Ekstraordinær generalforsamling

Bodøsjøen borettslag

3. November 2015

Ved styret;

Kari Nystad-Rusaanes (styreleder)
Ulf Nilsen (nestleder)
Hege Nilsen (styremedlem)
Lillian Egren (styremedlem)
Tor Bjørndal (styremedlem)

Kjøreplan

- Bodøsjøen borettslag i dag
  - Erfaringer/funn ifm betongrehabilitering
  - Grunnforhold diverse
  - Byggene: tak, vegger, vinduer og ventilasjon
  - Bevar-avtalen og pekepinner
- Bodøsjøen borettslag med lavenergi som standard (assistert av Rambøll)
- Utkast detaljeringsfase (assistert av BBL prosjekt)
- Økonomiske betraktninger – hva betyr dette for oss?
  - Bodøsjøen borettslags handlingsrom på finansiering
  - Tilskuddsmuligheter
- Beslutning ved generalforsamlingen (ref forslag i innkalling)

Bodøsjøen Borettslag

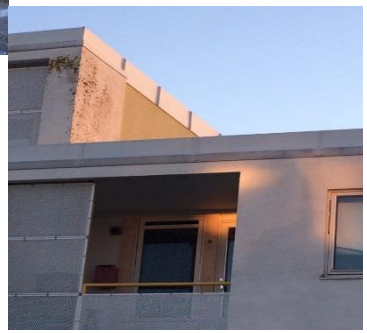
Et godt sted å bo, Midt i Byen, Midt i naturen

Styrets arbeid med FDVU (GF 3.6.2015)

- FDVU = forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av Bodøsjøens eiendom og bygningsmasse
- Bevaravtale og HMS system etablert
- Førende prinsipper er:
  - Sikre verdiøkning, redusere den enkeltes driftskostnader, økt funksjonalitet
  - Ta vare på og modernisere i et bærekraftig perspektiv
- Informasjonsinnhenting er startet
  - Husbanken
    - 50 % finansiering på utredning av løsninger
    - 50 % finansiering på investeringer (ulike tiltak gir ulike finansieringstilksudd)
    - Gunstige lån kan være mulig å komme i posisjon til
  - Rambøll – kompetansepartner
    - Tilstandsrapport, søknader, forslag til løsninger (standarder), innhenting av tilhørende kostnader
  - Enova
    - 50 % dekning av kostnader til utredning (Rambøll)
    - Tilskudd til borettslag som gjør energiøkonomiserende tiltak

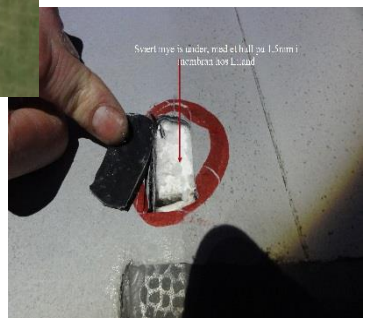
Våre overordnede mål

- Se fremover (30 år)
- Grønn profil
- Vedlikeholdsplikt
- Rehabilitering



Ventilasjon

4,2 m.
4,2 m.
Sluk
Sluk
Sluk
Sluk
4,2 m.
4,2 m.


Svart mye is under, med et hull på 1,5cm i

Prosessen

- Forstudie

  - har til formål å avklare alternative muligheter for å nå hovedmålet for prosjektet, vurdere realismen, avgrense og definere oppgaven. Forstudiet ender opp med et beslutningsgrunnlag for om en skal gå videre i neste fase av prosjektet.

- Forprosjekt

  - utvikling av planer og utredninger som er nødvendig for å kunna ta en (kvalifisert og begrunnet) beslutning om å gjennomføre hovedprosjektet. Gir det nødvendige grunnlaget for å foreta en investeringsbeslutning.

- Hovedprosjekt

  - Realisering av prosjektet sitt hovedmål gjennom utvikling, entreprenør-virksomhet og innføring av valgte løsninger.

