

NMBU Kick Off

September 2023





Boligregulering haler ut i tid: – Ren og skjær inkompetanse

Renten settes opp: Nå går boliglånsrentene over 5 prosent – og det kommer mer!

Norges Bank satte torsdag opp renten. Det gjør at de dårligste boliglånsrentene vil havne over 5 prosent. Den ekstra dårlige nyheten er at det kommer flere rentehevinger før sommeren!



Nyboligmarkedet er fortsatt i fritt fall

– Igangsetting av nye boliger i februar er nesten halvert sammenlignet med februar 2022, sier administrerende direktør Lars Jacob Hiim i Boligprodusentene.

1 MIN | PUBLISERT: 15.03.23 – 10.03 | OPPDATERT: EN TIME SIDEN



Obos-prisene steg 1,4 prosent i Oslo i mars: – Mer enn ventet

Landets største boligbygger legger frem prisstatistikken for mars. På landsbasis steg prisene med 1,5 prosent.



– Norges Bank undervurderer bankuroen

Høyere renter har foreløpig ikke klart å stagge prisøkning som ønsket her hjemme. En viktig bidragsyter til høy inflasjon er høye priser på importerte varer.



Klimautfordringen

«Bygg- og eiendomssektoren står for 40 % av energibruk, avfall og CO2-utslipp på verdensbasis»

Grønn Byggallianse

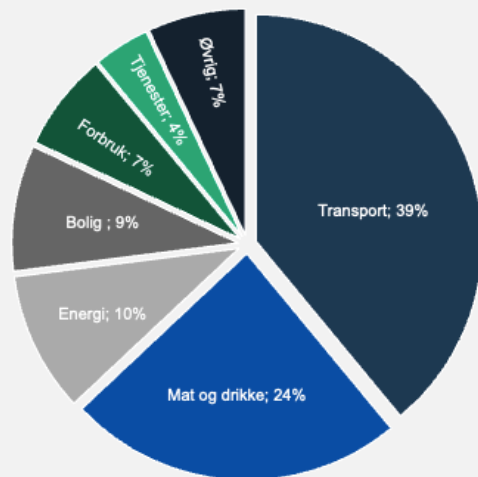


«Mange elektriske verktøy er i bruk mindre enn 13 minutter av sin levetid, og biler står parkert mer enn 95% av tiden»

Cicero – Shar(e)On

«Husholdningenes forbruk står for 64 prosent av Norges utslipp»

Framtiden i våre hender

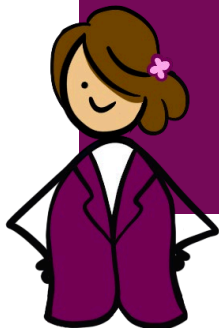


Mikrohistorier

5 historier som representerer relevante behov vi i OBOS møter

Nabolaget

Hvordan skape liv mellom husene?



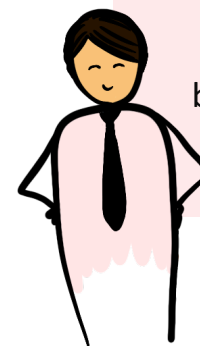
Fellesareal i borettslaget

Hvordan komme inn i boligmarkedet og få ønsket bokvalitet med dagens boligpriser?



Tomme førsteetasjer

Hvordan skape liv på bygulvet i nye nabolag, mens det fortsatt er byggeplass?



Eldreølgen

Hvordan møter vi de stadig flere eldre som skal bli boende hjemme og klare seg selv?



Deling

Hvordan kan vi gi god bokvalitet på færre kvadratmeter?



NABOLAGET



Nabolaget

Katrin, nabolagsvert på Ulven.

Ulven er en sentral del av Hovin-byen, Oslos største byutviklingsområde. Her bygger OBOS 2000 nye leiligheter og 4500 nye arbeidsplasser. Demografien i området er variert, og det er en stor andel internasjonale beboere i de nye leilighetene. Dette stiller igjen krav til tilrettelagt kommunikasjon.

Å bygge et nabolag fra bunnen er et tidkrevende puslespill. Heldigvis har Katrin lang erfaring med å skape levende nabolag. Men er det én ting hun vet, så er det at man må være tålmodig. Det kanskje aller viktigste er å snakke med folk, forstå hva slags ønsker de har og involvere dem. Ulven har fått kritikk for å fremstå grått og monotont. Som et ledd i arbeidet med å skape liv mellom husene på Ulven har Katrin også fått tilgang til et Nabolagshus. Det består av et stort rom og plass til opptil 50 mennesker. Målet er å tilrettelegge for engasjement blant naboene.



Nabolaget

Katrin, nabolagsvert på Ulven.

OBOS' perspektiv:

Et velfungerende nabolag skaper et attraktivt og trygt område. Folk blir boende lengre og flere interessenter tiltrekkes til området.

Samfunnsperspektiv:

Mulighet for deltagelse og sosial interaksjon bidrar til økt livskvalitet og bedre folkehelse.



Utfordring: Hvordan kan Katrin gå fram for å skape liv og røre på Ulven- og hvordan burde i denne sammenhengen nabolagslokalet utformes?

Innsikt: Nabolaget Ulven

Området: Ulven er i transformasjon fra industriområdet til en ny bydel med 2000 leiligheter og 4500 nye arbeidsplasser. Hittil er 690 leiligheter ferdigstilt og innflyttet, en barnehage er i drift og det finnes KIWI, apotek og en kafe (som kun har åpent ma. - fr. 8 – 17). En stor del av Ulven er og kommer til å forbli byggeplass i noen år framover. Ulven ligger sentralt til og beboerne kan lett forflytte seg til andre deler av byen for å delta på sosialt liv – på godt og vondt – for det skaper faren for at Ulven kan bli en «sovende bydel».

Beboere: De nyinnflyttede beboerne er oftest unge førstegangskjøpere, med en gjennomsnittsalder på rundt 32 år. Det finnes mange småbarnsfamilier her, men også en del singel- og parhusholdninger, gjerne med flerkulturell bakgrunn. Majoriteten av beboerne lever aktive yrkes- og fritidsliv og har fortsatt sosiale nettverk i andre deler av byen.

Beboerne kjenner hverandre ikke fra før eller har nettopp blitt kjent via aktiviteter fra borettslagene. Veldig få har relasjon eller stedstilknytning til området de har flyttet til.



