

BERTRAMPOSTEN

Juni 2017

www.bertramjordet.no

Kontortid styret: tirsdager kl. 19.00-19.45

Velkommen!

Redaksjon: Oddvar Hansen og Kristin Egge-Hoveid



RESULTATER FRA OBOS-UTREDNINGEN

Vedlikehold – energikartlegging – utbygging

Kartleggingsfasen er nå avsluttet, og vi har mottatt 3 rapporter fra OBOS:

1. **Vedlikeholdstiltak som MÅ gjennomføres rundt 2020**
2. **Tiltak som BØR gjennomføres for å spare energi (ENØK)**
3. **Tiltak som KAN gjennomføres, bl.a. utbygging/påbygging**

Kartleggingen har kostet til sammen 633.000 kroner. Av dette har ENOVA dekket 200.000, slik at de reelle utgiftene for borettslaget ble 433.000 kroner.

Rapport 1: VEDLIKEHOLD

Følgende MÅ-tiltak går inn under punkt 1:

Tiltak	Pris
Vinduer blokker og rekkehus skiftes til U-verdi 1,2	16 300 000
Loft rekkehus, utbedre fuktskader i undertak	2 000 000
Skifte viftemotorer i rekkehus	300 000
Maling og utskifting av panel rekkehus	2 000 000
Utbedre tak over inngangsparti rekkehus	150 000
Balkongrekkverk blokker – ikke i henhold til dagens krav - utbedres	1 200 000
Utbedre løst isolasjon loft blokker	40 000
Totalt	21 990 000

Utskifting til nye vinduer er beregnet å gi en årlig innsparing for fyring på ca 310 000 kWh, eller 279 000 kroner, beregnet etter en energipris på 90 øre pr. kWh.

Rapport 2: ENØK

I rapport nr. 2 er det vurdert ulike tiltak som kan redusere energikostnadene:

Tiltak	Pris
Etterisolering av tak	2 100 000
Etterisolering av fasader	37 000 000
Solceller	5 700 000
Bergvarme	11 200 000
Nye termostatventiler	1 000 000
Balansert ventilasjon	13 000 000
Individuell energimåling	1 000 000

Av de vurderte tiltakene er det bare **bergvarme** og **nye termostatventiler** (uthevet ovenfor) som er beregnet å gi en direkte økonomisk gevinst. Til sammen vil disse to tiltakene koste 12 200 000 kroner.

Lønnsomheten for tiltakene ovenfor kan endres hvis energiprisen øker, eller at investeringskostnadene går ned. Det siste kan skje med solceller etter hvert som dette blir mer vanlig i boliger.

Til sammen vil bergvarme og nye termostatventiler gi en årlig innsparing for energi på 1 260 000 kWh, eller 1 136 000 kroner, beregnet etter en energipris på 90 øre pr. kWh.

Rapport 3: AREALUTVIDELSE OG OPPGRADERING

I rapport nr. 3 er spørsmålet om en påbygging av rekkehusene og tilrettelegging for innglassing av verandaene i blokkene behandlet.

Påbygg – loft

Kostnadene med å heve takene på rekkehusene, som kan gi et utvidet boareal på 38 m² i en ny loftsetasje, er beregnet til 630 000 kroner pr. rekkehus.

Det er først etter en eventuell omreguleringssak at det kan sies noe sikkert om hvor mange rekkehus dette vil være mulig for.

En omreguleringssak vil også avklare hvilke rekkehus som vil kunne bygge ut på bakkeplan (tilbygg).

Kostnaden på påbygget er ikke medberegnet innredning av arealet til boligformål. Dette må bekostes av de som ønsker å ta loftetasjen i bruk.

Innglassing av balkonger

Balkongrekkverkene på blokkene trenger vedlikehold, de oppfyller heller ikke dagens krav til fallsikring. Mulighetene for å skifte dagens rekkverk i tre til et vedlikeholdsfritt system som kan inkludere innglassing av balkongene er derfor tatt inn i vurderingen.

Prisen for nytt rekkverk av denne typen er oppgitt til 87 000 kroner pr. leilighet. Med full innglassing vil prisen ligge på 115 000 kroner. Beboerne vil selv kunne velge om de ønsker full innglassing med en gang, eller om de vil bekoste dette selv ved en senere anledning.

FORDELING AV KOSTNADER

Tiltakene under punkt 1 og 2 er tiltak som alle nyter godt av, og kostnadene fordeles på alle leilighetene etter den fordelingsnøkkelen som gjelder for borettslaget. I praksis betyr det at fellesgjelden øker for alle leilighetene, mest for de største.

Mesteparten av kostnadene under punkt 3 må fordeles på de leilighetene som nyter godt av tiltakene. Rekkehusene får et tillegg på fellesgjelden som vi kan kalle «loftstillegg», mens blokkene får et tillegg som vi kan kalle «balkongtillegg». I rapporten kaller OBOS dette for «kapitaltillegg».

I og med at takene på rekkehusene ikke har mer enn 15 – 20 år igjen av sin levetid, vurderer OBOS det som riktig at hele borettslaget tar en forholdsvis del av de kostnadene som berører legging av nytt tak (takstein og nytt undertak).

