

ÅRSMELDING SKURDALEN BU- OG BYGDELAUG 2021

Dette var året vi kunne glede oss over at de første husene ble bygd i feltet. Vi fikk også viktig og riktig hjelp med nytt forsøk på å søke om frivillig mva.-registrering, for å få refundert mva. for vann- og avløpskostnader. Vi forsøkte for et par år siden, også med hjelp av advokat, uten å lykkes. Med gode støttespillere, en god skatteadvokat og avtale om betaling kun ved innvilget søknad var det mulig med nytt forsøk. Denne gangen lyktes det; det betyr i overkant av kr. 1 million i mva.-refusjon. Ettersom det her ikke er et kommunalt VA-anlegg å koble seg til, må vi etablere vann- og avløpsanlegg på egenhånd, og da er dette til betydelig hjelp! Spesielt i år var det avgjørende å få disse midlene, slik at vi kunne dekke kostnadene fortløpende, selv om det ikke var noe fart i tomtsalget dette året. Høye trelastpriser og utfordring med høye egenkapitalkrav og begrenset lånemuligheter har ikke vært noe pluss.

Vi fikk også sett hvilket potensiale det er for tilflytting, og faktorer som begrenser og gjør det ekstra utfordrende å få til ny bosetting i bygda vår.

Vi startet året med å hjelpe til med utleie av et par hus som prøvebo-boliger, som bidro med nye innbyggere, og viktig arbeidskraft for firmaer i nærområdet. Utfordringen er alle de som melder seg, og som vi ikke klarer å finne bolig til. For en av boligene satt vi med en liste med 17 aktuelle henvendelser, totalt 40 personer; de fleste rundt 30 år, mange unge par og barnefamilier. Barnefamilier er det generelt vanskelig å finne tilbud til, de ønsker gjerne 3 soverom, og boligene som leies ut, er mindre boliger med 2 soverom. Noen har vi vist videre til andre steder i kommunen. Ordfører, Rådmann og næringsrådgiver var på besøk i feltet i februar, og fikk informasjon om feltet, utfordringene og listen over alle aktuelle tilflyttere.

Alle tomtene i feltet er byggeklare, men begrenset leiemuligheter i bygda er en utfordring for prosjektet; de færreste starter med å kjøpe tomt og bygge hus, de ønsker å kunne bo og prøve seg først. De som har hoppet i det, og valgt å kjøpe tomt og bygge, har også behov for å kunne leie noe en periode før huset er klart for innflytting.

For å få til flere boligtilbud, vurderte vi hvordan vi raskt kunne få på plass flere små og rimelige boliger. Vi hadde kontakt med flere tinyhouse-firmaer, innhentet priser, og landet til slutt på et firma som lager og setter sammen moduler i containerstørrelse. En privatperson med forankring til bygda har ønsket å bidra med denne delen av prosjektet, og har selv investert i 2 modulboliger på hver 26 m², og som skal plasseres midlertidig på en tomt i feltet og leies ut til potensielle boligkjøpere i de kommende 2 årene. Modulboligene vil når de ankommer bli tilkoblet vann, avløp og El-forsyning og fungere som en god, varm og effektiv bolig. Vi søkte kommunen om tillatelse om midlertidig plassering for inntil 2 år, og fikk godkjent søknaden på et par dager! Disse husene blir levert som 4 moduler og som er fiks, ferdig utvendig og innvendig. 2 og 2 moduler heises på plass, og blir koblet sammen som hver sin enhet. Her blir det stue/kjøkken, soverom, bad og gang, og de to boenhetene får en felles utebod. Disse skulle vært klar for levering i høst, men forsinkelser for div. komponenter, samt utfordring med sjøveis containerfrakt, gjør at de nå er lovet levert i februar.



Vi gleder oss til å få flere prøvebo-muligheter, som igjen kan rekruttere aktuelle tomtekjøpere. Vi søker nå om støtte til kostnadene med bl.a. klargjøre tomt og parkering for prøvebo-prosjektet.

Det har gjennom året også vært jobbet med mulighet for å få til bygging av 3 boliger på tomt 1, slik at vi får ytterligere utleieboliger, spesielt rettet mot barnefamilier. Her er tanken at det også kan være mulig for aktuelle å kjøpe ut kontrakten under bygging, evt. etter en leieperiode.

Investoren er på plass, og arbeidet med å få til boliger med rett prisnivå fortsetter, og med mål om å få til oppstart i løpet av 2022.

En ekstra utfordring har vært begrenset lånemuligheter pga. høyere egenkapitalkrav her. Det har gjort det ekstra vanskelig, spesielt for yngre boligsøkere, å få innvilget lån for enten å bygge eller å kjøpe hus i bygda vår. Ordningen har til nå vært at du kan låne inntil 85 % av markedsverdi, resterende andel måtte du stille med i form av egenkapital. Markedsverdi baserer seg på siste omsatte eiendommer i området. Her i bygda er det få omsatte bolig-eiendommer, de færreste omsettes på det åpne markedet med budrunder, og de fleste overdragelser er innen familie. Disse overdragelsene danner igjen grunnlag for neste takst og verdivurdering, som betyr en vedvarende generell lav verdisetting av boliger i bygda. Lavere tomtepriser her reduserer total kostnaden for et byggeprosjekt fra en halv million til ca. 1 million, avhengig av tomtevalg, sammenlignet med Geilo-priser. Egenkapitalkrav på flere hundre tusen kroner ekstra for å dekke gapet mellom en meglers verditakst og virkelige byggekostnader, betyr at mange av de yngre boligkjøperne ikke vil kunne velge et rimeligere alternativ, med mindre de har ca. kr. 1 million i disponibel egenkapital. Det forklarer også hvorfor det er flest godt voksne interessenter som har tatt kontakt, og at yngre som har tatt kontakt mente det var vanskelig å få tilstrekkelig med lån for å bygge her.

