig. Her på kjøkkenet.



▲ Audhild og Ragnhild ønsker velkommen!

AKTIVITETSHUS OG RESERVELEILIGHET

– Det er tryggere å bo i et borettslag der vi kjenner hverandre. Og jo bedre vi blir kjent, jo mer kommer vi på å gjøre sammen.

✍ INGRID KVANDÉ

📷 JENS HOLSBØVÅG-LYNGSTAD

barnedåp, begravelser og annet.

KAN LEIES TIL PRIVAT BRUK

– Det er borettslaget som disponerer leiligheten, og ved siden av å være et aktivitetshus, kan vi som bor her leie den hvis vi trenger overnattingsplass til gjester, og ellers når det er nødvendig, f. eks i forbindelse med oppussing i egen leilighet, sier Ragnhild Haarr Foss. Hun er aktivitetshusansvarlig, og sammen med styremedlem og miljøansvarlig Audhild Moen tar hun i mot Bomagasinet.

HOBBYKVELD

Snart skal rommene fylles med kaffeduft, bakverk og glade stemmer. Hver tredje torsdag samles en del damer i aktivitetshuset.

Her dyrker de hobbyen strikking, og deler strikketips og inspirasjon. Bittesmå selbu-votter vokser fram mellom raske pinner og flotte gensere nærmer seg sin endelige form. Mens noen prosjekter er på maskestadiet nærmer andre seg avfelling.

ØNSKER MER BRUK

Gerd Larsen har bodd i borettslaget helt siden det var nytt i 1981/1982.

– Vi har blitt mye bedre kjent etter at vi begynte å møtes her, så dette synes jeg er helt topp. Hun og de andre mener huset har stort potensiale.

– Rommet kan brukes til mye mer enn vi gjør foreløpig, og vi oppfordrer mennene til å møtes her også, sier strikkejengen. ••



▲ Turid Helene Tennøy.



▲ Edith Bø og Else Aakvik.

► Karin Smørdal Olsen og Mari Ann Bævre.



"Damenes" hver onsdag

Hver onsdag året rundt samles en gjeng med damer i ett av fellesrommene i Tiriltunga Borettslag. Siden 2018 har dette vært en tradisjon, og stemningen er god!

✍ INGRID KVANDEN 📷 JENS HOLSBØVÅG-LYNGSTAD

Tirilstua er navnet på fellesrommet, og det er Hilda Hosen som er ansvarlig for innkjøp og utleie.

– Lokalet vårt er utleid ca. en gang i måneden utenom de faste arrangementene Herreavdelingen hver torsdag, Onsdagsklubb og den daglige lunsjen (se mer om lunsjen side 14-15). Blant de som leier lokalet, er det noen som har musikkøving og andre som har selskap. Det er også en stor tv-skjerm med alle kanaler her, så

rommet kan brukes til mye, forteller Hilda.

SOMMERFEST OG JULEBORD

Onsdag kl. 18 er det tid for den ukentlige dameklubben, og mange av deltagerne har vært med siden starten. I løpet av to timer blir det strikkes, drikkes kaffe og pratet om løst og fast. Et annet fast innslag i dameklubben er vinlotteri, og overskuddet går til felles opplevelser.

– Vi bruker opp pengene fra vinlotteriet

to ganger i året. Om sommeren drar vi ut og spiser, og før jul bestiller vi mat og har julebord her i Tirilstua. Vi har ikke mulighet for oppvask her, men vi har planer om å søke MOBO-fondet om støtte til et anretningskjøkken. Da vil rommet bli enda mer komplett, mener Hilda og gjengen.

AKTIVT BORETTSLAG

De er godt fornøyd med alle de sosiale tilbudene som beboerne i borettslaget i fellesskap



◀ Liv Aarseth og Eli Eikrem Gravem.



▲ Ella Nortvedt, og Marit Vatne.



▲ Gunn Hagen og Hilda Hosen.



▲ Sølvi Frisnes og Inger Otterlei.



◀ UKENS TREFFPUNKT:

Liv Aarseth, Eli Eikrem Gravem, Sølvi Frisnes, Inger Otterlei, Gunn Hagen, Hilda Hosen, Ella Nortvedt, Marit Vatne, Karin Smørdal Olsen, Mari Ann Bævre, Edith Bøe og Else Aakvik setter pris på treffene med damene i borettslaget hver onsdag.

har klart å stable på beina. Og nye, gode ideer blir styrebehandlet og satt ut i livet. Nylig vedtok styret i borettslaget å lage bocciabane utenfor bygget. Den skal bygges til sommeren, og det skal damene også være med på, forteller de.

– Om vi skulle hatt enda noe nytt?
– Badebasseng!, kommer det kontant. – Vi har også snakket om en kafé. Det er slikt vi fantaserer om når vi sitter på den store uteplassen vår og det er fint sommervær. ••



◀ **LUCIA:** Ukentlige treffpunkt gir godt samhold, og da kan det meste skje: Før jul i fjor gikk damene luciagog inn til Tirilstua under Herreavdelingen. God stemning!
Foto: Privat



BRENNER OG BYGGER!

I treningsrommet i Tiriltunga Borettslag er det stor aktivitet – her brennes det kalorier, bygges muskler og skapes god stemning.

✍ INGRID KVANDE 📷 JENS HOLSBØVÅG-LYNGSTAD

Tiriltrim er idrettslaget i Tiriltunga Borettslag, og ved årsskiftet var det fem år siden Tiriltrim ble etablert. Foreningen er registrert i Brønnøysundregisteret, og har egen drift og styre.

KONTINGENT

Medlemmene betaler kontingent, og det pleier å være mellom 40 og 50 registrerte medlemmer i løpet av et år. Folk kan også støtte foreningen gjennom Grasrotandelen til Norsk Tipping. Ved oppstart fikk Tiriltrim litt lån fra borettslaget, og i takt med at økonomien i foreningen har bedret seg, har utstyret blitt byttet ut og forbedret.

FØLER EIERSKAP

– Trimrommet er åpent hele døgnet. Det er forbeholdt oss som bor i borettslaget, og medlemmene har egen nøkkel. Ettersom Tiriltrim er vårt eget, føler folk føler eierskap og holder orden. Det er veldig bra, sier Egil Rekdal.

Sammen med Einar Aspås Brakstad har Egil tatt litt ekstra ansvar etter at ildsjelen Olav Nerland døde brått før jul.

FLITTIG BRUKT

– Jeg jobber turnus, og i friperiodene er jeg innom treningsrommet på ulike tider av døg-

net. Det er folk her stort sett hele tiden. Noen foretrekker å trene om morgenen, mens for mange passer det best om ettermiddagen. Og siden vi har døgnåpent, kan folk tilpasse bruken, sier Egil.

GODT TILBUD

En av de treningsglade er Eli Solli, som har bodd i borettslaget i et par års tid.

– Jeg synes vi har et kjempebra treningsrom her i borettslaget. Det er bra utstyrt, og så er det jo lettvinnt når det er så nærme. Kombinasjonen spinning og styrketrening er fin. Olav var instruktøren vår, og vi savner selvsagt ham. I en overgangsperiode er det satt opp skjerm med instruktør på video, så det går an å bruke spinningsyklene nå også, sier Eli.

HAR KOMMET FOR Å BLI

Einar og Maiken Aspås Brakstad flyttet til Tiriltunga i februar 2021 og trives veldig godt. De tenker langsiktig med å bo her, og synes alle de sosiale tilbudene som borettslaget har stablet på beina er et ekstra pluss. Foreløpig er det Tiriltrim de bruker oftest.

– Vi kjøpte leiligheten fordi vi ville bli gamle her, så vi har ikke tenkt å flytte på oss. Det er lettere å komme til treningsrommet når det er så nærme. Dette er sosialt og fint, sier de to. ••

◀ Egil Rekdal og Einar Aspås Brakstad er styremedlemmer i Tiriltrim, og ivrige trimmere.



▲ Anne Grønset liker å bruke spinningsyklene, og så blir det litt apparattrening i tillegg.



▲ Eli Solli setter pris på å kunne gå tørrskodd til treningsrommet.

MANGE SOSIALE TILBUD I TIRILTUNGA BORETTSLAG

• I fellesrommet Tirilstua er det fast lunsj hver dag kl. 12

• Hver onsdag har damene Onsdagsklubb

• Dagen etter er det Herreavdeling

• Tiriltrim har treningsrom og spinningsal. I naborommene er det biljardbord og muligheter for å spille dart. Biljardgjengen møtes fast hver tirsdag.

• Nylig har styret i borettslaget vedtatt å bygge utendørs bocciabane.