Innsikt: Nabolaget Ulven

OBOS som utbygger vil bygge mer enn vegger, det skal også legges til rette for liv mellom husene og dermed fremme sosial bærekraftige strukturer i nabolaget. Et levende, inkluderende nabolag sørger for tilfredshet og stabilitet: mindre fraflytting, trygghet gjennom sosial kontroll, samhold og ikke minst godt omdømme for området.

For å få til dette må byggeprosjekter tilføres sosiale kvaliteter som fanger opp utfordringene og behovene fra folk. Beboerne i nye nabolag bor ofte tett, vegg i vegg med folk fra forskjellige kulturer og land, bor mer ensomme, bruker mye av fritiden sin på digitale flater etc.

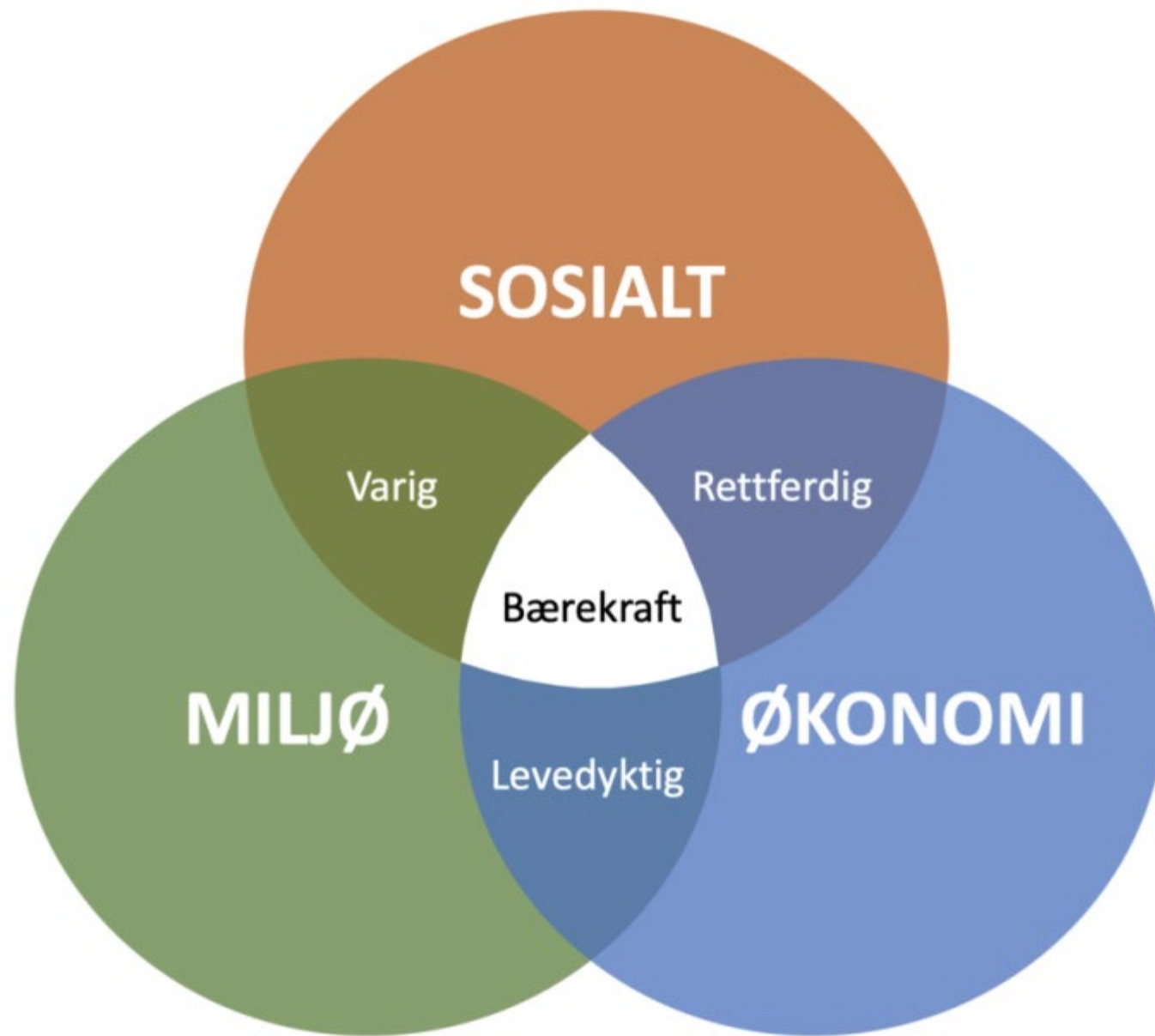
For at nabolagsarbeidet skal lykkes må nabolagslokalet være fleksibelt nok til å virke inviterende og engasjerende for mange forskjellige behov og interesser. Samtidig konkurrerer ønsket om å bygge et levende nabolag på Ulven med det fortsatt tilgjengelige sosiale livet beboerne hadde i sitt gamle nabolag. Nabolagsaktivitetene må derfor tilføre en verdi for dem for at de velger å engasjere seg.



Ulven 2018







Spennede innsikt
fra fjorårets
arkitekturtriennale:

oslotriennale.no
neighborhoodindex.org



Nabolagsinitiativer på Facebook:

Nabolaget Ulven
Startblokka
Holmlia Kulturhavn



Veileder
for gode
møteplasser:



Podcast fra OMA:
Hvordan skape de gode
nabolagene



Filmsnutt:
Hvordan få med seg
de første naboene



FELLESAREAL I BORETTSLAGET



Fellesareal i borettslaget

Synne, 21 år førstegangskjøper på Enerhaugen.

Synne er fra Tromsø, og har akkurat flyttet til Oslo. Hun er 21 år, og for fem år siden arvet hun en del penger av sin farmor. Disse har hun nå investert i en 30 kvm hybelleilighet på Enerhaugen i Oslo. Synne er strålende fornøyd med å eie egen bolig, men det er vanskelig å få til alt det hun ønsker på 30 kvm. Hun liker å ha venner på middag, og hun er glad i å game, gjerne med andre.

Borettslaget ble bygget på 60-tallet og er svært veldrevet. Det er mye engasjement blant beboerne, og Synne ser frem til å bli kjent med de nye naboene. Det Synne har også lagt merke til, er at det er flere rom som står tomme i fellesarealene i kjelleren. Hvorfor er det ingen som benytter seg av disse?



