

Oppgradering Bodøsjøen brl

Beboermøte 19.6.2019

(oppfølging fra møte 11.4.2019)

Styrets jobb

2

- - "... leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.«
- Styret skal sørge for forvaltning og vedlikehald av bygningane.
- Ta vare på byggene våre
 - ▣ Tenke: langsiktig, økonomisk, sikkerhet og fremtidsrettet
 - ▣ FDVU = forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av Bodøsjøen borettslags eiendom og bygningsmasse
 - ▣ Med så stort vedlikeholdsomfang, støttet styret seg på faglig råd fra bl annet Rambøll, samt at det lå til rette for å tenke oppgradering, slik som gode og varme hjem og tilgjengelighet for alle. Det var viktig for styret å fremme bokvaliteter og universell utforming.

Borettslagsmodellens suverenitet

- Beslutninger om alt av vesentlig karakter tas av eierne – aldri av styret alene
- Styret har handlingsplikt når forhold ved bygg er kjent
 - *Enten ved å utrede og undersøke hva som må gjøres, til lavest mulig kostnad (og finansiering) og lengst mulig holdbarhet*
 - *Eller ved å sette i gang tiltak umiddelbart (sikring av bygg og mennesker)*
 - *Fagkunnskap legges til grunn ved valg av løsning (-er)*
 - *Åpenhet om prosessen er viktig. Møter, informasjonskanaler, skriftlig og muntlig informasjon, medvirkning direkte (med arkitekt, entreprenør, fagkonsulenter, mm)*
- Endelig vedtak om hva som skal gjøres, gjøres av generalforsamlingen/eierne alene. Styret har ingen egen beslutningsmakt i et så stort prosjekt.
- Bodøsjøen borettslag har mange eiere (215) som hver har sin unike stemme, der styret mener at man må være godt informert før man stemmer om viktige forhold (se NBBL's veileder). Derfor anbefaler styret å bruke mer tid med diskusjonsforumet før det legges fram til endelig beslutning.

Mandat fra GF 3.11.2015

4

- Mål fra nov 2015
 - ▣ Få hjem som er gode, funksjonelle, varme og med god inneluft. De neste 40 årene
 - ▣ Komme i takt med standarden på boligene i vårt nærmiljø (opprettholde og øke verdien)
 - ▣ Energibesparende og miljøvennlig oppvarmingsløsning
 - ▣ Sikte mot «lavenergi» som standard på tiltak som gjelder bygningene
 - ▣ Møte behovet for lett tilgjengelighet til leilighetene våre (åpne opp for flere målgrupper til de øvre etasjene)
- Betongen startet det hele (styret ble kjent med dette i 2012)
 - ▣ Særlig utfordrende for Bodøsjøen brl, men andre borettslag fra samme tid opplever samme problem
 - ▣ Få byggene tørre = råd fra eksperter
 - ▣ Unngå å gjøre samme feil som i 1992-95 (eks betong og kuldebroer)

Vedtak; Generalforsamlingen tar informasjonen til etterretning og ber styret forberede et beslutningsgrunnlag for realisering (100% tilslutning)

Proessen som styret etablerte

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 igangsetting (begynne å bygge, låneopptak, mm – **altså her er vi nå.**)*