Tilsvarende vurderer OBOS det som naturlig at hele borettslaget tar en forholdsvis andel av kostnadene til bytting av rekkverk på balkongene, tilsvarende det normalt vedlikehold ville ha kostet.

FINANSIERING

Borettslaget vil i midten av 2019 ha betalt ned sine lån i Husbanken, dermed faller ca 3,7 millioner i årlige lånekostnader bort. Det vil fortsatt være to mindre vedlikeholdslån som løper, det siste er nedbetalt i 2023.

Ut fra dette er det klart at borettslaget har rom for å ta opp nye lån for å finansiere de tiltakene som er aktuelle, både til vedlikehold og til å oppgradere til en bygningsmessig standard som er tilnærmet lik dagens krav.

Det vil være mulig å søke tilskudd fra ENOVA og Oslo kommunes miljøfond. Hvor mye dette dreier seg om er ikke klarlagt så langt. SINTEF har tatt med Bertramjordet i en søknad om EU-støtte til rehabiliteringsprosjekter med byggestart i 2018/19, gjennom støtteprogrammet «REZBUILD». Om man kvalifiser til mottak av støtte vil avklares mot sommer/høst 2017.

Husbanken gir grunnlansfinansiering på inntil 80 % av prosjektkostnad for ombygning til lavenergibebyggelse. For tiltak som ikke har like høye energiambisjoner, har Husbanken krav om at prosjektet må bidra både til energibesparelse og til universell utforming. Dette betyr av Bertramjordet neppe kan påregne husbankfinansiering.

KONSEKVENSER FOR HUSLEIEN

Det første spørsmålet de aller fleste vil stille er «hva blir husleia?» OBOS har gjort forsøk på å beregne dette, men beregningene har så mange usikre faktorer at styret ikke ønsker å gi ut disse tallene før vi har gått en ny runde med kvalitetssikring.

Det kan likevel se ut som at de samlede innbetalingene fra beboerne til borettslaget ikke behøver å økes mye de nærmeste årene om de aktuelle tiltakene gjennomføres. Dette skyldes følgende forhold:

- Utgiftene til energi kommer til å gå ned
- Vedlikeholdskostnadene blir mindre i og med at alle vinduer er nye, fasader er malt og nødvendige utbedringer på loft er foretatt.
- Styret arbeider med å få til en rimeligere løsning for fellestjenestene (vaktmester m.v.)

Det vil likevel måtte skje en endring i fordelingen med hensyn til hvor stor andel den enkelte betaler inn. Det er naturlig at et rekkehus som får et boareal på 144 m² betaler en større andel enn de gjør i dag med 106 m². Tilsvarende er det naturlig at blokker med nye verandaer betaler en litt større andel enn de ville ha gjort hvis de ikke hadde fått dette.

VEIEN VIDERE

Styret hadde opprinnelig planlagt et beboermøte i juni. Vi har kommet fram til at vi må ha tid til å forberede en fremleggelse av saken bedre, slik at møtet ikke etterlater seg mange ubesvarte spørsmål, blant annet når det gjelder konsekvenser for husleia.

Det planlegges derfor et beboermøte i slutten av august, hvor vi håper å kunne gi svar på de fleste viktige spørsmål vedrørende et framtidig prosjekt.

Beboermøtet vil bli kombinert med en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi kommer til å legge fram følgende saker til beslutning:

- Oppstart av en omreguleringsprosess med sikte på mulighet for påbygg og tilbygg av rekkehusene
- Finansiering av omreguleringsprosess
- Finansiering av eventuelle prosjekteringskostnader

SAMMENFATNING AV DE MEST AKTUELLE TILTAKENE

Tiltak	Pris	Merknad
MÅ-tiltak:		
Vinduer blokker og rekkehus skiftes til U-verdi 1,2	16 300 000	Innsparing energi: 279 000/år Mindre vedlikeholdsbehov
Loft rekkehus, utbedre fuktskader i undertak	2 000 000	
Skifte viftemotorer i rekkehus	300 000	
Maling og utskifting av panel rekkehus	2 000 000	
Utbedre tak over inngangsparti rekkehus	150 000	
Balkongrekkverk blokker – ikke iht dagens krav - utbedres	1 200 000	
Utbedre løs isolasjon loft blokker	40 000	
Totalt	21 990 000	
BØR: tiltak:		
Bergvarme	11 200 000	Samlet innspart energi: 1 136 000/år
Nye termostatventiler, blokker og rekkehus	1 000 000	
Totalt	12 200 000	
Kan-tiltak:		
Påbygging av ekstra etasje rekkehus		Ekstra boareal: 38 m2 Estimert kostnad 630 000 pr. leilighet
Nye balkongrekkverk som kan innglasses i blokker		Estimert kostnad: 87 000 uten innglassing 115 000 med innglassing

HAR DU SPØRSMÅL PÅ BAKGRUNN AV DET DU NÅ HAR LEST?

Styret vil så langt som mulig besvare spørsmål som sendes styret@bertramjordet.no. Styremedlemmene reiser også på ferie, så vær tålmodig om du ikke får svar med en gang. Temaet vil selvsagt også være egnet for diskusjon på vår Facebookside, og vi i styret deltar gjerne i den grad vi har anledning.