Jo mere vi har sammen!

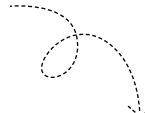
I boligselskapet bor vi sammen, noe som gir mange fordeler både når det gjelder trivsel og muligheter for samvær og aktiviteter. Som beboer her du har mange mennesker i nærheten, noe som kan være en kilde til både vennskap og generell trivsel.

TEMA: BOMILJØET OG FELLESTILBUD

Når mange bor sammen, er det også fint å dele tjenester. I det siste har fokus på felles goder i boligselskap fått en oppsving. Noen steder har fått «ny» type fellesrom som badstue, andre oppgraderer fellesrommet til leilighet som kan leies når man har gjester, og mange arrangerer «klubber» som gjør det å møtes til et lavterskel-prosjekt.

Vi har vært litt rundt, og på de påfølgende sidene får du noen eksempler til inspirasjon og motivasjon.

Les mer





▲ **LANGBORD:** Siden i fjor sommer har beboerne i Tiriltunga Borettslag møttes til felles lunsj kl. 12. Det er vanligvis 10-12 personer hver gang, og lunsjen oppleves som sosial og trivelig.

Sees til lunsj!

Hver dag kl. 12 møtes en gjeng i Tiriltunga Borettslag i fellesrommet Tirilstua og spiser lunsjen sin sammen. Alle har med sin egen mat og drikke, og så deler de opplevelsen.

✍ **INGRID KVANDE** 📷 **JENS HOLSBØVÅG-LYNGSTAD**

– Jeg er her 2-3 ganger i uka. Jeg har gjerne med meg en yoghurt eller noe, og så sitter vi her og prater. Jeg spiser frokost ganske sent, men jeg kommer likevel hit kl. 12, sier Ella Karin Norstedt. – Det beste med å være her er å treffe de andre. Jeg bor i etasjen over Tirilstua, så det er kort vei ned, sier Ella Karin.

SOSIALT

Det sosiale blir trukket fram av alle lunsjdeltagerne når Bomagasinet er på besøk. Det er 84 leiligheter i Tiriltunga Borettslag, så det er mange mennesker å komme i kontakt med.

– Vi var på herreklubb i dette lokalet i går kveld, så hos oss er det mye sosialt. Når det

er lunsj tar vi bare med oss kaffekoppen og matboksen. Vi har mange fine tilbud her, og de er det bare å benytte seg av, sier Arild Aakvik og Reidar Sele.

SUKSESSFAKTOREN

– En av suksessfaktorene er at ingen har ansvar for rydding eller har andre plikter, mener Mari Ann Bævre, som tok initiativet til felleslunsjen i fjor. Da hadde hun akkurat blitt pensjonist, og savnet det sosiale med jobblunsjen.

– Vi begynte å snakke om dette etter jul i fjor. Ute i tredje etasje har vi et veldig fint tun med benker som ikke blir så mye brukt. Det



var der vi begynte, og det dukket opp veldig mange folk i finværet om sommeren. Nå på vinteren er det best å komme seg inn under tak, og Tirilstua er ferdig oppvarmet til enhver tid, forteller Mari Ann.

ENKEL MØTEPlass

En god del av beboerne i Tiriltunga Borettslag bor alene og er pensjonister. Mari Ann forteller at tanken med lunsjen var at det skulle være en helt enkel møteplass.

– Dette er gratis og trivelig, og man kan gå tørrskodd hit. Det er hver dag kl. 12, og da vet alle at de kan treffe noen her. Folk sitter så lenge de vil – jeg pleier å si at det skal være en romslig pause, sier Mari Ann Bævre. ••



▲ **INITIATIV:** Initiativtaker til felleslunsjen Mari Ann Bævre (t.v.) sammen med Toril Haukaas. – Tanken var at det skulle være en helt enkel møteplass, rett og slett, sier Mari Ann Bævre.

▼ **ER MED:** – Det er sosialt med denne lunsjen, sier Inger Otterlei.



◀ **GOD PRAT:** Fra v. Hilda Hosen, Else Aakvik og Ella Karin Nordstedt.

Suksesstips fra Tiriltunga:

- Ha et fast klokkeslett
- Arranger det regelmessig
- La det være lavterskel uten behov for arrangementskomité



▲ **LUNSJER:** Arild Aakvik og Reidar Sele har tatt med kaffekoppen og matboksen ned til felleslunsjen i Tirilstua. – Vi har mange fine tilbud her, og det er det bare å benytte seg av, sier duoen.

SKAL BOLIGPRISENE TIL HIMMELS?

Boligåret 2025 startet med et pang. Boligprisene økte kraftig i januar, etter frisk boligprisvekst gjennom fjoråret. Med utsikter til lavere renter og høy lønnsvekst ligger det til rette for at boligprisene skal videre opp.

Mens etterspørselen i boligmarkedet er på vei opp, er boligbyggingen på et historisk lavt nivå. Hvor høy boligprisveksten blir fremover, avhenger i stor grad av hvor raskt boligbyggingen kommer i gang igjen.

REKORDHØY BOLIGPRISVEKST

Nær rekordhøy boligprisvekst var budskapet da Eiendom Norge slapp sin boligprisstatistikk for januar i år. På landsbasis var boligprisene 7,3 prosent høyere i januar enn på samme tid i fjor. Fra desember til januar økte boligprisene med 4,4 prosent. Det har aldri tidligere i boligprisstatistikens historie blitt solgt og lagt ut like mange boliger i bruktboligmarkedet som i januar i år.

TO HOVEDGRUNNER TIL STERK VEKST

Det er to viktige grunner til den sterke januarveksten. Den ene er rentesignalene fra Norges Bank, som uttalte både i desember og januar at første rentekutt «trolig» og

«mest sannsynlig» kommer i mars. Usikkerheten rundt fremtidige lånekostnader er dermed betraktelig redusert. Den andre årsaken er lettelsen i utlånsforskriften som



ble innført ved årsskiftet. Kravet til egenkapital ble senket fra 15 til 10 prosent. Dette får en mer direkte effekt på boligprisene fordi mange vil være i stand til å ta opp høyere

lån enn tidligere. Særlig gjelder dette for yngre kjøpegrupper, som typisk har høyere belåningsgrad ved boligkjøp. Historien har imidlertid vist at effektene av endringer i utlånsforskriften vanligvis er kortvarige. På lengre sikt vil andre faktorer spille en viktigere rolle for utviklingen i boligprisene.

FLERE FAKTORER

Et samlet korps av drivere peker i retning av at boligprisene skal øke også fremover. Lønnsveksten var høy i fjor og blir trolig høy i år også. Inflasjonen har avtatt og nærmer seg mer normale nivåer. Rentene skal ned, selv om det er usikkert hvor mye. Arbeidsledigheten er lav og stabil. Samtidig er boligtilbudet fallende, og kommer til å være lavere enn boligbehovet i årene fremover. Et for lavt boligtilbud gir mer rift om boligene på markedet, og fører til høyere boligprisvekst. NBBL anslår at boligprisene vil øke 8 prosent som



årgjennomsnitt i 2025, og vi kan trolig vente oss tilsvarende sterk vekst til neste år.

HISTORISK LAV BOLIGBYGGING

Igangsettingene av nye boliger har falt med nær 40 prosent siden 2022. I fjor ble det ifølge SSB utstedt i underkant av 19 000 igangsettingstillatelser. Vi må tilbake til begynnelsen av 1990-tallet for å finne tilsvarende lave nivåer. Nedgangen har flere årsaker. Høye byggekostnader kombinert med økte renter har gjort boligprosjektene mer kostbare for både utbyggere og kjøpere. Denne usikkerheten har ført til at flere prosjekter har blitt utsatt eller kansellert.

NÅR VIL BOLIGBYGGINGEN TA SEG OPP?

Sterk boligprisvekst og lavere renter vil etter hvert gjøre flere byggeprosjekter lønnsomme, og byggetakten vil komme opp. Akkurat hvor lang tid dette tar er usikkert, men med dagens utsikter til boligprisvekst vil forholdene for boligbyggingen bedres mye i løpet av det neste året. Problemet er

at boligbygging er som et tankskip; det tar tid å snu. Vanligvis regner man ett til to år fra spaden settes i jorda til bygget står ferdig. Ferdigstillelsene av nye boliger har begynt å falle, og vil falle videre til et bunnivå om halvannet til to års tid.

