

Allstad

omsorgsboliger

i samarbeid med
Samfond

Presentasjon

September 2025

Allstad

ABG
ALTERNATIVES



Agenda

1. Fremtidens omsorgsboliger – fra behov til løsning
2. Allstad – ledende nasjonal utvikler av omsorgsboliger
3. Samfond – pensjonsmidler til samfunnsviktige eiendommer

Spørsmål & svar

Oppfølging



Kjell Roar Kaasa
Eiendomsutvikler Allstad



Helge Haaland
Forvalter Samfond

Fremtidens omsorgsboliger

- Fra behov til løsning



Fra behov til løsning

Utfordringer

- Økte behov og betydelige investeringer påkrevd
- Overskridelser i helse- og omsorgsbudsjettene
- Utilpassede boliger og lange reiseveier for hjemmetjenesten

Løsning – bærekraftig utvikling for alle

- Målrettede investeringer i nye omsorgsboliger
- Avlaste behovet for sykehjemsplasser
- Sikre de beste, langsiktige løsningene selv med høyere prosjektkostnader
- Samarbeid for tilgang til kompetanse, ressurser og finansiering



Verdikjede med Allstad og Samfond gir nye muligheter

Trygghet og langsiktighet

1. **Allstad:** Ledende utvikler av omsorgsboliger, trygg statlig aktør med lang erfaring
2. **Samfond med KLP i spissen:** Pensjonsmidler for samfunnsviktige eiendommer, langsiktig og ansvarlig eierskap
3. **Modell:** Fleksibel finansiering, delvis statlig støtte, moderate avkastningsforventninger



Allstad

- Ledende nasjonal utvikler av omsorgsboliger





Allstad – Utvikler med lang erfaring

- En av Norges største grunneiere, med røtter tilbake til 1821
- Tidligere Opplysningsvesenets fond (OVF)
- Statlig eid selskap med ca. 100 ansatte
- Strategisk satsing på omsorgsboliger over hele landet
- Utbytte går utelukkende til Kirkebevaringsfondet

Allstad Omsorgsbolig

- Langt og godt samarbeid med kommunene gjennom sterk tilstedeværelse over hele landet
- Kostnadseffektive prosjekter med velprøvde løsninger
- I dialog med over 50 kommuner om nye omsorgsprosjekter



Allstad | «Alle steder»

