

På borettslagets nettside finner du mer informasjon om forprosjektet:

Spondalen.no





Haukedalen Borettslag

20.09.2017

Beboermøte nr. 1

Informasjon om «Forprosjekt
om utredning av parkering,
fortetting og heis i
borettslaget»

Informasjon sendt ut

INFORMASJONSSKRIV TIL BEBOERE OG ANDELSEIERE I HAUKEDALEN BORETTSLAG

FORPROSJEKT OM UTREDNING AV PARKERING, FORTETTING OG HEIS I BORETTSLAGET

Innledning

Styret i Haukedalen borettslag har besluttet å utrede mulighetene for utvidelse av parkering, nybygg i borettslaget og etterinstallasjon av heis. Det er i denne sammenheng igangsatt et **forprosjekt** i samarbeid med Vestbo som skal utrede dette nærmere.

Hovedformålet med forprosjektet er å utrede mulighetene og kostnadene knyttet til utvidelse av antall parkeringsplasser, utvidelse av borettslagets boligmasse, gjennom påbygg og nybygg og muligheter for etterinstallasjon av heis.

Forprosjektet består av 3 delprosjekter:

1. Utrede ny parkeringsløsning
2. Utrede muligheter for påbygg og nybygg på borettslaget sin eiendom
3. Utrede muligheter for etterinstallasjon av heis med eventuelt påbygg

Påbygg og salg av ledige tomtearealer vil gi borettslaget inntekter som kan bl.a være med å delfinansiere nye parkeringsplasser, utbedring av ventilasjon og rørsystem for vann- og avløp i borettslaget.

Styret understreker at forprosjektet kun er en *mulighetsstudie*. Det betyr at alle formelle beslutninger knyttet til et forprosjekt vil bli behandlet i generalforsamling og må besluttes av dere beboere. Styret finner det imidlertid riktig å informere beboerne i borettslaget om forprosjektet for å skape eierskap til saken. Styret ønsker innspill og synspunkter fra beboerne.

Vedlikeholdsbehov

Parallelt med forprosjektet jobbes det med å lage en plan for å for å oppgradere vann- og avløpsledninger i Haukedalen Borettslag(rørfornyng). I tillegg må det utredes hvordan vi kan forbedre ventilering av leilighetene.

Parkering

Det er pr. i dag 233 parkeringsplasser i borettslaget og dette tilfredsstill minimumskravet i fht dagens krav som er 227 plasser. Parkeringsløsningen i borettslaget er ikke optimal. Målet med forprosjektet er å utrede hvor man kan utvide antall parkeringsplasser. Dette må blant annet sees i sammenheng mer med hvor folk bor og hvor de har parkeringsplass. I den kommunale vegen er det stor grad av gateparkering. Ved å utvide antall parkeringsplasser på borettslaget sin eiendom, kan man redusere dette problemet.

Fortetting

Forprosjektet skal utrede muligheter for fortetting gjennom nybygg på borettslaget sin eiendom. Dette kan også bidra til å forbedre parkeringssituasjonen i borettslaget. Salg av tomt til utbygger kan være med å finansiere framtidig vedlikeholdsbehov i borettslaget. Framtidig vedlikeholdsbehov er blant annet kostnader knyttet til rørfornyng i borettslaget.

Etterinstallasjon av heis

Haukedalen Borettslag har fått tilskudd fra Husbanken til et forprosjekt for å utrede mulighetene for etterinstallasjon av heis. Langblokkene vurderes som best egnet for etterinstallasjon av heis, både bygningsteknisk og økonomisk. Dette er også basert på erfaring fra andre prosjekter hvor man har vurdert etterinstallasjon av heis.

Heis gir øker tilgjengeligheten til leilighetene, boder, fellesarealer m.m. og ligger dermed til rette for at beboerne kan bo lengre i sine boliger. Heis gjør det f.eks. mulig å bo i borettslaget selv om en skulle få en funksjonshemming. For barnefamilier vil også hverdagen bli lettere, ved at man unngår trapper for å komme opp og ned med barnevogn. I tillegg til økt trygghet for at en kan bo i boligen i fremtiden, vil heis erfaringsmessig også kunne gi en verdiøkning av boligen.

For samfunnet vil heis kunne gi gevinster gjennom større grad av tilrettelegging for hjemmebaserte tjenester (reduerte kostnader for kommune- og stat til institusjonsopphold m.m.). Etterinstallasjon av heis er derfor blitt et viktig satsingsområde for myndighetene. For å stimulere til at boliger får etterinstallert heis er det opprettet gunstige låne- og tilskuddordninger gjennom Husbanken. Husbanken kan nå fullfinansiere et heisprosjekt med tilskudd (inntil 50 %) og lån.

Framdrift

Forprosjektet vil ha utredningen/mulighetsstudiet ferdig innen nyttår. Styret tar sikte på å presentere resultatet av utredningene i flere beboermøter. Første beboermøte etter ferien.