BOLIGMANGEL I PRESSOMRÅDENE

Usikre estimat basert på SSBs befolkningsframskrivninger tilsier at Norge har et boligbehov tilsvarende 30 000 nye boliger hvert år de neste årene. Selv om vi legger til grunn at boligbyggingen tar seg raskt opp, vil underskuddet på landsbasis bli betydelig. Boligtilbudet kommer til å bli for lavt, og boligprisveksten kommer til å bli høy på grunn av dette. Særlig kommer underskuddet til å bli stort i pressområder som Oslo, Bergen og Tromsø, der igangsettingene har vært særlig svake de siste par årene. Dette vil betydelig forverre de strukturelle problemene vi allerede har i Norge, der høy boligprisvekst i pressområdene over tid har gjort det vanskelig å kjøpe sin første bolig. Dette er

uheldig for folk, for arbeidsmarkedet og for samfunnet som helhet.

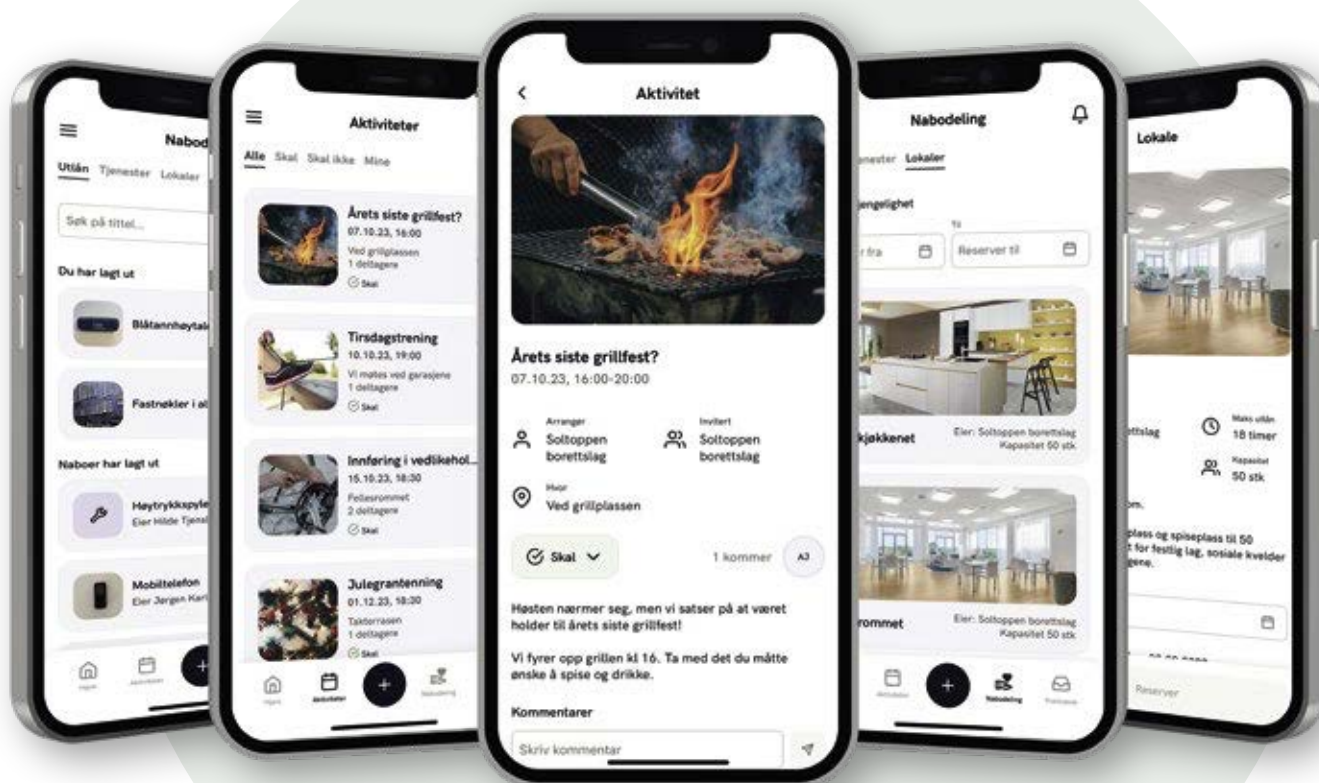
MYNDIGHETENES ROLLE I BOLIGKRISEN

For å dempe boligkrisen må myndighetene ta grep. I skrivende stund har den nye regjeringen nettopp annonsert at de vil «invitere storbyene til et krafttak for boligbygging», med mål om å bygge 130 000 nye boliger innen 2030. Ambisjonen er å oppnå mer effektiv saksbehandling, fjerne reguleringer og sørge for gode rammevilkår for student- og eldreboliger i byene. Det er bra og sårt tiltrengt at myndighetene retter større fokus på dette. Måloppnåelse forutsetter imidlertid at regjeringen setter ambisjonen ut i live. Det gjenstår å se.

HILDE KAROLINE MIDSEM
SJEFØKONOM I NBBL



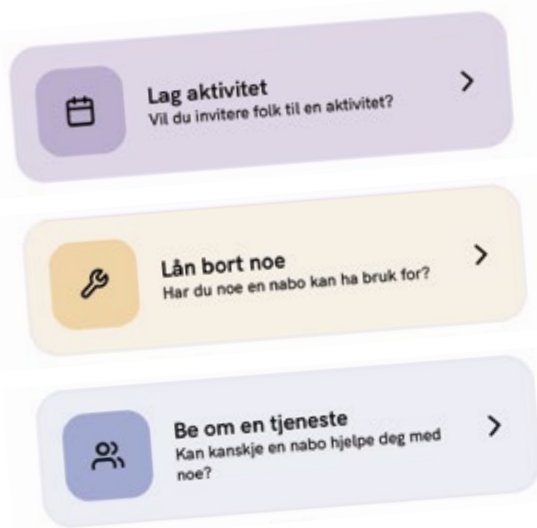
Foto: Nadia Frantsen



Appen Sociale: **ENKLERE Å DELE**

Sociale er skreddersydd for deling og kontakt mellom beboere i borettslag og sameier. Glem Facebookgrupper, sms-er, snapper og mylderet av kanaler – med Appen Sociale har dere alt som trengs!

✍ INGRID KVANDÉ



Det er snart to år siden BBL Pivotal lanserte appen Sociale. Målene med appen var flere: Det var viktig å skape en arena som gjør det lettere å snakke med – og gjøre ting sammen med naboene, samt å bidra til delingsøkonomi og bedre ressursutnyttelse. Den praktiske reservasjonskalenderen i appen gjør også at det blir mindre manuell organisering og administrasjon ved utleie og arrangement.

– Vi ser mer jevnlig bruk og at flere og flere tar i bruk Sociale. Det er helt klart en større interesse for appen nå. Vi får tilbakemeldinger

om at appen gjør det enklere å komme i kontakt med naboene, og det er hyggelig. Det er flott om Sociale kan bidra til mer fellesskap og samhold, samt å gjøre nabodeling enkelt, sier Christina Drage, Customer Success Manager i BBL Pivotal.

LAV MÅNEDSPRIS

Hun forteller at det for borettslag og sameier koster mellom 10 og 20 kroner i måneden pr. boenhet å ta i bruk Sociale. Appen er da åpen for alle som bor i boligselskapet, og man når naboene og de som hører til, ved



▲ Ingvar bor i Nytorvet og bruker Sociale. Her er han sammen med Thea Christine Romsås som er ansvarlig for Sociale i boligselskapet. (Foto: Privat).



▲ Ingvar i samtale med Christina Drage. De er på den store fellesterrassen i Nytorvet. (Foto: Privat).



▲ Christina Drage. (Foto: BBL Pivotal).

å logge seg inn enten via vipps eller med mobilnummeret. Dersom det er flere boligselskap som ligger tett, er det mulig å koble seg sammen i Sociale. Da får beboerne tilgang til enda flere tilbud og fellesgoder.

POPULÆRT I GJØVIK

Nytorvet i Gjøvik stod ferdig i februar/mars i fjor. Her er det 128 boenheter, i en kombinasjon av selveier og andelsleiligheter.

Nytorvet hadde fokus på å bruke appen Sociale helt fra starten av, og har fått til stor aktivitet. 120 brukere har registrert seg, og da er det mange muligheter enten man ønsker å arrangere noe, lage en gruppe eller

har noe å dele.

– Vi har vært opptatt av å ta i bruk digitale løsninger, og vi anbefaler Sociale. Vi tror den hjelper beboerne med å bli kjent med hverandre – det blir lavterskel å treffes, sier Thea Christine Romsås, som er varamedlem i styret og ansvarlig for Sociale.

