

Oppgradering og utvikling av Bodøsjøen borettslag

Informasjonsmøte Bodøsjøen borettslag

19. Juni 2018

(forrige beboerinformasjon 10.4.2018)





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

Stort skadeomfang i Bodøsjøen



Nordland Boligbyggelag

BBL Prosjekt
Postboks 214
8001 Bodø
e-post: nobl@nobl.no
Org.nr. 974 499 029 MVA

Saksnr.:	Vedørende/ vedtak:	Frist:	Ansvarlig
	Sikkerhetsmeislet i leilighet: Toftveien 10 H0302 Ankerveien 31 H0301 Ankerveien 35 H0202 Toftveien 3 H0301 Ankerveien 31 H0201 Trappehus A10,T5, T3, A6, T8, A4 Toftveien 8 H0402 Ankerveien 1 H0301 Ankerveien 13 H0201 Ankerveien 7 H0101 Toftveien 5 H0102 Ankerveien 13 H0202 Toftveien 1 H0302 Ankerveien 4 H0302 Toftveien 5 H0101 Toftveien 5 H0102 Toftveien 5 H0202 Ankerveien 10 H0301		
	Sikkerhetsmeislet på balkonger: Luftbalkonger i: A9 H0101, 102, 103,104,201,202,301,302 A11H0101,102,201,202,301,302 A1 H0101,102,201,202,301,302 A3 H0101,102,201,202,301,302,401,402 A5 H0101, H0102,201,202,301,302,401,402 A7 H0101,102,201,202,301,302 T2 H0101, 102,201,202,301,302 T4 H0101,102,201,202,301,302 T6 H0101,102,201,202,301,302 Silo i: A9, A11, T2, T6, T4		
	Skader rør i tak/lekkasje: A6 H0301 A8 H0402 T3 H0301 T5 H0101 T5 H0301		

	T5 H0201 A6 H0302 A8 H0402 A35 H0301 A23 H0101 A13 H0202 T10 H0301 A6 H0101 T5 H402		
	Lekkasje bod: A25 H0101		
	Skade I Gulv A17 H0102 A23 H0101 A25 H0101 A31 H0101 T5 H0102		
	<u>Betongskader leilighet som er utbedret</u> Consolvo har utbedret: Hele leiligheten i: A9 H0301 og H0302 A11 H0301 A5 H0401 T2 H0302,301 T4 H0301 T6 H0302 Delvis i leilighet: A3 H0401, 402 T4 H0302		

Oppdatert befaring betongekspert

- For å bistå styret på konkrete innmeldte skader (3 leiligheter) – febr 2018
- Sjekke tilstand reparerte balkonger
- Kommentere planlagt oppgradering og gi råd til styret



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 (pr 10. april)

- Entreprenører regner på oppdraget nå med frist 30. april 2018
- Rammesøknad til Bodø kommune i prosess (LPO)
- Organisere inn/utflytting i egen regi
- Gjennomgang tilbud – evt med utvidet arbeidsgruppe
 - Medio mai 18
- Samlet vurdering av all foreliggende informasjon (styret som representant for prosjekteier og prosjektledelse)
 - Mai 2018
- Presentere for generalforsamling et samlet grunnlag for beslutning
 - Mai/juni 2018
- Husbanken søknad (avhengig av utfall generalforsamling)
 - Juni 2018
- Oppstart prosjekt
 - Avhengig av entreprenørers tilbud.

Oppdatert informasjon

Lang prosess

- Behov reparasjoner er stort (2012-2013)
- Nye muligheter åpenbarte seg (2013 -2014) vedtak om utredning 3. nov 2015.
- Universell utforming (god tilgjengelighet) og energieffektive løsninger som standard
- Diskurs og stor takhøyde for å mene noe om dette.
- Direkte møter med arkitekt – lytte og tilpasse
- Tid- og arbeidskrevende
- Medført mange gode utredninger, gode vurderinger og til slutt det prosjektet som i dag ser ut til å appellere til flertall i borettslaget.
- Målsettingen har hele tiden vært å få prosjektet godkjent på generalforsamlingen 19.06.18

Oppdatert informasjon forts

Samarbeid om organisering

- Prosjekteier er Bodøsjøen brl (v/styret i det daglige)
- Prosjektledelse ved Nobl
- LPO Architects
- Rambøll (teknisk fagkompetanse)
- Enova (energikrav)
- Husbanken (universell utforming og energieffektivisering, finansiering)
- Gode robuste rådgivere for å få prosjektet ut i «entreprensemarkedet» (des 2017)

