

Oppgradering og utvikling av Bodøsjøen borettslag

Informasjonsmøte Bodøsjøen borettslag

29. mai 2017

Bakgrunn

- Betongrapport Ødegård & Lund (Konklusjon; alvorlig skade i betong)
 - Helt nødvendige utbedringer ble foretatt på de verst rammede leiligheter.
 - Nye skader oppdaget underveis. Høye vedlikeholds- og reparasjonskostnader. Ikke forsikringsdekning.
 - Styret fikk god oversikt over skadebildet og hva som forårsaket skadene. Rapport Ø&L.
- Tilstandsrapport (Rambøll) med finansiering fra Enova.
 - Stort behov for helhetlig prosjekt = løse flere ting samtidig = varig godt resultat
- Ekstraordinær generalforsamling 3.11.2015. Mandat gitt til styret (100 %)
 - Oppdrag; utrede full rehabilitering opp mot energistandarden lavenergi
- Styret organiserte arbeidet som forstudie - forprosjekt - hovedprosjekt
 - Prosjekteier er Bodøsjøen borettslag, styret innstiller til generalforsamling
 - BBL prosjekt ivaretar prosjektledelsen på vegne av oss. Profesjonelt og trygt.
- Gunstig posisjon for finansiering
 - Enova tilsagn om 2,2 mill (samt tilskudd 300 tusen til forprosjekt)
 - Husbankens gir gunstige lån, gitt at kravene innfris.
 - Bodøsjøen brl har kun 8-9 % belåning i dag (mot normalt 40 – 60%). Gir gode lånebetingelser i DnB (rammeavtale gjennom BBL).

Status – hva som foreligger (i forprosjekt)

- ✓ Arkitekttegninger fra LPO foreligger. Rapporter fra Rambøll foreligger (tekniske løsninger).
- ✓ Avklaring med Bodø kommune (forhåndskonferanse og møter avholdt og rammesøknad i gang v/LPO)
- ✓ Beregninger rundt effekt på husleie foreligger (på bakgrunn av foreløpige tall)
- ✓ Husbanken som partner på finansiering er i prosess.
- ✓ Kravspesifikasjon til entreprenører er under utarbeidelse.
- ✓ Tilbud fra landskapsarkitekt foreligger (tilpasning nye innganger og området)
- ✓ Løpende forberedelser og planlegging er tatt (styret og BBL prosjekt)
- ✓ Utstrakt informasjon og medvirkning Bodøsjøen brl's andelseiere
 - ✓ Beboerinformasjon (på papir og web)
 - ✓ Møter
 - ✓ Øvrig

Faglige bidrag

- Ødegård & Lund AS (ekspertise betongskader – rådgivning og rapport)
- Consolvo AS (foretok utbedring av skader i betong)
- Norconsult AS (grunnforhold)
- Rambøll AS (tilstandsrapport, ulike rapporter om brann, grunnforhold, ventilasjon, mm)
- Enova SF (veiledning energieffektivisering)
- LPO arkitekter AS (arkitekttjenester og rammesøknad til Bodø kommune)
- BBL prosjekt AS (prosjektledelse og faglig koordinator)
- BBL forvaltning (juridiske spørsmål og finansiering)
- DnB ASA (finansieringsspørsmål og beregninger)
- Husbanken (støttefunksjon, krav til å oppnå grunnlån og finansieringsløsninger)

Andre som vi har støttet oss på;

- Advokat Didrik Modal (avklare handlingsplikt for styret og generelle råd)
- Takstmann Sture Pettersen (rapport på innmeldt forsikrings-skade på betongsprekker)
- If skadeforsikring (uttalelse om rørbrudd på kloakk og overvannsrør. Skadestatistikken til Bodøsjøen borettslag er et sterkt bidrag)
- Protan tak AS (tilstanden takene)
- Norover AS og Høytrykksteknikk AS (Rørinspeksjon)
- NBBL (veiviser for oppgraderingsprosesser, styreleder deltok på kurs)
- Styreleder Barkaleitet borettslag, Bergen (delt erfaringer og gitt gode innspill til prosessen)

Medvirkning andelseiere

- Kommunikasjon utviklet og all informasjon er tilgjengelig
 - Hjemmesiden www.bodøsjøenborettslag.no
 - Facebook
 - Mail
 - Postkasser og oppganger
- Beboerinformasjon
 - Utdelt i postkasser
 - På hjemmesiden
 - Påminnelse via facebook
- Beboermøter
 - Møter felles (ifm generalforsamlinger og enkeltstående) (7)
 - Blokkvise møter (febr 2017)
- Formelle beslutninger
 - Ordinære generalforsamlinger (4)
 - Ekstraordinære generalforsamlinger (5)

Veien videre

- Utlysning av anbud
 - aug
- Gjennomgang tilbud
 - okt
- Samlet vurdering av all foreliggende informasjon (styret som representant for prosjekteier og prosjektledelse)
 - okt
- Presentere for generalforsamling et samlet grunnlag for beslutning
 - okt/nov
- Husbanken søknad (avhengig av utfall generalforsamling)
 - okt/nov
- Oppstart prosjekt
 - Avhengig av entreprenørers tilbud.