LYKKES MED SOCIALE

Suksessstips fra Thea:

1. La en ressursperson ha ansvar og hjelpe folk i gang. Det kan være en i styret eller en annen.

2. La det være aktiviteter og innhold å finne i appen helt fra starten. ••

FUNKSJONER:

- Booking av fellesrom og –utstyr
- Administrere utlån til naboer
- Lage grupper som folk kan bli med på
- Invitere til felles aktiviteter
- Innlogging via vipps eller mobilnummer

Vi baker boller!

Det er tid for fastelavn, og det betyr tid for boller! Hvem kan motstå duften og smaken av herlige boller? Det er ganske artig å bake de også. Det syntes i hvert fall Emma og William, og det aller beste var selvsagt å nyte baksten etterpå. Mmmm!





DU TRENGER:

25 g gjær
3 ½ dl melk
100 g smør
100 g sukker
500 g hvetemel (ca.)
½ ts kardemomme
½ ts salt
½ ts bakepulver
1 sammenvispet egg til pensling

TIL FYLLET:

3 dl fløte og 2 ts vaniljesukker
1 dl syltetøy

1 dl melis til å drysse på ved servering

SLIK LAGER DU BOLLENE:

Smelt smør. Ha i melk og varm opp til 37 °C. Smuldre gjær i en bakebolle, hell i væsken og rør ut gjæren. Ha sukker, hvetemel, kardemomme, salt og bakepulver i bollen, elt sammen til en lett og smidig deig. Sett bolledeigen til heving på et lunt sted under plast til dobbel størrelse, ca. 30-60 minutter. Gjerne lenger hvis det trengs.

Del deigen i ca. 16 emner og trill boller. Sett bollene på et stekebrett med bakepapir og la heve under plast i 30 nye minutter (eller lenger ved behov).

Pensle boller med sammenvispet egg og stek på 225 °C i 8-10 minutter. Avkjøl på rist.

FYLLET:

Pisk kremfløte og vaniljesukker til en luftig krem. Del boller i to og fyll med syltetøy og krem. Dryss litt melis over til slutt.

Kilde: tine.no





NY MEDLEMSFORDEL:

Hurtigruta Carglass - 5 % bonus og rabatter

Vi har gleden av å presentere en ny medlemsfordel for alle Boligbyggelagets medlemmer: Hurtigruta Carglass blir ny landsdekkende samarbeidspartner! Med denne avtalen får medlemmene 5 % bonus på alle kjøp, samt en rekke attraktive rabatter og inkluderende tjenester.

FRANK GUDBRAND MO, BBL PIVOTAL HURTIGRUTA CARGLASS

HVA INNEBÆRER AVTALEN?

Hurtigruta Carglass, som er kjent for sin høye kvalitet og pålitelige service, tilbyr nå Boligbyggelagets medlemmer en unik mulighet til å spare penger på bilglass-tjenester. Enten du trenger bytte av front-rute, reparasjon av steinsprut eller nye vindusviskere, kan du nå dra nytte av rabatterte priser og 5 % bonus på alt.

TILGJENGELIGHET OG KVALITET

Hurtigruta Carglass har nærmere 100 avdelinger, som strekker seg fra Kristiansand i sør til Alta i nord. Med et så omfattende nettverk av verksteder er Hurtigruta Carglass lett tilgjengelig for medlemmer uansett hvor du bor. Kvalitet og kundeservice er alltid i fokus, og du kan være trygg på at bilens glass blir håndtert av erfarne fagfolk.

Hurtigruta Carglass med sine eiere Belron, har et stort nettverk i Europa. Skulle du være uheldig og få en glasskade mens du er på reise i Europa, vil de veilede deg til nærmeste Carglass-verksted. Alt av papirarbeid mot forsikringsselskapet og oppgjør ordnes når du er trygt tilbake i Norge.

HVORDAN BENYTTE SEG AV FORDELENE

Som medlem av Boligbyggelaget får du 5 % bonus på alle tjenester hos Hurtigruta Carglass. Det betyr at du automatisk samler bonuskroner hver gang du benytter deres tjenester, og disse kan overføres til bankkontoen din. I tillegg oppnår du spesifikke rabatter. Du får rabatt på produkter som vindusviskere og vindusspray, samt gratis lånebil ved avtale.

For å benytte deg av rabatten, må du fremvise medlemskortet ditt før betaling og betale med et av dine registrerte betalingskort for å få bonus. Rabatten trekkes automatisk fra i kassen, og bonusen legges til kontoen din neste virkedag. Det er både enkelt og effektivt! Hurtigruta Carglass er en foretrukken samarbeidspartner for alle forsikringsselskap i Norge.

OPPSUMMERING

Vi oppfordrer alle medlemmer til å benytte seg av denne fantastiske muligheten. Med Hurtigruta Carglass som ny samarbeidspartner, kan du ta godt vare på bilen din samtidig som du sparer penger. Besøk din nærmeste Hurtigruta Carglass og opplev fordelene ved medlemskapet i Boligbyggelaget!

FUNKSJONER:

Hos Hurtigruta Carglass får medlemmene **5 % bonus** på alt man betaler med et registrert betalingskort. Betalingskortene registreres på "Min side" på boligbyggelagets medlemsider.

I tillegg får medlemmene **rabatt på ulike produkter og gratis tjenester** som Hurtigruta Carglass tilbyr ved fremvisning av medlemskortet.

For mer informasjon, kontakt og finn ledig time se:
www.carglass.no/partner/bbl

Time kan også bestilles på telefon: 09500.

Kundesenterets åpningstider:
**Hverdager 07.00 - 24.00 og
lørdager/søndager 09.00 - 24.00.**

bomagasinet.no



BO
MAGASINET



Medlemsblad for
BOLIGBYGGELAG



Bomagasinet er også på nett!

Aktuelt, inspirerende og informativt lesestoff for deg som
bor i borettslag og sameie direkte på din mobil eller pc.

bomagasinet.no



▲ **GOD STEMNING:** Fellesrommet til Grasåsen borettslag blir hyppig brukt. Alt fra minnestunder til konfirmasjoner og festligheter. Her kan også besøkende leie overnattingssted. Foto: Roar Frick Vangdal.

Grasåsen Borettslag: Levende bomiljø med fellesskapet i fokus

Grasåsen Borettslag i Arendal skiller seg ut som et fyrtårn for hvordan fellesskap og initiativ kan skape et levende og inkluderende bomiljø. Med 209 leiligheter fordelt på seks blokker og en rekke med såkalte "sikksakkboliger" huser borettslaget mennesker i alderen 18 til 94 år, og alle finner sin plass i dette unike fellesskapet.

✍ OLAV SVALAND

I styrerommet, som tidligere var en barnehage, møter vi en humørfylt gjeng med beboere. Rommet, som i dag fungerer som et fellesareal og styrerom, kan romme opptil 50 personer og er ofte fylt av liv.

– Jeg er stolt av å være en del av dette fellesskapet. Her legger vi ned innsatsen for hverandre, og det er aldri et spørsmål om hva andre kan gjøre for deg, men hva vi kan skape sammen, sier Arne Helge Helgesen.

Det brede aldersspennet blant beboerne er noe styreleder Bodil Pihlfeldt Haugen er

spesielt stolt av.

– Nylig flyttet en ung mann inn her, bare 18 år gammel. Han var så stolt over at han kunne signere alle dokumentene selv. Det viser at dette er et sted for alle, uansett alder, sier Bodil.

Ved bordet sitter også den spreke 94-åringen, Petter Andersen. Med kaffekoppen i hånden forteller han entusiastisk om livet på Grasåsen.

– Det er et topp sted å bo. Vi møtes ofte ute under bjørka, der vi har satt opp en benk

og har en flott utsikt. Det blir mange gode samtaler der med naboene, sier han.

EN AKTIV HVERDAG FOR ALLE

Styret i borettslaget er opptatt av at alle skal ha mulighet til å delta i sosiale aktiviteter. Det arrangeres alt fra strikkedager og bingo til filmvisninger og julemarkeder her.

– Vi har sendt ut en undersøkelse til beboerne for å høre hva de ønsker mer av. Forslagene har strømmet inn, og vi jobber kontinuerlig med å utvikle tilbudene, sier Bodil.



▲ **DUGNAD:** God innsats. Foto: Roar Frick Vangdal.



▲ **DEKKET:** Bordet er dekket og klart når Tone Smeland byr på festligheter i fellesrommet. Foto: Olav Svaland.



▲ **FEIRING:** Sosialt før jull. Foto: Roar Frick Vangdal.



▲ **BLID:** Bodil Pihlfeldt Haugens gode humør og iver etter å få beboerne til å trives, er smittsomt. Foto: Olav Svaland.

