

# Informasjon

## Krødsherad kommune

**30. november 2023**

# Ringbo BBL - 2023

Medlemsorganisasjon for 7 750 medlemmer

Administrativ forvaltning for boligselskap

Teknisk forvaltning for boligselskap

- Vedlikeholdsplanlegging
- HMS-bistand
- Prosjektbistand ved større arbeider

Bistand til utbyggere ved etablering av nye prosjekter  
(Pt. ingen bygging i Ringbo-regi)

# ADMINISTRATIV FORVALTNING

## BASISOPPGAVER

Regnskapsførsel, rapportering, fakturahåndtering, lønn, felleskostnader, boligopplysninger og eierskiftehandtering

## HELHETLIG LEVERANDØR AV ADMINISTRATIVE TJENESTER

- Vårt kanskje viktigste konkurransefortrinn

# RÅDGIVNING

Helhetlig forretningsføreravtale

Fast årlig honorar

Administrativ, økonomisk og juridisk støtte - inkludert

Fast rådgiver (som også følger opp regnskapet)

Tilgjengelighet og nærhet

Tilrettelegge og gjøre styrene gode

+

Storkundeavtaler: bank (felleslån) og forsikring

## Status høst 2023:

- Forretningsfører for 170 borettslag og sameier
  - Økt fra 80 i 2017
- God rådgivning og gode digitale løsninger
- 1. desember er vi 14 ansatte
- Nye borettslag bygget og innflyttet i 21/22:
  - Hønefoss, Jevnaker, Hallingby og Gol
- I 2023 nyboligprosjekter under bygging som borettslag: Hallingby, Vik i Hole, Jevnaker, Roa, Grua, Hønefoss, Krøderen, Ål, Gol og Geilo
  - 140 borettslagsboliger i '23, ca 130 i '24

Sundgata Terrasse



An aerial night photograph of a snowy mountain resort town. The scene is illuminated by the warm glow of streetlights and building lights, contrasting with the cool blue tones of the twilight sky. In the foreground, several large, multi-story buildings with dark facades and numerous lit windows are visible. A winding road curves through the snow-covered landscape. In the background, a steep, snow-covered mountain slope is visible, with a ski lift line of lights running up the hill. The overall atmosphere is serene and picturesque.

# Bergheim - Geilo



# Glimtstubben - Jevnaker





## Nye borettslag etter «Ringbomodellen»

- Nye boliger er kostbare
- Delfinansiering av ny bolig gjennom borettslaget
- 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
- Kan nedbetale på lånet ved overtakelse eller etter innflytting for å få lavere månedlig felleskostnad



**RINGBO**

**Eks. leilighet med totalpris på kr 2 750 000 – rente 5 %**

	<b>Innbetaling</b>	<b>Fellesgjeld</b>	<b>Renter per mnd.</b>	<b>Felleskostn. per mnd.</b>	<b>Totalt</b>
<b>50 %</b>	<b>1 375 000</b>	<b>1 375 000</b>	<b>5 730</b>	<b>2 500</b>	<b>8 230</b>
<b>60 %</b>	<b>1 650 000</b>	<b>1 100 000</b>	<b>4 585</b>	<b>2 500</b>	<b>7 085</b>
<b>70 %</b>	<b>1 925 000</b>	<b>825 000</b>	<b>3 440</b>	<b>2 500</b>	<b>5 940</b>
<b>80 %</b>	<b>2 200 000</b>	<b>550 000</b>	<b>2 290</b>	<b>2 500</b>	<b>4 790</b>
<b>90 %</b>	<b>2 475 000</b>	<b>275 000</b>	<b>1 145</b>	<b>2 500</b>	<b>3 645</b>
<b>100%</b>	<b>2 750 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>

## Eierform:

Borettslag eller boligsameie?

Store likheter mellom eierformene

- Eier eiendommen sammen
- Har eksklusiv bruksrett til sin bolig
- Drifter og vedlikeholder bygget utvendig og fellesområdene sammen

Borettslag har:

- Brukereieprinsipp – eierne bor NB! Unntak
- Tilgang til gunstig felleslån – lån for unge minus 0,1 %

Kostnader i borettslaget som eierne slipper å få  
«private» fakturaer på

Kommunale avgifter:

- Vann og avløp
- Renovasjon
- Eiendomsskatt

For et vanlig boligselskap utgjør dette fort kr 1 200,-  
per måned i gjennomsnitt

## Leie-til-Eie

- Ringbo kjøper leiligheter av utbygger
- Leier ut på ordinær husleieavtale til de uten tilstrekkelig EK
- Grunnlag leie: rente på boligverdi + andel borettslagets driftskostnader
- Leieperiode inntil 5 år
- Opsjonsavtale på kjøp til opprinnelig pris ved start leie – får prisøkningen

## Ringbo:

- Oppstart 2020
- Ca 30 leiligheter ved utgangen av 2023
- Må skaleres ned ved høy rente (driften av leilighetene går ikke rundt)
- Etablering av modell med Deleie vil bli vurdert

## Å1 kommune – Hago burettslag:

Boligprosjekt opprinnelig planlagt med 3 brl. – 21 boliger

Får å få til utb. hadde kommunen forpliktet seg vedr. 6 boliger

- 3 leiligheter for utleie med tilskudd fra Husbanken
- 3 leiligheter i tillegg

### Endret organisering på Å1:

Samlet til ett burettslag med bestemmelse om at kommunen kan eie inntil 30 % av leilighetene – dvs. 6 enheter

## Olbergsmoen:

Sandvold og Ringbo foreslår tilsvarende løsning for trinn 1 på Olsbergsmoen – ved 28 enheter kan kommunen eie 8 - spredd

- Tilbud om Startlån vil gi større kjøpergruppe

## Ringbos rolle knyttet til prosjektene

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)

Videre:

- blir Ringbo forretningsfører for borettslaget når driften skal igangsettes
- gir Ringbos medlemmer forkjøpsrett til nye boliger/prosjekter

## Diverse

- Medlemmer med lavest medlemsnummer velger bolig først på salgsmøtet i januar
- Borettslagsleiligheter omsettes fritt, men med forkjøpsrett for medlemmene
- Ved 2 eiere må begge være medlemmer i Ringbo
- Medlemskap koster kr 300,- per år (+ innmelding første år kr 300,-)
- Medlemskap for 1 eier dekkes gjennom felleskostnader i borettslaget

Ved å eie bolig i et nytt borettslag vil du som eier ha svært begrensede kostnader i tillegg til felleskostnadene

- god isolasjon gir lavere fyringskostnader
- kostnader til snøbrøyting, strøing, etc. dekket av borettslaget