150

Presteboliger

190

Fredede bygninger

600

Bygninger

6.000

Festetomter

900.000

Daa. skog og utmark

300

Kommuner

I alle landets fylker

Møre og Romsdal

Presteboliger: 25
Festekontrakter: 220
Skogteiger: 25
Kraftverk: 11

Vestland

Presteboliger: 36
Festekontrakter: 398
Skogteiger: 40
Kraftverk: 19

Rogaland

Presteboliger: 15
Festekontrakter: 193
Skogteiger: 10
Kraftverk: 5

Agder

Presteboliger: 19
Festekontrakter: 229
Skogteiger: 32
Kraftverk: 3

Telemark

Presteboliger: 14
Festekontrakter: 482
Skogteiger: 14
Kraftverk: 1

Vestfold

Presteboliger: 10
Festekontrakter: 189
Skogteiger: 11

Østfold

Presteboliger: 9
Festekontrakter: 376
Skogteiger: 16

Innlandet

Presteboliger: 30
Festekontrakter: 466
Skogteiger: 86
Kraftverk: 1

Buskerud

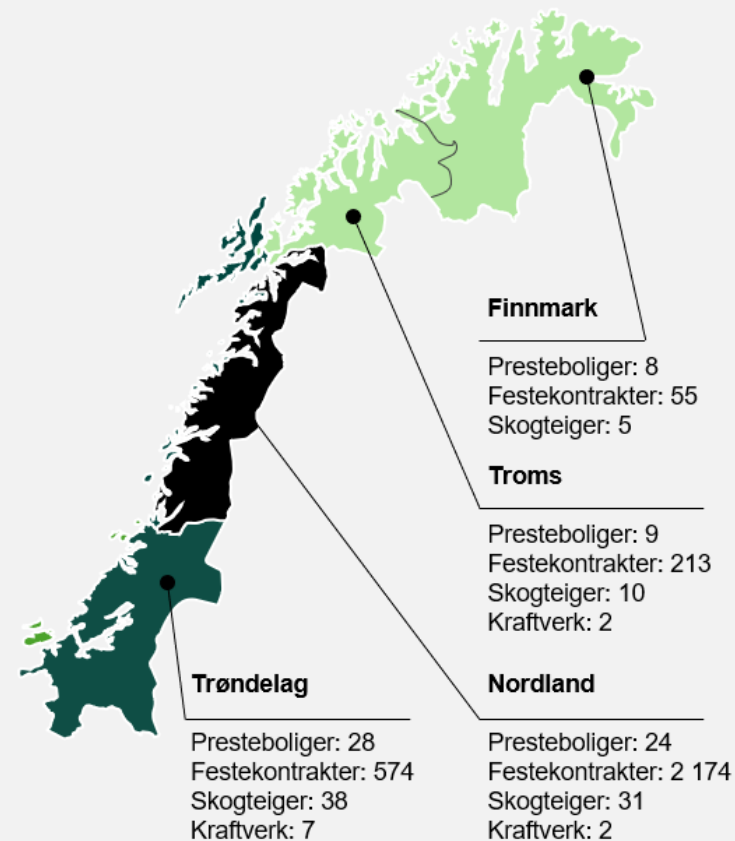
Presteboliger: 17
Festekontrakter: 184
Skogteiger: 33
Kraftverk: 1

