

Oppgradering og utvikling av Bodøsjøen borettslag

Informasjonsmøte Bodøsjøen borettslag

10. oktober 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
 - Nobl prosjekt ivaretar prosjektledelsen på vegne av oss. Profesjonelt og trygt.
- Gunstig posisjon for finansiering
 - Enova har gitt tilsagn om 2,2 mill (samt tilskudd 300 tusen til forprosjekt)
 - Husbankens gir gunstige lån, gitt at kravene innfris.
 - Søknadsprosess starter først etter vedtak.
 - Mulig med 20 års rentebinding (se evt presentasjon fra Husbanken)
 - Bodøsjøen brl har kun 8-9 % belåning i dag (mot normalt 40 – 60%). Gir gode lånebetingelser i DnB, for sammenslåing av eksisterende gjeld med 30 års avdragstid (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

Basert på faglige bidrag (utdrag)

- 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 (arkitekttenester 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 forsikringsskade 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)
- Lavenergisystemer
- Bodø Kommune
- Otis heis

Medvirkning andelseiere

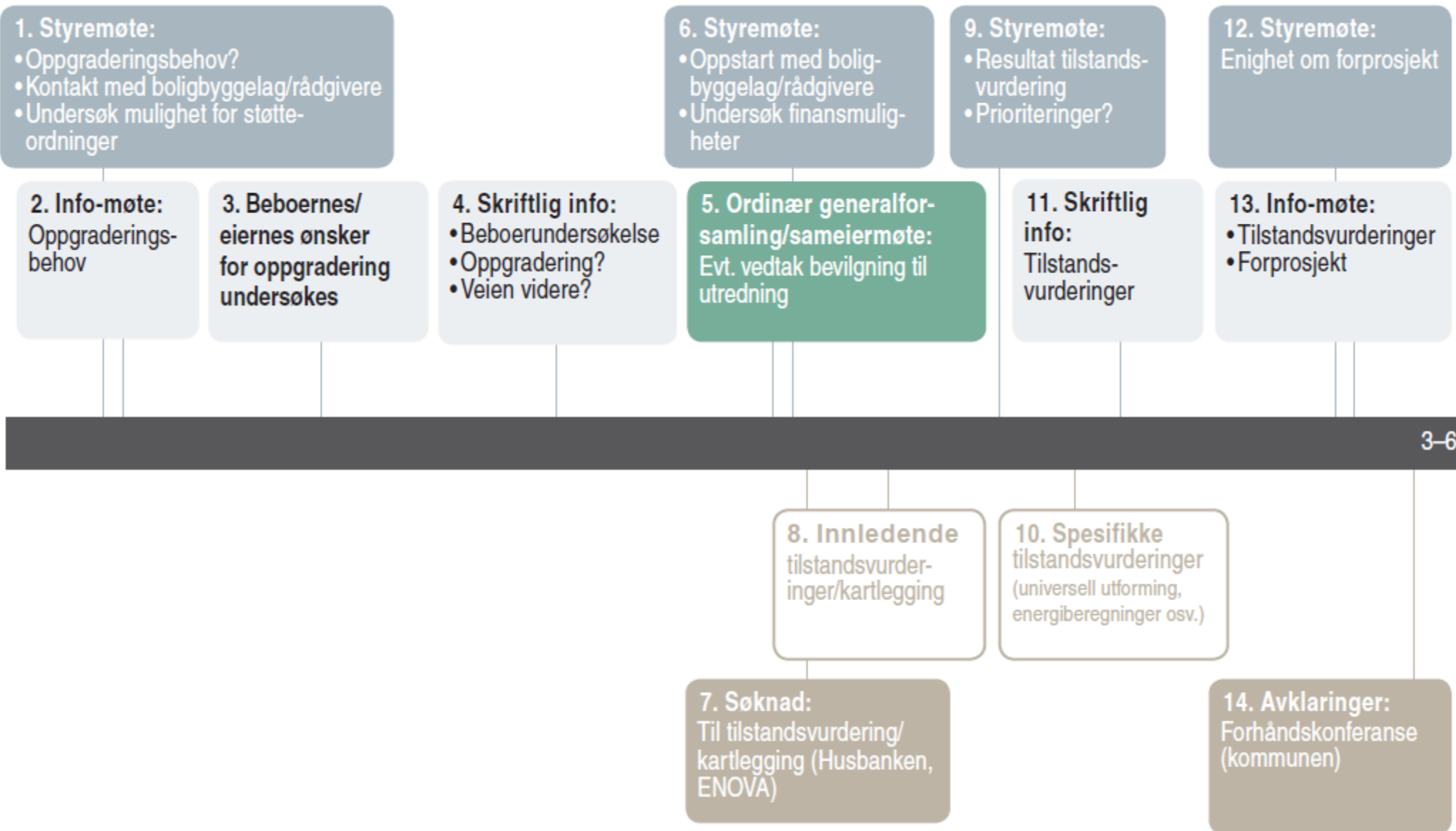
- Kommunikasjon utviklet og all informasjon er tilgjengelig
 - Hjemmesiden www.bodøsjøenborettslag.no
 - Facebook
 - Mail
 - Postkasser og oppganger
- Beboerinformasjon
 - Utdelt i postkasser
 - På hjemmesiden
 - Påminnelse via facebook
- Beboermøter
 - Møter felles (ifm generalforsamlinger og enkeltstående) (7)
 - Blokkvise møter (febr 2017)
 - Beboermøte 29.5.2017
- Formelle beslutninger
 - Ordinære generalforsamlinger (4)
 - Ekstraordinære generalforsamlinger (5)