Med vennlig hilsen

Styret i Haukedalen borettslag

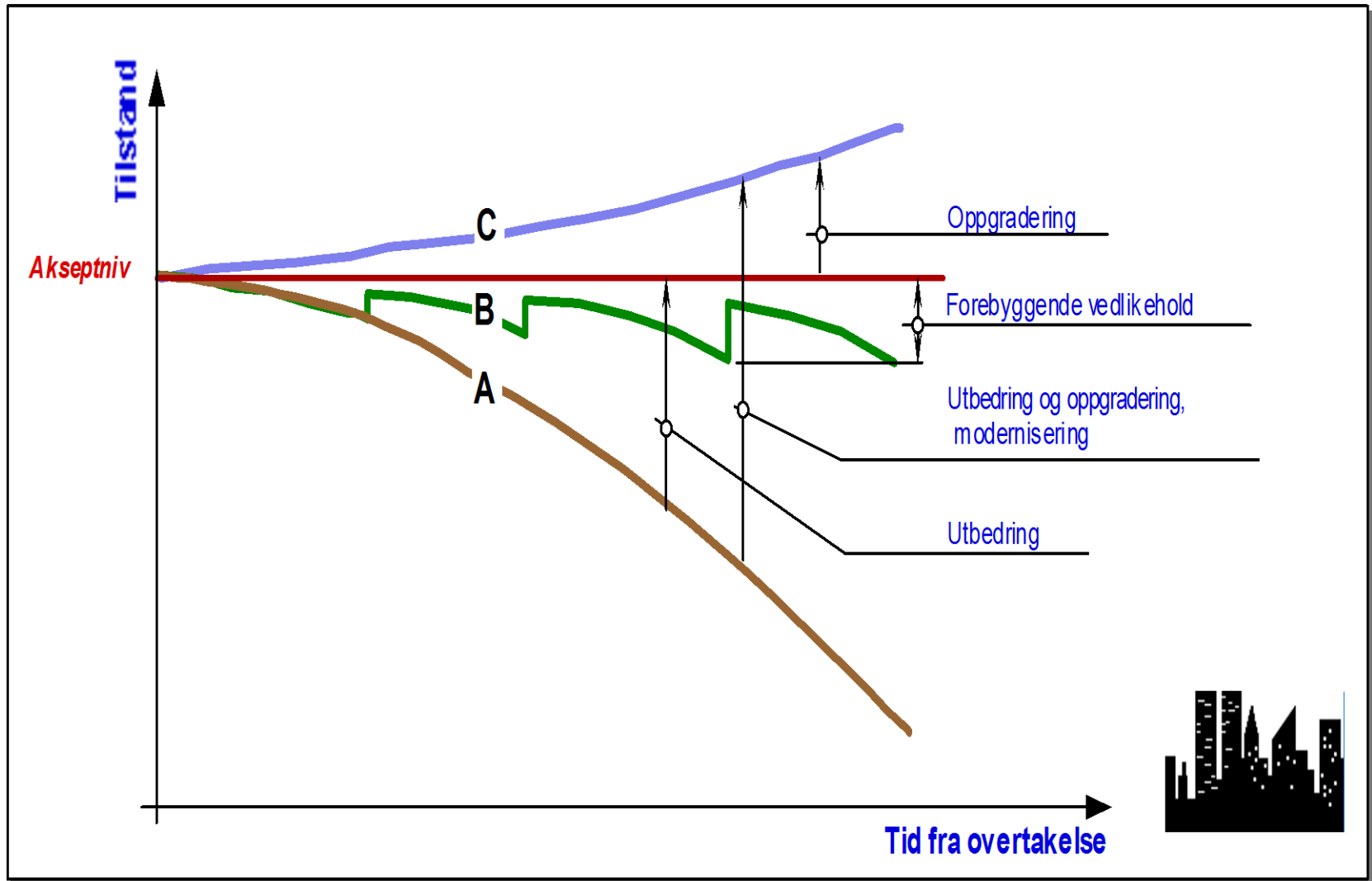
Formål med informasjonen

- Informere om forprosjektet så langt med basis i informasjonsskriv som er sendt ut.
- Dette er en forprosjekt/mulighetsstudie for:
 1. Hva som må gjøres av vedlikehold i borettslaget og hva koster det, inkludert utvidelse av antall p.plasser og nedgravde kontainere for avfall.
 2. Mulige oppgraderinger av borettslaget
 1. Utrede muligheter for etterinstallasjon av heis med eventuelt påbygg
 3. Finansiering av framtidig vedlikeholdsbehov
 1. Utrede muligheter for påbygg og nybygg på borettslaget sin eiendom
- Tilbakemelding fra beboere
- Videre prosess

- Arkitekt er engasjert (Artec)
- Støtte fra Husbanken til forprosjekt heis, delprosjekt 3.
- Prosjektutvikling
 - Styret, arkitekt, Vestbo
 - Prosjekteringsmøter
 - Tema på styremøter
- Forhåndskonferanse Bergen kommune avholdt
 - Må utarbeide reguleringsplan for påbygg og fortetting
 - Tidsaspekt-2 år etter vedtak i GF

Alternativ 0-hva må gjøres

- Rehabilitering av vann- og avløpsrør
- Oppgradering av ventilasjonsanlegg
- Rehabilitering av parkeringshus
- Etablere ny parkering NP1(47-plasser)-jfr vedtak på tidligere GF
 - Ordinær byggesak
- Nedgravde containere for håndtering av avfall
- Omtekking av tak

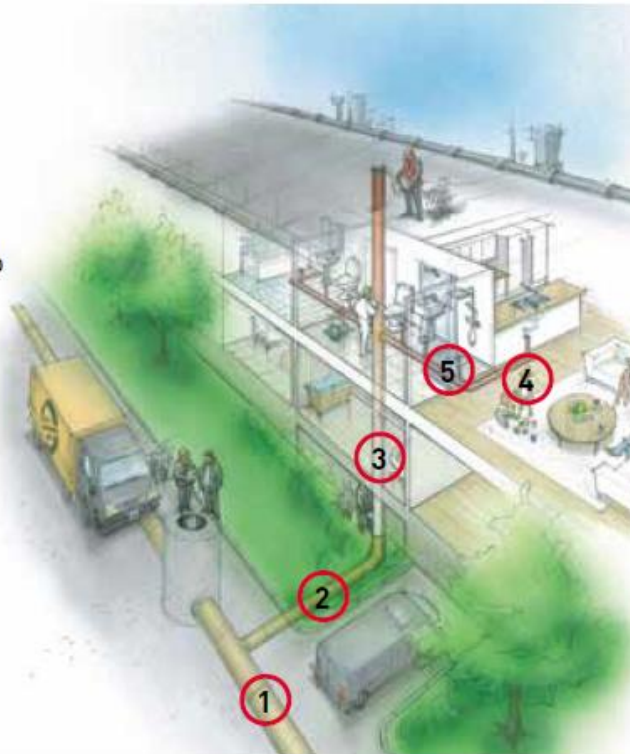


Alternativ 0-vann- og avløpsrør

- Vannrør
 - Skifte ut hovedstammer
 - Grenrør inn til leiligheter
- Avløpsrør
 - Skifte rør eller rørfornyning ?
- Begge tiltak må gjøres oppgang for oppgang og midlertidige toalett og dusjfasiliteter må etableres.

Alternativ 0-vann- og avløpsrør

- 1 Offentlige rør
- 2 Private bunn- og stikkledninger
- 3 Innvendige vertikale stammer og taknedløp
- 4 Grennrør inn til toalett, bad og kjøkken
- 5 Sluk



I hovedsak utføres rørfornyning på to måter:

- **Metode 1: Foring** med ulik fleksibilitet og slitestyrke på overflaten (coating). Denne foringen føres inn i røret på forskjellige måter, men som oftest ved hjelp av trykkluft. Herdeprosessen akselereres som oftest ved bruk av varme og/eller lys på ulike måter. Korrekt produkt er å anse som et nytt rør.

Fordel: Man får et jevnt/like tykt lag i hele rørestrekket, og det er lett å kontrollere. Produktet får i tillegg en slitasjeoverflate (coating). Produktet framstår som et nytt rør ved valg av riktig foring.

Ulempe: Store produktvariasjoner og egenskaper som er vanskelig for bestiller å skaffe seg kunnskap om. Ved feil produktvalg og metode kan resultatet føre til dårligere funksjonalitet og kortere levetid enn det som bør forventes.

- **Metode 2: Sprøyting av røret innvendig.** Dette er en selvherdende prosess som kan akselereres med økning i temperatur. Påføres i flere omganger. Metoden ansees som korrosjonsdempende eller som en utbedring av eksisterende rør, ikke nødvendigvis som et nytt rør.

