

Bærekraft og grønn omstilling

Nytt "**Bygningsenergidirektiv**" vil stille nye krav til hva som kan finansieres og **Energiattesten** viser energistatus

Roar Holmstad
Leder Kreditt PM
SpareBank1 Nord-Norge
rho@snn.no
99520028



«Som den største finansaktøren i landsdelen skal vi være en *pådriver* for en bærekraftig fremtid i nord»

Attraktiv og inkluderende landsdel

**Vi skal bidra til at Nord-Norge
opplever positiv flyttestrøm innen
2030**

Grønn omstilling av Nord-Norge

**Netto nullutslipp i egen portefølje
innen 2040**

Havet i nord

**70 prosent av vår portefølje innen
havnæringene skal kvalifisere til
grønn finansiering i 2030**

Nytt Bygningsenergidirektiv (EPBD) – hva nå?

Nettavisen Nyheter. Direkteport Plans Na Live Video Sportspill Meny

Eksplosjon i bokostnadene: Huseiere kan gå på en millionsmell

ANNONSE



ENERGISMELL: Boligeiere kan om noen år risikere skyhøye oppgraderingskostnader for å tilfredstille nye energikrav. Foto: Torbjørn Paulsen/NTB

Bokostnadene vil øke kraftig fremover, og nye energikrav kan gi millionsmell på gamle boliger.

EIENDOM BOLIG EU

Boligeiere får gigantregning



EKSTRAREGNING: Mange boligeiere kan ende opp med store kostnader. Foto: Ole Åsheim


Av Erik Molland og Jan Revlem, Nettavisen Publisert: 16.03.23 06:42 Del

EU har vedtatt klimakrav som rammer de fleste boligeierne med en kostnad på opptil 1,5 millioner. – Usikkert om det vil drive boligprisene opp, sier ekspert.

Huseierne Medlemsfordeler Kontrakter og skjema Kurs Alt om bolig Eri medlem Min side

Ett skritt nærmere strengere energikrav fra EU: Når må i såfall norske boliger endres?

Nye EU-regler kan pålegge norske boligeiere å gjøre store energioppgraderinger i egen bolig. Det vil koste penger, men vil også bidra til lavere utslipp og strømutgifter. I mars 2023 har EU-parlamentet tatt oss ett skritt nærmere nye regler.



Nettavisen Økonomi.

Norske boligeiere får gigantregning

ANNONSE



NYHET
OPEL ASTRA
ELECTRIC
MELD INTERESSE

Norske boligeierne får gigantregning. Foto: Håkon Mørsvold Larsen

EU har vedtatt klimakrav som rammer de fleste boligeierne med en kostnad på opptil 1,5 millioner. – Usikkert om det vil drive boligprisene opp, sier ekspert.

- **1. Hvorfor kommer det nye regler?**
- Det er behov for å kutte energiforbruket i boligmassen. Det gjelder for alle bygg og boliger i hele verden. Dette er blant annet slått fast i Paris-avtalen som Norge er tilsluttet. Der har vi lovet å kutte energiforbruket frem mot 2030.
- **EU ønsker at alle boliger - nye som gamle - skal være nullutslippsboliger innen 2050! Dette er både for å kutte energiforbruket og for å få ned bruken av fossilt brennstoff til boliger. Det siste gjelder ikke Norge, men her i landet trenger vi den ekstra strømmen til elektrifisering av transport og energi.**
- Prognosene nå er at vi i løpet av 2025-2026 kommer til å ha mangel på strøm i deler av landet - altså vil vi bruke mer strøm i Norge enn vi produserer.
- (HUSEIERNE)

<https://www.regjeringen.no/no/sub/eos-notatbasen/notatene/2022/des/forslag-til-revidert-bygningsenergidirektiv/id2959442/>

Høring - forslag til nytt direktiv for bygningers energiytelse (EBPD) - regjeringen.no

Cicero markedsrapport 03/2023

Regelverk

Nytt EU-direktiv vil gi sjokkregning til boligeiere

Europaparlamentet vedtok direktiv om nye minstekrav til energiytelse i bygninger. Vedtaket vil omfatte så mange som 65 prosent av norske boliger.

Den nye vedtaket vil omfatte boliger og næringsseidommer. Det første av klimakravene sier at alle boliger skal opp i energiklasse E innen 2030. Videre vil D være den nederste lovlige energiklassen i 2033, før alle bygg innen 2050 skal ha energiklasse A. Samtidig skal alle nye bygg være nullutslipp og ha solceller på taket fra 2029.

Fritidshus, vernede bygninger og religiøse eiendommer er de eneste som er unntatt fra klimakravene.

– Vi anslår at regningen kommer på mellom 500.000 og 1,5 millioner kroner pr. bolig, sier Morten Andreas Meyer, generalsekretær i Huseierne til Finansavisen.