For de som ønsker å leie lokaler til private sammenkomster, eller trenger ekstra plass til overnattingsgjester, tilbyr borettslaget to fellesrom. Disse ble oppgradert i 2018 og er utstyrt med kjøkken, bad og soveplasser. Tilbudet blir vanligvis brukt flere ganger hver uke.

Tone Smeland, en av beboerne, har i en periode bodd midlertidig i et av fellesrommene etter at hun hadde en vannlekkasje i leiligheten sin.

– Det er fantastisk å bo her, både på grunn av fasilitetene og det gode miljøet. Jeg gleder meg til å flytte tilbake til mitt eget, men dette har vært en utrolig hjelp i en vanskelig situasjon, sier hun.

DUGNAD SOM SAMLER

En av de store høydepunktene i borettslaget er den årlige dugnaden i mai.

– Det er et enormt engasjement. I fjor deltok over 70 personer, og flere kom i etterkant for å bidra. Det er en fantastisk måte å samles på, og belønningen er lapskaus – hele 15 kilo gikk unna i fjor, forteller vaktmester Jan

Fredrik Steine.

Som borettslagets heltidsansatte vaktmester er Steine en viktig brikke i fellesskapet.

– Han kjenner alle, vet hvem som trenger litt ekstra hjelp, og har en oversikt som er uvurderlig. Han er limet som holder oss sammen, sier Bodil.

ET UTEROM FOR TRIVSEL

Tomta til Grasåsen Borettslag strekker seg over 15 mål og byr på idylliske omgivelser med turstier, benker, utsiktspunkter og et dyreliv som får de fleste til å smelte av beundring...

– Vi har kanskje Arendals beste utsikt. Her ser vi hele innseilingen til byen, Torungen fyr og Merdø. Det gjør at mange av oss bruker mye tid ute, enten alene eller sammen med naboer, sier Helgesen.

For mange er turene i området mer enn bare mosjon. De er en anledning til å møte naboer, utveksle historier og bygge relasjoner. På turen rundt toppen, som Grasåsen bo-

rettslag ligger på, er det flotte turstier.

– Tar du deg en gåtur her, møter du gjerne en nabo eller to og kanskje får du se ett av de mange rådyrene som holder til her, sier vaktmesteren.

FEIRING AV FELLESKAPET

Borettslaget fyller 50 år i år, og sommeren skal markeres med en stor jubileumsfest. Arrangementet skal holdes utendørs, med grilling, underholdning og aktiviteter for store og små.

– Dette jubileet handler om mer enn bare å feire borettslagets historie. Det handler om å hylle fellesskapet, initiativet og den gode stemningen som gjør dette til et unikt sted å bo, sier Bodil.

Med sitt sterke fokus på fellesskap, deling og trivsel har Grasåsen Borettslag blitt et forbilde for andre. – Her har beboerne skapt et hjem der alle bidrar og føler seg inkludert – et levende bomiljø som inspirerer langt utover Arendals grenser, sier Helgesen. ••



Boligkjøpsmodeller – Å dele på regningen

I et stadig vanskeligere boligmarked har det vokst fram nye boligkjøpsmodeller. Å kjøpe bolig sammen med en tilbyder har både store fordeler – og noen potensielle fallgruver du må sikre deg mot.

BOLIGMARKEDET HAR SNØRT SEG KRAFTIG SAMMEN

Er du en av dem som merker at det blir stadig vanskeligere å kjøpe bolig? Det er kanskje ikke en realistisk løsning, men det kunne ha hjulpet deg å være født 15 år før: Boligprisene har hatt en eksplosiv vekst fra 2010 og frem til i dag. I det sentrale østlandsområdet kunne man i 2010 ha råd til ca. 30 % av boligene i markedet, mens det tilsvarende tallet i dag ligger godt under 10 %, ifølge NBBLs Førstehjemindeks. Samme trend gjelder for de fleste byer i Norge. Dette leder til at svært mange av dagens unge er helt avhengig av hjelp fra foreldre for å komme seg inn i boligmarkedet, dersom de skal ha en mulighet i det hele tatt. De som ikke har denne muligheten, blir avhengig av å leie bolig. Leieprisene har også steget ganske dramatisk fra 2020, samtidig som antallet tilgjengelige leieboliger har sunket. Dette gjør situasjonen svært vanskelig ikke bare for unge på boligmarkedet, men også for de som er i livets overgangsfaser, som følge av samlivsbrudd, jobbskifte, sykdom eller andre forhold.

FINNES DET VEIER INN PÅ BOLIGMARKEDET?

Ja, boligbyggelag og andre boligbyggere har de senere årene utviklet flere kjøpsmodeller for å gjøre det enklere for deg som boligkjøper.

Først kom **Leie til eie**, som innebærer at man inngår en leiekontrakt på boligen, med

en rett til å kjøpe boligen innen en periode på maks 5 år. Kontrakten som inngås, har regler både om leieforholdet og om kjøpsretten, herunder hvordan kjøpsprisen skal beregnes. Fordelen for den boligsøkende er i denne modellen at kjøpsprisen ofte settes til samme pris som om du hadde kjøpt boligen på kontraktstidspunktet,

Du får mulighet til å bli boligeier, og får ta del i en eventuell prisstigning i boligmarkedet.

ev. KPI-justert verdi. På denne måten vil du som boligkjøper kunne dra nytte av en eventuell prisstigning fra kontraktstidspunktet og frem til kjøpstidspunktet. Fordelene varierer fra tilbyder til tilbyder, og er ofte tilpasset det lokale boligmarkedet. Modellene tilbys kun i nye boliger, og kontraktene kan inngås både når boligene er ferdigstilt, og på tidspunkt for forhåndssalg, som normalt starter ca. 2 år før boligene ferdigstilles. Den sistnevnte modellen gir mulighet til å nyte godt av prisstigning før du overhodet flytter inn, og det har vist seg at mange klarer å spare tilstrekkelig til å dekke egenkapitalkravet i denne 2-årsperioden, men det krever tålmodighet å vente til boligen blir ferdigstilt.

Deretter kom en ordning vi kan kalle **Boligrabatt**. I disse modellene gis man som bolig-

kjøper en rabatt på prisen ved kjøp av boligen, men når du en gang i fremtiden vil selge boligen, må du selge den tilbake til den opprinnelige selgeren. Du vil da få markedspris for boligen, men med fratrekk av en tilsvarende rabatt som da du kjøpte boligen. På denne måten får du del i prisstigningen på boligen i eiertiden. Det har vist seg at mange foretrekker en slik modell for å bli eier.

Til slutt kom **Deleie**. Denne modellen innebærer at du kjøper boligen sammen med tilbyder. I dag tilbyr de ulike tilbyderne ulike brøker, men mange har et krav om at du må kjøpe minst 50 % av boligen ved oppstart. Deretter kjøper du deg opp suksessivt etter hvert som du klarer å spare opp tilstrekkelig egenkapital til å få finansiering for restkjøpet. Målet er at du skal bli eier av 100% av boligen i løpet av inntil 10 år. Du betaler dine egne lånekostnader, din andel av felles-





gene har imidlertid ikke enda fått godkjenning av Finanstilsynet, og er derfor ikke i bruk.

HVILKE FORDELER HAR BOLIG-KJØPER OG TILBYDER AV ORDNINGENE?

Ordningene innebærer en form for subsidiering fra tilbyder til kjøper. Men også tilbyder må få det til å gå rundt økonomisk. Noe annet ville være den sikre vei mot en konkurs, som vil ramme både tilbyder og kjøper. Man bør derfor ikke forvente at boligkjøpsmodeller skal gi tilnærmet gratis boliger. Fordelen for deg som boligkjøper er en lavere kjøpspris eller ved at tilbyder binder opp kapital som eier og først får oppgjør flere år etter ferdigstillelse av boligen.

I deleie-modellene deler kjøper og tilbyder på eierrisikoen i den perioden sameierskapet varer. Modellene innebærer altså en hjelp til å bli boligeier. For tilbyder kan salg ved hjelp av boligkjøpsmodellen deleie også kunne gi et raskere salg av boliger. Dette kan hjelpe boligbyggere til å få gjennomført et byggeprosjekt i et marked som har vært preget av lite salg. Det er imidlertid ikke anledning til å selge mer enn 20 % av boligene i samme borettslag med denne modellen.

kostnadene og et vederlag til tilbyder for å få bruke hele boligen. Det er noe større variasjon mellom de ulike deleiemodellene enn innenfor de andre kategoriene.