Hovedprosjekt

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

10 suksesskriterier

for en vellykket beslutningsprosess

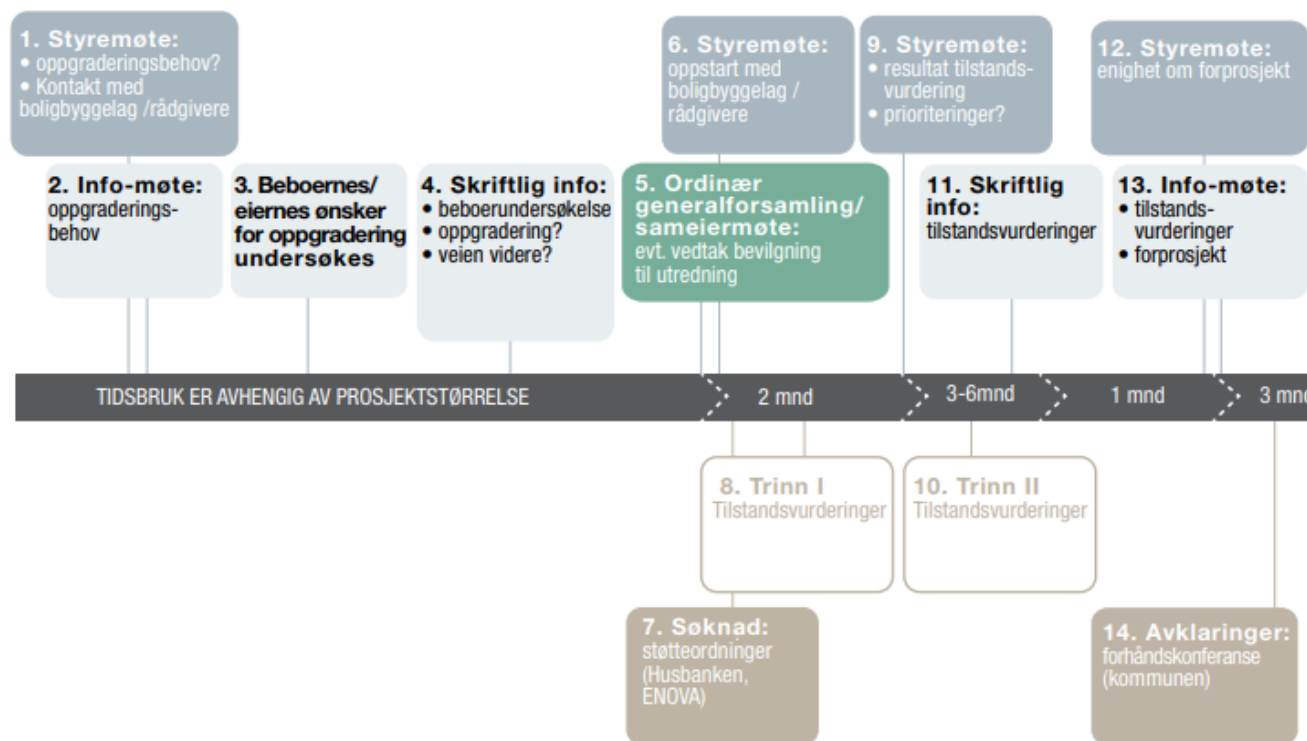
Erfaringer fra tidligere prosjekter viser at følgende er viktig å ha på plass for å få til en vellykket beslutningsprosess:

- 1 Vær åpen om planer. Gå tidlig ut med informasjon om behov for oppgradering, og legg til rette for god dialog med eierne og beboerne.
- 2 Sett av god tid. La prosjektet og beslutningene modnes.
- 3 Søk råd. Involver boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere tidlig i prosessen.
- 4 Samle styret om et felles forslag til oppgradering.
- 5 Bruk personer som kan skape entusiasme når prosjektet skal selges inn til eierne og beboerne.
- 6 La eierne komme til orde. Husk at behovet for informasjon blant eierne og beboerne er stort, og de må få mulighet til å komme med spørsmål, motforestillinger og nye innspill.
- 7 Ta eiernes og beboernes innspill på alvor. Dette er viktig for å skape tillit og forankre prosjektet.
- 8 Gi informasjon i små porsjoner, både muntlig og skriftlig. Bruk eksempler, bilder og et lettfattelig språk.
- 9 Sett opp regnestykker som viser økonomiske konsekvenser for den enkelte eier. Vis hvordan kostnader og besparelser påvirker månedlige felleskostnader over tid.
- 10 Vent med avstemning i ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte til man er sikker på at eierne er tilstrekkelig informert. Da vil det være større sjanse for å få oppslutning om prosjektet.

Oppgradering

fra idéstadiet til byggestart 1-3 år

Forberedelse og medvirkning



Forklaring aktiviteter

■ Styret ■ Beboere/eiere ■ Generalforsamling/ Sameiermøte □ Boligbyggelag og rådgivere ■ Stat og kommune

En oppgraderingsprosess består av mange faser. I de fleste tilfeller vil styret være gjennom de ulike fasene eller milepælene som er vist i tidslinjen. I noen tilfeller vil prosessen være enklere enn den som er beskrevet her.