Resultat av arbeidet så langt (forstudie)

- Dagens situasjon påkaller oppmerksomhet
- Styrets ansvar er å, på vegne av generalforsamlingen, finne fram til gode løsninger
- Rambøll har fremskaffet et begrunnet forslag til løsning
  - Mottatt finansiering på kartleggingsstøtte (kr 300.000,- fra Enova)
- BBL prosjekt som partner på koordinering og planlegging av prosessen.
  - Detaljeringsfasen
  - Finansieringsalternativer (forvaltning)
  - Styret har på selvstendig grunnlag innhentet informasjon om finansieringsmuligheter

- Perspektivet er å styrke den miljømessige profilen på Bodøsjøen borettslag; ***et godt sted å bo, i byen, i og med naturen!***
  - IRIS undergrunnsanlegg, grillhytter, gode aktivitets- og lekeanlegg på eiendommen, felles oppholdsrom, grøntområde, hagelaget, mm
- Målet er å skape en god ramme for at samtlige beboere skal ha hjem som er gode, funksjonelle, varme og med god inneluft. De neste 30 årene:
  - Komme i takt med standarden på boligene i vårt nærmiljø (opprettholde og øke verdien)
  - Energibesparende og miljøvennlig oppvarmingsløsning
  - Lavenergi som standard på tiltak som gjelder bygningene
  - Møte behovet for lett tilgjengelighet til leilighetene våre (åpne opp for tilgang for flere målgrupper til de øvre etasjene)
- NÅ; styret mener at det foreliggende materiale gir grunnlag for at generalforsamlingen kan gi retning for det videre arbeidet
  - Styret søker en total åpen linje i denne prosessen, og ber nå generalforsamlingen om et handlingsrom til å gå videre til detaljeringsfasen (forprosjekt)
- Tidslinje
  - for forprosjektet er 4-5 mnd fra i dag
  - Neste naturlige beslutningspunkt er mars/april 2016 (ny ekstraordinær generalforsamling)
  - Ordinær generalforsamling i juni 2016 er et riktig tidspunkt for å konkludere på hovedprosjektet (3 år – ref Enovas retningslinjer)

Bodøsjøen borettslag
Kort om tilstanden i dag

- Byggene er oppgradert og noe utvidet i 95
- Problemer med betongen
- Trolig stedvis problemer med fundamentering
- Lekkasjer tak
- Defekte ventilasjonsanlegg
- Betydelige kuldebroer
- Dårlig vindtetting
- Fukt i fasadeisolasjon
- Variabel tilstand på dører og vinduer

Utbedringer

- Byggene må uansett gjennomgå omfattende vedlikehold og reparasjon
- Ulike nivåer er vurdert
- Konklusjon: Lavenergi er mest lønnsomt

Lavenergihus

- Bedre isolert byggningskropp
- Bedre isolerte vinduer og dører
- Balansert ventilasjon med gjenvinning
- Fornybar energi til oppvarming og tappevann

Tiltak

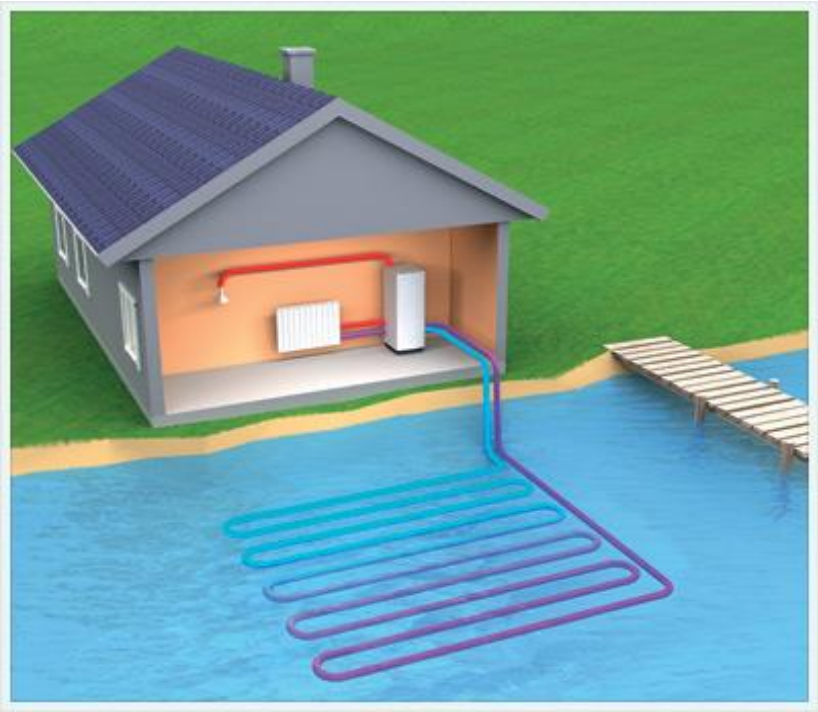
- Tilleggsisolering vegger og tak
- Noe utvidet areal
- Ny utvendig kledning
- Ny taktekking
- Nye vinduer og dører
- Nytt ventilasjonsanlegg
- Heis og nye trapper/trapperom
- Vannbåren varme