Fordel: Man kan justere beleggykkelsen og unngå innvendige «rynker»/innsnevninger i bend.

Ulempe: Metoden er veldig operatørvhengig da avstand fra rørets senterlinje til rørvegg gjør det praktisk umulig å belegge med like tykt lag hele veien gjennom bend, påkoblinger og dimensjonsendringer. Det er også vanskelig å kontrollere kvaliteten og tykkelsen med de vanligste kameraene som finnes i markedet. Feil produktvalg kan gi et resultat med langt mindre levetid enn det som bør forventes.

• Den største forskjellen:

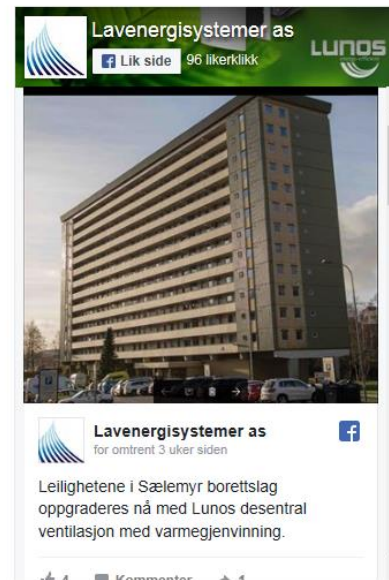
Sprøytemetodene er avhengig av det gamle rørets tilstand. Korrosjonen stoppes ikke. Sprøytemetodene anbefales derfor ikke i stammer, bunnledninger og grenpåkoblinger innvendig i bygninger.

Foringene framstår som et selvstendig rør som er uavhengig av det gamle røret når det er ferdig rehabilitert.

Alternativ 0-ventilasjon(utredning pågår)

LUNOS e² - balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Besøk vår Facebookside for siste nytt!



Balansert ventilasjon rett i veggen!

LUNOS e² er spesielt egnet ved rehabilitering og oppgradering av boliger og borettslag, fordi man unngår plasskrevende aggregater og kanaler

Alternativ 0-rehabilitering parkeringshus

1

Haukedalen brl

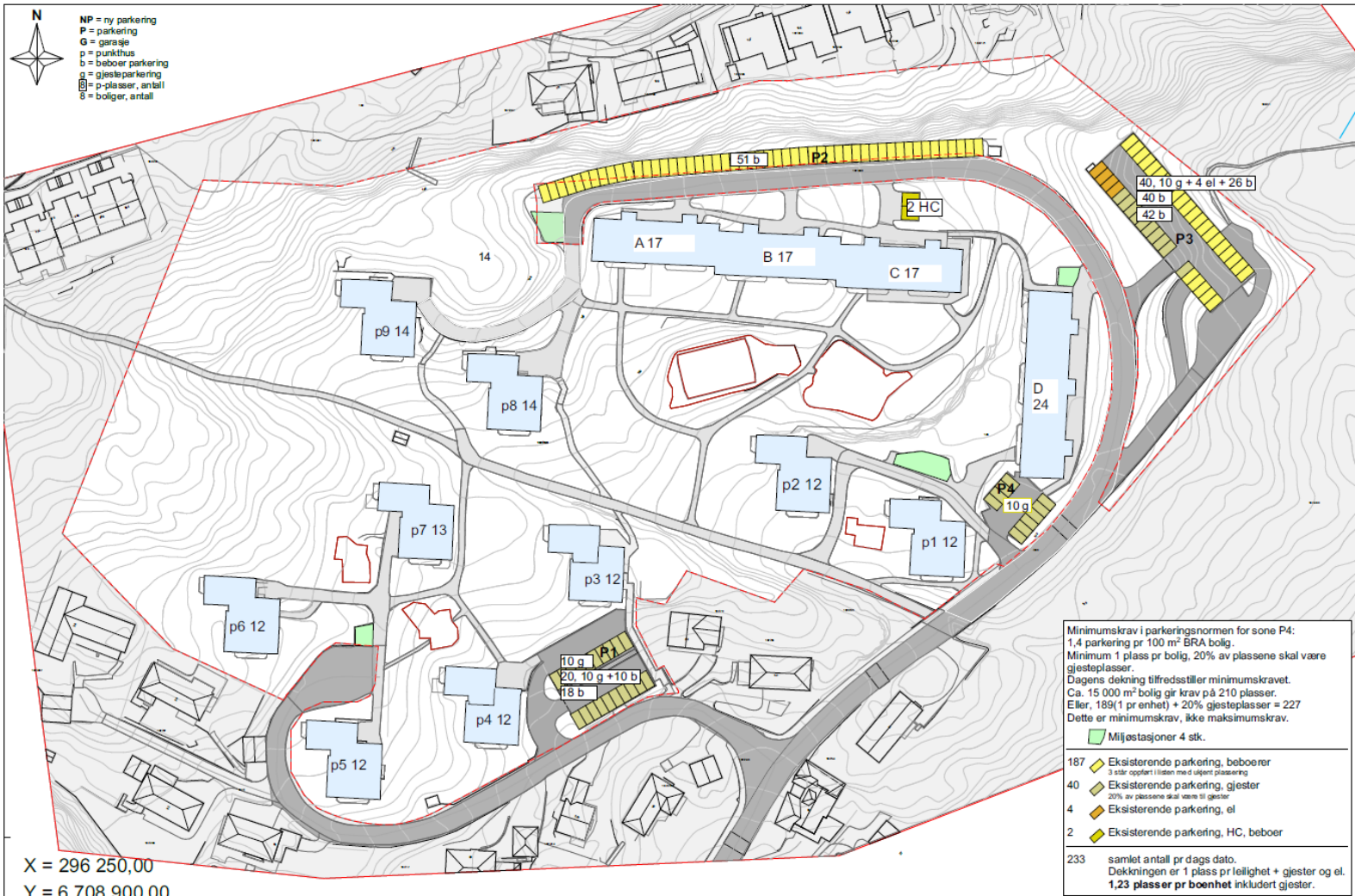
Tilstandskontroll av
Garasjebygg



Juni 2011

Betec AS
Helleveien 136
5039 Bergen
Org.nr. 953651440
Telefon 55 53 73 70

Parkeringsløsning i dag



Minimumskrav i parkeringsnormen for sone P4:
 1,4 parkering pr 100 m² BRA bolig.
 Minimum 1 plass pr bolig, 20% av plassene skal være gjesteplasser.
 Dagens dekning tilfredsstiller minimumskravet.
 Ca. 15 000 m² bolig gir krav på 210 plasser.
 Eller, 189(1 pr enhet) + 20% gjesteplasser = 227
 Dette er minimumskrav, ikke maksimumskrav.

■ Miljøstasjoner 4 stk.