De 27 nummererte boksene i tidslinjen viser hvordan og når eierne bør informeres i forhold til andre milepæler i beslutningsprosessen. Veilederen

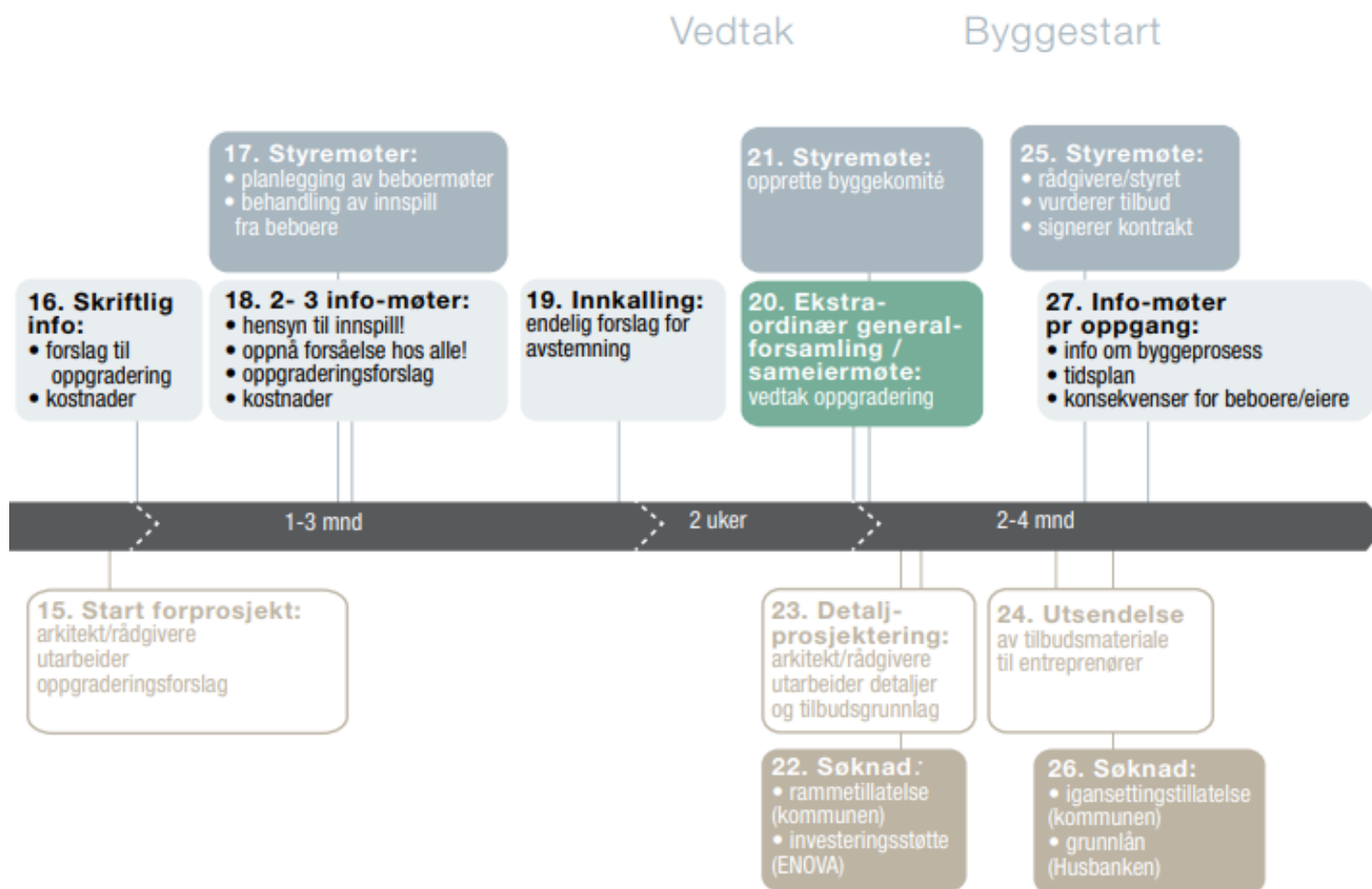
er bygget opp rundt tidslinjen, og numrene i boksene tilsvarer numrene videre i veilederen.

Vi deler prosessen inn i tre faser:

- Forberedelse og medvirkning
- Vedtak
- Byggestart

Disse fasene utgjør de neste kapitlene i veilederen.

Vi tar utgangspunkt i en situasjon hvor styret i boligselskapet har fullmakter i henhold til lovverket (Lov om eierseksjonssameier og Lov om borettslag). I praksis vil noen boligselskap velge å organisere arbeidet annerledes.



