

BERTRAMJORDET INN I FRAMTIDA

Vedlikehold
Oppgradering
Utbygging

AGENDA

- Informasjon om status i arbeidet
- Spørsmål og innspill til presentasjonen
- **PAUSE – kaffe og kake**
- Diskusjon i grupper med medlemmer av arbeidsgruppa

2019

- Husbanklån ferdig nedbetalt
- Dropp i kapitalkostnader på 3 millioner i 2019
- Ett gjenstående lån i DNB, nedbetales 2022
- Ytterligere dropp på 1 million fra 2023

VEDLIKEHOLDSBEHOV 2020/2021

■ Må gjøres

- Male rekkehus og blokker
- Utskiftning av noe kledning
- Bytting av vinduer og dører

Løpende utgifter per i dag på utskiftning av dører og vinduer på om lag 500.000 kroner i året

■ Må kanskje gjøres

- Takene på rekkehusene vil i 2020 være 33 år
 - Takene på blokkene vedlikeholdt i 2013
 - Behov for tilstandsrapport – sopp- og muggproblemer på mange loft

FINANSIERING

- Vedlikeholdslån i privat bank (ikke husbanken)
- Vanlig nedbetalingstid vedlikeholdslån 10 år
- Ingen investeringsstøtte

MULIGHETER

■ ENØK tiltak

- Vinduer og dører byttes
- Etterisolering
- Overgang til balansert ventilasjon
- Individuell måling av varme og varmtvann

■ Minimere utgifter til fremtidig vedlikehold

- Investering i vedlikeholdsfrie fasader
- Vedlikeholdsfrie vinduer

FORDELER

- Investeringsstøtte fra ENOVA
- Husbankfinansiering med 30 års løpetid og IN-ordning
- Betydelig reduserte energikostnader
- Legger til rette for individuell måling av oppvarming/varmtvann
- Reduserte vedlikeholdskostnader
- Økt komfort (inneluft/trekk fra vinduer og lignende.)
- Helhetlig oppgradering av fasade – nye muligheter (for eksempel ny vurdering på inglassing av balkong)

UTBYGGING AV REKKEHUS

- Avklart at de fleste rekkehus kan løfte taket og få et godkjent boareal i 3. etg som kan innredes – samt mulighet for tilbygg på mange rekkehus
- Samkjøre utbygging med vedlikeholds- oppgraderingsprosjekt er hensiktsmessig og kostnadsbesparende.
- Merkostnadene til utbygging belastes de rekkehusene som får økt plass

FORDELER

- Familier med barn kan fortsette å bo her også når barna blir større
- Alle boliger med loft som kan innredes vil stige betydelig i verdi
- Området blir mer attraktivt da rekkehusleiligheter i denne størrelsen er en sjeldenhet på denne siden av byen
- Beboerne i blokkene vil ha forkjøpsrett til disse leilighetene foran andre USBL-medlemmer

KREVER OMREGULERING

- Utbygging av rekkehus vil kreve omregulering
- Forhåndskonferanse med Plan- og bygg har gitt grønt lys for at en søknad vil bli innvilget
- Finansieringsbehov: ca 1 mill (arkitekt og gebyrer til Oslo kommune)
- Mulig finansiering: Låneopptak som belastes rekkehusene gjennom en "inngangsbillett" for utbygging

FRAMDRIFT

- Søknad om kartleggingsstøtte til ENOVA (er allerede sendt)
- ENØK- kartlegging og tilstandsrapport
 - *Inkludert anbefalinger for langsiktig vedlikehold og oppgradering v/ OBOS eller annen tilbyder.*
- Utarbeide forslag til generalforsamling høsten 2016 på bakgrunn av kartleggingsrapport:
 - *Valg av vedlikeholdsmodell for blokker og rekkehus*
 - *Beslutning om å starte en reguleringsprosess med sikte på å legge til rette for at rekkehusene kan bygges ut*
- Avhengig av hva generalforsamlingen bestemmer: Finne samarbeidspartner for rådgivning og prosjektledelse (2017/18)

«HVA MED HUSLEIA?»

- Velge løsning som kan gjennomføres innenfor rammen av dagens fellesutgifter

SPØRSMÅL