187 ■ Eksisterende parkering, beboer
 3 står oppført i listen med tilgjengelig plassering

40 ■ Eksisterende parkering, gjester
 20% av plassene skal være til gjester

4 ■ Eksisterende parkering, el

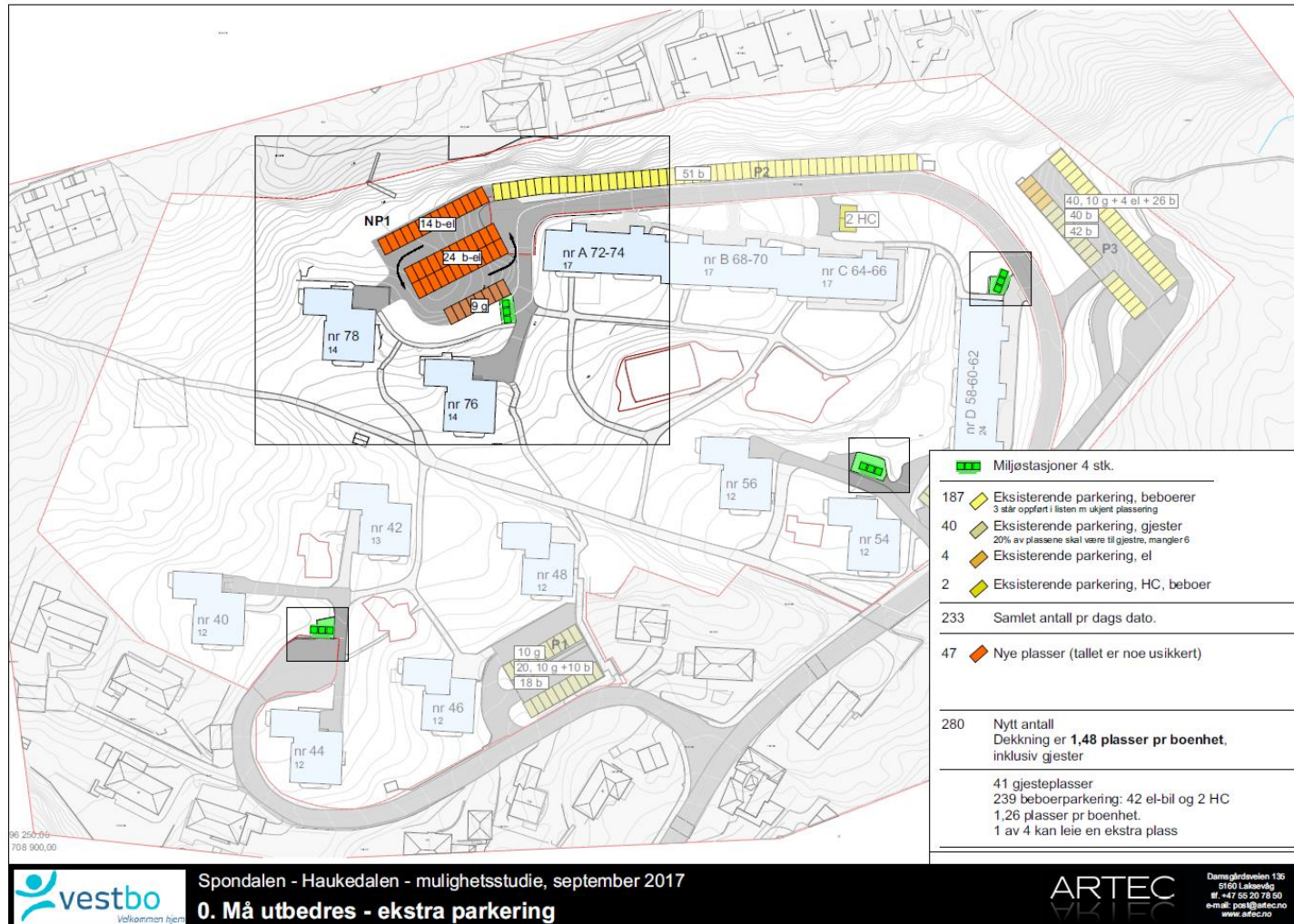
2 ■ Eksisterende parkering, HC, beboer

233 samlet antall pr dags dato.
 Dekningen er 1 plass pr leilighet + gjester og el.
 1,23 plasser pr boenhet inkludert gjester.