Fellesareal i borettslaget

Synne, 21 år førstegangskjøper på Enerhaugen.

OBOS' perspektiv:

OBOS Eiendomsforvaltning kan bistå med forvaltning, drift og rådgivning.

Samfunnsperspektiv:

Bruk av fellesarealer kan bidra positivt til naboskap, få beboerne til å bli boende lengre, redusere flyttefrekvens og dermed bidra positivt til miljøet.



Utfordring: OBOS ønsker å legge til rette for at tomme fellesareal i mange av våre eldre borettslag blir tatt i bruk.

Fellesareal i borettslaget

Innsikt

I 1935 ble det inngått avtale mellom Oslo Kommune og OBOS, om at OBOS skulle være kommunens boligbygger. Kommunen sørget for rimelige tomter, Husbanken for finansiering og OBOS bygget.

Helt opp mot midten av 80-tallet ble det i flere av disse borettslagene bygget store fellesrom og arealer som skulle komme beboerne til gode. Mange av disse arealene står i dag tomme. Beboerne vi har dialog med i disse borettslagene er positive til å skape liv igjen i disse.

I løpet av 1980-tallet ble boligmarkedet gradvis deregulert, også kalt «det store frislippet». Det innebar at prisreguleringen ble avviklet, Husbanken fikk andre oppgaver, og kommunene sluttet å stille tomter til disposisjon.

40 år senere har OBOS etablert OBOS Living Lab på Vollebekk i Oslo. Her forsker vi på fremtidens boformer. Deling og fellesarealer vet vi at mange ønsker seg i sin fremtidige bolig, dersom tilbudet skrur sammen på riktig måte.



Fellesareal i borettslaget

Innsikt (Innvendige fellesarealer)

Forbrukere som har tilgang til fellesarealer der de bor i dag er generelt mer positive til dette enn de som ikke har det.

Alder og livsfase påvirker hvordan man forholder seg til fellesarealer.

Gode driftsmodeller og rettferdig fordeling av kostnader er ofte utfordringer man møter på.

Tydelige regler og rutiner blant beboerne er viktig for trivsel.

Fellesarealer i fremtidens bolig kan være med å få flere inn på boligmarkedet. Tilgang til viktige funksjoner i fellesområdene gjør det mulig å kjøpe færre kvadratmeter til eksklusivt bruk.



Fellesareal i borettslaget

Innsikt (Utvendige fellesarealer)

Når det kommer til fellesarealer ute er det generelt to typer som forbrukerne mener er attraktive. Dette er parkområder med trær, blomster og sitterbenker og sosiale områder med komfortable utemøbler.

Fellesarealer ute som muliggjør avslapping og sosial interaksjon samt naturfølelse er mer attraktive. Alternativer som legger til rette for mer aktivitet oppleves som mindre attraktive.

Når det gjelder driftsmodeller for fellesarealer ute viser undersøkelser at et samarbeid mellom beboere og en profesjonell aktør er det mest foretrukne alternativet.



TOMME FØRSTEETASJER



Tomme førsteetasjer

Kenneth, Eiendomssjef i OBOS Eiendom.

Kenneth har ansvar for å leie ut næringslokaler i førsteetasje i mange av borettslagene som OBOS bygger. På Ulven i Oslo sitter han på flere lokaler som fort ble fylt opp med blant annet dagligvarehandel, apotek og servering.

En del av lokalene skaper derimot hodebry for ham. Plasseringen er ikke helt optimal i forhold til ferdsel i området, og nabolaget er heller ikke ferdig etablert. Det kommer til å være byggeplass i området i minst tre år til. Det er flere aktører som har forsøkt seg i lokalene det siste året, men må fort kaste inn håndkledet. Nå står de tomme med gråpapir i vinduene, og lyset av døgnet rundt.



Tomme førsteetasjer

Kenneth, Eiendomssjef i OBOS Eiendom.

OBOS' perspektiv:

Stadig kortidsleie gir høye kostnader og tapte inntekter. Da er det ofte bedre å la det stå tomt. Alternativt bør han i alle fall få dekket inn felleskostnadene.

Samfunnsperspektiv:

Livløse nabolag er mindre attraktive, medfører lavere interaksjon mellom de som bor der og øker sannsynligheten for flytting.



Utfordring: Hvordan kan de lite attraktive næringslokalene bli en ressurs som skaper menneskevennlige og bærekraftige nabolag?

Tomme førsteetasjer

Innsikt

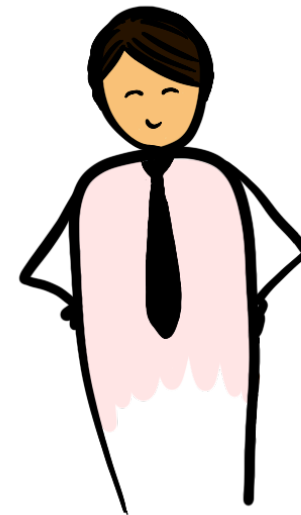
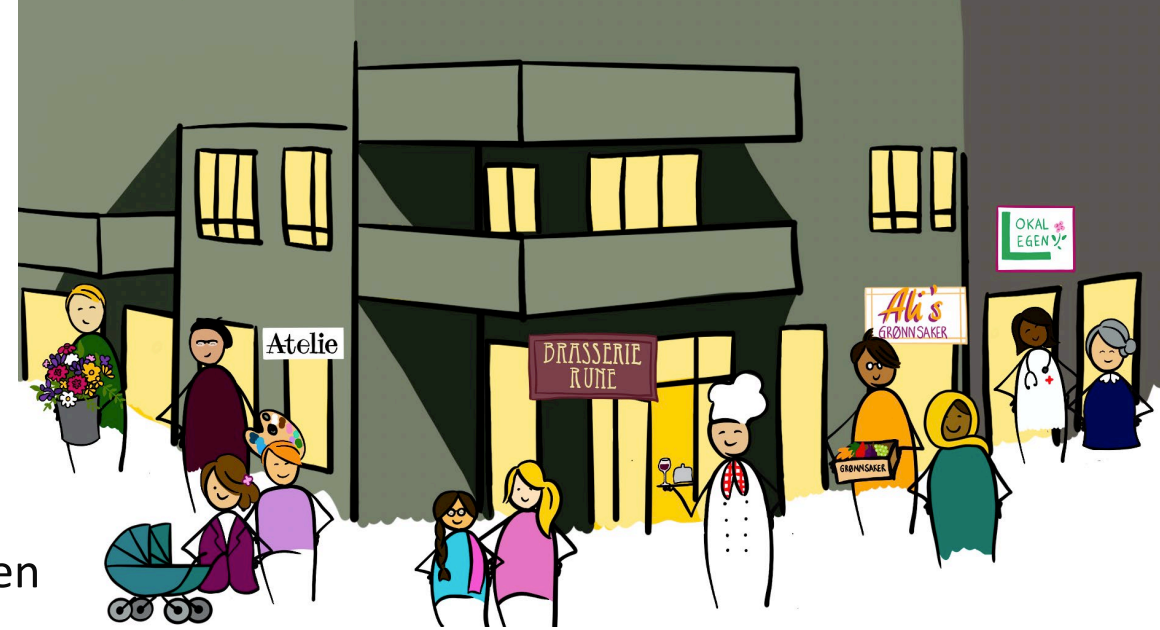
I Oslo tar en reguleringsprosess for nye nabolag 5 – 8 år, og noen ganger lenger tid. Med klimaendringene vi nå opplever kan denne tiden øke ytterligere.