1. Styremøte:
• Oppgraderingsbehov?
• Kontakt med boligbyggelag/rådgivere
• Undersøk mulighet for støtteordninger

2. Info-møte:
Oppgraderingsbehov

3. Beboernes/ eiernes ønsker for oppgradering undersøkes

4. Skriftlig info:
• Beboerundersøkelse
• Oppgradering?
• Veien videre?

6. Styremøte:
• Oppstart med boligbyggelag/rådgivere
• Undersøk finansmuligheter

5. Ordinær generalforsamling/sameiermøte:
Evt. vedtak bevilgning til utredning

9. Styremøte:
• Resultat tilstandsvurdering
• Prioriteringer?

11. Skriftlig info:
Tilstandsvurderinger

12. Styremøte:
Enighet om forprosjekt

13. Info-møte:
• Tilstandsvurderinger
• Forprosjekt



8. Innledende tilstandsvurderinger/kartlegging

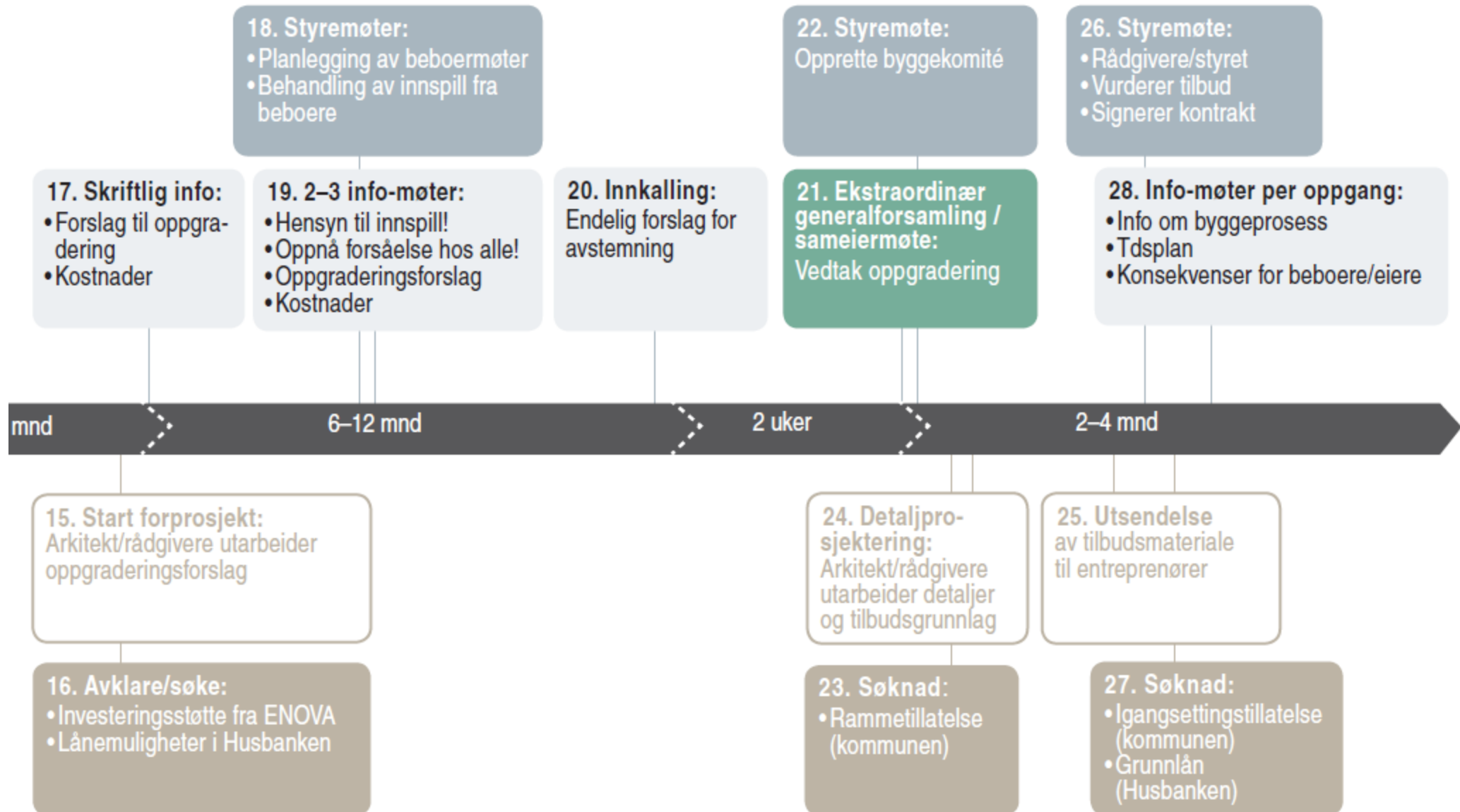
10. Spesifikke tilstandsvurderinger
(universell utforming, energiberegninger osv.)