Parkeringsløsning i dag

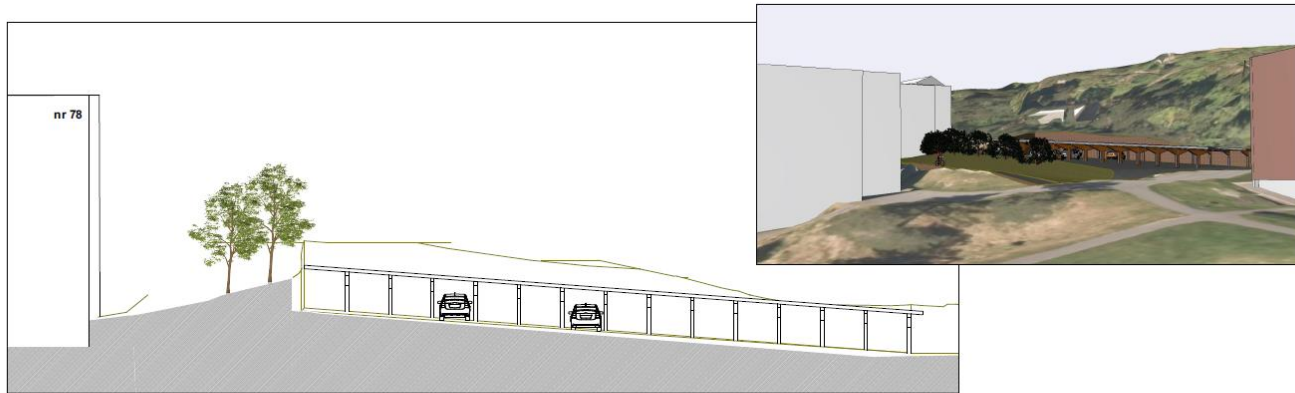


Ny parkering-NP 1

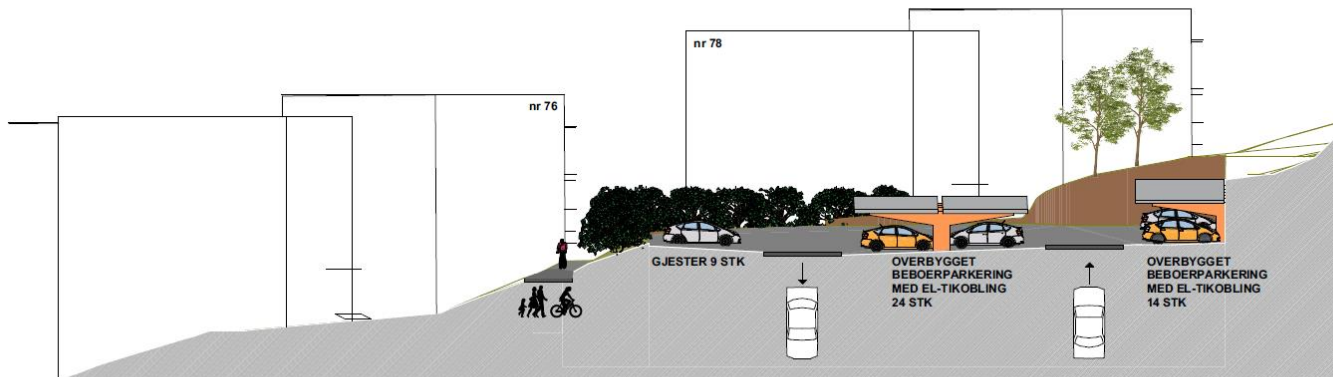


96 254 999
79 8 900 000

Ny parkering-NP 1



Muligheter for carport-løsning.
Alle utenom gjesteparkering er tilpasset el-bil.



Alternativ 0-nedgravde containere for boss

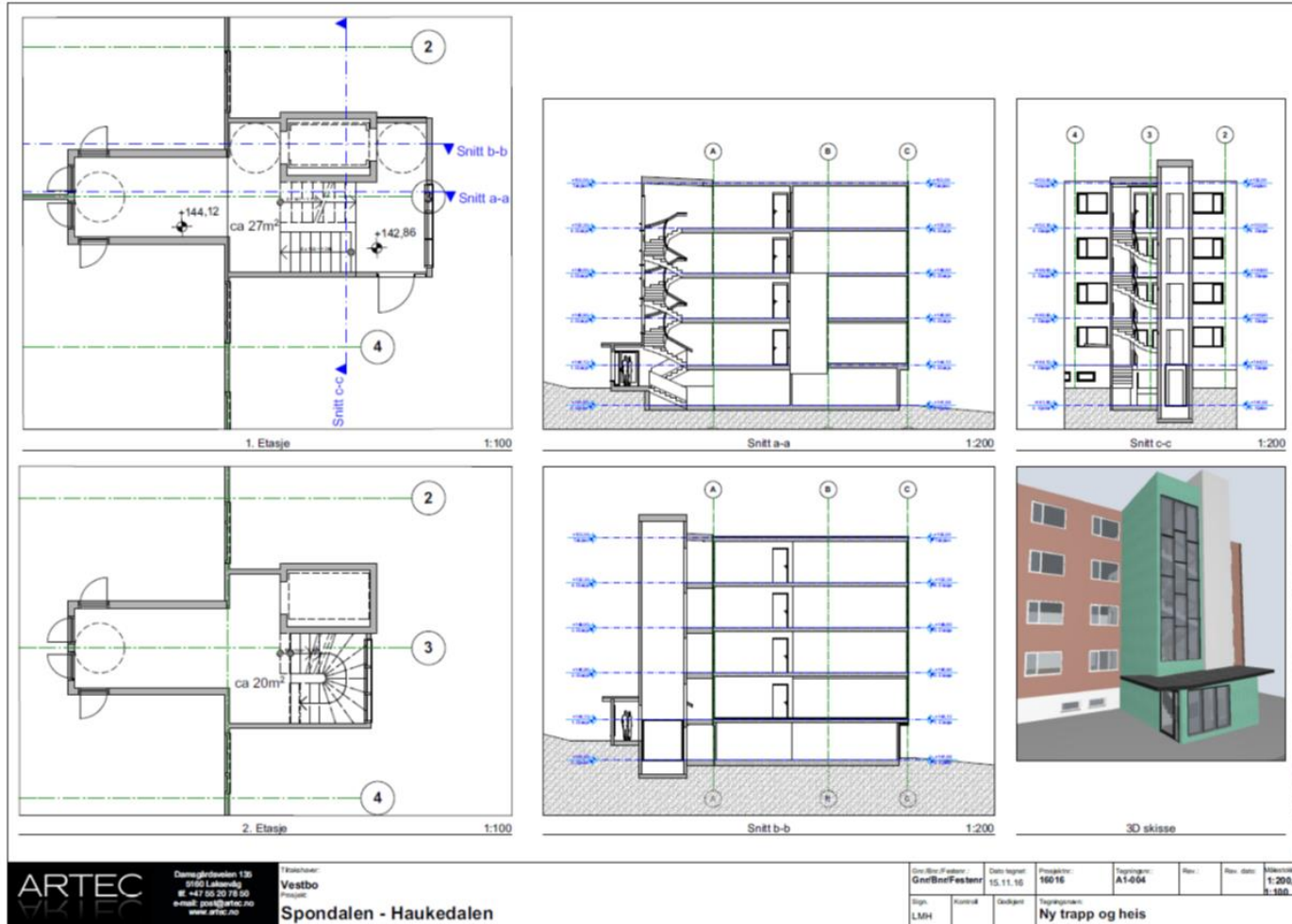
- 4 avfallstasjoner
- 2 komprimatorer for plast og papir



Alternativ 0-omtekking av tak



Alternativ 1-mulige oppgraderinger-heis



Prosjekt: 15.11.15
 Tegning: A1-04
 Rev. dato: 1-2015
 Skala: 1:100

ARTEC

Damsgårdsveien 136
 0902 Lørenskog
 tlf. +47 05 20 78 50
 e-mail: prosj@artec.no
 www.artec.no

Vårhaver:
Vestbo
 Prosjekt

Spondalen - Haukedalen

Prosjekt: GreBneFestern	Dato tegnet: 15.11.15	Prosjekt nr: 160 16	Tegning nr: A1-04	Rev.:	Rev. dato:	Skala: 1:200, 1:100
Sign. LMH	Kontroll	Gediget:	Tegningens Ny trapp og heis			

Muligheter for etterinstallasjon av heis med eventuelt påbygg

- Etterinstallasjon av heis gir:
 - økt tilgjengelighet i boliger
 - økt livskvalitet
 - verdiøkning av boligen
 - økonomisk gevinst for samfunnet gjennom større grad av tilrettelegging for hjemmebaserte tjenester (reduerte kostnader for kommune- og stat).
- Husbanken kan nå fullfinansiere et heisprosjekt med tilskudd (inntil 50 %) og lån.
- Markedsverdien av leilighetene stiger etter installasjon av heis.