Kostnadene som forventes rundt å innfri kravene vil primært gå til utskiftning av vinduer, etterisolering, installering av varmepumper og lignende.

Det er ikke klart om kravene skal være innfridd umiddelbart eller ved omsetning av bolig. I begge tilfeller vil det påvirke boligprisene og markedsbildet.

Europaparlamentets nye bygningsdirektiv

Brukte boliger:

- Alle boliger i energiklasse skal opp i energiklasse E i 2030, D i 2033 og A i 2050.
- Energiklasser skal revideres og harmoniseres slik at A er nullutslippsboliger, mens G er de 15 prosent verste byggene.
- Bygg som gjennomfører større renovering fra 2033 skal ha solceller på taket.
- 2050: Alle bygninger skal være nullutslipp.

Nye boliger:

- Alle nye bygg skal være nullutslipp fra 2029.
- Alle nye bygg skal ha solceller på tak fra 2029.

Offentlige støtteordninger for å nå nasjonale klimamål

Hva kan myndighetene bidra med (gjennom Husbanken eller Enova):

- Det må lages en nasjonal plan for energisparing i bygg og energieffektivisering av boliger (Huseierne)
- Det kan ikke forventes at boligeiere (særlig i distriktene) kan påta seg denne oppgaven alene som følge av lave boligpriser og høye kostnader for å få ned klimaavtrykket

Bygningsenergidirektivet gir noen føringer:

- **Eksisterende bygg** [Bygningsenergidirektivet \(2021-revisjonsforslag\) | europalov](#)
- Artikkel 3 i forslaget innfører et krav om at medlemslandene skal utarbeide en handlingsplan for rehabilitering som skal erstatte den langsiktige rehabiliteringsstrategien (LTRS) fra gjeldende bygningsenergidirektiv.
- Handlingsplanen for rehabilitering har som mål å fremme rehabilitering av bygningsmassen for å oppnå en høyt energieffektiv bygningsmasse med null utslipp innen 2050. Handlingsplanen for rehabilitering må blant annet inneholde:
 - **En oversikt over den nasjonale bygningsmassen og dens energiytelse**
 - **Et veikart med nasjonale mål for å omforme bygningsmassen til null utslipp og høy energieffektivitet innen 2050. Veikartet skal ha nasjonale mål for 2030, 2040 og 2050**
 - **En oversikt over gjeldende og planlagte virkemidler for å nå målene**
 - **En oversikt over finansieringsinstrumenter som trengs for å gjennomføre planen (artikkel 15)**
- Kilde: [europalov.no](#) (Følger EØS- og Schengen-saker fra EU til Norge
- Kilde: [Forslag til revidert bygningsenergidirektiv - regjeringen.no](#)

Ett skritt nærmere strengere energikrav fra EU



EPBD

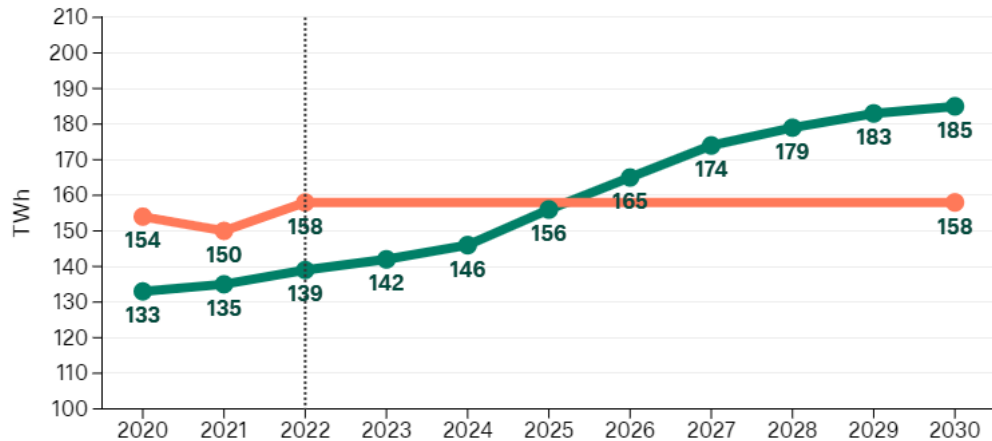
Vi må energi-effektivisere boligene våre!

Vi slipper opp for strøm

Grafen viser strømproduksjonen (orange graf) og utviklingen i strømforbruk (grønn graf).

Denne viser at vi i løpet av 2025 vil bruke mer strøm i Norge enn vi produserer. Det gjør at vi blant annet er nødt til å energieffektivisere boligene våre.

■ Forbruksutvikling ■ Dagens produksjon i et normalår



Kilde: Statnett 2020 tall på produksjon og forbruk, THEMA Consulting Group, NVE anslår 7 TWh solenergi til 2040



Veien mot null-utslippsboliger i Europa

EU vil at alle boliger - nye og gamle - er nullutslippsboliger (energi klasse A) innen 2050.