En helt avgjørende endring for egenkapitalkravet for boligbygging i distrikter, kom som et resultat av og i etterkant av møte i byggefeltet vårt med Husbanken, Boligprodusenters forening, Buskerud Senterparti og Hol kommune i høst.



Husbanken så utfordringen, og har gjort viktige endringer i låneordningen for boligbygging i distriktsområder. Steder der verdi settes lavere enn reelle byggekostnader, kan også en ung boligkjøper nå få innvilget lån i Husbanken, basert på 85 % av faktiske kostnader for prosjektet. Utfordringen er å gjøre dette kjent, slik at aktuelle byggere vet om endringen og denne muligheten, som også vil gi gunstige lånevilkår. Hol kommune har i etterkant hatt møte med husbanken og lokalbanker, og i samarbeid med alle kommunene i Hallingdal er det planer om å lage felles informasjon om mulighetene via Husbanken.

Dette året er fellesområdene med andelshage og barnas eget område klargjort. Bord og benker, sandkasse og huske/balanseapparat og en bokbyttebu er på plass. Åpning av minibibliotek er utsatt til våren, tiden strakk dessverre ikke til i høst.



Åkeren var i drift for første gang, og på dugnad ble det høstet 70 kg potet og litt andre grønnsaker. Bærbusker og jordbærstiklinger er plantet, til felles glede i årene fremover.



Mye er gjort på dugnad, men noen kostnader påløper, og vi forsøker å søke om støtte for å dekke utgiftene til fellesområdet. Så langt i prosjektet har det vært begrenset med tilskudd eller støtte, men kanskje er det håp denne gangen?

Vannforsynings- og renseanlegg ble tatt i bruk, det mangler bare noe fyllmasse ved renseanlegget, og dette gjenstående arbeid vil bli slutført til våren.



Vi har over flere år hatt kontakt med Bruse for å sikre at fiber skulle være på plass for de første husene, og fikk senest i januar forsikring om det. Slik var det ikke, men de tok tak i det og startet arbeidet, og vi har fått beskjed om at det skal være klart over nyttår.

Vi har hatt besøk av journalister fra Nationen, Klassekampen og fagtidsskriftet Byggmesteren, i tillegg fikk vi forespørsel om å lage en artikkel fra området vårt til DNT Drammen's påskenummer. Vi ble også invitert til å være med på møte via teams i Bømlø kommune, Langevåg ifm. planstrategi/tilflytting/bosettingsutfordring.

Vi har i samarbeid med Grendelaget sendt innspill til kommunens boligstrategi-plan, og deltatt på kommunens bygdemøte. Ellers er det et fortløpende arbeid å sørge for nye innlegg og bilder på Facebook og Instagram, følge opp henvendelser fra interessenter og visning for feltet, eller fra personer som vil flytte til bygda vår, og som har behov for hjelp til å finne bolig. Noen lokale firmaer tar også tatt kontakt med oss for å få hjelp å finne boligtilbud for nyansatte.

Vi har hatt ett fellesmøte dette året, ellers kommuniserer vi etter behov via mail eller telefon. I løpet av prosjektet har det blitt en god del dokumenter og permer, og totalt har prosjektet passert 6000 timer.



Kostnaden for planlegging og opparbeiding av feltet inkl. ny vannforsyning og nytt renseanlegg for 110 pe lander på ca. kroner 9 millioner, før mva.-refusjon.

Vi ser nå en liten endring i folketallet. De siste årene har det flyttet flere yngre til bygda, som gir utslag i aldersfordelingen, etter mange år med nedgang i innbyggertallet og stadig flere eldre. Innbyggertallet var 266 i 1990 og lavest i 2018, med 189 personer; helårs husstander er redusert fra 110 til 90. I år 2000 var aldersfordelingen jevnt fordelt på 1/3 under 30 år, 1/3 30-50 år, og 1/3 over 50 år. I 2019 var andel over 50 år nesten doblet, fra 33 % til nesten 60 %, mens i 2021 er den redusert til 54 %, og folketallet teller nå 195 personer. Det går sakte i riktig retning, men det kreves en del bare for å opprettholde folketallet, og dekke opp for det antall som årlig flytter ut/går bort. Flere utleie-muligheter og bygging av hus vil høyst sannsynlig bidra med tilflytning til bygda og derav en økning i folketallet fremover.

Prosjektgruppa for Skurdalen Bu- og Bygdelaug har bestått av:

Mari F. Bjørnstad, Halvor Gauteplass. Knut Johnny Nørstedokken, Mailiza F. Schinedwolf, Aslak Geir Skurdal og Britt Haugen.

En stor takk til alle dere som har bidratt i dette prosjektet så langt på mange forskjellige vis i løpet av det året som vi nå har lagt bak oss! Vi ser alle frem til et fortsatt godt og konstruktivt samarbeid og et godt lagarbeid i dette året som vi akkurat har påbegynt!

Skurdalen, Januar 2022

Skurdalen Bu- og Bygdelaug

Britt Haugen