Økonomi-budsjett neste 20 års periode

BUDSJETT MED BESKRIVELSE OG MENGDER-PERIODISERT									
KUNDE:				DATE:		PERIODE			
060 Haukedalen Borettslag				15.09.2017					
PROSJEKT: Forprosjekt om utredning av parkering, fortetting og heis i borettslaget				BUDSJETT NR.:		1-2017			
BESKRIVELSE	ENHET	ENHETSPRIS	ANTALL	DELSUM	SUM	år 1-5	år 5-10	år 10-20	MERKNADER
1. Rehabilitering av rør									
Rehabilitering av avløpsrør	stk	60 000	189	11 340 000					Innhenting av tilbud pågår
Rehabilitering av vannrør, inkl stammer	stk	80 000	189	15 120 000					
SUM Rehabilitering av rør					26 460 000	26 460 000			
2. Balansert ventilasjon									
Balansert ventilasjon	stk	50000	189	9450000					
Hjelparbeider elektro	stk	10000	189	1890000					
SUM balansert ventilasjon					11 340 000		11 340 000		
3. Rehabilitering av parkeringshus									
Rapport utarbeidet av Betec	RS	8 694 231	1	8 694 231					
10% forverring av skadeomfang	RS	869 423	1	869 423					
Oppgradering el anlegg-lading el-biler	RS	1 000 000	1	1 000 000					
SUM Rehabilitering av parkeringshus					10 563 654	10 563 654			
4. Etablere ny parkering NP1-47 plasser totalt									
Avgraving, boring, sprengning, masseflytting, planering	m3	5 000	250	1 250 000					
Asfaltering	m2	1 250	200	250 000					
Beplantning, belysning	RS	150 000	1	150 000					
El.bil lading 38 plasser	stk	15 000	38	570 000					
Anleggsbidrag BKK	RS	500 000	1	500 000					
SUM Etablere ny parkering NP1-47 plasser totalt					2 720 000	2 720 000			
5. Nedgravde containere for håndtering av avfall									
4 pkt for nedgravde bosscontainere	stk	330 000	4	1 320 000					
2 komprimatorer, plast og papir	stk	500 000	2	1 000 000					
SUM Nedgravde containere for håndtering av avfall					3 540 000	3 540 000			
6. Skifting av tak									
Skifting av tak, punkthus	m2	1 250	1 710	2 137 500					Tak skiftet ca 1990.
Skifting av tak, langblokk 58-62	m2	1 250	642	802 500					
Skifting av tak, langblokk 64-74	m2	1 250	1 284	1 605 000					
SUM Tak					4 545 000	4 545 000		4 545 000	
MERKNADER:					SUM	59 168 654	47 828 654	11 340 000	4 545 000
Det er lagt til 10% uforutsett, inkl. mva					MVA SATS	0,25	0,25	0,25	0,25
					MVA	14 792 164	11 957 164	2 835 000	1 136 250
					ANNET, 10% uforutsett	7 396 082	5 978 582	1 417 500	568 125
					TOTALT	81 356 899	65 764 399	15 592 500	6 249 375

Økonomi-budsjett neste 20 års periode



81,5 MNOK

Økonomi-konsekvenser for andelseiere

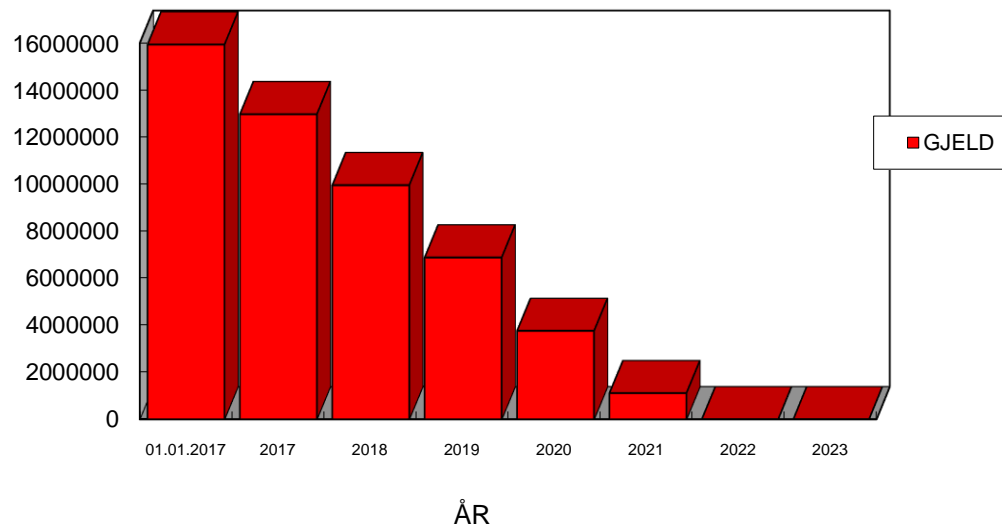
Økning felleskostnader og gjeld Haukedalen Borettslag 81,5 MNOK, 2,5 % rente				
Spondalen 40,42,44,46,48,54,56,76,78(Punkthus)				
Felleskostnader	Leilighetstype			MERKNADER
	2-rom(U)	2-rom	4-rom	
Felleskostnader i dag *	2 984	3 697	4 439	
Økning, alternativ 0	1 108	1 545	1 820	
Felleskostnader	4 092	5 242	6 259	
Gjeld	Leilighetstype			MERKNADER
	2-rom(U)	2-rom	4-rom	
Gjeld i dag	49 744	69 400	79 903	
Økning i Gjeld	280 422	390 994	460 658	
Sum Gjeld	330 166	460 394	540 561	
* NB ! Ikke med kabeltv, trappevask og garasjeleie				

Økonomi-konsekvenser for andelseiere-punkthus

Økning felleskostnader og gjeld Haukedalen Borettslag 81,5 MNOK, 2,5 % rente				
Spondalen 58,60,62,64,66,68,70,72,74(Langblokker)				
Felleskostnader	Leilighetstype			MERKNADER
	2-rom(U)	3-rom(U)	3-rom	
Felleskostnader i dag *	3 451	4 255	4 037	
Økning, alternativ 0	1 281	1 580	1 736	
Felleskostnader	4 732	5 835	5 773	
Heis			1 404	IA for leiligh i U-etasje
Felleskostnader med heis	4 732	5 835	7 177	
Gjeld	Leilighetstype			MERKNADER
	2-rom(U)	3-rom(U)	3-rom	
Gjeld i dag	57 557	70 968	77 978	
Økning i Gjeld	324 271	399 828	439 322	
Sum Gjeld	381 828	470 796	517 300	
Heis			355 263	
Gjeld med heis	381 828	470 796	872 563	
* NB ! Ikke med kabeltv, trappevask og garasjeleie				

Økonomi-oversikt alle lån i Haukedalen Borettslag

GJELDSPROGNOSE
(Hvor mye skylder boligsekskapet - utvikling kommende år)