Milepæler (fra Nobl prosjektleder)

9

- 2012- store betongskader oppdages
- 2014-De «verste» betongskadene blir ferdig utbedret
- 2015-Styret får mandat til å finne kostnadene på oppgradering til lavenergi
- 2017-arkitekt har tegnet 4 løsningsforslag. Andelseierne stemmer for løsningsforslag som styret skal jobbe videre med.
- 2018-Ingen entreprenører vil gi (direkte) pris på oppgradering til lavenergi. Bodøsjøen brl går i samspillskontrakt med Bolt Group for å få en pris på prosjektet.
- 2019-styret får inn pris på oppgradering til lavenergi. Høy pris gjør at styret ikke presenterer dette på en generalforsamling, men velger å jobbe videre for å finne andre løsninger og få prisen redusert.
- Se notat fra Nobl prosjektleder på [hjemmesiden](#) for utfyllende informasjon

Beslutningsrekke (utdrag)

- Ordinær generalforsamling [3.11.2015](#). Faglig råd til styret deles med generalforsamlingen.
 - Vedtak; Generalforsamlingen tar informasjonen til etterretning og ber styret forberede et beslutningsgrunnlag
- Ordinær generalforsamling [15.6.2016](#). Andelseier fremmer forslag om å utsette utredning på ubestemt tid.
 - Vedtak; Generalforsamlingen stemte nei til å utsette utredning på ubestemt tid.
- Ekstraordinær generalforsamling [10.1.2017](#). Valg av løsning for å innhente pris. Samt fortsatt avdragsfrihet på lån.
 - Vedtak; Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gå videre med prosjektering og prisinnhenting (totalentreprise) for løsningsforslag 3 med endret inngangsparti for ca 44% av leilighetene, svalgang, heis og boder i samme plan som leilighetene slik LPO arkitekter har laget skisse på. Dette skal skje i en utpreget nær dialog med Bodøsjøen borettslags beboere.
- Ordinær generalforsamling [19.6.2017](#). Andelseier fremmer forslag om å stanse prosjekt.
 - Vedtak; Generalforsamlingen opprettholder sitt vedtak fra 3.11.2015 og gir styret i oppgave å fullføre forprosjektet ed innhenting av entrepriser i august d.å. Styrets oppgave innebærer også å legge fram saken til avstemming i ekstraordinær generalforsamling når komplett pris og finansiering for løsning foreligger.

Øvrige vedtak

11

- Avdragsfrihet lån 20.1.2016 inntil prosjektet er ferdig, og forhold rundt lånebehov er mer avklart.

Mål; skape rom for å ta kostnader, skape arbeidsro og ikke øke husleie i prosessen

- Refinansiering av lån 10.4.2018.

Mål; oppnå samlet låneportefølje, bedre betingelser og 30 års nedbetalingstid. Medførte ikke husleieøkning.

- Opptak lån (12 mill) til rørfornyelse 3.10.2018.

Mål; unngå større skader ved rørlekkasjer. Lånet ble tatt opp med lengre avdragstid for å unngå husleieøkning og den belastningen det medførte.

- Foreliggende forslag om fullmakt til låneopptak til takrehabilitering 19.6.2019.

Mål: få fullmakt til å sette i gang reparasjon av takene før vinteren, hvis endelig beslutning på tiltak trekker ut i tid. Medfører husleieøkning. Del to av forslaget går ut på å også gi styret fullmakt til å utrede tiltak og muligheter rundt Ankerveien 2.



Foreliggende svar

13

- Løsningene som beboerne og styret nå har utredet innebærer:
 - ▣ en forbedring av varmeisolasjonen i yttervegger, tak, vinduer, ytterdører og grunnmur.
 - ▣ en slik oppgradering vil redusere varmetapet betydelig og dermed bidra til lavere energibruk og reduserte strøm kostnader.
 - ▣ Med på kjøpet får du et lunere inn klima og økt bo-komfort.
- Styret har forsøkt å følge:
 - ▣ Retningslinjer til Husbanken
 - ▣ Bodø kommune
 - ▣ Enova
 - ▣ Har hatt fokus på sikkerhet ved f.eks. brann. Sikkerhet for alle (typer) mennesker som bor i blokkene har vært i førersetet hele veien.
- Løsningene foreligger nå priset, der det første fremstår som mest kvalitetssikret.