Grafen viser hastigheten de ulike EU-organene har foreslått at det skal skje - altså hvilke energiklasser boligmassen skal ha innen hvilke år.

EU-kommisjonen kom med sitt forslag tidligere i år, sluttresultatet skal forhandles av EUs råd og parlamentet før sommeren 2023.



Kilde: EU, UIPI og Huseierne • Graf: Huseierne, mars 2023



For å motvirke problemene dette medfører, vil kutt i energiforbruket fra boligmassen være nyttig. Blant annet NVE og Sintef har beregnet at energieffektivisering av boliger kan frigjøre 4 terrawattimer, kanskje mer.

HVOR FORT? Denne grafikken viser hvordan de tre ulike EU-organene ønsker å komme frem til nullutslippsboliger innen 2050. Grafikken viser årstallene nederst og energiklassene til høyre. Energi klasse A er nullutslippsboliger.

Parlamentet og rådet har vedtatt posisjoner som er nesten like. Men de må bli enige om de endelige reglene. Dette er ventet å være klart før sommeren 2023.

Vil EUs krav om energitiltak i boligen medføre prismessige konsekvenser for bruktboliger? JA

- *Vi vil, når bygningsdirektivet blir vedtatt, se at boliger som ikke tilfredsstillter kravene til energieffektivitet vil falle i pris mens tilsvarende type boliger som har utført endringer og tilfredsstillter energikravene vil øke i verdi.*
- *I dag har vi forskriften «Trygg bolighandel» som medfører at det må utarbeides en tilstandsrapport og hvor boligene får ulik tilstandsgrad, hvor TG3 (tilstandsgrad) er den som viser «store eller alvorlige avvik».*
- ***Jeg våger den påstand at når direktivet blir vedtatt, vil boliger som ikke tilfredsstillter energikravet få TG3 og dermed også en verdireduksjon tilsvarende kostnad med å oppnå tilfredsstillende krav.***

- *Det kan derfor lønne seg å være i forkant og allerede nå påbegynne oppgraderinger som forbedrer energikarakteren.*
- *Få hjelp til å finne ut hva som må og kan gjøres med enkel grep først og kontakt gjerne en energirådgiver, da er du kommet godt i gang.*
- ***Vil EUs krav om energitiltak i boligen medføre prismessige konsekvenser for bruktboliger? JA.***
- *Boliger som tilfredsstillter energikravet vil helt klart ha et fortrinn og oppnå meget gode priser, sett i forhold til boliger som må bruke betydelige kostnader på oppgradering.*
- ***Investerer du penger i energibesparende tiltak i dag, vil du få god avkastning den dagen du skal selge.***



Debatt

Asbjørn
Ingebrigtsen

Daglig leder, Notar



Energimerking – et krav etter Energimerkeforskriften!

Energiattesten dokumenterer boligens energiavtrykk, og **Bygningsenergidirektivet** stiller krav til oppnådd energikarakter på boligmassen frem mot 2050

- Energimerking av boliger har vært obligatorisk fra januar 2010 etter innføring av «**Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkeforskriften for bygninger*)**»
- **Unntak:** For leiligheter under 50 m² så gjelder ikke individuelt merkekrav, disse kan benytte en felles energiattest som gjelder for hele bygget.



***Energimerkeforskriften** er under revidering hos NVE for å tilpasse den til Eu's taksonomi /NZEB*-regelverket

- NearlyZeroEnergyBuilding (Definisjon på plass i norsk lovgivning fra januar 2023)
- [Norsk eiendom kan følge felles europeisk regelverk for bærekraft \(finansnorge.no\)](https://finansnorge.no)

Krav etter Energimerkeforskriften

Nybygg-prosjekt og byggelån

§ 7. Energiattest ved ferdigstillelse av nye boliger eller bygninger

Eier skal ha energiattest for nyoppført bolig eller bygning, før ferdigstillelse, jf. [forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak \(byggesaksforskriften\)](#).

§ 7 angir plikten til å ha energiattest ved oppføring av nye boliger eller bygninger. Bestemmelsen likestiller hovedombygging av eksisterende bolig med nyoppføring. Formålet med paragrafen er å sikre at alle nye boliger og bygninger, og boliger og bygninger som gjennomgår hovedombygging, har en energiattest.

For nyoppført bolig eller bygning stilles det krav til kompetanse for å energimerke og foreta registreringen av boligen eller bygningen.

For energimerking av nye boliger og bygninger, jf. § 5 til 7, kreves det opplæring og praksis som tilsvarer de til en hver tid gjeldende krav for ansvarlig prosjekterende innen relevant tiltaksklasse og godkjenningssområde.

Omsetning av brukt bolig

§ 5. Energiattest ved salg av boliger eller bygninger

Eier skal legge frem energiattest for kjøper, før avtale om salg av boligen eller bygningen blir inngått.

