
Status rehabiliteringsprosjektet



08.09.2021

Arbeid siden sist beboermøte

- Arbeid med utredning av sanitæranlegg pågått siden mai
 - Parallelt pågått arbeid med grundigere gjennomgang av finansieringsmuligheter
 - Arbeid med utarbeidelse av sakspapirer til ekstraordinær generalforsamling om hele prosjektet - planlagt 19.oktober 2021
 - Møter med referansegruppe om utforming
-

Omfanget i rehabiliteringen

Pakke 1	Pakke 2	Pakke 3
Fasade- og takrehabilitering Desentralisert ventilasjon	Fasade- og takrehabilitering Desentralisert ventilasjon 1,0 m balkongutvidelse med innglassing Isolering av fasade i underetasje	Bygging av bad Utskifting av innvendige vann- og avløpsrør, samt rehabilitering av avløpsrør i grunn Utskiftning av alle varmerør og radiatorer innomhus

Referansegruppe

- Referansegruppen består av
 - Tonje Seljenes
 - Marianne Eidem
 - Sebastian Kvamme
 - Bjørg Bjånesøy
 - Susann Smørdal
- Hittil har det vært avholdt 3 møter, og svært begrenset på grunn av pandemien
- Referansegruppen har fått innblikk i løsninger, utforming og farger i rehabiliteringen, og har gitt sin tilbakemelding på dette
- Videre planlegges det videreføring av referansegruppen i neste fase, for å gå gjennom mer spissede detaljer, løsning for badrom etc.

Referansegruppe

- Innspill fra referansegruppen har vært viktige for styret, og flere har blitt tatt inn i prosjektet.
 - Vurdering av dybden på balkongene
 - Vurdering av en mulig utvidelse
 - Åpningsvinduer i hjørnene på balkonger
 - Utvide de minste balkongene som en L-form (bytte eks dør med vindu, og ny dør)
- Styret er avhengig av en involvering av beboerne, og ønsker alltid innspill.

Pakke 1

Nye fasader, vinduer og dører
Etterisolering og ny ventilasjon



Pakke 1

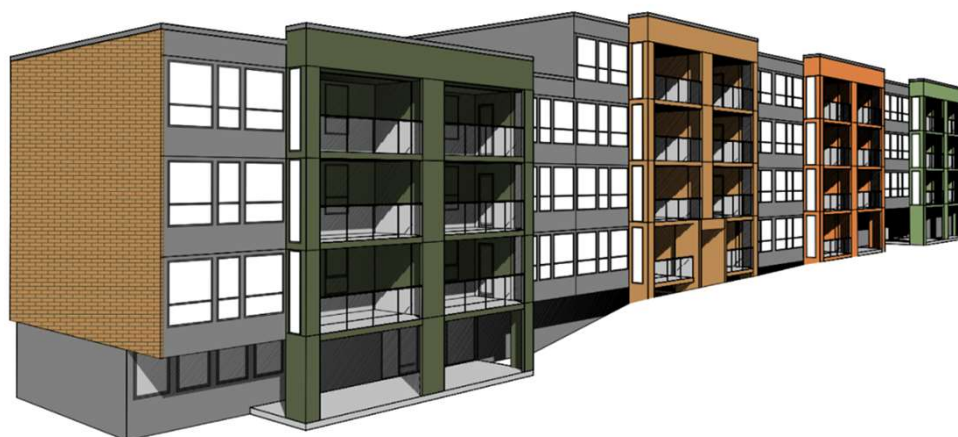


Pakke 1

1	tekniske	Skifte til vinduer som har brannklasse på nederste rute hvor kjølesonen er for liten.
2	hold	Skifte til vinduer som har brannklasse i hele vinduet hvor horisontal avstand til annet vindu blir for liten.
1	Tak	Tekke om tak som ikke nylig er tekket.
		Etterisolere med 200 mm på alle tak.
		Rive takluker og montere overlyskupler.
		Fjerne takhetter med vifter.
		Utskifting av takrenner og nedløpsrør.
1	Yttervegger	Rengjøre fasader som ikke skal kles.
		Betongrehabilitere eksponert betong på balkonger og på yttervegg i underetasjen.
		Skifte vinduer og balkongdører i alle etasjer.
		Rive all kledning, påføring og isolasjon
		Fore på og isolere 100 mm, vindtette og montere nye fasadeplater i 1. til 3. etasje alle steder unntatt på tegl og i underetasje.
1	Balkonger	Rive og bygge nye balkongbrystninger.
1	Ventilasjon	Fjerne takhetter med vifte.
		Senke himlingen i gangen og montere ventilasjonsaggregat.
		Montere kombiboks på fasaden for tilførsel og avkast av luft.
		Montere kjøkkenventilator med kullfilter.
		Skifte til innerdører med flat terskel hvor det trengs mht. ventilasjon.
1	Underetasje/kjeller	Rehabiliterer de utvendige trappene.
		Kontrastmerke trappene.
		Tilleggsisolere innside vegg mot gavl i tilfluktsrom
		Fjerning av tilfluktsrommets lufteventiler i teglblendet gavl og endring av ventilasjonsløsningen
		Skifte ytterdører i underetasje
		Skifte ut de store åpningsvinduer i kjeller.
		Skifte ut til nye små åpningsvinduer i kjeller.