Bodøsjøen BRL - Samspill

	Samspill pr 21.01.19 Delte broer (Alt. 1)	Samspill pr 21.01.19 Samlede broer (Alt. 2)	Samspill 07.03.19 Delte broer untatt grønne blokker Iht forutsetninger	Samspill 02.04.19 Kun trapperom, Iht skisse av 13.03.19	Samspill 16.05.19 0-konsept.
	Prisestimat Totalt 200 leiligheter	Prisestimat Totalt 200 leiligheter	Prisestimat Totalt 200 leiligheter	Prisestimat Totalt 200 leiligheter	Prisestimat Totalt 200 leiligheter
1.1 Yttervegger	kr 50 293 612,47	kr 50 009 541,04	kr 48 770 447	kr 39 793 313	kr 38 020 576
1.2 Svalganger	kr 48 698 277,99	kr 39 163 269,15	kr 40 522 438		
1.3 Balkonger	kr 27 700 531,36	kr 27 700 531,36	kr 27 700 531	kr 27 700 531	kr 27 700 531
1.4 Trapp	kr 40 798 476,17	kr 40 798 476,17	kr 35 389 438	kr 43 539 054	kr 8 383 153
1.5 Sprinkler	kr -	kr -	kr -	kr -	
1.6 Boder	kr 10 796 701,03	kr 10 796 701,03	kr 2 339 378	kr 837 323	
2.1 Yttertak	kr 8 717 158,91	kr 8 717 158,91	kr 8 915 246	kr 8 915 246	kr 8 915 246
2.2 Innvendige arbeider	kr 14 204 950,71	kr 14 204 950,71	kr 12 509 851	kr 14 692 944	kr 5 113 887
2.3 Elkraft og tele basert på kostnadskalkyle fra Rambøll	kr 16 002 181,83	kr 16 002 181,83	kr 10 668 957	kr 10 668 957	kr 4 144 279
2.4 Ventilasjon anslått. Nytt avtrekk.	kr 7 774 475,47	kr 7 774 475,47	kr 17 614 862	kr 17 614 862	kr 9 330 213
3.1 Rigg og drift stipulert	kr 28 972 734,79	kr 28 972 734,79	kr 28 972 735	kr 28 972 735	kr 26 565 541
3.2 Prosjektering stipulert	kr 6 657 223,01	kr 6 657 223,01	kr 6 657 223	kr 6 657 223	kr 6 657 223
3.3 Utomhus stipulert (Minimumsløsning. Opsjoner ikke med)	kr 7 736 748,54	kr 7 736 748,54	kr 7 736 749	kr 11 963 903	kr 8 000 000
+ Risikoavsetning 2,5 %	kr 6 708 826,81	kr 6 463 349,80	kr 6 194 946	kr 5 283 902	kr 3 570 766
+ Påslag 11,75 %	kr 32 139 773,14	kr 31 137 187,66	kr 29 844 154	kr 25 455 199	kr 17 202 166
+ Kostnader for samspillsfase	kr 1 000 000,00	kr 1 000 000,00	kr 1 000 000	kr 1 000 000	kr 1 000 000
Målpris	kr 308 201 672,23	kr 297 134 529,47	kr 284 836 956	kr 243 095 193	kr 164 603 581

0-konsept er ikke fullstendig priset, men det er sannsynlig at de tiltakene som mangler pris vil gjøre at kostnaden lander nærmere 200 mill.

Hva har bidratt til retningen til styrets arbeid?

17

Fire «styrepinner» har dominert;

- Husbanken
- Enova
- NBBL
- Bodø kommune

Husbankens grunner for å velge oppgradering av bygningene

- En oppgradering er en forbedring av boligens kvaliteter.
- Universell utforming gjør hverdagen lettere for alle som bruker boligen.
- Bedre tilgjengelighet gjør det også mulig å bli boende i egen bolig når en blir gammel.
- Etterisolering og vindtetting fører til bedre inne-komfort, jevnere innetemperatur og lavere energikostnader.
- Man får også et bedre energimerke som kan øke boligens markedsverdi.
- Energieffektivisering er et godt tiltak for boligeier, men også for miljøet.
- Husbanken råder til at tiltakene inngår i en langsiktig plan for bygget/boligen, slik at:
 - tiltakene man får lån til denne gangen ikke er til hinder for videre oppgradering.

