

Oppdaterte priser påbygg



Dette skrivet presenterer oppdaterte priser på utbyggingen. Både ferdig innredet og uinnredet. Vi gikk til forhandlinger med DVS med håp om å nedjustere prisene vi presenterte i juli.

Det har vært mange diskusjoner rundt forutsetningene som lå til grunn i tilbudet fra juli – hvor både antall påbygg (volum) og antall påbygg etter hverandre i rekke hadde betydning. Jo flere etter hverandre på rekke jo billigere blir det fordi det forenkler arbeidet med skillene mellom hver leilighet.

Etter en kartlegging basert på alle som har meldt interesse i august, ble det klart at det ble færre i rekke og et noe lavere antall enn DVS hadde lagt til grunn i prisene fra juli. Det betyr dessverre at vi ikke har klart å forhandle prisene ned slik som vi hadde håpet.

Dette er prisene som vi nå må gå videre med for å ha mulighet til å inkludere påbyggende i det pågående rehabiliteringsprosjektet.



Se innredningsforslag i slutten av dokumentet

| Uinnredet loft, isolert med vinduer (42m²) | Pristilbud | | |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 18-24 påbygg | 15-18 påbygg | 10-15 påbygg |
| Rigg, drift, ekstra stillas ifm påbygg | 149 000 | 149 000 | 149 000 |
| Ekstra rivearbeider: | 77 875 | 77 875 | 77 875 |
| <i>Kappe/ rive W-takstoler. U-gurt beholdes. Rive skillevegg/ brannskille mellom loft Rive isolasjon i gulv + dampsperre</i> | | | |
| Nye konstruksjoner: | 1 027 390 | 1 077 278 | 1 122 060 |
| <i>Ekstra svill/ opplegg for nye takstoler Nye A-takstoler + W-takstoler ved oppløft Bind.verksvegger ved oppløft, inkl åpninger for vinduer Stålbjelke UPE300 ved trappeåpning Bjelkelag 48x300 fra trappeåpning til yttervegger Skillevegg/ brannvegg/ gavlvegg inkl isolasjon, gips Sidevegger ved oppløft, komplett inkl Cembritplater Undertaksduk på takstoler Påføring 73 mm for luftesjikt Ekstra undertak av kryssfiner/ OSB Ekstraareal stålplater tak type Lindab Click eller tilsv. Inkl beslag mm. Div overgangsbeslag ifm oppløft mm Ekstra ytterveggareal - GU-x, lekting, Nordpanel Vinduer ca 1,1 x 1,3 m - 2 stk (i oppløft begge side) Vinduer ca 1,6 x 1,3 m - 2 stk (i oppløft begge sider) Isolering tak 250 mm, proff 34 Isolering vegger 200 mm, proff 34 Isolering gulv 300 mm, proff 34 Diff.sperre tak, vegger Sponplategulv 22 mm std</i> | | | |
| SUM uinnredet (avrundet nærmeste 1000) | 1 255 000 | 1 305 000 | 1 350 000 |
| <i>pr m2</i> | 29 863 | 31 051 | 32 118 |

Pris for uinnredet er ikke inkludert branntiltak, som kan komme senere dersom man velge å innrede loftet om noen år.

| Innredning av loft (42m ²) | Pristilbud | | |
|---|----------------|----------------|----------------|
| | 18-24 påbygg | 15-18 påbygg | 10-15 påbygg |
| SUM Innvendige arbeider 2 store soverom | | | |
| <i>Delevegger/ lettvegger 73 mm, isolert Elektriker lekting 48 mm tak/ yttervegg + isolering 50 mm 13 mm gips vegg og tak Dører til soverom, slette hvite - uten lyddemping. Inkl belistning Sparkling, strimling, maling 2 strøk vegg/ tak Laminat gulv Belistning, slette std hvit. Synlig spikerhull</i> | | | |
| SUM innredning | 322 750 | 325 250 | 327 750 |
| Trapp inkl. følgearbeider standard hvit (fra 2.etg) | 56 000 | 56 000 | 56 000 |
| Tekniske arbeider: | | | |
| Elektroarbeider – kan bestilles selv | 100 000 | 100 000 | 100 000 |
| Ventilasjon - 2 stk ekstra romventilasjon Lunos | 33 000 | 33 000 | 33 000 |
| SUM innredning, trapp og branniltak el og ventilasjon | 570 000 | 571 000 | 572 000 |

I tillegg kommer administrasjonskostnader. Dette inkluderer arbeid utført av arkitekt, prosjektering og byggesøknader.

