



BERTRAMJORDET

BORETTSLAG

Beboermøte 25.11

Videre vedlikehold og
oppgradering

Agenda

Innledning v/styret

Hvilke tiltak foreslås?

Illustrasjoner

Kostnader - husleie – fellesgjeld

Hva skjer videre?

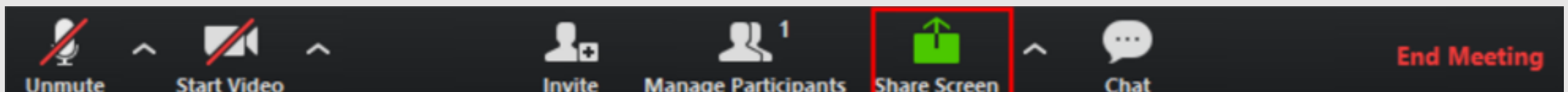
Gjennomgang av anbefalte tiltak v/OBOS prosjekt

Blokkene – *til avstemning torsdag*

Rekkehusene – fokus på tilstand på tak/loft – *til orientering*

Noen retningslinjer for møtet

- Alle har på **MUTE** (når man ikke har ordet)
- Spørsmål og diskusjon **etter presentasjonene**
- Ved innlegg legg inn en O
- Ved kommentar en K



**Hvilke tiltak foreslås
og hvorfor**



Bakgrunn – **bistand** til vurdering av tiltakene

- Tiltakene som foreslås er basert på vurderinger og anbefalinger fra OBOS prosjekt etter deres gjennomgang av tilstand på bygningsmassen samt anbefalinger knyttet til energibesparende tiltak (2017 og 2020)
- Kostnadene på blokkene er estimert basert på erfaringer fra blokk 63/64
- Kostnadene for rekkehusene – spesielt tak er basert på erfaringstall fra to ulike entreprenører
- Forslagene er gjennomgått av jurister for vurdering rundt stemmekrav
- Husleiekonsekvenser er gjennomgått og kvalitetssikret av OBOS-banken

Hvilke type tiltak foreslås?

- Tiltak som gir lavere utgifter til langsiktig vedlikehold
- Tiltak som sparer energi
- HMS
- Tiltak som gir bedre tilgjengelighet (og dermed bedre lånebetingelser)
- Tiltak som snart allikevel må gjøres
- Tiltak som utløser støtte fra det offentlige

Tiltak som sparer energi

- Nye dører og vinduer
- Etterisolering
- Balansert ventilasjon
- Nye termostatventiler
- Nye lysarmaturer – LED
- (Solceller)

Lavere utgifter til langsiktig vedlikehold

- Utskifting til vedlikeholdsfree vinduer og verandadører
- Vedlikeholdsfree fasader
- Sanering av fukt og mugg på loft i rekkehus.

HMS

- Tiltak for bedre brannvarsling
- Nye sikringsskap
- Bygningsmessige endringer som hindrer brannspredning. Tak over balkong blokk, tak rekkehus

**Annet
vedlikehold
som på sikt
må gjøres**

- Balkongrekkverk
- Nye avtrekksvifter

**Tiltak som gir
bedre
tilgjengelighet
og kvalifiserer
til husbanklån**

- Overbygde inngangspartier i blokkene
- Trappefri adkomst til garasjene (strekkmetailramper)

Tiltak som utløser støtte fra det offentlige

- Solceller på de resterende blokkene er støttet med 800 000 kroner
- Bytte av dører og vinduer og etterisolering er støttet med 1.6 millioner
- Tilgjengelighetstiltakene kan utløse husbanklån som vil gi mellom 10 – 12 millioner kroner lavere renteutgifter over 30 år

Lønner det seg?

Lavere energibruk

- Basert på prognoser fra NVE og ENOVA - ingen reduksjon i strømpriser
- Anslag 40 prosent lavere energibruk
- 2.2 millioner i fyring de siste årene – dobbelt av hva som er vanlig for lignende boliger
- Kan regne med ca. 900 000 spart per år

Vedlikeholdsfrie fasader

- Investering i vedlikeholdsfri kledning og vinduer (aluminium)

Alt på en gang eller litt og litt?