Enovas grunner til å velge oppgradering av bygningskroppen

19

- ❑ Gir bedre inneklima og økt bo-komfort.
- ❑ Gir betydelig reduserte energikostnader, på grunn av en tettere isolasjon og et balansert ventilasjonsanlegg. Du kan spare over 50 prosent.
- ❑ Etterisolering av yttervegger og utskifting av dører og vinduer kan kombineres med en modernisering av boligen.
- ❑ Større vinduer slipper inn mer dagslys.
- ❑ Gir bedre energimerke, som igjen øker verdien av boligen.

NBBL om oppgradering

20

- En oppgradering innebærer;
 - ▣ å tilføre bygget nye og økte kvaliteter
 - ▣ i motsetning til rehabilitering eller renovering som gjenoppretter byggets opprinnelige standard.
 - ▣ Gjennom å oppgradere boligselskapet kan man
 - øke verdien på boligene,
 - spare utgifter til oppvarming og vedlikehold
 - øke tilgjengeligheten, tryggheten og trivselen

Bodø kommune (ref rammetillatelse)

Det vurderes ut fra overnevnte at innvilgelse av dispensasjon ikke vil tilsidesette vesentlig noen hensyn bak bestemmelsene i kommuneneplanen eller hensynet til allmennhetens interesser langs sjøen. Tiltakene ansees som svært positive både i forhold til energihensyn for bebyggelsen og for at nye at innganger/atkomst til alle boliger blir gjort tilgjengelige.

Universell utforming og energieffektive bygg (presentert sist)

22

- Pris = maks 430 mill (ikke fratrukket tilskudd heis)
- Prosess = som beskrevet, og krav om oppstart 3 mnd etter tilsagn Husbanken
- Finansiering
 - ▣ Husbanken grunnlån, med inntil 20 års rentebinding
 - ▣ Byggelån (DnB)
- Hva får vi?
 - ▣ Universell utforming (heis og trinnløs atkomst alle leiligheter, inkl veier)
 - ▣ Energieffektive bo-enheter og lavere el-kostnader
 - ▣ Balansert ventilasjon
- Hva får vi ikke?
 - ▣ Nye boder (er tatt ut i denne omgang)

Minimumsløsning med dagens standard

23

- Pris = BG beregnet 374 mill (mangler noen avklaringer, derfor min. pris)
- Prosess = rehabilitering som beskrevet av BG
- Finansiering
 - DnB (flytende eller fast rente) 25 år + 5 avdragsfrihet eller 50 år m/avdrag fra første dag.
 - Husbanken kan muligens finansiere et prosjekt som ivaretar energieffektive løsninger og ett kriterium (av 6) til, selv om det ikke installeres heis.
- Hva får vi?
 - Nye trappeoppganger (TEK10) med repos og lettere atkomst syke og bevegelseshemmede.
 - Rehabilitering vegger, tak, fasader, rør, ventilasjon, drenering. Energieffektivt.
- Hva får vi ikke?
 - Full universell utforming (heis)
 - Tilskudd Husbanken

O-løsning m/siloreparasjon

24

- Pris = 336 mill, prinsipp for rep av siloer er beskrevet R.Støre, [Rambøll](#)
- Prosess = rehabilitering bygningskropp som beskrevet i BG tilbud. Ikke detaljert beskrevet byggeprinsipp. Noe usikkert, basert på [takstmanns](#) rapport.
- Finansiering
 - DnB (flytende eller fast rente) 25 år + 5 avdragsfrihet eller 50 år m/avdrag fra første dag.
 - Husbanken kan ikke finansiere hele eller deler av denne løsningen
- Hva får vi?
 - Nye klimatiserte siloer, samme vindeltrapper (reparert) Vil bygge ut ca 20 cm, påvirker utsikt
 - Rehabilitering av vegger, tak, grunnmur, fasader, rør, ventilasjon, mm. Energieffektivt.
- Hva får vi ikke?
 - Full universell utforming (heis)
 - Ikke forbedret adkomstløsning (repos f eks)
 - Garanti på siloer (uavklart)
 - Sikker rømningsvei (må utredes nærmere – se neste bilde)
 - Tilskudd Husbanken

Ankerveien 2

- Tilstand (kort orientering v/Roger Tverbakk)
- Hatt møter med eiere i A2 og diskutert med diskusjonsforumet
- Styret ønsker å se nærmere på dette (sak 9 i GF)
- Styret har foretatt sikkerhetstiltak i tråd med anbefaling fra Norconsult.

