



## Informasjon fra styret om rehabiliterings-/oppgraderingsprosjekt – april 2017

Styret og utvidet arbeidsgruppe hadde nylig møte for å se på foreløpige tegninger fra Marie Clausen, LPO Arkitekter. Hovedkonklusjoner fra dette møtet; Arkitekten er absolutt på rett vei, og synes å ha tatt hensyn til både helheten for Bodøsjøen borettslag og den enkeltes ønsker og behov. Dette er gjort på en smart måte. En liten sniktitt på arkitektens uttrykk – se nedenfor:



Lyst uttrykk, store vindusflater, mulighet for fleksible løsninger med hensyn til plassering av et eventuelt tredje soverom og god adkomst med tanke på sikkerhet, trygghet og stil er godt ivaretatt.

### *Teknisk og øvrige forhold ved løsninger:*

- Dialogen med brannkonsulent og øvrige konsulenter holdes fortløpende, for at arkitekten kan tegne løsninger korrekt. Målet er også å redusere usikkerhet overfor entreprenører som skal prise prosjektet. Jo mer kunnskap som foreligger nå i denne fasen, desto mer presis blir prisingen fra entreprenører. Styret håper med dette at det vil føre til økt konkurranse der flere entreprenører vil ønske å gi tilbud.
- Styret har bestemt at videre utredning av **fjernvarmeanlegg stanser nå**. Installasjonskostnad kommer på minst 20 mill. fram til hver leilighet, og nytte (effekt) anses ikke å være høy nok til denne kostnaden. Fjernvarmeanlegg krever også mye inngrep og tilrettelegging både ute og inne. Videre utredning vil være dyrt,





ettersom arkitekt da må tegne doble løsninger; med og uten fjernvarmeanlegg.

Rådet fra Rambøll konkluderer dessuten med at strøm er den beste og billigste løsningen for oss. Interessen for fjernvarme fra beboere har vist seg å være svært lav, særlig etter de blokkvise møtene.

### *Kostnader og finansiering.*

Borettslagets forretningsfører bistår nå styret aktivt med å beregne effekt på fellesutgifter (husleie.) Foreløpig benyttes en størrelse på nytt lån på 214 MNOK med avdragstid på 30 år, rente på 2,75% og avdrag fra oppstart. I lånet på 214 MNOK er det kalkulert dagens lån på ca. 56 MNOK pluss rehabilitering på 155 MNOK pluss utkjøp av swap på 3 MNOK (214 totalt). Disse tallene er de samme som er benyttet i tidligere presentasjoner, ([www.bodøsjøenborettslag.no](http://www.bodøsjøenborettslag.no) under «Prosjekt Lavenergi») se [HER](#)

Det understrekes at styret ikke kan være mer konkret enn tidligere gitt informasjon, før nøyaktig kostnadsoverslag fra entreprenør foreligger. Det som likevel er helt klart nå er:

- Kostnader til vedlikehold vil gå vesentlig ned, da levetiden på nye vinduer, tak, vegger, mm vil ha en levetid på minst 30 år.
- Forsikringen vil gå ned i pris som følge av oppgradert standard og lavere skadefrekvens.
- Grunnen til at belastning på husleie vil bli så lav, er fordi lånebelastning i dag kun er 8-9% av total verdi. Det normale er 40-60%.
- Dagens fire lån (med kort avdragstid og høy fastrente på det største lånet) er planlagt innfridd og refinansieres sammen med finansiering av nye tiltak (rehabilitering og oppgradering).

Styret jobber også med å skaffe innsikt i Husbankens grunnlån. De tiltakene som styret anbefaler, som god tilgjengelighet gjennom for eksempel heis vektlegges av Husbanken. Også energieffektiviserende tiltak, som blant annet ny isolasjon, teller positivt for en søknad fra Bodøsjøen borettslag. Møte med Husbanken skal avholdes i nær framtid. Renten i Husbanken ligger pr i dag på 1,6 %.

### *Videre prosess med beboere:*

Styret og arbeidsgruppen anbefaler gjennomføring av nye møter pr. blokk type i mai. Vi har i praksis tre typer blokker som arkitekten nå jobber videre med, derfor egner det seg å samle beboere per blokk type når presentasjon av LPO's bearbejdede forslag. Arkitekten presenterte kun prinsippetegninger i møte med styret og arbeidsgruppen 3.4.2017, mens møtene i mai vil kunne vise mer ferdige tegninger.



### **NB! Dato kommer rett etter påske.**

Avslutningsvis;

Styret ønsker veldig gjerne innspill som er positive/negative, men som er konstruktive og basert på faktum.