- Store utgifter til prosjektering, rigg opp og ned hver gang
- Ta opp nye lån de neste ti årene - mindre forutsigbart
- I tillegg en belastning for beboerne å spre det utover

A photograph of a modern multi-story apartment building. The building features a mix of materials: a brick upper section, a glass curtain wall on the right side, and a wood-clad section with balconies on the left. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there is a grassy slope and some trees. The text "Fasade etter rehabilitering" is overlaid on the bottom left of the image.

Fasade etter rehabilitering



Fasade øst

Eventuelt solceller på tak fremfor balking på resterende blokker



Nedre tun



Midtre tun

Kostnader husleie og fellesgjeld

Husleie

Serielån	Husbank						
Løpetid	35 år						
Lånebeløp	100 MNOK						
År:	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Leilighetstype	Fellesutgifter pr mnd inkludert fyring		Fyring og varmt vann betales individuelt fom 2023				
Stor 2 roms blokk	5 149	5 651	4 042	4 595	4 644	4 908	5 205
Liten 3 roms blokk	5 721	6 280	4 488	5 104	5 158	5 450	5 779
Stor 3 roms blokk	5 953	6 535	4 668	5 310	5 366	5 670	6 012
Vanlig 2 roms blokk	4 942	5 423	3 881	4 411	4 458	4 712	4 997
4 roms blokk	6 551	7 192	5 134	5 841	5 903	6 237	6 612
4 roms rekkehus	6 497	7 143	5 062	5 773	5 833	6 157	6 521
2 roms rekkehus	4 432	4 872	3 453	3 938	3 979	4 200	4 448
Liten 2 roms vaskeri	4 179	4 594	3 256	3 713	3 752	3 960	4 194
2 roms vaskeri	4 432	4 872	3 453	3 938	3 979	4 200	4 448

Fellesgjeld

Serielån	Husbank						
Løpetid	35 år						
Lånebeløp	100 MNOK						
År:	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Leilighetstype							
Stor 2 roms blokk	254 704	536 105	536 105	520 788	505 471	428 884	352 298
Liten 3 roms blokk	283 664	597 061	597 061	580 002	562 943	477 648	392 354
Stor 3 roms blokk	295 406	621 775	621 775	604 010	586 245	497 420	408 595
Vanlig 2 roms blokk	244 215	514 027	514 027	499 341	484 654	411 222	337 789
4 roms blokk	325 686	685 508	685 508	665 922	646 336	548 406	450 477
4 roms rekkehus	328 919	692 312	692 312	672 532	652 752	553 850	454 948
2 roms rekkehus	224 358	472 232	472 232	458 740	445 248	377 786	310 324
Liten 2 roms vaskeri	211 561	445 297	445 297	432 574	419 851	356 237	292 624
2 roms vaskeri	224 358	472 232	472 232	458 740	445 248	377 786	310 324

General- forsamlingen i morgen?

- **Beslutning**
videre oppgradering av *blokkene*, inkludert bytte av sikringsskap og termostatventiler i hele borettslaget
- **Orientering**
vedlikeholdstiltak i rekkehus.

Vedtak i på denne generalforsamlingen

- **Krever vanlig flertall:**
- Styret gis fullmakt til å *videreføre rehabiliteringen av de øvrige 3 blokkene* i 2021 i henhold til de tiltak som er beskrevet foran og anbefalt av OBOS Prosjekt.
- Det byttes sikringsskap og termostatventiler i hele borettslaget, også rekkehusene, i 2021
-
- **Krever 2/3 flertall:**
- Det legges solceller på tak i de 3 gjenstående blokkene.

Hva skjer videre blokker?

Desember 2020

Prosjektering blokker

Januar 2021

Utarbeidelse av kravspesifikasjon og innhenting av tilbud for blokker (og frittstående tiltak i rekkehus)

Februar 2021

Kontraktingngåelse

Mars 2021

Oppstart rehabilitering av blokker og frittstående tiltak i rekkehus

Hva skjer videre rekkehus?

Januar - juni 2021

- Beboermøter om utbygging
- Utarbeidelse av utbyggingsplan

August 2021 - Generalforsamling

- Beslutning om vedlikeholdstiltak i rekkehus
- Beslutning om rammer/prinsipper for utbygging

August - desember 2021

Prosjektering, innhenting av tilbud,
kontraktinggåelse for vedlikehold rekkehus