Veien videre

- Kravspec – kontroll med styre
- Ca 20 okt
- Utlysning av anbud
 - Medio nov
- Gjennomgang tilbud – evt med utvidet arbeidsgruppe
 - Medio jan (ca 10 dager)
- Samlet vurdering av all foreliggende informasjon (styret som representant for prosjekteier og prosjektledelse)
 - Jan 2017
- Presentere for generalforsamling et samlet grunnlag for beslutning
 - Jan/febr 2018
- Husbanken søknad (avhengig av utfall generalforsamling)
 - Jan/febr 2018
- Oppstart prosjekt
 - Avhengig av entreprenørers tilbud.

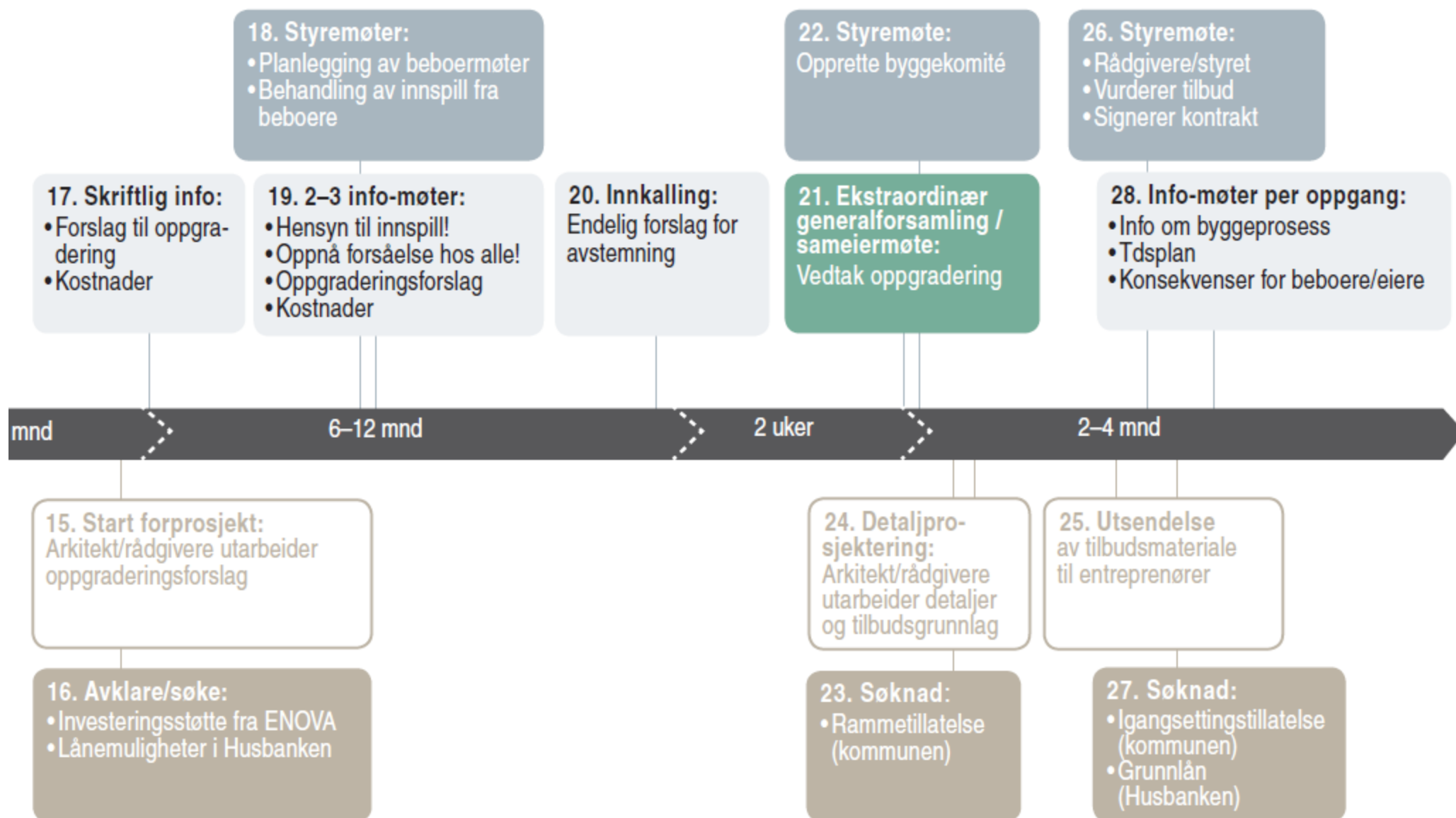
VEDLEGG

1. Tegninger fra ARK
2. SHA- plan
3. Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser (LPO)
4. Rap. Brannotat. (Rambøll, finjustering)
5. Romskjema (Ulf)
6. Antatt trase avløpsledning-strømledninger
7. Rap. Grunnforhold
8. Referat fra forhåndskonferanse
9. Avtaledokument mellom BH og BHR
10. Løsningsforslag 3 fra LPO
11. Rap. Utvendig strømskap
12. Rap. Utvendig kummer og stoppekran
13. Rap. På leiligheter med katodisk beskyttelse (Ulf)
14. Rap. EL. Rambøll
15. Rap. Vent. Fra Lavenergisystemer
16. Rap. Vent. Fra Rambøll
17. Rap. Betongrådgiver Ødegård & Lund
18. Rap. Terrenghøyder
19. Skriv fra Otis på heis
20. Rap. Tilstandsvurdering fra Rambøll
21. Husbankens forskrifter (tas med i kravspekk kap. 1.1)
22. Rap. Bygningsfysikk fra Rambøll
23. Rap. Oppmåling leiligheter (Ulf)
24. Rap. Meisling opphøyd gulv i leiligheter
25. Rap. Høyde mellom terreng og fjell (Rambøll)
26. Rap. Kontroll regnet på kapasitet av dekke fra Consolvo
27. Rap. Lark (In situ)
28. Gsm mast i Toftveien 5-7 (Kari Sjekker)
29. Rap. Montering av utstyr i katodisk beskyttet tak



Vedtak

Byggestart



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 sitasjon	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 sitasjon 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%			

Framtidas boliger er allerede bygd!

- Boligmassen er ikke tilpasset en demografi i endring.
- **90 prosent** av alle boliger er ikke tilgjengelig for personer med nedsett funksjonsevne