7. Søknad:
Til tilstandsvurdering/kartlegging (Husbanken, ENOVA)

14. Avklaringer:
Forhåndskonferanse (kommunen)

Vedtak

Byggestart



Finansiering

Eksisterende gjeld:

En forutsetning for at borettslaget skal kunne finansiere en så stor rehabilitering, er å refinansiere gammel gjeld:

Dagens låneprofil skulle opprinnelig starte med avdrag fra 2017, men ble utsatt til 2018 etter vedtak fra generalforsamling. Når avdragene trer inn vil Bodøsjøen borettslag få økte finansielle kostnader med i underkant av 6.3 MNOK:

Finansieringen – presisering av informasjon

- Forutsetningene som styret har lagt til grunn:
 - Refinansiere dagens låneportefølje (ca 56 mill + innfrielse av rentebindingsavtale 2 mill)
 - Låneopptak ca 155 mill (foreløpige tall basert på erfaring andre prosjekter. Bekreftet kostnad først etter at tilbud fra entreprenører kommer inn)
 - Nedbetalingstid over 30 år (altså like lenge som de nye komponenter skal vare; vinduer, dører, vegger dag, mm)
 - Bodøsjøen borettslags rammeavtale med DNB gjennom BBL gir gunstig rente. I dag 1,88%.
 - Det er Bodøsjøen borettslag som tar opp lån, ikke den enkelte beboer. Fordelingsnøkkel for dagens husleie legges til grunn.
 - Posisjonere Bodøsjøen borettslag mot Husbankens finansieringsmodell:
 - Tilskudd til heis (inntil 50%). Både prosjektering og installasjon.
 - Grunnlån hele oppgraderingen. Gitt at generalforsamlingen velger løsning med heis (universell utforming) og oppgradering bygg (energieffektivisering). Disse to kravene må innfris for å få grunnlån.
 - Mulighet for rentebinding i opptil 20 år (gir forutsigbar økonomi)

Lånekostnadens effekt på husleie

Enhetsnr	Teller i hus-leiebrøk	Dagens situasjon	Økning som følge av låne-opptak	NY husleie per måned	Lånekostnad per måned per andelseier ved nytt lån	Lånekostnad per måned per andelseier ved dagens	Lånekostnad per år per andelseier ved nytt lån	Lånekostnad per år per andelseier ved dagens situasjon når
1	39 396	kr 5 161	1 248	kr 6 409	kr 4 364	kr 3 004	kr 52 367	36 047
2	40 140	kr 5 258	1 272	kr 6 530	kr 4 446	kr 3 061	kr 53 355	36 728
31	15 864	kr 2 078	503	kr 2 581	kr 1 757	kr 1 210	kr 21 087	14 516
32	22 620	kr 2 963	717	kr 3 680	kr 2 506	kr 1 725	kr 30 067	20 697
201	12 648	kr 1 657	401	kr 2 058	kr 1 401	kr 964	kr 16 812	11 573
202	7 812	kr 1 023	248	kr 1 271	kr 865	kr 596	kr 10 384	7 148
207	18 600	kr 2 437	589	kr 3 026	kr 2 060	kr 1 418	kr 24 724	17 019
210	13 764	kr 1 803	436	kr 2 239	kr 1 525	kr 1 050	kr 18 296	12 594

Betalingsplan med rente og avdrag, alle lån

	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Totalt
Beløp i kr.:	155 000 000			155 000 000
Løpetid :	30 år			
Avdragsfritt :	0 år			
Terminer pr år :	4			
Nominell rente :	2,80%			
Gebyr i kr.:	70			
Effektiv rente:	2,80%			