Økonomi-oversikt alle lån i Haukedalen Borettslag

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Husbanken							
RENTE	49 972	38 861	27 562	16 037	4 415		
AVDRAG	700 442	711 717	723 173	734 813	558 862		
	750 414	750 578	750 735	750 850	563 277	0	0
Husbanken							
RENTE	89 742	69 446	49 254	28 659	7 890		
AVDRAG	1 251 718	1 271 866	1 292 338	1 313 140	998 708		
	1 341 460	1 341 312	1 341 592	1 341 799	1 006 598	0	0
DNB							
RENTE	139 155	115 681	91 650	66 866	41 864	16 083	
AVDRAG	1 003 923	1 027 724	1 052 089	1 077 032	1 102 566	1 115 121	
	1 143 078	1 143 405	1 143 739	1 143 898	1 144 430	1 131 204	0
KONTROLL RENTER TOTALT	278 869	223 988	168 466	111 562	54 169	16 083	0
KONTROLL AVDRAG TOTALT:	2 956 083	3 011 307	3 067 600	3 124 985	2 660 136	1 115 121	0
	3 234 952	3 235 295	3 236 066	3 236 547	2 714 305	1 131 204	0

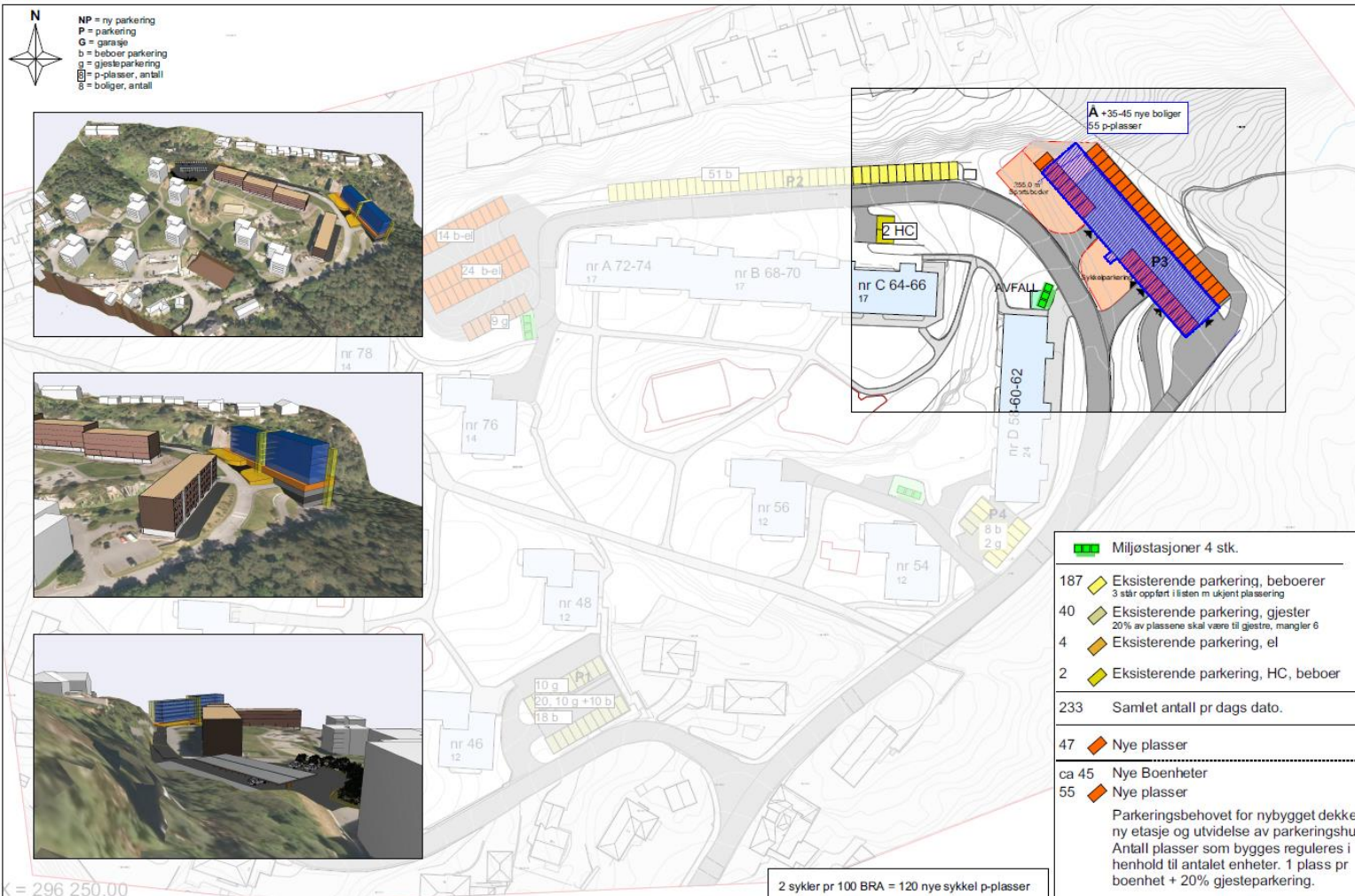
Finansiering av framtidig vedlikeholdsbehov

- Salg av utbyggingsrettigheter tak langblokker ved bygging av heis
 - 18 nye enheter
 - Krever utarbeidelse av reguleringsplan
 - Inntekter fordeles på alle andelseiere i borettslaget. Investering og drift betales av brukere.
- Salg av tomt til nybygg
 - Nybygg over P3
 - Nybygg over NP1
- Krever utarbeidelse av reguleringsplan

Påbygg langblokkene-18 nye enheter

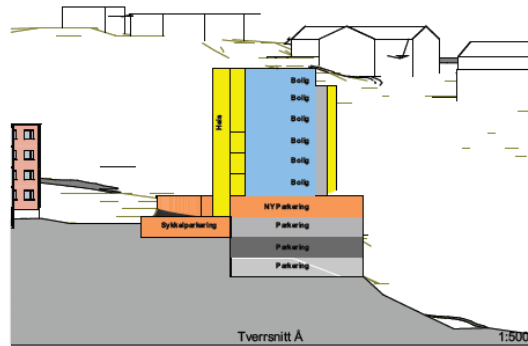
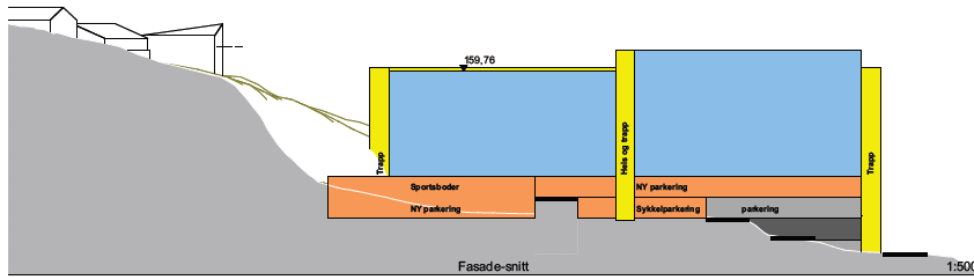