Pakke 2

Pakke 1 + Utvide balkonger og isolere nederste etasje



Pakke 2

Pakke 1 + Utvide balkonger og isolere nederste etasje



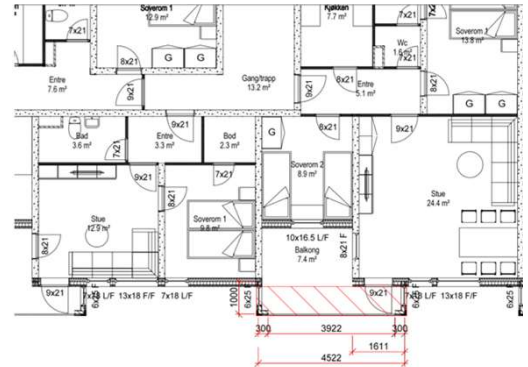
Pakke 2

Pakke 1	Innholdet i Pakke 1
Yttervegger	Fore på og isolere 150 mm, vindtette og montere nye fasadeplater på underetasje. Det blir platet over de små vinduene i underetasjen.
Balkonger	Utvide balkongene med 1,0 meter. Dette gir balkonger med mulighet for lukking.

Pakke 2 - eksempel blokk 3



Pakke 2 - eksempel blokk 16



Pakke 3

Sentralvarmeanlegg	Utskifting av alle varmerør innomhus.
	Utskifting av alle radiatorer.
	Forbruksmåler for vann til radiatorene.
Sanitæranlegg	Skifte alle innvendige kaldvannsrør.
	Skifte alle innvendige varmtvannsrør.
	Skifte alle innvendige avløpsrør.
	Fore alle avløpsrør fra stamme og frem til utvendig kum.
	Bygge nye bad og skifte ut dør.
	Montere forbruksmåler for varmt tappevann.

Finansieringsmuligheter - prosessen og tilbud

Styret har med økonomirådgivere fra View Ledger innhentet tilbud på finansiering fra fire banker i juni 2021, og det har blitt avholdt avklaringsmøter med bankene om løsninger. Bankene har tilbudt flere og ulike løsninger for rente, rentesikring og nedbetalingstid.

For å redusere risikoen ved økte renter tilbakemelder økonomirådgiverne at de anbefaler en rentesikring i form av en NIBOR renteswap. For private lån er det vanlig at lånene kalles «fastlån», men for større lån som dette er det flere detaljer som legges i det. I en renteswap bindes en del av renten til en fastrente NIBOR (bankens renter mellom hverandre). Resterende rente er bankens margin, og den forblir flytende.

Beste råd økonomirådgiverene kunne gi var en kombinasjon av tilbud fra bankene og Nordeas indikator (forecast) for renten ett år frem i tid, 2,36%.

Det legges derfor til grunn: "10 års renteswap med oppstart om 1 år, 2,36% årlig rente, nedbetaling 40 år.

Anslått styringsrente etter Norges Bank rentebane pr juni 2021

	2023	2024	2025
	1,25 %	1,50 %	1,75 %

Finansieringsmuligheter - nedbetalingstid

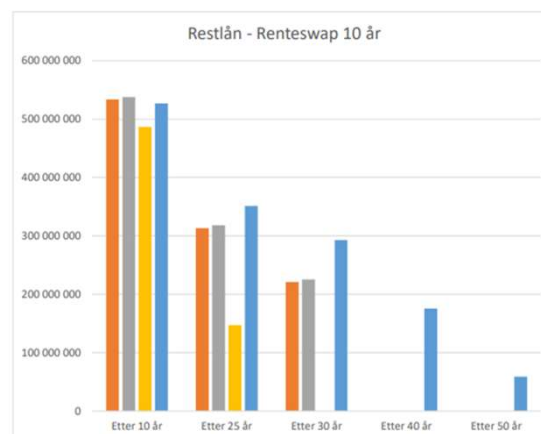
Kalkyler på omfanget er utarbeidet av Hilleren Prosjektering, og utgjør 600 millioner ved realisering av helheten.