Akershus

Presteboliger: 17
Festekontrakter: 186
Skogteiger: 25

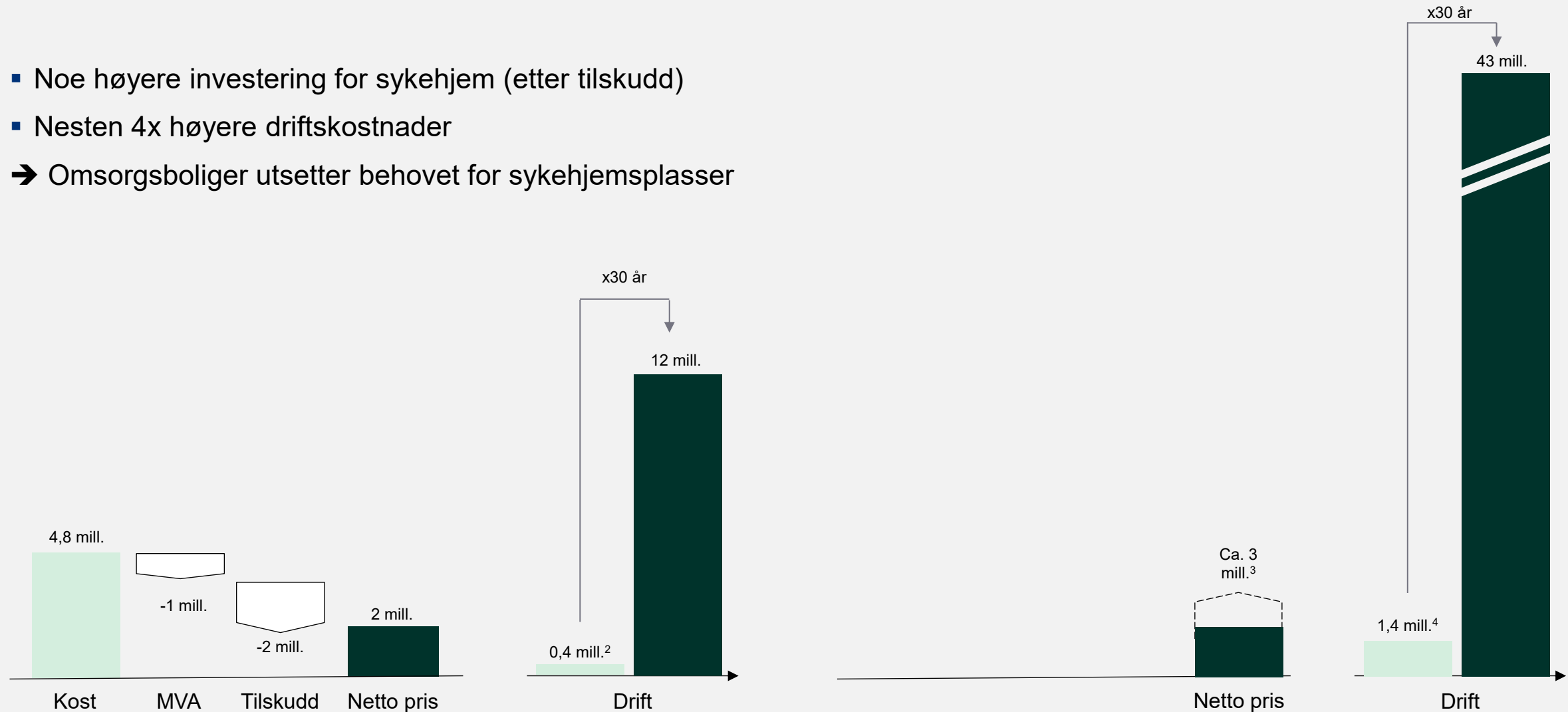
Oslo

Presteboliger: 1
Festekontrakter: 15
Skogteiger: 1



Omsorgsboliger utsetter behovet for dyre sykehjemsplasser

- Noe høyere investering for sykehjem (etter tilskudd)
 - Nesten 4x høyere driftskostnader
- ➔ Omsorgsboliger utsetter behovet for sykehjemsplasser



Case Study:

Besparelser drift

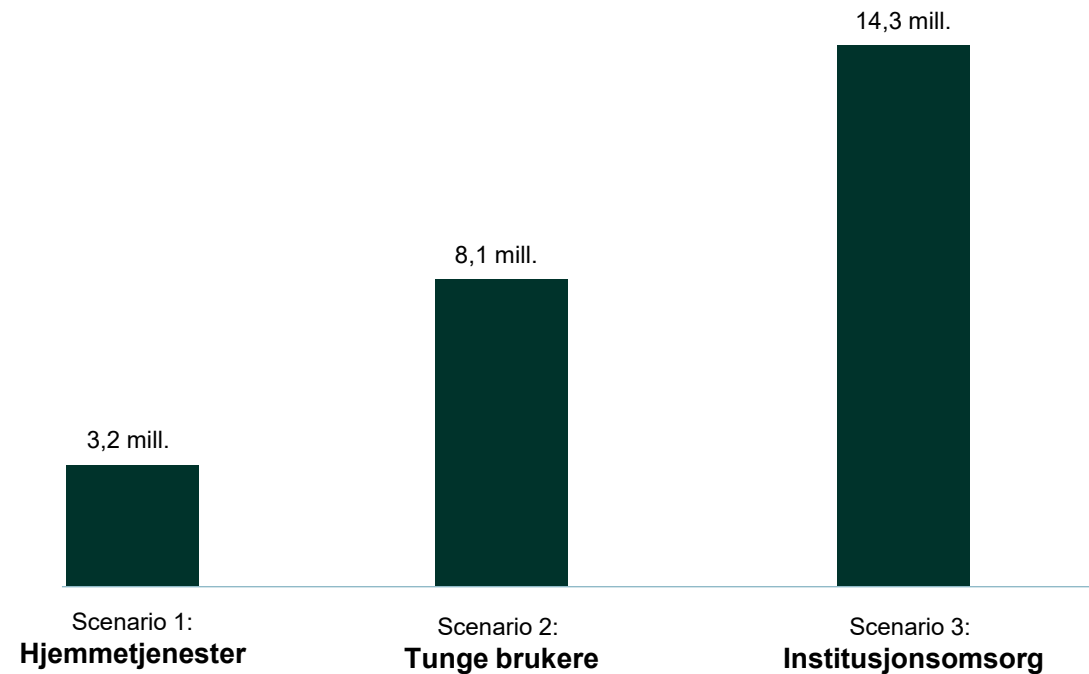
Scenario 1: Mer kostnadseffektive hjemmetjenester