I nye nabolag reguleres det «liv mellom husene» og kommunen krever at det må bygges "utadrettet virksomhet" i byggenes førsteetasjer (dette har vært gjeldende fra slutten av 90-tallet).

Selve byggeperioden kan gå over mange år. Fra første til siste beboer flytter inn kan det ta 2 til 20 år.

I denne perioden er nabolaget umodent. Det er fortsatt byggeplass preget av støy og dårlig fremkommelighet, og markedet er fortsatt uforutsigbart.

I denne perioden oppleves disse lokalene å ha høy risiko og er ikke særlig attraktive hos potensielle leietakere.



Tomme førsteetasjer

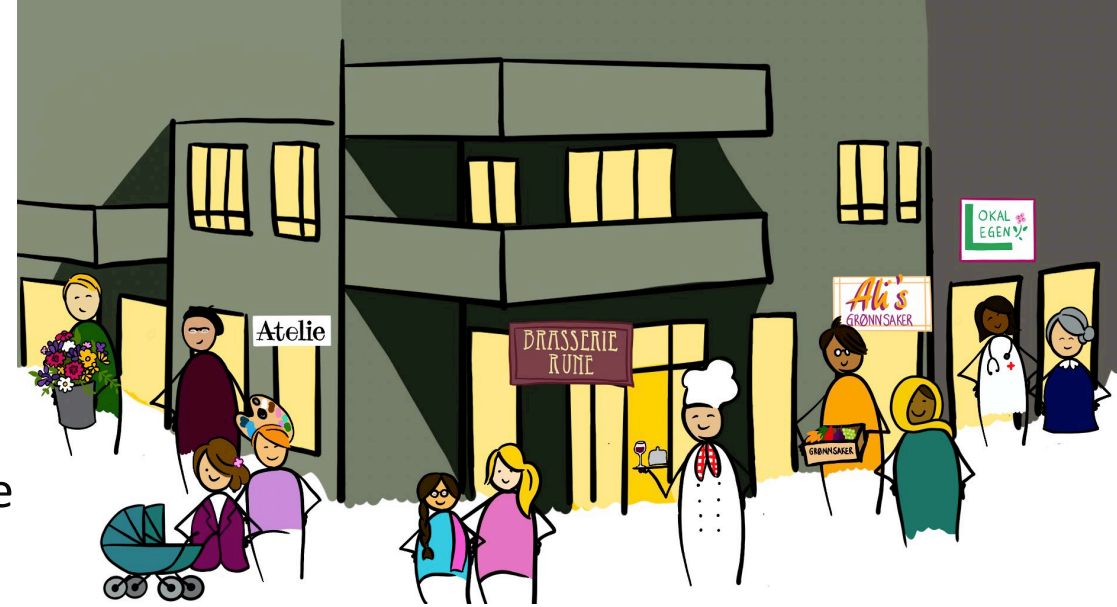
Innsikt

De store aktørene og kjedene er attraktive leietakere fordi de har betalingsvillighet og langsiktig perspektiv, og er dermed gode leietakere. Disse tar sjelden risiko på å etablere seg i disse områdene tidlig.

Det er mindre aktører og andre som er interessert i disse lokalene, men de har mindre betalingsevne og mer uforutsigbar drift.

Å leie ut midlertidig og til lavere pris har store administrasjonskostnader, samtidig som det medfører slitasje, vedlikehold og hyppig tilpasning av lokalene.

Dette medfører at lokalene blir rene tapsprosjekt, og utvikler velger ofte å la lokalene stå tomme i lenger tid.



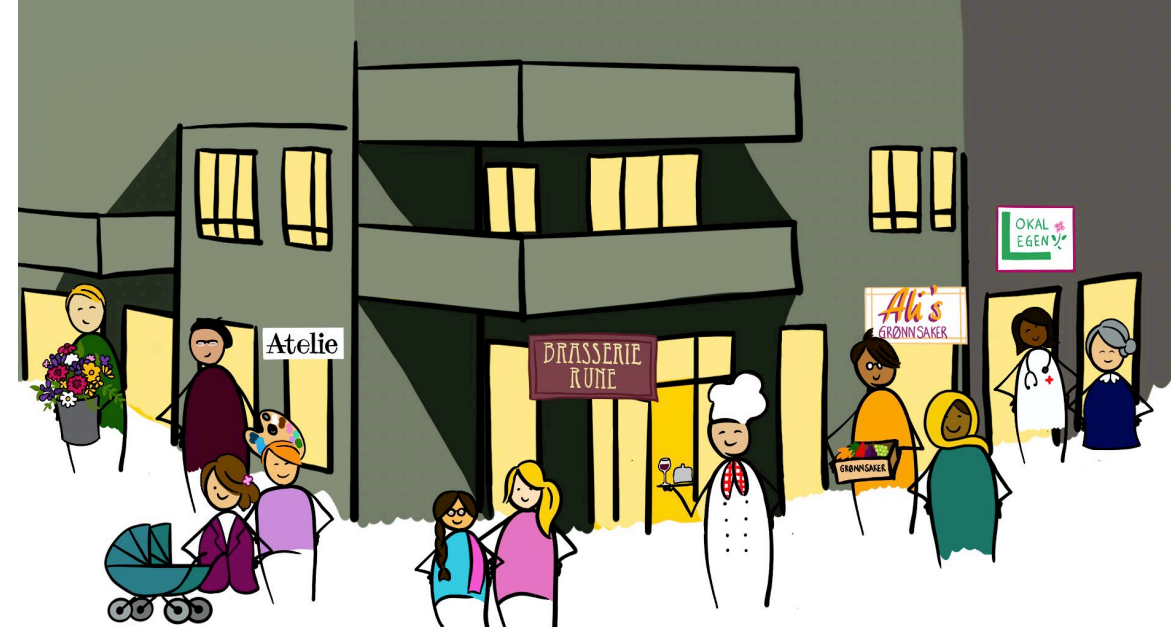
Tomme førsteetasjer

Innsikt

Verden endrer seg. Før var banker og postkontor vanlige leietakere i denne typen lokaler. I dag er dagligvare, apotek og bakeri attraktive leietakere.