Finansiering

27

□ Husbanken

- Grunnlån hele lånet
- Tilskudd heis avslått i denne omgang (lave rammer)
- Rentebinding 3, 5, 7, 10 eller 20 år.

□ DnB

- Lån inkl eksisterende portefølje – gode betingelser
- 25+5 år eller 50 år (med avdrag fra etablering)
- Rentebinding 3, 5, 7 eller 10 år

Husbanken

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende rente*
Månedlig	1,874	2,198	2,657	2,950	1,549
Kvartalsvis	1,877	2,202	2,663	2,957	1,551
Halvårlig	1,881	2,208	2,672	2,968	1,554

*Flytende rente fra 01.mars. Fra 01. mai er flytende rente 1,579 %, 1,581 % og 1,584 %.

DnB

Fastrenteperiode	Fastrente
3 år	3,35 %
5 år	3,45 %
7 år	3,55 %
10 år	3,65 %

DnB; Borettslaget har forretningsførelavtale med Boligbyggelaget NOBL som gir grunnlag for priser i hht rammeavtalen med DNB. Gjeldende pris er i dag 1M NIBOR + margin (pt. 1,10%). Dette er det dere har i dag på lån. Med en belåning på over 60% vil margin øke til pt. 1,25%, som gir en nominell rente på 2,49% med dagens NIBOR.

	Rentekostnad v/300 mill pr år		Rentekostnad v/400 mill pr år	
DnB	7 470 000	DnB	9 960 000	2,49 %
Husbanken	4 737 000	Husbanken	6 316 000	1,58 %
Diff	2 733 000	Diff	3 644 000	

Veien videre

29

- Hovedpunkter
 - Etablere sikre prisbilder, spesielt på 0-løsningen m/repærerte siloer. Avklare krav/muligheter.
 - Diskusjon- og drøftingsforum (styrets verktøy for å sortere det foreliggende materialet) skal sammen med styret arbeide videre med å bearbeide materialet
 - Styret ønsker å få laget en presentasjon som gir eierne en god og grundig oversikt over alle løsninger, som kan sammenlignes. Det er et mål at alle som stemmer skal kunne foreta et informert valg og dermed bestemme hva Bodøsjøen borettslag skal være for de neste 40+ år
 - Utrede hva som skal skje med Ankerveien 2
- Styrets handlingsplikt er overhengende
 - Foreliggende informasjon på må-tiltak kan gi grunnlag for husleieøkning på mellom 2000 og 3000 i år, deretter gradvis økning. Dette må styret vurdere grundig i den påfølgende prosessen.
- Ekstraordinær generalforsamling høst 2019
 - Det er ønskelig med minst ett nytt beboermøte før avstemmingen

Risikoaspekter – til å se nærmere på

30

- ❑ Kostnadsrisiko – hva kan gå galt? Hva er det verste som kan skje?
- ❑ Bygningsrisiko – hva skjer med byggene våre om ting tas stykkevis og delt eller samlet? Får vi løst utfordringene våre med betongen? Faglig råd som støtter den løsningen vi til slutt velger?
- ❑ Finansiell risiko – hva betyr det å ta det stykkevis og delt, framfor å ta det gjennom ett prosjekt.
- ❑ Markedsrisiko – hva skjer med Bodøsjøen brl i markedet – ift pris og attraktivitet?

Styrets uttalelse

- ❑ Vi mener å ha levert det vi skulle – og nå har vi en god oversikt
- ❑ Resultatet viser at dette er krevende kostnadsmessig, både må-tiltak og kan-tiltak, til tross for forsøk på forenkling
- ❑ Vi ser absolutt verdien av og behovet for å bruke ekstra tid for å se hvordan vi kan få ned prisen, sikre god finansiering og samtidig opprettholde en god kvalitet i løsningen.
- ❑ Alternative løsninger undersøkes, sammen med faglige råd
- ❑ Målet er at vi alle skal kunne leve godt med den løsningen som velges
- ❑ Diskusjonsforumet er en veldig god ressurs i dette arbeidet, der vi supplerer med innhenting av faglige råd.
- ❑ Vi vil fortsette direkte og åpen dialog med eierne her Bodøsjøen