Scenario 2: Flere tunge brukere hjemme

Scenario 3: Overgang fra institusjonsomsorg

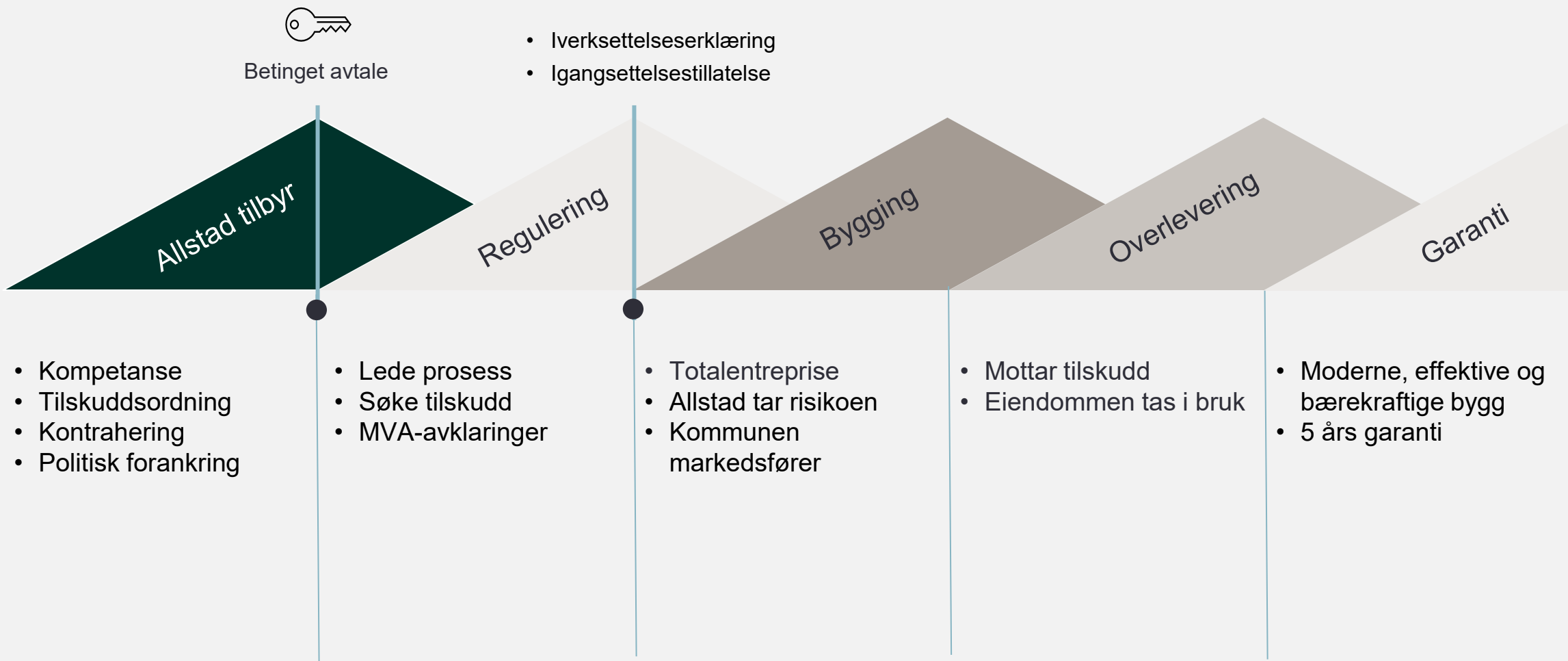
→ Ekstra gevinst: Redusert investeringsbehov

Årlige besparelser
Scenarioanalyse for Midt-Telemark Kommune



Merk: separate scenarios - mulig med høyere besparelser ved ulike kombinasjoner

Trygg gjennomføring innen avtalte rammer



Tilgang til tomter for et Allstad-prosjekt

Allstad eiet



- ✓ Dersom Allstad har en egnet tomt blir dette et standard prosjekt

Kommune eiet



- ✗ Allstad kjøper fra kommunen
- ✓ Allstad makeskifter med kommunen for tilgang til egnet tomt
 - Lov om off. anskaffelser
 - Allstad gjør ikke prosjekter i anbudskonkurranse

Privat eiet



- ✓ Allstad kjøper (opsjon)
- ? Allstad kjøper (ikke opsjon)
- Allstad vurderer fra situasjon til situasjon

↔
Makeskifte

Allstahaug, Nordland

Allstads første omsorgsprosjekt

Ferdigstilt: Oktober 2024

Partnerskap: Konsept Pluss

Pris: Boligdel ca. 80 mill. | Næringsdel ca. 50 mill.

Bolig:

- Tre bygg med totalt 24 boliger
-

Næring:

- Opprinnelig prestebolig erstattet med nybygg inkludert tilbygg
- Dagaktivitetssenter og base for hjemmetjenesten



Allstahaug, Nordland



Lyngen, Troms

Allstads andre omsorgsprosjekt

Byggestart: Mai 2025

Partnerskap: Konsept Pluss

Pris: Boligdel ca. 100 mill. | Næringsdel ca. 55 mill.

Bolig:

- 24 boliger
-

Næring:

- Første etasje i to av byggene
- Dagaktivitetssenter + base for hjemmetjenesten



Rauma, Møre og Romsdal

Allstads tredje omsorgsprosjekt

Vedtatt: Juni 2025

Partnerskap: Konsept Pluss

Pris: Boligdel ca. 80 mill. | Næringsdel ca. 10 mill.

Bolig:

- 20 boliger
-

Næring:

- Rehabiliterert prestebolig
- Aktivitetslokale og base for hjemmetjenesten



Arendal, Agder

Allstads fjerde omsorgsprosjekt

Vedtatt: August 2025

Partnerskap: Konsept Pluss

Pris: Boligdel ca. 150 mill. | Næringsdel ca. 35 mill.