Men nå ser man også at denne typen aktører er i endring. Mange har begynt å handle på nett, og få levert på døra eller på pick-up-points i nabolaget.

Ulike bransjer har også varierende behov. Restauranter som lager varm mat er blant de som krever mest tilpasninger, både med tanke på utforming, luft og varelevering. Andre bransjer har mindre krav og er lettere å tilpasse. Felles for alle er krav til HMS.



ELDREBØLGEN

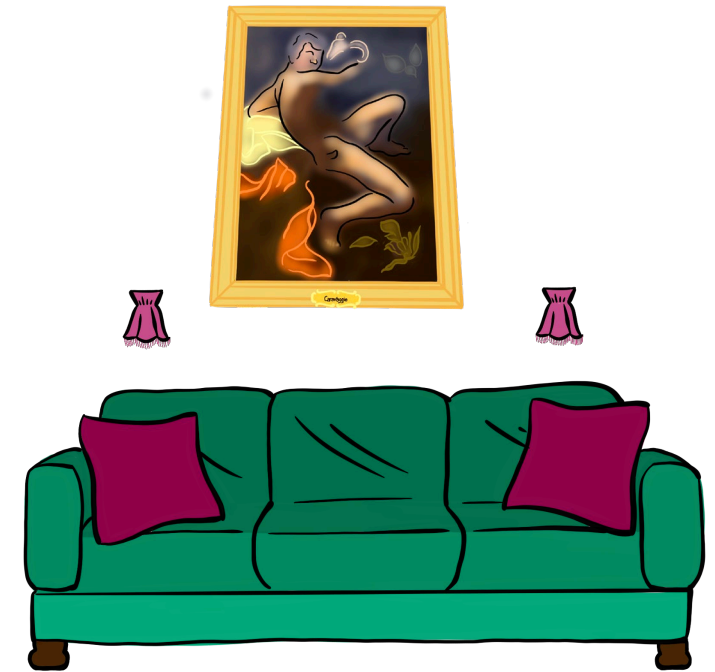


Seniorboliger og eldrebølgen

Geir, pensjonist som har kjøpt.

OBOS bygger for øyeblikket ut et helt nytt nabolag på Vollebekk i Oslo. Demografien i området er blandet, men med overvekt av yngre mennesker og par i etableringsfasen. De aller fleste byggene har næringslokaler i første etasje. Det er også en barneskole i området, men beboerne savner fritidsklubber for de noe eldre barna. Samtidig har man også erfart en synkende trend med tanke på frivillighet og lokalt engasjement.

Geir har nylig kjøpt seg seniorbolig fra OBOS i området etter en lengre vurderingsprosess. Han har akkurat pensjonert seg, og helsa er upåklagelig. Minimumsalder for leilighetene er 65 år. Det avgjørende punktet for Geir var løsninger som legger til rette for at han kan tilbringe alderdommen i leiligheten. Det han er spent på er hvordan det blir å bo i dette nyetablerte området. Kona døde for noen år siden, og datteren bor på Vestlandet. Han har flere kompiser i Oslo, men disse er travelt opptatt på sine kanter, og gjengen samles derfor bare ca. 1 gang i måneden.



Seniorboliger og eldrebølgen

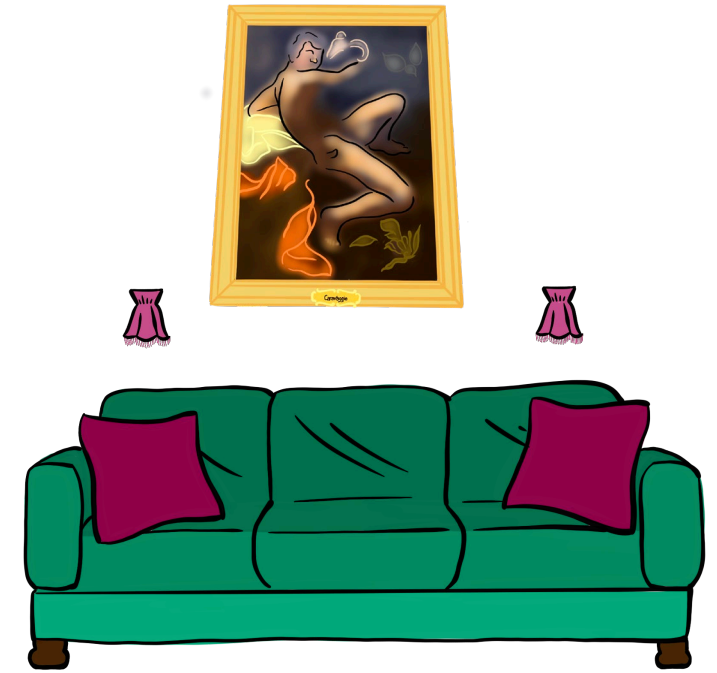
Geir, pensjonist som har kjøpt.

OBOS' perspektiv:

Eldrebølgen stiller nye krav til OBOS som boligbygger. En ting er de rent praktiske funksjonene i hjemmet. En annen er endrede sosiale forhold, økt ensomhet og grad av isolasjon.

Samfunnsperspektiv:

Eldrebølgen vil legge press på flere viktige samfunnsfunksjoner i Norge i årene fremover. Det offentlige kommer ikke til å ha nok ressurser til å ivareta en aldrende befolkning på dagens nivå. Folk må selv planlegge for alderdommen. Innen 2060 er antall personer over 70 år nesten doblet fra dagens nivåer.