For boliger og bygninger som ikke er ferdigstilt kan eier, i stedet for å legge frem en energiattest, garantere for energikarakter og oppvarmingskarakter før avtale om salg av boligen eller bygningen blir inngått. Endelig energiattest skal i så fall legges frem før ferdigstillelse, jf. § 7.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dersom salg av bolig eller bygning markedsføres, skal energiattesten være en del av denne markedsføringen.

Renovering av bolig

§ 4. Plikt til å ha energiattest

Eier skal sørge for at bolig eller bygning har energiattest i tilfeller som nevnt i § 5 til § 9.

Det skal utarbeides en ny energiattest, jf. § 5 til § 8, dersom det er gjennomført vesentlige bygningsendringer eller endringer i de tekniske systemer som påvirker energimerket.

Energiattesten er gyldig i 10 år fra dato for utstedelse, eller inntil ny energiattest er utstedt.

Energiattest ved nybygg / byggelånsfinansiering



Nybygg – leilighet/enebolig/rekkehus som finansieres av banken

1. Det er **krav etter forskrift** at det må foreligge energiattest før overtakelse
2. Krav må fremmes **før overtakelse** og fremlagt energiattest kan verifiseres ved oppslag mot **ENOVA** sine databaser
3. Tidspunktet for å kreve fremlagt energiattest er «før avtalen inngås», altså **skal prospekt eller salgsoppgave inneholde slik informasjon** og krav om at energiattest må fremmes av kjøper før kjøp gjennomføres
4. Dersom energiattest ikke er på plass ved overtakelse kan kjøper **kreve en ekspertvurdering** utført innen 12 mnd på selgers regning

Fra veilederen til NVE:

Intensjonen er at energimerking av nybygg skal skje parallelt med at utbygger vurderer hvordan man kan oppfylle byggeforskriftenes energikrav. NVEs energimerkesystem er utformet slik at det er rasjonelt å utføre disse beregningene på samme tidspunkt og med i hovedsak de samme data.

At energiattesten skal vises frem før avtale om salg blir inngått, er definitivt og dermed må boligen også være registrert i energimerkesystemet.

Etter § 5 har selger fått et alternativ til å utarbeide energiattest når boligen eller bygningen ikke er ferdigstilt, nemlig å garantere for energimerket.

Energiattesten – et verdipapir!

PRIVATØKONOMI ENERGIATTEST ENERGIMERKING GRØNT LÅN BOLIGLÅNSRENTE

Denne attesten kan bety titusener av kroner spart i året for boligeiere



GRØNT FOKUS I RØDBANKEN: Roar Holmstad (t.v) og Ragnhild Dalheim Eriksen (t.h) i Sparebanken Nord-Norge tilbyr bedre rentebetingelser for kunder som innfrir kravene om grønne lån med god energimerking. En god energiattest kan spare kunder for flere titusener i året. Foto: Torgrim Rath Olsen

Lite kunnskap om energiattest

Roar Holmstad, avdelingsleder kreditt personmarked i Sparebanken Nord-Norge, mener energiattest vil være et verdipapir og øke verdien på boligen i fremtiden, sammenlignet med boliger som ikke har det.

Ifølge han er det mange boligeiere som går glipp av billigere lånekostnader på grunn av at utbyggere og entreprenører ikke utsteder energiattest til nye boliger.

- Kjøper du nye boliger og leiligheter, skal du vite at disse er bygget etter de siste tekniske forskrifter. De kvalifiserer derfor vanligvis til energikarakter A eller B, som kan gi deg et grønt og rimelig lån i din bank. Ifølge data fra Enova mangler majoriteten av nye boliger en slik autentisk registrert energiattest, sier Holmstad.
- **Vi vet at de fleste boliger bygget etter 2017 kvalifiserer for energimerke A eller B, samtidig har 80 prosent ikke energiattest. Vi er forundret over at det er så dårlig stilt. Det er en formidabel mengde og et nasjonalt problem, sier han.**

Nye prosjekter i Midt Troms – bygd etter TEK17



Under oppføring (1/9)



Moderne enebolig i kjede (2/30)



Illustrasjon kan avvike fra leveransen (1/4)



Venstre side er leiligheten som er til salgs (1/31)

Skibakken boligfelt

Skibakken Finnsnes - Spennende moderne enebolig under oppføring

Skibakken Finnsnes - Spennende moderne enebolig under oppføring

Orreveien 1, 9300 Finnsnes

Pris
4 900 000 kr

Legg til favoritt Del Video Meld Interesse

Visning
Ta kontakt for å avtale visning

Nyttige lenker
Se prosjektets hjemmeside
Flere annonser fra annonser

Laukhellaveien 209B

Kontakt oss for privat visning!