Styret mener en rehabiliteringen innebærer et stort økonomisk løft for borettslaget og den enkelte beboer, og hele investeringen må lånefinansieres og vil komme i tillegg til eksisterende fellesgjeld og månedlig husleie.

Det vil derfor være avgjørende å få til en finansiering som vil kunne fungere for det store flertall av beboere i Lyshovden.

For styret står det mellom 55 års nedbetalingstid og 40 års nedbetalingstid. 40 års nedbetaling legges til grunn for sakspapirene i til vedtak i ekstraordinær generalforsamling 19.10.2021.

55 års nedbetaling vil likevel kunne vurderes for deler av prosjektomfanget for å få ned kostnaden, men det må vurderes i forkant av generalforsamling 2022 når det skal lages vedtak om dette.



Låneopptak med 2,36 % rente over 40 år	Ford- nøkkel	Pakke 1 Fasade- og takrehab. samt desentralisert ventilasjon	Pakke 2 Fasade- og takrehab., isolering av fasade i	Pakke 3 Rehabilitering og utskifting av rør	Pakke 1+3	Pakke 2+3
Låneopptak		277,322,816	424,351,973	194,080,219	463,903,035	610,932,191
Låneopptak fordelt på boenheter:						
Liten 2-roms, nederst	0.1414 %	392,134	600,034	274,429	655,959	863,858
Liten 2-roms, ikke nederst	0.1474 %	408,774	625,495	286,074	683,793	900,514
Stor 2-roms, nederst	0.1925 %	533,846	816,878	373,604	893,013	1,176,044
Stor 2-roms, ikke nederst	0.1995 %	553,259	846,582	387,190	925,487	1,218,810
3-roms m/stue bak trapp, nederst	0.2255 %	625,363	956,914	437,651	1,046,101	1,377,652
3-roms m/stue bak trapp, ikke nederst	0.2366 %	656,146	1,004,017	459,194	1,097,595	1,445,466
3-roms v/innng parti, nederst	0.2425 %	672,508	1,029,054	470,645	1,124,965	1,481,511
4-roms, nederst	0.2611 %	724,090	1,107,983	506,743	1,211,251	1,595,144
4-roms, ikke nederst	0.2712 %	752,099	1,150,843	526,346	1,258,105	1,656,848
Månedlig terminbeløp totalt		893,265	1,366,851	625,138	1,494,246	1,967,831
Månedlig terminbeløp fordelt på boenheter:						
Liten 2-roms, nederst	0.1414 %	1,263	1,933	884	2,113	2,783
Liten 2-roms, ikke nederst	0.1474 %	1,317	2,015	921	2,203	2,901
Stor 2-roms, nederst	0.1925 %	1,720	2,631	1,203	2,876	3,788
Stor 2-roms, ikke nederst	0.1995 %	1,782	2,727	1,247	2,981	3,926
3-roms m/stue bak trapp, nederst	0.2255 %	2,014	3,082	1,410	3,370	4,437
3-roms m/stue bak trapp, ikke nederst	0.2366 %	2,113	3,234	1,479	3,535	4,656
3-roms v/innng parti, nederst	0.2425 %	2,166	3,315	1,516	3,624	4,772
4-roms, nederst	0.2611 %	2,332	3,569	1,632	3,901	5,138
4-roms, ikke nederst	0.2712 %	2,423	3,707	1,695	4,052	5,337

Oppdatert fremdriftsplan

Styrets arbeid har blitt forsinket pga pandemien, ekstra utredning av rørfornyning. Planen presentert for beboere på informasjonsmøte er forsinket:

	Plan beboermøte	Revidert plan
1b Definisjon av prosjektet	Høst og vinter 2020	28.05.2020 - 14.05.2021
2 Rammesøknad og tilbudsgrunnlag	Vår, sommer og høst 2021	01.04.2021 - 17.08.2022
3 Evaluering av tilbudene og kontrahering	Vinter 2021 til høst 2022	15.03.2022 - 04.01.2023
4 Bygging	Høst 2022 til høst 2025	04.01.2023 - 26.11.2025

Plan for videre arbeid

- Ekstraordinær generalforsamling med avstemming 19. oktober
 - “Vedtak om hvilket omfang som skal innhentes tilbud på”
- Fase 2 “Rammesøknad og tilbudsinnhenting”
 - Avholde beboermøter med informasjon
 - Møter med referansegruppe i borettslaget om fasade og evt. baderomsutforming
- Evaluering av tilbud og ny ekstraordinær generalforsamling
10.08.2022 (foreløpig dato)
 - “Vedtak om opptak av lån og inngåelse av kontrakter”
- Fase 4 Produksjonsfase
 - Bygging fra januar 2023 til desember 2025