Nybygg



κ = 296 250,00

Nybygg



Fortetting 1

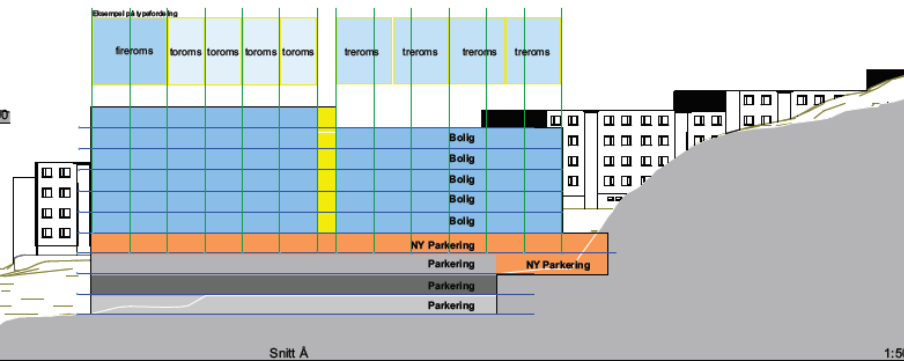
Over parkeringshuset bygges en ny blokk med 35-45 boenheter, variasjon i leilighetstyper og størrelser.

For beboerne betyr det:

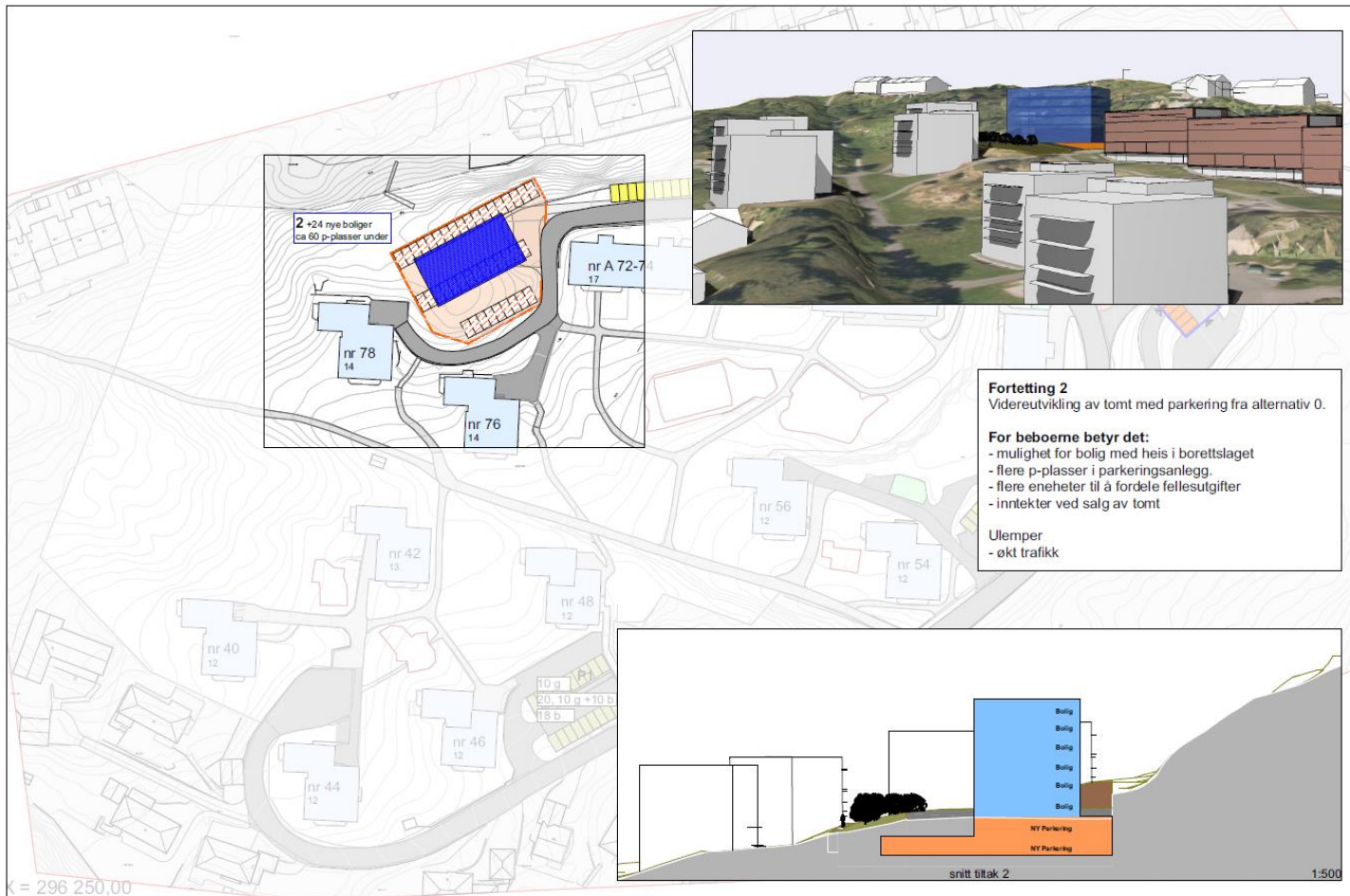
- en mulighet for å kjøpe en bolig med heis i samme borettslag
- et økonomisk bidrag til rehabilitering av eksisterende parkeringshus
- økt andel av parkering under tak, flere plasser med el-kobling
- flere enheter som deler på felleskonstruktører for fellesarealer og parkering

Ulemper

- økt trafikk
- noen mister noe utsikt fra sekundære oppholdsrom



Nybygg



Fortetting 2
Videreutvikling av tomt med parkering fra alternativ 0.

For beboerne betyr det:

- mulighet for bolig med heis i borettslaget
- flere p-plasser i parkeringsanlegg.
- flere enheter til å fordele fellesutgifter
- inntekter ved salg av tomt

Ulemper

- økt trafikk

Nybygg



Finansiering av framtidig vedlikeholdsbehov

- Salg av utbyggingsrettigheter tak langblokker ved bygging av heis
 - 18 nye enheter
- Salg av tomt til nybygg
 - Nybygg over P3, 40 enheter
 - Nybygg over NP1, 20 enheter
- 0,5 MNOK pr enhet i inntekt for tomter gir dette 30,0 MNOK i inntekt for laget
- Noe høyere pr. enhet for påbygg med 1 etasje for langblokker.

Videre prosess

1. **Beboermøte nr. 1**
 1. Presentasjon av forprosjekt etter ferien i eget beboermøte etter ferien.
 2. Mer informasjon om kostnader og konsekvenser for felleskostnader for de ulike forslagene.
2. Tilbakemeldinger fra beboere bakes inn i videre arbeider med forprosjekt
3. Kontordager - 3., 4. og 5. oktober 2017 kl 18.00-19.00
4. Beboermøte nr. 2 - 2018
5. Ekstraordinær GF for vedtak