Enkelte har også forsøkt å utvikle en modell som kalles **Boliggaranti**. Denne går ut på at en tilbyder stiller garanti, eller såkalt selvskyldnerkausjon, for ditt lån. Det er mange foreldre som i dag stiller tilsvarende garanti for sine barns lån. Denne ordningen med boliggaranti er tenkt som en løsning for dem som ikke har foreldre som kan gjøre det samme. Disse ordnin-

RISIKERER JEG SOM KJØPER Å BLI LURT ELLER UTNYTTET?

Det har vært reist kritikk mot boligkjøpsmodellene særlig fra forbrukermyndighetene. Dette bunner i bekymring for at forbrukerne ikke forstår kontraktene man har forpliktet seg til, og at det regelverk vi i dag har ikke er tilpasset disse kjøpsformene.

Det er riktig at vi ikke har spesifikk lovgivning som beskriver de ulike kjøpsmodellene. Men i Norge har vi ufravikelige regler som gjelder for forbrukeres kjøp av bolig, i

både bustadoppføringslova (for nye boliger under oppføring) og avhendingslova (for salg av ferdigstilte og brukte boliger). Disse reglene gjelder uavhengig av hvilken kjøpsmodell som benyttes, og gir god beskyttelse for kjøper. Myndighetene arbeider med å lage regler som er mer tilpasset, men dette arbeidet tar dessverre lang tid, slik de fleste lovprosesser gjør. I mellomtiden kan man benytte standardkontrakter som er utarbeidet i et samarbeid mellom NBBL, Norsk eiendomsmeglerforbund, Norsk Eiendom, Fredensborg Bolig og Obos. I disse kontraktene er de fleste av uklarhetene ivarettatt, slik at kjøpere skal oppleve samme trygghet som når man kjøper en ny bolig uten boligkjøpsmodell.

Det er også god grunn til å minne om at det aldri er risikofritt å kjøpe en ny bolig. Man bør alltid velge sin bolig med omhu og gjøre grundige undersøkelser av selgers økonomi, og i dette tilfellet økonomien til den som tilbyr boligkjøpsmodeller. Konkurs hos mindre profesjonelle boligbyggere er dessverre ikke helt uvanlig.

Som boligkjøper bør du altså søke informasjon og sette deg godt inn i vilkårene for å kjøpe bolig, og få gjerne bistand dersom du trenger det, av familie, venner eller andre. Og velg en tilbyder du stoler på og som har gode referanser. Dette bør du gjøre enten du kjøper bolig med boligkjøpsmodell eller ikke.

Boligkjøpsmodeller, uansett type, har imidlertid samme, klare fordel: Du får mulighet til å bli boligeier, og får ta del i en eventuell prisstigning i boligmarkedet. Samtidig blir bokostnadene dine de samme, eller kanskje i noen tilfeller også lavere, enn ved å leie bolig. Trolig er vi bare helt i startgroppen for disse tjenestene, og de kan bli en viktig vei inn på boligmarkedet for generasjonene som nå står på terskelen til sin første bolig.

LINE C.B. BJERKEK
ADVOKAT OG LEDER AV
ADVOKATKONTORET I NBBL





Kryssord & Sudoku

Tre vinnere av kryssord får fem Flax-lodd hver, og i tillegg deler vi ut fem Flax-lodd til tre vinnere av sudoku.

Merk konvolutten med Kryssord 1-2025 eller Sudoku 1-2025. Svaret sendes til TIBE, postboks 473, 6401 Molde. Svar kan også sendes på epost til: bomagasinet@tibe.no.

Innsendingsfrist: 4. april 2025

LØSNING KRYSSORD NR. 3, 2024

			F						
			H	Ø	S	T	U	O	S
			A	L	P	A	K	K	A
B			A	T	O	M	U	R	
K	U	P	O	N	G	E	R	L	A
	E	R	T	E		S	T	E	D
S	K	A	R	E	N		S	M	E
	O	L	E		Å	E	R		N
S	R		R	E	T	T	E	S	
	P	S		S	L	E	P	T	D
		S	P	I	S	E		O	R
		G	O	D	E		F	R	I
		U	R	E	N	S	E	T	N
E	T		E	S	T	L	E	N	D
	T	E	R		U	T	R	E	T

Vinnere kryssord 3/2024:

Anne Lise Samuelsen, 4846 Arendal
Astrid Skarmyr, 4846 Arendal
Eva Gunn Haug, 3726 Skien

Vinnere sudoku 3/2024:

Eirik Berild, 6429 Molde
Elise Marie Nilssen, 4843 Arendal
Irene Strand Knardal, 6430 Bud

Jeg har løst det!

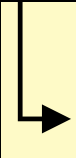
Fyll ut kontaktinformasjonen din nedenfor og kryss av.

Navn _____

Adresse _____

Postnr./Sted _____

☐ KRYSSORD ☐ SUDOKU

			XORD .no	RYNKE	MEGET	DYR	TERNING-KAST	GJØRE FAST	URO	ADMINISTRATOR
			SPOR							
			LASTENE							
	ORDNE	TUKT	VINDFALL	TAU				SPORTS-UTSTYR		
				SPIRE				FRAKKEN		
										
RUSSE					GÅ USIKKERT BRINKE					
STOFF-SKIFTE-SYKDOM							DEFEKT			
HÅLKE							PLATT-FORM			
		FOR-NUFTEN						SKRÅNING		
		STREK-ENE						VESEN		
REGNE										
INSTRUKS	VOND				VULKAN					FINSK TETTSTED
	PASTABIT				SMULE					
										
I RYKK OG NAPP						FOR-FEDRENE				
						KJEMME				
IKKE VI			OVER-FLOD				GJØDSEL			
			ANONYM				SORG			
VIDERE				BYG-NINGS-ARTIKKEL						
SE FRAM TIL						BEDØV-ENDE VÆSKE				

Lett

6	4							3
7	1	9		4		8		5
					9	2	1	
8		5			1		3	
1			8		4			2
	2		7			1		6
	8	3	5					
5		1		9		6	2	8
4							5	1

Middels

						1	7	
				1				5
	7			6		2		
		6		3			4	
7					4		6	
4		3				5		
	3					8		
			2		5			1
	2	9			8			7




Scandi Lux Senior Cushion
Design Anderssen & Voll 2021

FJORDFIESTA

www.fjordfiesta.com

God stemning i boligmarkedet

► – Er det en bra bolig som er priset riktig, går salget ganske fort, sier Christian Fredriksen, Eiendomsmegler/Fagansvarlig i Garanti.



Interessen er høyest for de beste boligene som er riktig priset. Og det er mange ting du kan gjøre selv for å vise boligen du skal selge fra sin beste side.

✍ INGRID KVANDE 📷 JENS HOLSBØVÅG-LYNGSTAD

Christian Fredriksen, Eiendomsmegler/Fagansvarlig i Garanti Eiendomsmegling arrangerer flere boligvisninger i uka. Han forteller at 2025 har startet med godt besøk på visning.

– Vi opplever god respons på de fleste boligene som blir lagt ut i markedet. Når det er sagt ser vi at gjennomtenkt klargjøring og riktig prisantydning er av betydning for et godt salg.

FORVENTNINGER TIL RENTA

Om de annonserte rentenedsettelsene blir en realitet, kan aktiviteten bli enda høyere.

– Rentenivået er et viktig tema for folk flest. For mange er det en forutsetning for boligkjøpet at man ser indikasjoner på hvordan renten utvikler seg fremover. Vi som meglere har en klar forventning om at rentenivået vil påvirke trykket i boligmarkedet både når det gjelder pris og omsetnings-

hastighet, sier Christian.

TIDSBRUK VARIERER VELDIG

Tiden det tar fra en boligselger tar kontakt med Garanti og til boligen er klar for visning varierer mye.

– Det er stor forskjell på tidsbruken her. Kunder som tar kontakt med oss kan ha lekt med tanken om salg i bare noen dager, mens andre har planlagt møysommelig over flere år før de går i gang med salget.

Forberedelsene som er gjort på forhånd spiller inn på hvor lang tid det tar å få boligen ut på markedet.

– Noen selgere har hele prosessen klar nesten umiddelbart. Og så er det mange som trenger god tid, gjerne måneder og år, før de har boligen klar for salg. Dette varierer både med tanke på objektstype og størrelse, samt hva som er gjort med tanke på å klargjøre boligen for salg. ••

Tips

NÅR DU SKAL SELGE

Christian og kollegene i Garanti har tips til potensielle boligselgere.

For det første er det lurt å utføre forefallende vedlikeholdsarbeid både innvendig og utvendig slik at boligen blir fremstilt på best mulig måte.