Bolig:

- 40 boliger
-

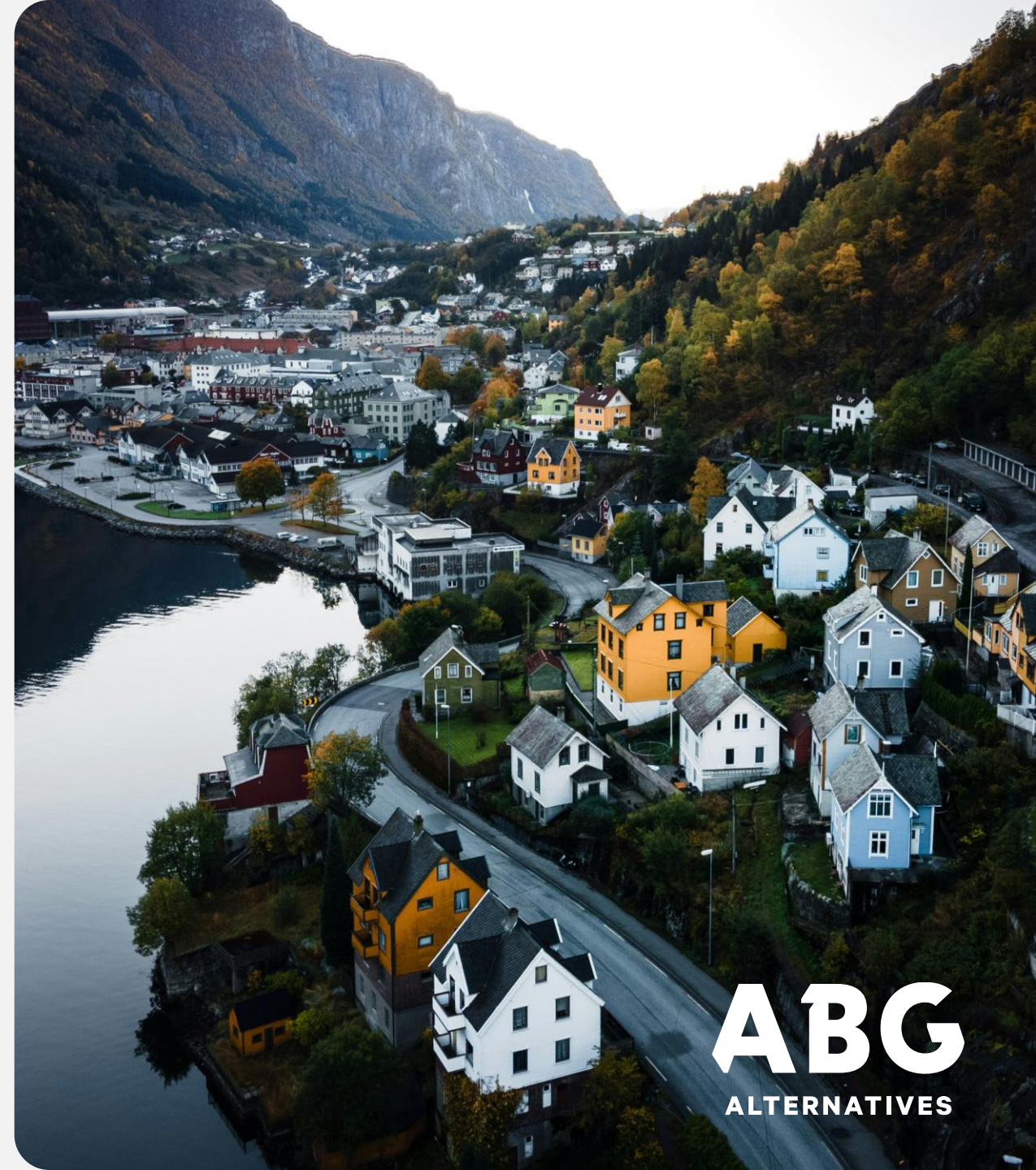
Næring:

- Rehabiliterert prestebolig og nytt bygg
- Dagaktivitetssenter og base for hjemmetjenesten



Samfond

Pensjonskapital til samfunnsviktige
funksjonsbygg i Norge



Samfond

- Pensjonskapital tilbake til samfunnet

Første fond i Norge som gjør pensjonskapital tilgjengelig for sosiale og bærekraftige investeringer over hele landet

- Lansert april 2025
- KLP er hovedinvestor
- Langsiktig, tidsubegrenset fond
- Fleksibilitet for kommunene
- Fleksibilitet i prosjektet

KLP satser milliardbeløp på sosial infrastruktur

1150 millioner kroner skal investeres i et nytt eiendomsfond.

