

Oppgradering Bodøsjøen brl

Beboermøte 11.4.2019

(oppfølging fra møte 26.3.2019)

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, 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.



Mandat fra GF 3.11.2015

- 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)

Foreliggende svar

5

- Tiltaket 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 inneklima 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 førersete hele veien.
- Løsningen foreligger nå priset, med noen justeringer (prisreduksjon)

Bodøsjøen BRL - Samspill

	<u>Samspill pr 21.01.19</u> <u>Delte broer</u> <u>(Alt. 1)</u> <u>Prisestimat</u> <u>Totalt 200 leiligheter</u>	<u>Samspill pr 21.01.19</u> <u>Samlede broer</u> <u>(Alt. 2)</u> <u>Prisestimat</u> <u>Totalt 200 leiligheter</u>	<u>Samspill 07.03.19</u> <u>Delte broer untatt</u> <u>grønne blokker</u> <u>Iht forutsetninger</u> <u>Prisestimat</u> <u>Totalt 200 leiligheter</u>	<u>Samspill 02.04.19</u> <u>Kun trapperom, iht</u> <u>skisse av 13.03.19</u> <u>Prisestimat</u> <u>Totalt 200 leiligheter</u>
1.1 Yttervegger	kr 50 293 612,47	kr 50 009 541,04	kr 48 770 447	kr 39 793 313
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
1.4 Trapp	kr 40 798 476,17	kr 40 798 476,17	kr 35 389 438	kr 43 539 054
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
2.2 Innvendige arbeider	kr 14 204 950,71	kr 14 204 950,71	kr 12 509 851	kr 14 692 944
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
2.4 Ventilasjon basert på vurderinger fra Rambøll (boligaggregat)	kr 7 774 475,47	kr 7 774 475,47	kr 17 614 862	kr 17 614 862
3.1 Rigg og drift stipulert	kr 28 972 734,79	kr 28 972 734,79	kr 28 972 735	kr 28 972 735
3.2 Prosjektering stipulert	kr 6 657 223,01	kr 6 657 223,01	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
+ Risikoavsetning 2,5 %	kr 6 708 826,81	kr 6 463 349,80	kr 6 194 946	kr 5 283 902
+ Påslag 11,75 %	kr 32 139 773,14	kr 31 137 187,66	kr 29 844 154	kr 25 455 199
+ Kostnader for samspillsfase	kr 1 000 000,00	kr 1 000 000,00	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

Hva har bidratt til retningen til styret?

9

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

- ❑ 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

12

- 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)

14

- 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

15

- 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 ikke finansiere hele eller deler av denne løsningen
- Hva får vi?
 - Nye trappeoppganger (TEK10).
 - Rehabilitering vegger, tak, fasader, rør, ventilasjon, drenering. Energieffektivt.
- Hva får vi ikke?
 - Universell utforming (heis)
 - Tilskudd Husbanken

O-løsning m/siloreparasjon

16

- Pris = ikke beregnet, men prinsipp for rep av siloer er beskrevet R.Støre, [Rambøll](#)
- Prosess = rehabilitering bygningskropp som beskrevet i BG tilbud. Ikke 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) uten adkomstforbedring (uten repos). Vil bygge ut ca 20 cm, påvirker utsikt
 - Rehabilitering av vegger, tak, grunnmur, fasader, rør, ventilasjon, mm. Energieffektivt.
- Hva får vi ikke?
 - Universell utforming (heis)
 - Garanti på siloer
 - Sikker rømningsvei
 - Tilskudd Husbanken

Finansiering

17

□ Husbanken

- Grunnlån hele lånet
- Tilskudd heis (søkt om ca 50 mill, oppnår trolig maks 25 mill)
- Rentebinding 3, 5, 7, 10 eller 20 år.

□ DnB

- Lån inkl eksisterende portefølje
- 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	

Så – hva ønsker vi oss?

19

- Veien videre
 - ▣ Etablere prisbilde på 0-løsningen m/repærerte siloer
 - ▣ Diskusjon- og drøftingsforum (styrets verktøy for å sortere det foreliggende materialet)
 - ▣ Bestemme hva Bodøsjøen borettslag skal være for de neste 40+ år
- Styrets handlingsplikt er overhengende
 - ▣ Foreliggende informasjon gi grunnlag for husleieøkning på mellom 2000 og 3000 i år, deretter gradvis økning
- Generalforsamling juni 2019
 - ▣ Styret ønsker en avstemming før sommeren