Oppdatert informasjon forts

Entreprisemodell

- Det ble valgt toalentreprisemodellen
- Leverandør skal ha alt ansvar for prosjektering, offentlige myndigheter, tekniske forskrifter mv
- En velkjent og velprøvd og god modell

Oppdatert informasjon forts

Tilbudsfasen

- Omfattende prosjekt (10 blokker) kombinert med høy aktivitet i markedet (entreprenør)
- Aktuelle entreprenører vegret seg for å regne pris etter totalentreprisemodellen
- Usikkerhet, risiko og selve gjennomføringsprosessen av prosjektet gjorde det vanskelig for totalentreprenørene å få inn priser fra aktuelle underentreprenører
- Utvidet leveringsfrister, inngå forhandlinger og «gjøre tilpassinger» i tilbudsforespørselen til de 2 entreprenørene som ønsket å regne på prosjektet, HENT AS og Bolt Construction AS.
- håndtering av beboere og boligrigg i byggefasen ble tatt ut
- åpnet for å gi pris med forbehold mv for at entreprenørene i det hele tatt skulle regne på prosjektet.
- Fristen ble først justert til 30 april, deretter til 16 mai og til slutt 31 mai. Man innså på det tidspunktet at det ikke var mulig å få prosjektet klart til generalforsamlingen 19. juni 2018.

Oppdatert informasjon forts

Dagens status

- begge signalisert interesse for å være med på prosjektet videre, men da ikke innenfor en totalentreprise.
- Samspillsfase innledes nå.
- Produkt, omfang og risiko er avklart i forkant av prising slik at den blir mest mulig korrekt
- Konklusjonen også ganske klart fra både LPO og Rambøll at dette nå var den eneste farbare veien videre for prosjektet

Oppdatert informasjon forts

Samspillsfasen (møte 18.6.2018)

- En forutsetning bør være at alle parter har tro på at prosjektet kan realiseres innenfor
- borettslagets kostnadsramme. Det bør være et av de viktigste insentiver i prosjektet.
- Det bør avklares/diskuteres om man nå skal benytte sjansen til å invitere inn flere
- entreprenører eller ikke. Risikoen med det kan være at de som allerede har brukt masse tid på prosjektet hopper av?
- Hvem skal velges som samarbeidspartner?
- Hva vil en slik prosess koste for borettslaget og hvordan skal den organiseres. Svært
- krevende for byggherren i samspillfasen hvor aktørene må ha profesjonalitet.
- Hva er tidsaspektet for samspill fasen?
- Fremdrifts- og beslutningsplan
- Med videre!

For at styret skal ha et godt beslutningsgrunnlag for den videre prosessen må det, når valgt samarbeidspartner er avklart, utarbeides en samspillkontrakt mellom borettslaget og valgt entreprenør som avklarer partenes ansvar og risiko.

Oppdatert informasjon forts

Informasjonsmøte 19.06.18

- Da alle involverte parter nå skal avvikle sommerferie tror vi ikke det vil være realistisk å starte en god samspillprosess før i begynnelsen av august. HENT har fra deres side antydnet samspillfasen til ca 3 måneder.
- Hvis man legger inn litt usikkerhet i det anslaget bør man kunne ha et realistisk og godt kostnadsbilde klart før jul.

Strakstiltak – rørfornyelse

- Borettslaget har i dag mange «skader» knyttet til lekkasjer fra gammelt rørsystem. Disse skadene er kostbare å reparere og koster derfor borettslaget betydelige beløp hvert år. Utbedringen av rørsystemet er en del av oppgraderingsprosjektet.
- Siden oppgraderingsprosjektet nå utsettes litt i tid, mener vi det kan være formålstjenlig å ta dette ut og igangsette rørfornyelsen så snart som mulig i et eget prosjekt. Pristilbud kan innhentes for sommerferien.

Oppdatert informasjon forts

Ankerveien 2

- Alle foreliggende rapporter, og alle som har vært på befaring i bygget, har konkludert med at det er i dårlig forfatning.
- Alt tyder på at det vil bli kostnadskrevenende å oppgradere det til dagens krav og det spekuleres nå om det beste for alle parter (brl og beboere) er å rive det.
- En slik beslutning vil kunne åpne for byggetrinn 1 (85 leiligheter og 280 parkeringsplasser) i LPO sin mulighetsstudie for alternativ utnyttelse av dagens parkeringsplasser. En slik prosess vil kreve omregulering og er tidskrevende (6-9 mnd).
- Det positive kan være at den kan gi brl'et en «god inntekt» til oppgraderingen av blokkene.
- Vi foreslår at det utarbeides et grundig notat rundt dette som grunnlag for styrets beslutning.