Ryddig og luftig er bra uansett boligprosjekt, og når det nærmer seg fotografering og visning er det en fordel å klargjøre boligen godt:

- rydde bort personlige gjenstander og fotografier
- sørge for at boligen ikke er overmøblert
- skjule ledninger og «nipp»
- fjerne utstyr som tilhører eventuelle kjæledyr
- vise mest mulig gulvareal



▲ Soverom



▲ Tonje Kvalsnes i MOBO.
Foto: Jens Holsbøvåg-Lyngstad.



▲ Spisestue med flott utsikt over fjord og fjell.

SPLITTER NYE LEILIGHETER I ROMSDALSGATA 8-12

NÆRHET TIL DET MESTE

Lett tilbaketrukket fra bil- og ferjetraffikk, direkte utsikt til fjorden og favorittfjelltoppene, «tøffelavstand» til nærmeste dagligvarebutikk og gangavstand til både sentrum, sjøfronten og storsenteret.

✎ INGRID KVANDE

Det mangler ikke på superlativer når beliggenheten til leilighetene i det nye bygget i Romsdalsgata 8-12 skal beskrives, og interessen har også vært stor.

– Vi har fått mange henvendelser omkring Romsdalsgata 8-12, så det er tydelig at mange er interessert i splitter nye leiligheter som ligger sentralt.

ET PAR SALG UNNA

Hun forteller at de mangler noen få salg før de kan begynne å forberede byggeprosessen.

– Halvparten av leilighetene var solgt allerede i fjor høst, og når vi har solgt et par til, har vi det grunnlaget som trengs for

å sette i gang med byggingen.

26 SMÅ OG STORE LEILIGHETER

Prosjektet består av 26 moderne leilighetene med varierende størrelse – fra smarte små-leiligheter på noen og tjue kvadratmeter til store boliger på 125 kvadratmeter. Både bygget og leilighetene er flott estetisk, og her det selvsagt heis og det man forventer av et moderne nybygg.

BREDERE PARKERINGSPLASSER

Leilighetene vil ha topp moderne fasiliteter, og også parkeringsplassene er bredere sammenlignet med i eldre boliger. I de nye ret-



ningslinjene fra Sintef Byggforsk er bredden på parkeringsplasser økt fra 2,5 til 2,6 meter, og dette er ivarettatt i Romsdalsgata 8-12.

MULIGHETER FOR TILVALG

En fordel med å inngå kontrakt tidlig på et nybygg, er at man har mulighet til å gjøre egne valg og tilpasninger når det gjelder f. eks. baderomsinnredning og løsninger på kjøkenet. Det er Garanti Eiendomsmegling som står for salget av leilighetene, og på deres nettsider er det oversikt over hvilke leiligheter som fremdeles er tilgjengelige i markedet. Det sentrale leilighetsprosjektet ligger også ute på finn.no. ••

BOVIERAN:

NÆRMERE REALISERING



Det har vært stor oppmerksomhet omkring boligprosjektet Bovieran. Den flotte vinterhagen med middelhavsklima, flotte planter og mange sosiale soner, er fristende for mange.

✎ INGRID KVANDÉ



▲ Bovieran på Bjørset. Illustrasjon: Asplan Viak.

I Norden er det reist mellom 30 og 40 Bovieran-prosjekter, og i Sverige vant Bovieran kåringen om å ha de mest fornøyde boligkundene i 2021.

Høsten for vel to år siden kunne MOBO endelig gå ut med at de hadde funnet egnet tomt for Bovieran i Molde: Kvam gamle skole på Bjørset. Året etter startet reguleringsarbeidet, og det har pågått helt til nå.

NY REGULERINGSPLAN ER SENDT

– Etter tilbakemeldingene fra kommunen på det første reguleringsforslaget har det skjedd en del. Vi har kjøpt mer tomt slik at vi har fått det ekstra utearealet som er nødvendig, og har svart på det som var anmerket i første runde. Vi har hatt dialog med kommunen slik at vi kommer fram til noe som er

BOVIERAN I MOLDE

- Bovieran består av ca. 50 leiligheter fordelt på tre etasjer rundt en klimastyrt vinterhage.
- Norges første Bovieran var ferdig i fjor høst, og ligger på Falkum i Skien.
- I oktober 2022 godkjente Molde kommunestyre at Bovieran Molde AS kjøper Kvam gamle skole på Bjørset

for å bygge Bovieran.

- Den 25. august 2023 startet reguleringsarbeidet opp. Tilbakemeldingene på det første forslaget var at det var for lite uteareal.
- I slutten av 2024 ble det sendt inn nytt reguleringsforslag. I dette planområdet utvidet med to tomter, slik at det utearealet blir tilstrekkelig.

- ▼ I Bovieran i Molde med 50 leiligheter er planlagt i Skolevegen 3 på Bjørset. Det justerte reguleringsforslaget er nå til behandling i kommunen. Illustrasjon: Asplan Viak.



▲ I Bovieran skal det være enkelt å være sosial, og bocciabane er en av de mange sosiale sonene i vinterhagen.

realiserbart, og har nå sendt inn det nye reguleringsforslaget, sier Tonje Kvalsnes i MOBO.

Hun forteller at kommunen vil behandle reguleringsforslaget et stykke ut på våren.

– Vi satser på at vår sak skal opp i Hovedutvalget for teknisk, plan næring og miljø den 6. mai, der det tar stilling til om det skal legges ut for offentlig ettersyn. Etter dette er det vanskelig å si noe eksakt om nærmere framdrift. Det avhenger litt av innspillene som kommer, forklarer Tonje.

GODT SOSIALT LIV

I Skien flyttet folk inn i Bovieran før jul i fjor, og mange flyttet fra enebolig til Bovieran på



grunn av de gode mulighetene for å være sosial hele året – uansett vær.

– Tomta på Bjørset egner seg utmerket for Bovieran, og vil være et fint tilskudd til boligmarkedet i Molde. Vi har jobbet en del med selve plasseringen, og har landet på at bygget er vendt med åpning mot sør slik at alle får tilgang til den flotte utsikten. At det er sørvendt åpning blir også en stor kvalitet for hagen, sier Tonje. ••

VANLIGE TILBUD I BOVIERAN I NORDEN:

- Vinterhage på ca. 1500 kvm. Temperaturen er som rundt middelhavet hele året.
- Lounger og sittegrupper/ sitteplasser
- Fullt utstyrt felleskjøkken og selskapslokale
- Treningsrom med utstyr
- Badstu med dusj og toalett
- Bocciabane
- Urtehage
- Utleieleilighet med kjøkken, bad og soveplass
- Sykkelparkering
- Parkering i garasjehus
- Gjesteparkering
- Vaskeplass for bil



▲ I Moldelivegen 45 kan det bli "nye" utleieleiligheter for ungdom. Illustrasjon: Norconsult

OPPSTART I FEBRUAR:

17 NYE LEILIGHETER

Nå er det endelig klart for ombygging av Moldelivegen 45, og neste år kan de sentrumsnære utleieleilighetene for ungdom være klare for innflytting.

✍ INGRID KVANDÉ

– Forventet byggetid er 10 måneder, så dersom alt går etter planen er ungdomsboligene innflyttingsklare i januar neste år. Dette er 17 små, praktiske leiligheter, og vil være et kjærkomment tilskudd for Stiftelsen Molde Utleieboliger, sier Tonje Kvalsnes i MOBO, som har prosjektledelsen.

FRA 26 TIL 51 KVM

Han forteller at størrelsen på leilighetene vil variere fra 26 til 51 kvadratmeter. I tillegg er det boder, samt fellesrom som vaskerom etc. Noen av leilighetene vil ha sovealkove, mens andre har soverom. Alle leilighetene

har ulik planløsning siden betongkonstruksjonen skal beholdes. Nettopp det har vært et poeng, da det gjør prosjektet enda mer bærekraftig (se faktaboks).

TIDKREVENDE

Det er nå sju år siden MOBO kjøpte bygget av Molde kommune, rammesøknaden var godkjent i januar 2022, og etter det har MOBO jobbet fram detaljerte løsninger sammen med entreprenører og konsulenter.

– Vi er glade for å ha kommet så langt at vi endelig kan starte opp, sier Tonje Kvalsnes i MOBO. ••

NYE UTELEILEILIGHETER

- 17 små utleieleiligheter i Moldelivegen 45.
- Stiftelsen Molde Utleieboliger står bak.
- Størrelse mellom 26 til 51 kvm: 4 stk på 51 kvm, 5 stk på 42 kvm, 4 stk på 36 kvm, på 30 kvm, og 2 på 26 kvm.
- Bilfritt, men med sykkel-parkering.