Laukhellaveien 209B

Innflyttingsklar enebolig i kjede med nydelig sjøutsikt og flotte solforhold! Med GUNSTIG Husbankfinansiering

Laukhellaveien 209B, 9303 Silsand

Pris
4 390 000 kr

Legg til favoritt Del Meld Interesse

Visning
Ta kontakt for å avtale visning

Nyttige lenker
Se prosjektets hjemmeside
Flere annonser fra annonser

Gibostad

Gibostad - Prosjektert enebolig på ett plan - Romslig - Praktisk - Moderne

Gibostad - Prosjektert enebolig på ett plan - Romslig - Praktisk - Moderne

Vardhaugen 12, 9372 Gibostad

Pris
3 850 000 kr

Legg til favoritt Del Video Meld Interesse

Visning
Ta kontakt for å avtale visning

Nyttige lenker
Flere annonser fra annonser

Sørreisa

Sørreisa

Innflyttingsklar sentrumsnær leilighet - Høy standard - Mulighet for garasje - Visning etter avtale.

Revneset 5A, 9310 Sørreisa

Pris
3 690 000 kr

Legg til favoritt Del Meld Interesse

Visning
Ta kontakt for å avtale visning

Nyttige lenker
Se komplett salgsoppgave
Flere annonser fra annonser

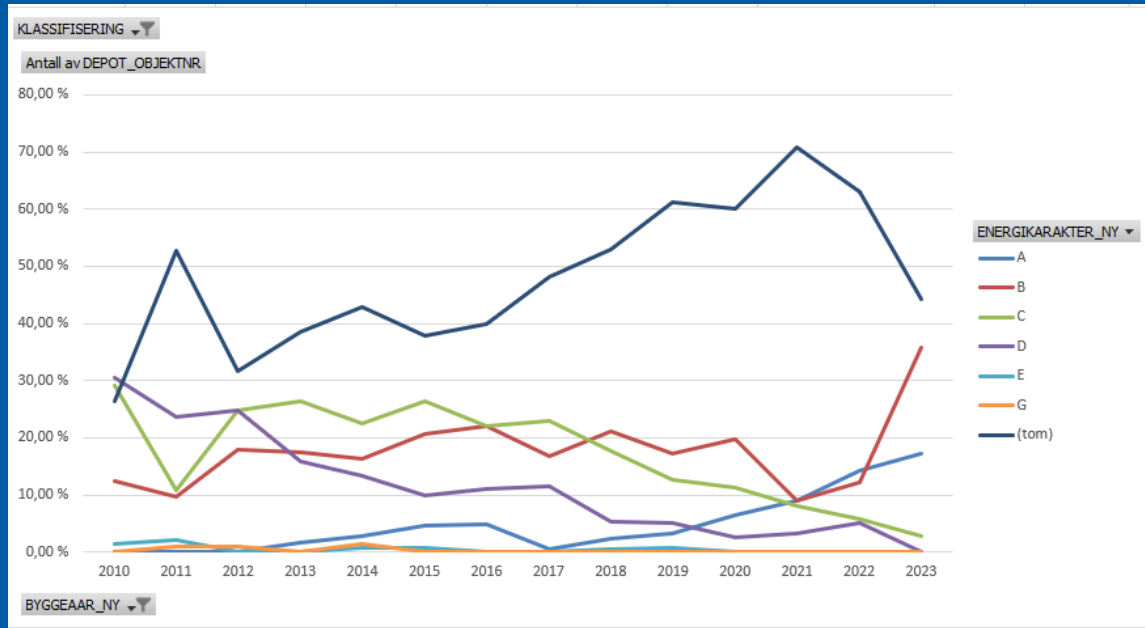
Ingen informasjon om energibruk – energimerke i prospektene

- Energimerke A-B ville gitt kjøper inntil 1 % lavere rente på lånet
- For et lån på 3.5 mill kr ville årlig forskjell utgjøre ca. kr 25.000.-
- Kunden kunne lagt inn et bud ca. kr 450.000.- høyere med grønn finansiering
 - Gitt tilstrekkelig egenkapital og løpetid på 30 år