Branniltak etter gjeldende forskrifter

Ved nybygg må vi forholde oss til nye brannforskrifter. Brannkonsulenter har vært inne og bistått med anbefalinger til løsning for å møte kravene, som arkitekt har tegnet. Det blir ulike løsninger avhengig av rekkehustype (se også www.bertramjordet.no/utbygging for tegninger).

Branniltak ved påbygg:

1) Rekker på flat mark der hele 3. etg. er fem meter over bakken:

- a) Hvis midt i rekka må man ha bøylestige, brannvindu i 2. etg og brannskjerm/overbygg over verandadør (pris 1+2)
(2, 5-9, 27-29, 40-41, 45-49, 52-55, 58-60, 69-71)
- b) Hvis enderekkehus kan man ha bøylestige (pris 3) dersom man har vindu på gavlvegg (ikke i pristilbud). Alternativt samme løsning som over (1.a) (39, 44, 50, 51, 56, 57, 68)

2) Rekker i skrått terreng der 3. etg er mindre enn fem meter over bakken

- a) Hoppe (15-18, 11-14, 30-33, 34-38, 67)

Hvis man skal ha påbygg og tilbygg vil løsningene bli annerledes. For noen innebærer dette sprinkelanlegg (der 3. etg ligger 5 meter over bakken på begge sider og man ikke har endevegg). Da dette gjelder svært få, ber vi dere ta kontakt for mer info.

| Branntiltak etter gjeldende brannkrav | Pristilbud | | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 18-24 påbygg | 15-18 påbygg | 10-15 påbygg |
| <i>Brannstige/ rømningsstige type Modum/ Sørlandsstigen el tilsv.</i> | 44 000 | 44 000 | 44 000 |
| <i>Vinduer 2.etg str ca 1,6 x 1,2m med brannkrav EI30 (fastfelt + lufteluke).</i> | 33 000 | 33 000 | 33 000 |
| <i>Tak over inngangsdør bygges som flammeskjerm i tak og en sidevegg</i> | 32 000 | 32 000 | 32 000 |
| <i>Sprinkleranlegg - ikke priset, må prosjekteres nærmere</i> | | | |

Priser oppsummert

| Pristilbud (rundet opp til nærmeste 10.000) | 18-24 påbygg | 15-18 påbygg | 10-15 påbygg |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Uinnredet loft | 1 255 000 | 1 305 000 | 1 350 000 |
| Innredning inkludert elektrisk/ventilasjon | 515 000 | 520 000 | 535 000 |
| Trapp | 56 000 | 56 000 | 56 000 |
| Branntiltak | | | |
| <i>Overbygg/skjerm ved verandadør + brannvindu (pris 1)</i> | 64 000 | 64 000 | 64 000 |
| <i>Brannstige (pris 2)</i> | 45 000 | 45 000 | 45 000 |
| Adm. Tillegg | 50 000 | 60 000 | 65 000 |
| Uinnredet loft med branntiltak (65.000) og adm.tillegg | 1 370 000 | 1 430 000 | 1 480 000 |
| Innredet loft med trapp, branntiltak (65.000) og adm. Tillegg | 1 880 000 | 1 940 000 | 2 000 000 |

Regn selv ut sum for annet branntiltak enn pris 1

Kan prisene endre seg?

Det er to ting som påvirker den endelige prisen

- *Hvor mange som velger å bygge på*
- *Prisstigning*

Prosjektet vil gå over en tidsperiode på 2 - 2,5 år fra oppstart i juni 22. Prisene som er presentert her er gitt som fastpris med avtale om prisstigning iht. SSB-indeks (Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for boliger / boligblokk i alt)

Det tas utgangspunkt i indeks pr. november 2022 med en avtalt reduksjonsfaktor på 0,85. Dette betyr at pris for påbyggene vil prisreguleres pr. mnd., der økningen blir 85% av indeksen.

