

Informasjonsmøte for Haukedalen borettslag

Onsdag 28. november 2018 klokken 18.00

Dagsordren

1. Innledning v/styreleder
2. Presentasjon av SWECOs kartlegging av vannrør, avløpsrør og ventilasjon v/senioringeniør Helge Bertelsen
3. Presentasjon av kostnader v/styreleder
4. Etter møtet: Tilbakemeldinger & spørsmål

Hvis brannalarmen går under møtet:

Alle reiser seg og går ut igjennom den nærmeste av de to utgangene.



Styrets oppgaver i borettslag

- Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser, og drifte borettslaget.
- Noen hovedoppgaver:
 - avholde styremøter og andre møter etter behov
 - avholde generalforsamlinger, og gjennomføre generalforsamlingsvedtak
 - håndtere henvendelser fra beboere og andre aktører
 - forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier
 - styre økonomien i borettslaget, og utarbeide budsjetter for hvert år
 - kontrollere og betale alle regninger som kommer til borettslaget
 - håndtere HMS-oppgaver (Helse, Miljø og Sikkerhet)
 - sørge for at bygninger og utearealer blir vedlikeholdt
 - bestille vaktmestertjenester og renhold, og engasjere håndverkere og entreprenører til oppussings- og rehabiliteringsprosjekter

På borettslagets nettside finner du mer informasjon om forprosjektet:

Spondalen.no



Prosess

1. **Beboermøte nr. 1, Haukedalen skole 20. september 2017**
Presentasjon av forprosjektet i regi av Vestbo og arkitektbyrå (Artec), med mer utfyllende 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. – 5. oktober 2017**
4. Beboermøte nr. 2 – i dag
5. Ekstraordinær generalforsamling for vedtak

Hva har skjedd siden beboermøtet 20. september i fjor?

1. Styret engasjerte rådgivningsfirmaet OPAK i september 2017 for å bistå oss med den videre kartleggingen av rehabiliteringsbehov og –tiltak.
2. Heisprosjektet er avsluttet p.g.a. at få beboere ønsket det. Salg av tak på de to langblokkene til nybygg samtidig avsluttet p.g.a. krav om heis til ny 5. etasje.
3. Planer om ny avfallsløsning ble avsluttet p.g.a. kostnadsnivå.
4. Planer om salg av tomteareal oppe ved Spondalen 76 og 78 avsluttet etter tilbakemeldinger fra beboere.
5. Salg av tomteareal der det største av de to garasjebyggene våre ligger er fortsatt åpent, men forutsetningene for salg har forandret seg en del på grunn av mye bygging i Spondalen. I tillegg er det en stor utfordring knyttet til hvor de ca. 100 bilene som bruker garasjebygget skal parkere i en cirka to år lang byggeperiode. Kostnadsnivået som rehabiliteringsbehovene våre gir har blitt lavere enn de første kalkylene tilsa, så behovet for nye inntekter til borettslaget har blitt redusert.

6. Rørinspeksjon i desember 2017 for å kartlegge tilstand på avløpsrørene.
7. Manglende fremdrift etter rørinspeksjonen. Arbeid med å kartlegge kostnader ble startet i regi av OPAK våren 2018.
8. Styret sa opp avtalen med OPAK i juni.
9. August 2018: Styret engasjerte rådgivningsfirmaet SWECO for å få en ny vurdering av rehabiliteringsbehov og løsningsforslag.
10. SWECO la fram sluttrapport i midten av oktober.
11. Styret informerte beboerne om konklusjonene i sluttrapporten via nettsiden vår - spondalen.no - den 25. oktober, og i brev til hver postkasse den 3. november.
12. Beboermøte i dag 28. november.

Alternativ 0 - hva må gjøres (fra beboermøtet 20/9-2017)

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

Presentasjon av SWECOs kartlegging av vannrør, avløpsrør og ventilasjon,
v/senioringeniør Helge Bertelsen

Kostnadsoverslag:

Opprinnelig kostnadsoverslag for alle tiltak i neste 20 års periode:

Rehabilitering av vann- og avløpsrør	36 382 500
Ny ventilasjon	15 592 500
Rehabilitering av parkeringshus	14 525 000
Etablering av ny parkering ved Spondalen 76 og 78	3 740 000
Ny avfallsløsning	4 867 500
Skifting av tak	<u>6 249 375</u>
SUM:	<u><u>81 356 875</u></u>

Dette overslaget er redusert med cirka 19 mill.

Oppdatert kostnadsoverslag:

Rehabilitering av vann- og avløpsrør	≈	18 000 000
Ny ventilasjon (dyreste alternativ)	≈	20 000 000
Rehabilitering av parkeringshus		14 525 000
Etablering av ny parkering ved Spondalen 76 og 78		3 740 000
Ny avfallsløsning		4 867 500
Skifting av tak		6 250 000
SUM:		<u>62 515 000</u>
SUM med trykkstyrt ventilasjon:		<u>49 050 000</u>

Låneopptak i 2019 for rehabilitering av avløpsrør:

6.300.000 kr over 25 år med 3% lånerente

Estimerte kostnader pr leilighet:

Bygningstype	Leilighetstype	Økning i fellesgjeld	Økning i felleskostnader
Punkthus	2-rom (U)	kr 27 540	kr 131
	2-rom	kr 29 249	kr 139
	4-rom	kr 35 354	kr 168
Langblokker	2-rom (U)	kr 31 847	kr 152
	3-rom (U)	kr 39 267	kr 187
	3-rom	kr 33 884	kr 161