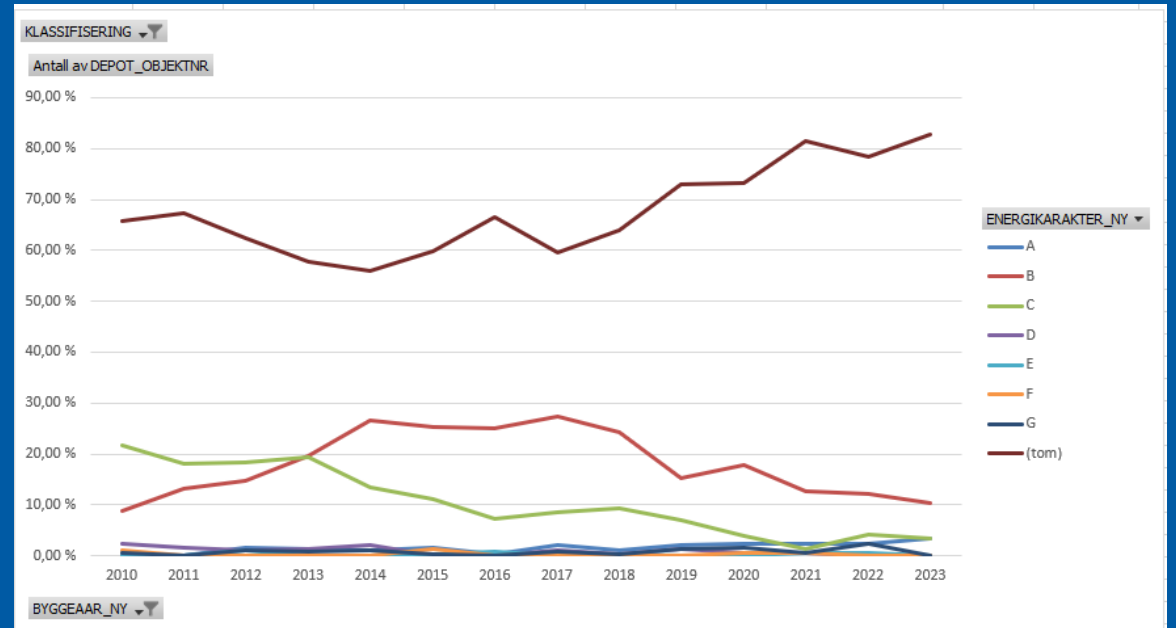


Hva er egentlig status i egen portefølje?

Selveierleiligheter og andel borettslag



Enebolig og delt bolig



Stor andel av bygg som mangler energikarakter, med økende andel i de nyeste byggeårene for leiligheter (ca. 80% av nybygg i 2022 mangler energikarakter)

Ser ut som energimerking primært skjer ved salg, og ikke ved nybygg av eneboliger

Vil krav til nullutslipp og nytt EU-direktiv påvirke
bankenes kredittvilje?

J A !

Vil krav til nullutslipp påvirke bankenes kredittvilje?

**Banken er bekymret for virkningen av å sitte på en boligportefølje med svake energikarakterer og med manglende energimerke.
("Brune bygg", "utrangerte objekter" ("stranded assets"))**

Det har svært stor betydning for bankens målsetting knyttet til nullutslipp 2040 at objektene som vi tar pant i har et lavest mulig energiavtrykk

Investorer vil velge banken med den grønneste porteføljen og miljøbevisste kunder vil preferere banker som aktivt arbeider for nullutslipp



Vil krav til nullutslipp påvirke bankenes kredittvilje?

Krav ved omsetning av nye boliger

- Nye boliger skal ha energikarakter A eller B og dermed kvalifisere for grønn finansiering (TEK 17)
- **Boliger med manglende energiattest vil snart ikke lenger kunne finansieres!**



Melding fra konkurrerende bank:

Hei Stein Ivar.

Ref. vår samtale om energimerking.

Det er nye krav rundt energimerking av eiendom, og energimerking må banken nå registrere på alle eiendommer vi har pant i.

Vi må derfor be om at du gjør en energimerking av dine eiendommer. Dette skal være fort gjort, og gjøres på nett. Etter at energiattesten er laget, må jeg få tilsendt rapporten (PDF dokument) på [mail](mailto:). Spør meg hvis det er noe du lurer på.

Følg [linken](#) nedenfor.

[Enova Offentlig søk etter energiattester \(energimerking.no\)](https://www.nova.no/energiattest)

Med vennlig hilsen

Vil krav til nullutslipp påvirke bankenes kredittvilje?

Krav ved omsetning av brukt bolig / opplån / refinansiering

- **2023-2033:**
 - Kunder som mangler energiattest på en eldre bolig må snart innhente denne før finansiering.
 - Skal bankene finansiere en bolig som har energikarakter E-G må kunden ha økonomi til å oppgradere boligen til minimum D innen 2033 ved boligkjøpet
 - Det må lages en konkret renoveringsplan ved innvilgelse av lånet som tar sikte på at energikarakteren er D innen 2033
- **2033-2040**
 - Alle boliger som omsettes skal ha minimum energiklasse D
- **2040-2050:**
 - Alle boliger må minimum ha energiklasse B
- **Fra 2050:**
 - Alle boliger som finansieres skal ha energiklasse A



