

# Inkluderende boliger for alle livssituasjoner

## Inkluderende boliger for alle livssituasjoner

OBOS har som mål å skape boliger som passer for alle livssituasjoner. Dette gjelder også for prosjektet Kanalbredden, hvor vi har som mål å skape et inkluderende og bærekraftig bomiljø som møter behovene til ulike beboergrupper.

## OBOS satser på aldersvennlige boliger

Vi ser på medlemsmassen vår at om 15 år er 40 prosent av OBOS sine medlemmer over 65 år. Den samme tendensen gjelder også befolkningen generelt. OBOS har utviklet en veileder for aldersvennlige boliger som skal gjøre nettopp dette.

Vi blir stadig flere eldre og vi lever lengre. Mange vil leve nesten en tredjedel av livet som pensjonist. Vi trenger derfor flere aldersvennlige boliger hvor det er godt å bo hele livet. Som Norges største boligutbygger ønsker vi å ta et samfunnsansvar.

Sammen med en gruppe fagfolk har vi utarbeidet en veileder med konkrete tiltak som gjør boligen mer aldersvennlig. Veilederen inneholder konkrete, men enkle tiltak innen kognitive, fysiske og sosiale områder for å skape boliger og nabolag som er egnet for eldre. Tiltaket er delt inn i tre kategorier:

- Kognitive tiltak for mennesker som for eksempel utvikler demens.
- Fysiske tiltak kan gjøre det lettere å bevege seg hvis man har fysiske utfordringer.
- Sosiale tiltak kan skape gode møteplasser og forhindre ensomhet.

Veilederen er en viktig del av kompetansebygging og planlegging av nye prosjekter med mål om å skape gode boforhold for godt voksne.



## Bølgelengden – Fremtidens seniorboliger på Lambertseter

Bølgelengden er et nytt og framtidsrettet boligprosjekt utviklet av OBOS i samarbeid med Diakonhjemmet Omsorg. Prosjektet ligger midt på Lambertseter og består av totalt 61 boliger spesielt tilrettelagt for eldre. Disse boligene tilbyr en trygg og komfortabel livsstil med kort vei til matbutikk, kjøpesenter, helsehus og turområder.

Boligene i Bølgelengden har høy standard og inkluderer private balkonger og en felles takterrasse. Alle leilighetene har direkte tilknytning til felleslokaler, som inkluderer et bibliotek, kjøkken og utgang til flotte uteområder. I tillegg er det mulighet for å leie gjesterom for besøkende.

En av de unike aspektene ved Bølgelengden er samarbeidet med Diakonhjemmet Omsorg, som sørger for at det alltid er en husvert til stede både dag og kveld. Husverten kan hjelpe beboerne med både små og store oppgaver, noe som bidrar til en trygg og sosial atmosfære. Diakonhjemmet Omsorg arbeider også tett med Norway Health Tech for å implementere ny velferdsteknologi, som skal gjøre det enklere for beboerne å bo hjemme lenger.

Prosjektet er planlagt ferdigstilt i tredje kvartal 2025, og det har vært stor interesse for boligene. Bølgelengden tilbyr en rekke ulike leilighetstyper, fra to-roms til fire-roms, med størrelser fra 51,5 til 107,5 kvadratmeter. Prisene varierer avhengig av størrelse og beliggenhet.

Bølgelengden er ikke bare et boligprosjekt, men en helhetlig løsning som tar hensyn til beboernes behov og ønsker. Med sin sentrale beliggenhet på Lambertseter, nærhet til offentlig transport og et bredt spekter av tjenester og fasiliteter, er Bølgelengden et ideelt valg for eldre som ønsker å bo trygt og komfortabelt i et sosialt og støttende miljø.



## OBOS Bostart og OBOS Deleie

OBOS tilbyr medlemmene å kjøpe bolig med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og Deleie på en stor andel leiligheter i borettslagsprosjekter. Boligkjøpsmodeller skal hjelpe de som ikke har mulighet til å kjøpe bolig på ordinære vilkår. For mange er det en utfordring med tilstrekkelig egenkapital for å finansiere et boligkjøp, samtidig som de har betjeningsevne til et boliglån. For disse kan Bostart og Deleie være en mulighet for å komme seg inn på boligmarkedet, istedenfor å leie en bolig.