Utfordring: Hvordan kan OBOS legge til rette for økt engasjement og interaksjon på tvers av aldersgrupper med eldrebølge og sosialt utenforskap som bakteppe? Hvordan skape hjem hvor folk kan bo hele livet?

Utfordringer



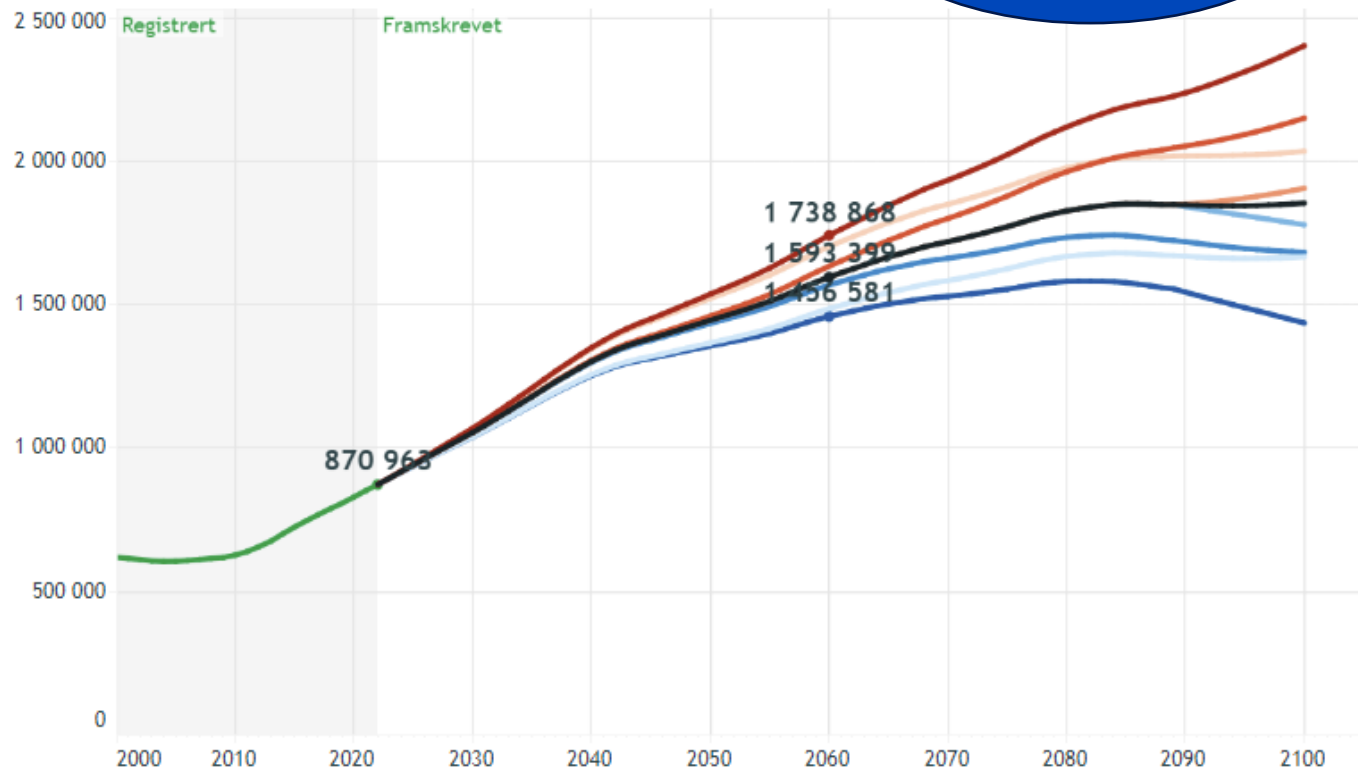
- Kraftig økning i antall eldre
- Levealder øker
- Antall med kognitiv svikt (demens) øker
- Demens står for 10% av alle helseutgifter
- Folk må bo hjemme lenger
- Hvordan lage aldersvennlige boliger og nabolag?

Eldreboelgen ligner mer på en tsunami...

Hele befolkningen

Kjønn: *

Aldersgruppe: 67 år eller eldre



Det lages flere alternativer, med ulike kombinasjoner av forutsetninger om de demografiske komponentene på nasjonalt nivå. Alternativene beskrives med tre bokstaver som forteller hvilke forutsetninger som er brukt om: 1) fruktbarhet, 2) levealder og 3) innvandring. H = høy, M = medium og L = lav. Hovedalternativet, MMM, bruker mellomnivået for de tre komponentene.

Fargeforklaring forutsetninger

- Hovedalternativ (MMM)
- Høy fruktbarhet (HMM)
- Lav fruktbarhet (LMM)
- Registrert
- Høy nasjonal vekst (HHH)
- Høy levealder (MHM)
- Lav levealder (MLM)
- Lav innvandring (MML)
- Høy innvandring (MMH)
- Lav nasjonal vekst (LLL)

Her kan du velge ulike kombinasjoner av egenskaper for innvandringskategori, kjønn og aldersgruppe.

År



Innvandringskategori

- Hele befolkningen
- Innvandrere
- Norskfødte med innvandrerforel...
- Befolkningen ellers

Kjønn

- (All)
- Kvinner
- Menn

Aldersgruppe

- (All)
- 0-5 år
- 6-15 år
- 16-19 år
- 20-66 år
- 67 år eller eldre

Mye fokus på eldrebølgen i media

estate Om Estate Nyheter | Bransjeguide | Lokaler | Om oss | Konferanse | Login | Bli abonnent

Alle Bolig Play Tech Aktuelt Utvikling Juss Transaksjon Største_boligutviklere Norges_største_eiendomsselskaper



KOMMUNEDØD: – Noen kommuner vil ikke overleve, men vi vil ha befolkningsvekst en rekke steder, sier Erling Dokk Holm. Foto: Glen Widing.

Eldrebølgen i boligmarkedet: Trenger nok plass og mye teknologi

Statsviter og samfunnsforsker Erling Dokk Holm er førsteamanuensis på fakultetet for landskap og samfunn ved NMBU. Han mener fremtidens boligprosjekter bør utformes slik at folk kan bo lengst mulig i boligen sin med tanke på eldrebølgen.

Norge | Eldreomsorg

Det antas at antallet med demens vil ha økt med 135 prosent innen 2050. Hva er løsningen?



Lytt til saken • 4 minutter



– Vi har ikke klart å forberede oss, sier professor i aldring. Han mener vi aldri vil kunne kurere alle typer demens og at man må finne andre løsninger.