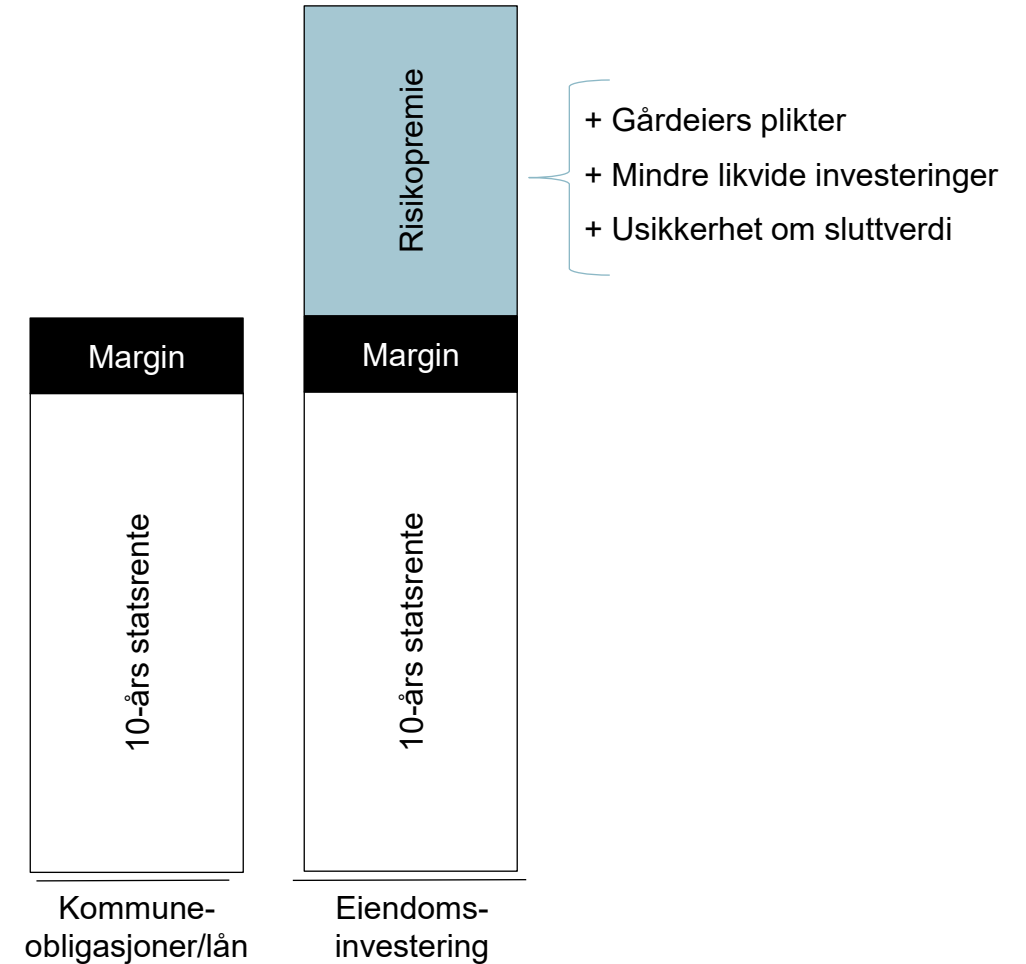


Eiendomswatch: 22. aug. 2025

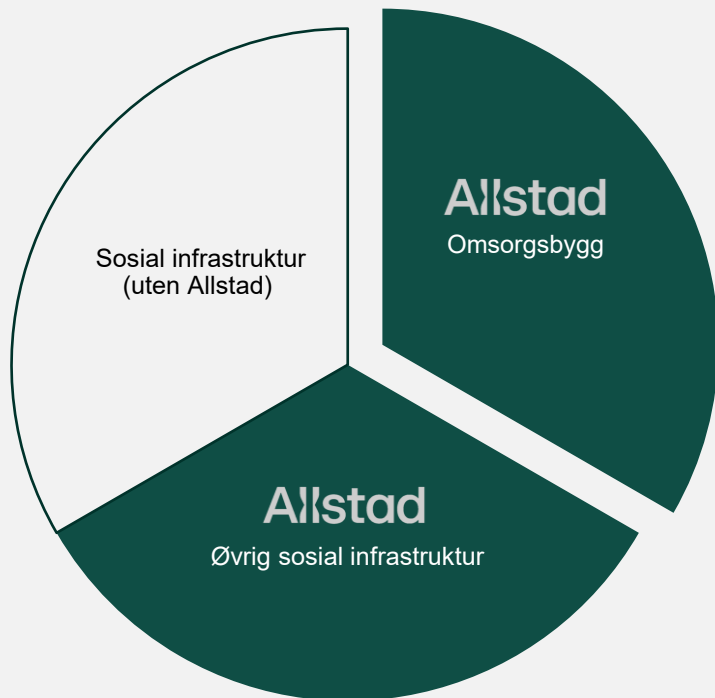
Hvordan tenker pensjonskapitalen

- Langsiktig og stabil avkastning
- Høy samfunnsnytte og bærekraftige investeringer
- Synergier med eksisterende eiendomsporteføljer

Avkastningskrav for investering i omsorgsboliger



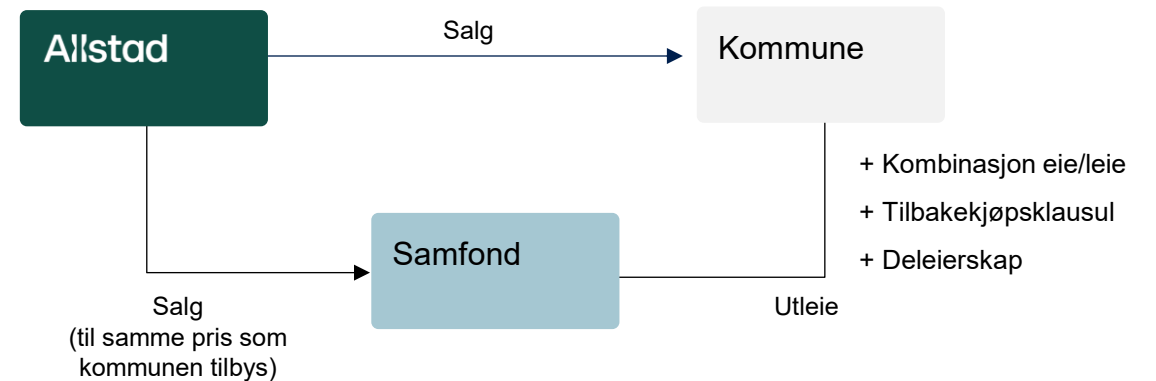
Samarbeidsmodell med Allstad



Allstads forretningsmodell **før** samarbeidsmodell:



Allstads forretningsmodell **med** samarbeidsmodell:



Samfonds mandat

Investere i ulike segmenter innen sosial infrastruktur i Norge

Fokus på langsiktige, stabile kontantstrømmer med offentlige motparter¹



Illustrasjon: Omsorgsbolig



Illustrasjon: Skole



Illustrasjon: Legevakt og Ambulanse



Illustrasjon: Studentbolig

Utvalgte retningslinjer

Investeringer:

- Omsorgsboliger
- Dagsenter
- Helsehus
- Sykehjem
- Grunnskoler
- Videregående skoler
- Studentboliger
- Andre viktige funksjonsbygg

Type:

- Ferdigutviklet eller forward
- Moderne/miljøeffektive

Målsatt nettoavkastning:

6-7%

Hovedsakelig i form av direkteavkastning

Ubelånt struktur

Geografi:

Norge

Leieavtaler:

Fokus på lange og trygge kontantstrømmer med offentlige motparter

Søke å inngå «barehouse»-kontrakter (leietaker har ansvar for drift og vedlikehold)

Utleie:

15 år

Minimum WAULT for enkelt-investeringer

~100%

Utleiegrad ved tidspunkt for investering

Konsentrasjon:

25%

Maksimal verdi i et enkeltprosjekt

50%

Minimum eierandel i et prosjekt

25%

Maksimal andel av fondsstørrelsen som kan investeres i ikke-heleide prosjekter

25%

Maksimal andel av leieinntekter fra motparter som ikke er offentlige¹

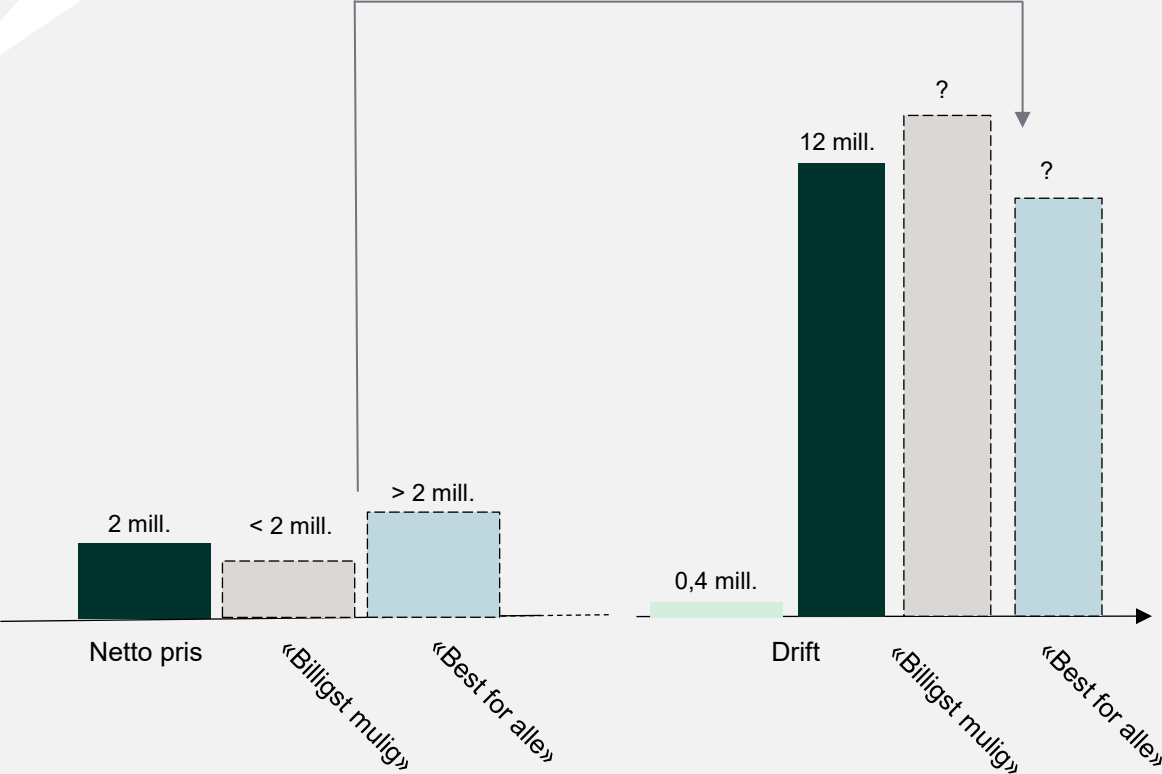
Leiemodell: et nytt og bedre alternativ

- Langsiktig investering i bedre beliggenhet og kvalitet gir lavere leie og bedre drift over tid

Faktor	«Billigst mulig»	«Best for alle»
Tomt & prosjektkvalitet	Rimelig tomt, minimumstandard, lav restverdi	Sentralt, høy kvalitet, attraktiv beliggenhet
Leie for beboer	Ofte høyere leie – all avkastning må hentes i første leieperiode	Ofte lavere leie – positiv prisutvikling bidrar til bedre avkastning
Kommunalt perspektiv – driftsøkonomi og ansatte	Lange avstander, ineffektiv drift, lav attraktivitet	Kort avstand, effektiv drift, høy attraktivitet
Brukerperspektiv og samfunnsnytte	Lav integrasjon, få fellesgoder	Høy integrasjon, bedre bokvalitet

Vi ser flere eksempler på lavere leie til tross for høyere investering..

..som kan gi bedre løsninger for alle og spare driftskostnader for kommunen



Raskere fremdrift med fleksibel eierstruktur

1. Ved prosjektinitiering: 100% leiemodell

Samfond: Avtale om kjøp av hele prosjektet

Kommune: Inngår leieavtale med utkjøpsklausuler

2. Ferdigstilt prosjekt: Kommunen kan kjøpe ut enkeltbygg

Samfond: Overtatt eierskap til de ulike byggene

Kommunen: Adgang kjøpe ut bygg for videresalg til brukere

3. Gjennom leieperioden: Kommunen kan benytte utkjøpsklausul

Samfond: Forblir langsiktig eier av hele eller deler av prosjektet

Kommunen: Utkjøpsklausul muliggjør kjøp gjennom leieperioden



Allstad



Kjell Roar Kaasa
Eiendomsutvikler Allstad

Samfond



Helge Haaland
Forvalter Samfond