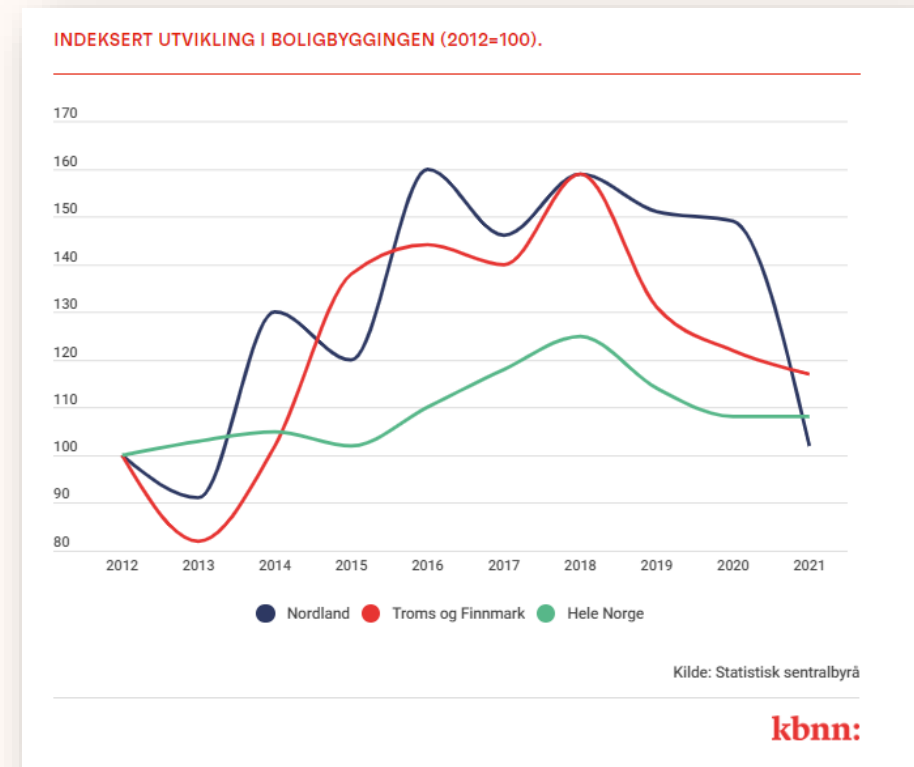
Hvordan stimulere til økt boligbygging
og samtidig bidra til nullutslipp / grønn
boligvekst?

Utvikling i boligbyggingen i Nord-Norge de siste ti årene

Utvikling i boligbyggingen i Nord-Norge de siste ti årene - Kunnskapsbanken (kbnn.no)

- Over halvparten av boligbyggingen i Nord-Norge de ti siste årene har kommet i Tromsø, Bodø og Alta, samtidig som befolkningen i disse kommunene utgjør 31 prosent.
- I ni kommuner ble det bygd færre enn ti boliger i samme periode. Samtlige av disse er kystkommuner: Fire er i Nordland og fem er i det som før var Finnmark fylke.

Skal vi snu denne trenden må vi sette et nærmere fokus på hvilke hus som faktisk lar seg finansiere ute i distriktene.



Byggeaktivitet i Senja kommune 2018-2022

05940: Boligbygg, etter region, bygningstype, statistikkvariabel og år (SSB)

	Igangsatte boliger					Fullførte boliger				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
111 Enebolig	13	12	2	13	8	20	4	10	9	8
112 Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet o.l.	2	4	2	4	4	2	2	2	7	6
113 Våningshus	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0
121 Del av tomannsbolig, vertikaldelt	2	4	0	8	0	0	4	4	2	6
133 Kjedehus inkl.atriumhus	0	4	0	8	0	2	4	0	6	8
135 Terrassehus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136 Andre småhus med 3 boliger eller flere	3	13	0	31	46	15	12	9	0	41
141 Store frittliggende boligbygg på 2 etasjer	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0
142 Store frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer	8	0	42	28	0	8	8	0	48	23
143 Store frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller over	0	0	0	41	0	26	0	0	0	41
159 Annen bygning for bofellesskap	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10
000 Andre bygg enn boligbygg	4	3	0	8	0	36	0	3	9	8

Småhus og rekkehus / store frittliggende boligbygg dominerer statistikken og er sannsynligvis bygd sentralt på Finnsnes og på Silsand!

Kraftig fall i boligbyggingen i Nord-Norge Q1-2023

- Statistisk sentralbyrå (SSB) publiserte nylig statistikk for boligbyggingen per første kvartal 2023. Denne viser et kraftig fall i boligbyggingen, med et fall i igangsettingen på 25 prosent i første kvartal 2023, målt mot samme periode året før.
- **I Nord-Norge er situasjonen enda verre.** Totalt falt igangsettingen med 44 prosent i Nord-Norge, med en nedgang på 20 prosent i Nordland, og 54 prosent i Troms og Finnmark, fra første kvartal 2022 til første kvartal 2023.
- I Troms og Finnmark er boligbyggingen i enda større grad konsentrert til bare noen få av fylkets kommuner.
- I første kvartal 2023 ble det kun registrert igangsetting av nye boliger i en tredjedel av kommunene.
- [Kraftig fall i boligbyggingen i Nord-Norge - Kunnskapsbanken \(kbnn.no\)](https://www.kbnn.no)

ANTALL IGANGSATTE BOLIGER FORDELT PÅ KOMMUNER I TROMS OG FINNMARK.