Verden | Eldreomsorg

I Danmark har de testet ut en helt spesiell boform. Kan den bli løsningen på eldrebølgen?

ÅRHUS (Aftenposten): Eksperimentet i den danske byen Århus skaper internasjonal interesse.

Kunsten å bygge for mange friske år

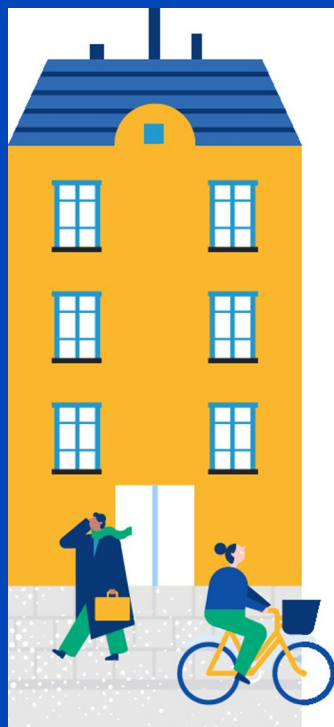
– Vi blir flere eldre. Det er en gave, men det koster også mye, det vet kommunedirektørene. LØSNINGEN kan oppsummeres slik: Flere friske år! Det skriver Kari Midtbø Kristiansen i en kronikk i Kommunal rapport.

- Det er over en million pensjonister. I Norge regner vi eldre fra 65 år.
- Vi lever 20 – 30 år som eldre. En tredel av livet.
- I aldersgruppen 70 – 80 år er det vel ti prosent som mottar helsetjenester. Nærmere 90 prosent greier seg utmerket selv.
- Fra 80 år og oppover øker omsorgsbehovet og flere trenger hjelp.
- I gruppen over 90 år har 50% demens.



Noen aktuelle fysiske tiltak for mennesker med demens

- Farger kan brukes for å lette orienteringen (riktig dør, riktig oppgang, riktig rom)
- Høyde på terskler: Maks 3 cm, ellers kommer man ikke over med rullator
- Enkelt nøkkelsystem som er lett å forstå
- Unngå mønstre på gulv og vegger (kan virke forvirrende)
- Bruke kontrastfarger for å finne viktige ting som toalettet
- God belysning og skilting er viktig
- Fellesrom for å bygge sosialt nettverk
- Tilrettelagt for velferdsteknologi





- Å tilrettelegge for at flest mulig kan bo hjemme lenger, er mer økonomisk bærekraftig for kommunene og er politisk ønsket.
- Det offentlige kommer ikke til å ha nok ressurser til å ivareta en aldrende befolkning på dagens nivå. Hjelpebehovet blir større.
- Samtidig vil mange eldre ha mye å bidra med: kunnskap, erfaring, god økonomi og god helse.
- Kampanje fra Senteret for et aldersvennlig Norge:

Et godt liv hele livet handler ofte om å fortsette med mye av det du trives med i dag.

Du må bare planlegge litt.

SCROLL NEDOVER



Andelen ensomme blant eldre over 70 år i Norge har gått ned, men antallet vil øke framover

Tekst: Petter Hveem, Ragnhild Aunsmo, 29. aug 2023

Andelen eldre i alderen 70 år og over i Norge, som opplever mild til alvorlig grad av ensomhet har gått ned siden midten av 1980-tallet. Likevel vil antallet øke frem mot 2050 fordi vi blir flere eldre i befolkningen, viser en ny norsk studie av forskere fra Aldring og helse og FHI.

Antall eldre i Norge som opplever mild til alvorlig grad av ensomhet, kan stige fra om lag 180 000 i 2020 til 290 000 i 2035. De potensielt ensomme kan nå 380 000 i 2050.

Ensomhet øker behovet for helsetjenester

– En økning i antall eldre som føler seg ensomme kan ha stor betydning for behovet for helsetjenester i framtida. Det gjelder særlig for de eldre av oss som opplever alvorlig ensomhet, sier forsker Ragnhild Aunsmo ved Nasjonalt senter for aldring og helse.



Vi kan bli så mange som 380 000 ensomme i 2050. Illustrasjonsfoto: Martin Lundsvoll, Aldring og helse.

Gode naboer forlenger livet

- I Norge bor en stor andel av befolkningen alene.
- Omtrent halvparten av aleneboere opplever ensomhet i dag.
- Ufrivillig ensomhet kan gi dårligere helse og livskvalitet.
- Boliger hvor det er lett å bli en del av et sosialt fellesskap kan både gi større tilhørighet og mindre ensomhet.



Fem grep for økt hverdagsglede

«Fem om dagen for psykisk helse og livskvalitet»

- Basert på internasjonal og norsk forskning
- Brukes over hele verden, opprinnelig utviklet i Storbritannia
- Grepene kan brukes av alle, uavhengig av bakgrunn, alder, kultur eller kjønn
- Disse grepene kan gi seniorer et bedre liv



**Vær
oppmerksom**

Vær aktiv

**Fortsett å
lære**

Knytt bånd

Gi

DELING



Deling

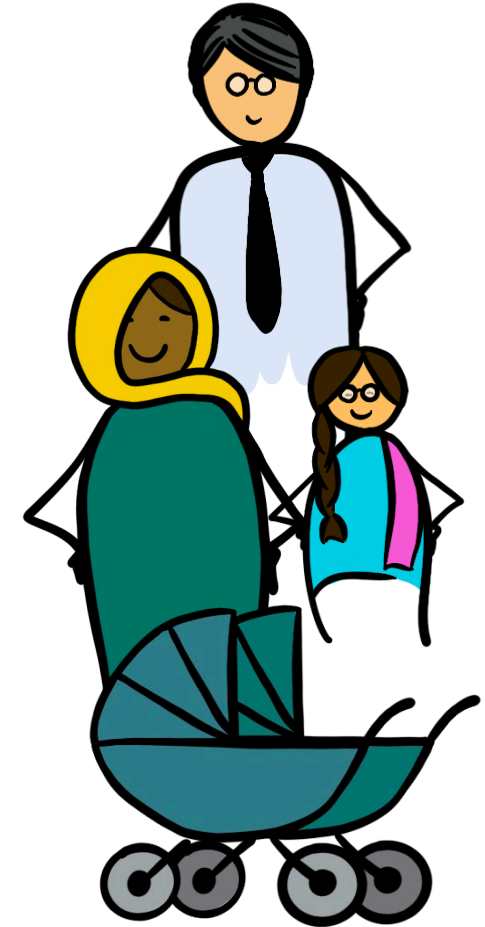
Familien Sintravata, 5 personer på 67 kvadratmeter.