Reduksjon i felleskostnader i 2021/2022 når dagens tre lån er nedbetalt:

Lån	Opprinnelig lånebeløp	Restgjeld pr 1.11.2018	Est. terminbeløp	Rente pr i dag	Siste termin
13531700-6 - Husbanken	kr 19 300 000,00	kr 3 922 874,00	kr 334 490,87	1,413 %	30.09.2021
13531700-61 - Husbanken (altaner)	kr 10 800 000,00	kr 2 195 180,00	kr 187 189,16	1,413 %	30.09.2021
52018119072 - DnB Bank	kr 16 790 000,00	kr 4 607 001,04	kr 286 051,06	2,300 %	31.12.2022

Bygningstype	Leilighetstype	Reduksjon i felleskostnader
Punkthus	2-rom (U)	kr - 1 269
	2-rom	kr - 1 325
	4-rom	kr - 1 526
Langblokker	2-rom (U)	kr - 1 046
	3-rom (U)	kr - 1 289
	3-rom	kr - 1 478

Låneopptak i 2022 for nye vannrør og balansert ventilasjon:

30.125.000 kr over 25 år med 3% lånerente

Estimerte kostnader pr leilighet:

ALTERNATIV 1

Bygningstype	Leilighetstype	Økning i fellesgjeld	Økning i felleskostnader
Punkthus	2-rom (U)	kr 131 691	kr 625
	2-rom	kr 139 864	kr 664
	4-rom	kr 169 055	kr 802
Langblokker	2-rom (U)	kr 152 284	kr 722
	3-rom (U)	kr 187 767	kr 891
	3-rom	kr 162 026	kr 769

Låneopptak i 2022 for nye vannrør og trykkstyrt avtrekksventilasjon:

14.000.000 kr over 25 år med 3% lånerente

Estimerte kostnader pr leilighet:

ALTERNATIV 2

Bygningstype	Leilighetstype	Økning i fellesgjeld	Økning i felleskostnader
Punkthus	2-rom (U)	kr 61 201	kr 290
	2-rom	kr 64 999	kr 308
	4-rom	kr 78 565	kr 373
Langblokker	2-rom (U)	kr 70 771	kr 336
	3-rom (U)	kr 87 261	kr 414
	3-rom	kr 75 299	kr 357

Oppsummert antagelse om utvikling i fellesgjeld i perioden 2019-2030

Bygningstype	Leilighetstype	2019 - avløpsrør		2022	2022 - ALT. 1: Vannrør og balansert ventilasjon		2022 - ALT. 2: Vannrør og trykkstyrt ventilasjon		2022 garasjer		2030 Tak		Netto endring totalt i felleskostnader	
		Endring f.gjeld	Økning f.kostn.	Dagens lån er nedbetalt - reduksjon i f.kostn.	Endring f.gjeld	Økning f.kostn.	Endring f.gjeld	Økning f.kostn.	Endring f.gjeld	Økning f.kostn.	Endring f.gjeld	Økning f.kostn.	Netto endring f.kostn. - balansert ventilasjon	Netto endring f.kostn. - trykkstyrt ventilasjon
Punkthus	2-rom (U)	kr 27 540	kr 131	-kr 1 269	kr 131 691	kr 625	kr 61 201	kr 290	kr 63 496	kr 301	kr 27 540	kr 131	-kr 81	-kr 416
	2-rom	kr 29 249	kr 139	-kr 1 325	kr 139 864	kr 664	kr 64 999	kr 308	kr 67 436	kr 320	kr 29 249	kr 139	-kr 63	-kr 419
	4-rom	kr 35 354	kr 168	-kr 1 526	kr 169 055	kr 802	kr 78 565	kr 373	kr 81 511	kr 387	kr 35 354	kr 168	-kr 1	-kr 430
Langblokker	2-rom (U)	kr 31 847	kr 152	-kr 1 046	kr 152 284	kr 722	kr 70 771	kr 336	kr 73 425	kr 348	kr 31 847	kr 152	kr 328	-kr 58
	3-rom (U)	kr 39 267	kr 187	-kr 1 289	kr 187 767	kr 891	kr 87 261	kr 414	kr 90 533	kr 430	kr 39 267	kr 187	kr 406	-kr 71
	3-rom	kr 33 884	kr 161	-kr 1 478	kr 162 026	kr 769	kr 75 299	kr 357	kr 78 122	kr 371	kr 33 884	kr 161	-kr 16	-kr 428

Tallene er utarbeidet for å vise en antagelse rundt styrets forventninger til fremtidige kostnader.

Estimatene er basert på at lånene som tas opp går over 25 år med 3% lånerente.

Lønns- og prisstigning er ikke kalkulert etter 2022.

Dagens lånekostnad er høyere i forhold til låneopptakene p.g.a. kortere nedbetalingstid (20 år).

Prognostiseringen har mange usikkerhetsfaktorer og kan derfor bare anses som veiledende.

Hva mer kan skje i løpet av de neste 20 årene -

Forventninger fra beboere om økt bokomfort?

Nye krav fra myndighetene?

Ytterligere vedlikeholdsbehov?

..

(Husleieøkning 1. januar p.g.a. økt bredbåndshastighet i 2018)

Spondalen.no



Takk for oppmerksomheten.

Styret, Haukedalen borettslag