Energiforbruk

- Dagens energiforbruk: 148,1 kWh/m2
- Estimert energiforbruk dagens standard: 161,9 kWh/m2
- Energiforbruk lavenergi: 59 kWh/m2 (91,2kWh/m2)
- Årlig energireduksjon pr. leilighet ca 9200 kWh

Nærvarmeanlegg

Varmepumpe



Utkast detaljeringsfase (BBLP)

- Ved Roger Tverbakk, BBL Prosjekt

Hva betyr dette økonomisk?

- Bodøsjøen brl er i en unik situasjon med kun 9 % belåning.
- Mange som deler = svært gode muligheter
- Den enkeltes besparelse på energi vil være betydelig
- Verdiøkning (både vi som bor her nå og de som kommer inn senere)
- Sparte vedlikeholdskostnader for de neste 30 år
- Gode tilskuddsordninger ved energiøkonomiserende tiltak (Enova)
- Gunstige tilskuddsordninger for heis på inntil 50 % (Husbanken). Vekt på universell utforming.

Økonomiske forhold

Dagens rente og avdragsprofil

Felleskostnader 4 lån DNB pr.mnd(pr.aug.2015)
3 115
3 175
1 255
1 789
999

Renter/avdrag 4 lån i DNB pr.31.08.15(pr.mnd) kr 629 322,00

Ny rente og avdragsprofil

Renter/avdrag lån kr.215 438 962,- (2,75% rente)pr.mnd kr 881 469,00

Innfrielse dagens lån + lån kr. 155 000 000,-
Felleskostnader pr.mnd lån 215 438 962,-
4 364
4 447
1 758
2 506
1 399

Styrets syn

- **Styret anbefaler:**
  - Lavenergi som standard for utvikling av Bodøsjøen boretteslag
  - Følge opp de fremlagte faglige anbefalinger
- **Følgende prinsipper vil da bli ivaretatt på en god måte:**
  - Sikre verdiøkning, redusere den enkeltes driftskostnader, øke funksjonalitet.
  - Ta vare på og modernisere Bodøsjøen borettslag i et bærekraftig perspektiv
  - Bodøsjøen borettslag vil bli mer tilgjengelig, moderne og attraktiv på markedet.
- **Oppstart av forprosjekt kan skje ved generalforsamlingens tilslutning i dag:**
  - Gir styret fullmakt til å:
    - utvikle planer og utredninger som er nødvendige (detaljert arbeid)
    - for at generalforsamlingen skal være i stand til å ta en (kvalifisert og begrunnet) beslutning
    - om å gjennomføre hovedprosjektet.

    Resultatet fra forprosjektet skal gi det nødvendige grunnlaget for å foreta en investeringsbeslutning.

  - Fremlegges for generalforsamlingen for endelig beslutning (mars/april 2016)

Mål

- Å skape en god ramme for at samtlige beboere skal ha hjem som er gode, funksjonelle, varme, tilgjengelige og med god inneluft. De neste 30 årene:
  - Komme i takt med standarden på boligene i vårt øvrige nærmiljø (opprettholde og øke verdien)
  - Energibesparende og miljøvennlig oppvarmingsløsning
  - Lavenergi som standard på tiltak som gjelder bygningene
  - Møte behovet for lett tilgjengelighet til leilighetene våre (åpne opp for tilgang for flere målgrupper til de øvre etasjene)

Generalforsamlingens beslutning

Styrets forslag til vedtak i sak 2:

- Generalforsamlingen tar informasjonen til etterretning og ber styret forberede et beslutningsgrunnlag for realisering.