Familien stortrives i området, men skulle gjerne hatt litt større plass. 67 kvadratmeter på to voksne og tre barn er i trangeste laget. Boligen har to soverom, der barna må dele på ett. Spesielt Miriam som er den eldste i søskenflokk, skulle ønske hun hadde sitt eget rom. Årsakene til at de ikke har flyttet på seg er mange, der den viktigste faktoren handler om økonomi og dagens inflasjon. Med to foreldre i fast jobb, barn i skole- og barnehage, gjør det mer vanskelig.

Det mor irriterer seg mest over i en liten leilighet er vaskemaskiner som stadig går, og tørking av klær byr ofte på problemer. Tørkestativet tar stor plass, står gjerne midt i stuen, og klær blir hengende litt overalt. Rene klær i nærheten av kjøkken, med full matlagning, er ikke alltid like heldig det heller. I tillegg til at dobbelt opp av utstyr til tvillinger tar opp mye unødvendig plass i gang og stue.

Far er en typisk «fikser» og skulle gjerne ha hatt mer tilgang på verktøy når ting blir ødelagt, han misliker tanken på at han må kjøpe seg et dyrt nytt verktøy når han selv bare bruker det ett par ganger i året. I likhet med at bilen har blitt et ekstra stort pengesluk innad i familien, både parkering og diesel. Så er den dessuten altfor liten hvis de skal på lengre kjøreturer.

Trenger de egentlig den bilen?



Deling

Familien Sintravata, 5 personer på 67 kvadratmeter.

OBOS' perspektiv: Vi har (cirka) **550 000** medlemmer og **270 000** boliger vi forvalter, der deling kan bidra til en enklere hverdag. Om vi deler flere kvadratmeter og ting med andre, kan det hjelpe på plassmangel og egen privat økonomi.

Samfunnsperspektiv: Når vi deler ting med andre sparer vi miljøet for unødvendig forbruk. En sirkulær økonomi der vi låner, leier eller deler ting, utstyr og plass, har et stort potensiale innad i våre egne private hjem og borettslag.



UTFORDRING: OBOS ønsker å tilrettelegge for økt deling i borettslag og nabolag

Deling

Norsk kultur og forbruket vårt

Interessen til Deling i form av ting, tjenester og produkter kommer fra et sted, og den har historisk sett vært knyttet til økonomien vår. Samtidig spiller våre menneskelige erfaringer en sentral rolle. Vi deler ofte med andre når vi har en god grunn til å gjøre det. Enten basert på egne personlige motiver, eller av eksterne grunner.

Vi delte nok mer før enn vi gjør i dag.

Nordmenn har fått mer penger å rutte med, og ønsker å eie tingene selv – i likhet med egen bolig. Pandemien har også satt oss et steg tilbake, gitt at deling med andre har vært noe håpløst i en lang tid med lockdown.

Så er det ikke noen hemmelighet at vi har et stort forbruk tradisjonelt sett. Vi er i verdenstoppen knyttet til forbruk av: klær og skotøy, i likhet med møbler, husholdning og vedlikehold (SSB.no 2022)



Deling

Fordeler med deling

Høye renter, boligpriser, mat- og strømpriser presser oss til å tenke annerledes når det gjelder deling, og gjenbruk.

Et tegn på dette er blant annet økt registrering på gjenbruk og deleplattformer som finnes i Norge (Fjong, Tise, FINN.no, HYGGLØ m. flere)

Deling har flere fordeler og her kommer noen heite tips:

- *Delingsøkonomi - folk deler på ting i stedet for å eie en hver. For eksempel bil, verktøy eller hytte.*
- *Sirkulærøkonomi - utnytte naturressurser og produkter effektivt og så lenge som mulig, i et kretsløp der minst mulig ressurser går tapt.*
- *Reell grønn vekst - vekst i økonomien, men ikke ved at utslippene og forurensingen øker og naturen belastes i økende grad. Kan skje ved økt delingsøkonomi og dreining mot å kjøpe mer varige produkter som er produsert på en bedre måte.*
- *Redusere svinnet, og kaste mindre - bruke ting lenger.*
- *Tenke seg om før man kjøper nye ting - og kjøpe så god kvalitet som man har råd til.*

[Kilde: NRK.no](#)



Deling

Spennende deleløsninger i OBOS Living Lab

- **Fellesvaskeriet:** Hvis vi erstatter 34 vaskemaskiner fra boligenes private arealer med et fellesvaskeri (labbens vaskeri er 14 kvadratmeter) kan vi potensielt spare 20 kvadratmeter som enten kan brukes til noe annet, eller tas ut av prosjektet. Det vil gi verdi både økonomisk og for miljøet.
- **Gjesteleiligheten:** Har bygget du bor i en gjesteleilighet på deling vil du slippe å bruke ekstra investeringspenger på det soverommet du har behov for en gang innimellom når du har besøk av slektninger eller venner.
- **Delebod:** Hvor ofte bruker du en drill? En hageslange? Et akebrett? Beboere finner en stor fordel i å dele på ting de bruker sjelden, ved å ha en debod.
- **Lyshage:** Tenk deg hvis du hadde et grøntareal og en hage i fellesarealene du deler med andre? Som har energigivende lys eller avslappende lys etter egne preferanser - til alle døgnets timer.



Nå utforsker vi mobilitetsløsninger i OBOS Living Lab. Der kanskje deling kunne spilt en sentral rolle?

Deling

Regler og administrasjon

Vi har lært oss at deleløsninger er ekstra takknemlige når det finnes trivselsregler og noen føringer på hvordan noe skal, eller kan benyttes.

Vi har også lært oss at digital nøkkel som gir eksterne tilgang til en tjeneste eller funksjon er å sette pris på. Eksempler på dette er blant annet fellesvaskeriet i OBOS Living Lab og gjesteleiligheten. Her er det minimalt arbeid for et styre, hvis beboere skal benytte seg av noe.

Digitale bookingsystemer gir større muligheter, der ting kan bookes på farten og sjekke kapasitet når beboere har behov for det.

Jo mindre et styre i et borettslag må administrere selv, og bruke tid og ressurser på - jo bedre er det.