BÆREKRAFTIG PROSJEKT

- Ved ombygging av Moldelivegen 45 vil 950 tonn armert betong bli gjenbrukt. Ca. 20 tonn trevirke, glass, etc. skal rives og sorteres vekk, og ca. 14 tonn asbest og annen type miljøfarlig avfall blir fjernet.
- Når det gjelder klimagass-utslipp viser forskning ved NTNU at rehabiliteringsprosjekt der man gjenbraker fundamenter og bærekonstruksjoner i betong og stål kommer best ut – også sammenlignet med nybygg med såkalte ambisiøse løsninger.

FAST LEVERANDØR TIL MOBO

REN KVALITET

Til ditt arbeids- og produksjonsmiljø



MØRE DRIFT

www.moredrift.no

tlf: 70 30 06 08

TINGH

ÅRET 2024

I løpet av året har enda flere blitt medlem i MOBO, og hele 8.850 personer kan nå nyte godt av våre medlemsfordeler – bonus, rabatt og forkjøpsrett. Det er også 100 flere boliger som bruker MOBO til boligforvaltning.



Forkjøpsrett – stadig mer aktuelt

På omtrent halvparten av boligomsetningene er det registrert bruk av MOBO-ansiennitet. Når forkjøpsretten prøves etter at boligen er solgt, vil ansiennitet og forkjøpsrett til opprinnelig kjøper bli registrert på utlysningen, og de som da kan melde seg må ha bedre ansiennitet enn opprinnelig kjøper.

MOBO bestreber seg å få alle meglerne til å forhåndsmelde forkjøpsretten. Da vil avklaringen på hvem som blir endelig kjøper avgjøres vesentlig raskere. Hvis man venter med å lyse ut forkjøpsretten til etter at boligen er solgt, kan det ta opptil 14 dager til kjøper får vite om noen andre som vil tre inn i avtalen. Ved forhåndsmelding tar det bare noen timer.



KIERSTI HARNES



Flere MOBO-medlemmer

Antall medlemmer i MOBO øker jevnt og trutt, og ved årsskiftet var tallet kommet opp i 8 850.



Prisøkning

Prisen på borettslagsboliger øke med ca. 6 % i våre borettslag. På landsbasis var økningen på 5,2 %.



RANDI BROKSTAD



Forvaltning

Antall boliger som MOBO forvalter er ved årsskiftet 3991 boliger. Det er en økning på 100 boliger i 6 boligselskap.

Økningen skjer først og fremst i boligsameier i Molde og Ålesund, men vi har også fått to etablerte borettslag.



Medlemsfordeler

I løpet av året har det vært en økning av bruk som er registrert på Min Side. Opptjent bonus for medlemmene har økt med ca. 24 %. Det er registrert 990 handlende medlemmer, og de hadde en snitthandel på kr 953,-.



Færre salg

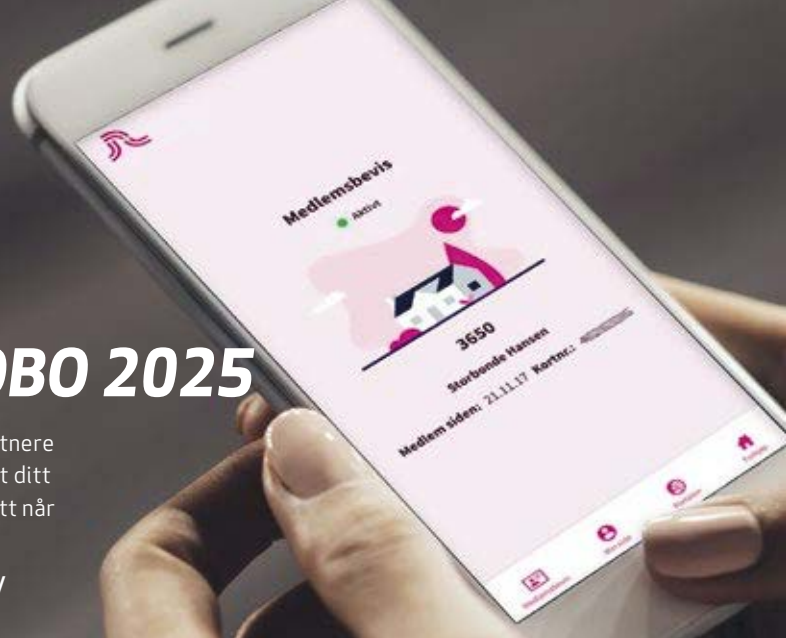
Antall salg i borettslagene har gått ned fra år til år. Det kan skyldes godt vedlikehold og trivsel i borettslagene. I 2024 ble det omsatt 188 leiligheter i tilknytt borettslag. I 2022 var antall omsatte boliger på 216. Garanti Eiendomsmegling, som er MOBOs meglerforetak, har også i 2024 omsatt flest borettslagsleiligheter.



MARIANNE FLYDAHL

HUSK!

Registrer betalingskortet ditt på Min Side og du får automatisk bonus på kjøpet.



MEDLEMSFORDELER I MOBO 2025

Du får bonus hver gang du handler hos de fleste av våre samarbeidspartnere når du betaler med et registrert bank- eller kredittkort. Betalingskortet ditt registrerer du enkelt på Min side. I utvalgte butikker vil du også få rabatt når du viser medlemsbeviset ditt i appen eller på Min side.

Se oversikt over alle dine fordeler på mobo.fordelerformedlemmer.no/



Reparasjon eller skifte av bilglass
5 % bonus på alt.
Rabatt på vindusviskere.
Gratis steinsprutplaster.
Gratis lånebil ved avtale.

Montér

5 % bonus på hele kjøpet
(gjelder også tilbudsvarer)
5 % rabatt på ordinære varer med fremvisning av medlemsbevis.



BADEMILJØ / VVS TEAM

3 % bonus. 5 % rabatt på timepris dagtid. 15–20 % rabatt på produkter. Bonus gjelder ikke ved faktura.



2 % bonus på alle dine forsikringer
70 % startbonus på første bil
Medlemspris på innboforsikring
Reiseforsikring fra Europeiske – en del av If



Medlemspris på strøm for privatpersoner, fordeler for boligselskapene.



Gruppepris på kjøp av inntil to enkeltbilletter på Teatret Vårts egenproduserte forestillinger.



MODENA FLISER

5 % bonus på alle varer, også kampanjer.
10 % rabatt på ordinære varer

3–7 % BONUS I NETTbutikkKKEr:

(gå inn via Min Side)

Apotekhjem.no
Blivakker.no
Bubbleroom.no
Skogstadspport.no
Hellofresh.no
Jaktogfriluft.no
Lindex.no
Munchstore.no
Skruvat.no



5 % bonus
Medlemspris



2 % bonus på ditt strømforbruk.
Gode medlemspriser



5 % bonus på tjenester.
Gratis innledende samtale med advokat



5 % bonus



5 % bonus på alt hotellet tilbyr.
25 % rabatt på overnatting på ordinær pris, bruk kode BBL25



Overflateoppussing
5 % bonus



2 % bonus og 20 % rabatt (eks. handelsvarer, hvitevarer etc)



10 % bonus
– Norges største gjenbrukskjede



5 % bonus



5 % bonus og 10 % rabatt



5 % bonus på alle behandlinger
10 % rabatt på tannsjekken



5 % bonus og seks uker gratis prøveabonnement



5 % bonus
Faste rabatterte priser



12 % rabatt på ordinær pris.
Bestilles via «Min side»



20 % rabatt enkeltbilletter/drop-in
Du bestiller billetten på naustamolde.no.
Bruk kode Mobo20 eller MOBO20.

Rammeavtale for boligselskaper: Rabatt på tjenester hos Norconsult AS og Klima, energi og ventilasjon AS (KEV).

Alle rabatter gjelder på ordinære priser.

* Bonus gjelder alle produkter/tjenester som leverandøren tilbyr, også kampanjer og produkter/tjenester som allerede er rabattert.



***Trygt
bredbånd***

***og trygg
surfing***

Vi har inkludert sikkerhetsfilter i våre bredbåndssabonnement som gjør at du og ditt foretak/sameie kan surfe litt tryggere. Les mer på telenor.no/sikkerhet



—
GARANTI®
—



SELG MED OSS!

Vi er din lokalkjente eiendomsmegler som
kjenner boligmarkedet og prisen på din bolig!

GARANTI – førstevalget for alle MOBO-medlemmer!

**RABATTERT
E-TAKST**
til deg som bor
i borettslag!



Grete Heiseldal
Tlf. 975 04 641



Christian Fredriksen
Tlf. 971 80 405



Terese Nerland
Tlf. 915 44 447

Vi samarbeider med



Romsdalsbanken