De eneste kravene til den som skal kjøpe med Bostart eller Deleie, er at en skal bo i boligen selv, en må være OBOS medlem og en må ha et finansieringsbevis.

### OBOS Bostart

Med OBOS Bostart kjøpes en ny bolig til en lavere pris enn ordinær markedspris. Stort sett 10% lavere pris. Når en ønsker å selge boligen, har OBOS rett til å kjøpe boligen tilbake. Prisen er opprinnelig kjøpesum med OBOS Bostart, justert etter boligens verdi i markedet fra overtakelsestidspunkt. Verdien beregnes basert på Eiendoms Norges prisindeks. En betaler for deler av salgsomkostningene, som tilsvarer 1 % av den indekserte kjøpesummen (inkludert fellesgjeld), eierskiftegebyr, oppgjør og innhenting av boligopplysninger. Det er mulig å konvertere fra Bostart til ordinær kontrakt inntil fire måneder før overtakelse.

### OBOS Deleie

Med OBOS Deleie kjøper man minst halve boligen, og hvor OBOS eier den resterende andelen. For delen som en ikke eier betales et beløp tilsvarende markedsleie. En kan kjøpe 50, 60, 70, 80 eller 90 prosent. Felleskostnader i borettslaget deles basert på eierbrøk av boligen. En velger selv når man vil kjøpe seg opp i eierandel. Frem til overtakelse av boligen indeksjusteres ikke prisen når en kjøper seg opp i eierandel. Etter overtakelse indekseres prisen basert på Eiendom Norges prisindeks. Når en kjøper seg opp i eierandel så økes andel av felleskostnadene, samtidig som leien en betaler til OBOS reduseres. En kan når som helst velge å selge boligen. OBOS har mulighet til å tre ut av avtalen ti år etter overtakelse.



# OBOS Living Lab

## En testarena for fremtidens hjem

OBOS Living Lab er en seks etasjes boligblokk på Vollebekk i Oslo som er et levende bolig laboratorium hvor vi tester og utvikler fremtidens boformer. Sammen med beboerne utforsker vi smarte og innovative løsninger for å bo bedre, rimeligere og mer bærekraftig.

Verden står overfor store utfordringer som klimaendringer, urbanisering og økende boligpriser. I OBOS Living Lab forsker vi på nye løsninger for å møte disse utfordringene, fordi vi mener at boliger skal være bærekraftige, inkluderende og tilgjengelige for alle.

Gjennom tett samarbeid med beboere, forskere, fagfolk, startups og næringsliv tester vi innovative løsninger i praksis. Vi undersøker hvordan blant annet teknologi, nye materialer og delingsøkonomi kan skape bedre og mer miljøvennlige hjem. Innsikten og erfaringene vi tilegner oss, deles med bransjen og resten av samfunnet for å bidra til reell endring.

I labben på Vollebekk eksperimenterer vi i et realistisk bomiljø, med de som bor der i fokus – som gjenspeiler samfunnet vi lever i med ulike livsfaser og ulike behov. Her kan vi raskt tilpasse og forbedre løsninger basert på deres erfaringer og tilbakemeldinger. Dette gjør oss i stand til å akselerere innovasjonstakten i boligbransjen.

Vi jobber for å redusere klimaavtrykket i alle ledd av byggeprosessen og har et sterkt fokus på bærekraft. Fra materialvalg til energibruk i drift, sikrer vi at boligene våre er både miljøvennlige og økonomisk bærekraftige. Samtidig ser vi på hvordan vi kan redusere kostnader uten å gå på kompromiss med livskvaliteten, slik at flere kan få tilgang til gode boliger. Målet er å bidra til samfunnets overgang til en mer miljøvennlig morgendag. Vi tester ut løsninger som fremmer deling og fellesskap, som igjen kan redusere ensomhet, øke livskvaliteten og gjøre kostnadene lavere per bolig.

Ved å utvikle og implementere fremtidsrettede løsninger – og integrere innsikt fra OBOS Living Lab i hele OBOS' verdikjede – skaper vi boliger som møter morgendagens behov og bidrar til et mer bærekraftig og inkluderende samfunn.