- **80 prosent** av boligene i 2020 vil ikke være tilgjengelige om det ikke noe blir gjort.



Virkemidler for etterinstallering av heis

- 1) Tilskudd tilstandsvurdering
- 2) Tilskudd prosjektering
- 3) Tilskudd installasjon
- 4) Tilskudd i stedet for trappeheis
- 5) Grunnlån til utbedring



3) Tilskudd til installasjon av heis

- Borettslag, sameier og lignende kan søke tilskudd til installasjon (opptil 50 % av kostnaden)
- Omfattar alle utgifter relatert til heisbygging, inkludert kostnaden til opparbeiding uteområde med trinnfri adkomst til heis, og bygging av nytt trappeløp.



4) Tilskudd i stedet for hjelpemiddel



5) Grunnlån til utbedring

- Grunnlån til utbedring dekker resterende kostnad for heisprosjektet som ikke dekkes av heistilskuddet.
- Gjennom grunnlån til utbedring tilbyr Husbanken 100% finansiering av heisprosjekt med gunstig rente!
- Kommer litt tilbake til grunnlånet

Husbankens grunnlån



Virkemiddel for boligpolitisk måloppnåelse

- EØS avtalen - krav at Husbankens virkemidler er innrettet slik at de er samfunnsmessig nødvendige og egnet til å oppnå boligpolitiske mål.
- Boligsosiale formål, økt bruk av boligløsninger som er energieffektive, miljøvennlige, nøkterne og universelt utformet.
 - Husbanken gjør dette ved å kreve tiltak utover krav i plan- og bygningsloven.

Renter pr juni 2017

Gjeldende rentetilbud

Fastrentetilbudene (nom.) for juni 2017

NB! Nye renter bli lagt ut ca den 6. i hver måned.

Ønsker du å benytte deg av fastrentetilbudet for juni må avtalen være mottatt i Husbanken innen 24. mai.

OBS! Avtalen henter du i [Mitt kundeforhold](#) Personlige låntakere kan nå inngå fastrenteavtale elektronisk.

	Fast	Fast	Fast	Fast	Flytende
Terminforfall	3 år	5 år	10 år	20 år	rente*
Månedlig	1,647	1,913	2,472	2,765	1,618
Kvartalsvis	1,650	1,916	2,477	2,771	1,620
Halvårig	1,653	1,921	2,485	2,781	1,623

*Flytende rente i perioden mai - august.

Særrenten vil til enhver tid være 1% lavere enn den ordinære renten.
Særrenten gjelder lån gitt på særlige vilkår gitt fram til 1996.

Effektiv rente vil være 0,1-0,2 prosentpoeng høyere avhengig av lånets