	1. kvartal 2022	1. kvartal 2023	Endring 2022-2023	Prosent av 1. kvartal 2023
TROMS OG FINNMARK	508	236	-272	100%
Tromsø	435	179	-256	76%
Alta	12	28	16	12%
Harstad	7	11	4	5%
Nordreisa	15	4	-11	2%
Guovdageaidnu - Kautokeino	1	3	2	1%
Kárásjohka - Karasjok	0	2	2	1%
Kvæfjord	0	2	2	1%
Senja	14	2	-12	1%
Gáivuotna - Kåfjord - Kaivuono	0	1	1	0%
Målselv	0	1	1	0%
Sør-Varanger	2	1	-1	0%
Tjeldsund	1	1	0	0%
Vadsø	0	1	1	0%

Kilde: SSB, tabell 05889 Kvartalsstatistikk for byggeaktiviteten.

"Først og fremst påvirker boligbyggingen prisene på de boligene som er på markedet. Andre konsekvenser vil være at bedrifter får det vanskelig med å rekruttere, fordi det ikke finnes boliger. Det blir vanskeligere for folk å komme på boligmarkedet, enten for å leie eller å kjøpe."

Boligbygging i distriktene

Nye boliger

Er mindre boligbygg veien å gå?

Fordi:

- Færre kvadratmeter gir lavere byggekostnader
- Boligen kan finansieres innenfor reglene i Utlånsforskriften (evt. sammen med Husbanken)
- Boligen kan være lettere å selge til en pris som markedet kan akseptere

Energikarakter A og B

Boligen må være en lavutslippsbolig!

Fordi:

- God energikarakter gir lavere energiavtrykk
- Energikarakter A og B gir laveste rente i banken
- Lavere energikostnader reduserer løpende kostnad i familiebudsjettet
- Kunden kan by høyere

Eldre boligmasse

Gamle boliger må renoveres

Fordi:

- De fleste boliger i distriktet er allerede bygd
- Bolyst stimuleres gjennom oppgradering og modernisering
- Lavere energikostnader reduserer løpende kostnad i familiebudsjettet



Hvor kan boligprodusenter og utbyggere bidra?

1. Sørg for at alle nye boliger som bygges har en godkjent energiattest A eller B

- Følge opp at **Energimerkeforskriften** etterlevs
- Vi følger opp at taksmenn som er oppnevnt som **byggelånskontrollører** påser at energiattest er på plass før overtakelse



Ca. 6% bygd etter TEK 17

2. Redusere energiavtrykket på eldre boliger ved å bistå ved å forbedre energikarakter

- Vedlikeholdsplaner utarbeidet sammen med enreprenør/taksmenn / energirådgivere
- Liste over prioriterte energiltak med kostnadstimater
- **Anbud i samarbeid med energirådgivere / taksmenn vil øke i omfang fremover**



Ca. 94 % må oppgraderes



Nye boliger:

Energimerkingen skal gjøres av ekspert. Utbyggere og boligleverandører må ha kontroll på at **Energiattesten** blir utstedt etter forskrift.



Renovering / oppussing av brukt bolig

Entreprenører kan bidra med leveranser for mer **energieffektive boliger** og de må kunne beregne ny energikarakter og kostnadene ved aktuelle tiltak

Oppsummert

Nybygg må energimerkes
(energikarakter A eller B)

1



- ✓ Gir kunden en rentegevinst
- ✓ Gir kunden mulighet for god salgspris ved senere salg
- ✓ Gir banken innsikt i boligporteføljen sitt energiavtrykk

Nybygging i distrikt må skje
som småhus / mindre
eneboliger

2



- ✓ Gir kunden mulighet for å gjenvinne verdi ved salg
- ✓ Gir kunden lavere etableringskostnader
- ✓ Gir banken mulighet for å finansiere boligen innenfor Utlånsforskriften

Eldre boliger må renoveres
til ny standard (EPBD)

3

- ✓ Gir kunden en oppdatert bolig med lave energikostnader
- ✓ Gir kunden mulighet for en høyere verditakst ved senere salg
- ✓ Gir banken et energieffektivt panteobjekt

Veien videre.....

- Bankene har ambisiøse bærekraftsmål knyttet til nullutslipp
- Dette krever at vi setter sterkere fokus på energimerking av boliger i egen portefølje
- I 2023 må vi i større grad enn tidligere sette fokus på en energieffektiv bolig og tiltak som bringer energibruket ned

Uten solide samarbeidspartnere vil vi ikke være i stand til å nå våre nullutslippsmål!



Takk for meg!

Roar Holmstad
Leder Kreditt PM
SpareBank1 Nord-Norge
rho@snn.no
99520028