Utgift for lån ved påbygg

Uinnredet (rundet opp til 1.400 000)

Per måned

| Rentesats | Renter | Avdrag | Totalt | Rentefradrag skatt (22 %) | Nettoutgift |
|--------------|--------|--------|--------|---------------------------|-------------|
| 2,2 (dagens) | 2600 | 2200 | 4800 | 572 | 4228 |
| 3 % | 3500 | 1900 | 5400 | 770 | 4630 |
| 4 % | 4700 | 1550 | 6250 | 1034 | 5216 |

Innredet (rundet opp til 2.000.000)

Per måned

| Rentesats | Renter | Avdrag | Totalt | Rentefradrag skatt (22 %) | Nettoutgift |
|--------------|--------|--------|--------|---------------------------|-------------|
| 2,2 (dagens) | 3700 | 3200 | 6900 | 814 | 6086 |
| 3 % | 5000 | 2700 | 7700 | 1100 | 6600 |
| 4 % | 6700 | 2200 | 8900 | 1474 | 7426 |



Økte fellesutgifter på grunn av større areal

På forrige generalforsamling ble det stilt spørsmål om fordeling av fellesutgifter når boliger får større areal. Dette er en foreløpig utregning. Endelig beløp må beregnes etter ferdigstilling.

De som får økt areal betaler et påslag som dekker de økte utgiftene påbyggene medfører for borettslaget. Det er også slik de gjør det i Hallagerbakken-, Gamlelinja- og Sloreåsen borettslag.

Dette er utgiftene som endrer seg når borettslaget får større boligmasse og høyere verdi:

1. Boligforsikring
2. Forsikring mot manglende innbetaling av fellesutgifter
3. Fjernvarme (hvis inkludert i fellesutgifter)
4. Kommunale utgifter
5. Vedlikehold

For hvert av disse punkter har vi gått igjennom hva det vil si for borettslaget som helhet hvis omtrent 20 rekkehus velger å bygge ut (oppsummert i tabell lengre ned).

Boligforsikring

Vår boligforsikring kostet (i 2021) 641.546 kroner per år. Det svarer til 36 kroner per m² BRA. En utbygging på 42 m² (58 m² BRA) blir da omtrent 2.116 kroner dyrere å forsikre per år. Dette svarer til ca. 176 kroner per måned i ekstra utgifter for hvert rekkehus som bygges ut.

Forsikring mot manglende innbetaling av fellesutgifter

På nettsidene presenterer Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS) seg slik:

Hva er sikringsordning?

I borettslag som er forsikret i Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS) slipper andelseierne å bli ansvarlig for naboens manglende betaling av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene, må boligen selges. SBS dekker de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Innbetalingen til denne forsikringen er bestemt av omsetningen i borettslaget og følger omtrent en promille av inntektene per år. I 2021 betalte vi 11.854 kroner for denne sikringsordningen.

Etter rehabiliteringen dette vil stige til omtrent kr. 14.000 fra 2023 og fremover på grunn av at våre høyere lån medfører en høyere kontantstrøm. Ett rekkehus med ekstrautgifter på ca. 6.000 kroner (betaling for lånet til påbygget) vil da medføre en stigning på 6 kroner i forsikringspremie per år. I praksis vil dette ikke ha noen betydning for borettslaget som helhet.

OBS: denne forsikringen har fast premie. Det vil si, selv hvis man skulle få bruk for å ta utbetaling fra SBS, er det ingen endring i månedsbeløpet. (dette er sjekket og bekreftet av Borettslagenes sikringsordning - NBBL). Det er i tillegg svært usannsynlig å skulle få bruk for denne, da borettslagets krav blir betalt først ved tvangssalg.

Varme

I løpet av 2023 installerer vi individuell måling og betaling av varmtvann og fjernvarme og dette kommer antakelig på plass samtidig eller før påbyggene er klare til å tas i bruk. Oppvarming av en større bolig vil da falle på den enkelte rekkehuseier.

Kommunale avgifter

Det er to ulike kommunale avgifter som borettslaget er ansvarlig for å betale. Den ene er renovasjonsavgiften. Den er ikke avhengig av størrelsen på boligene, men bare av størrelsen på søppelcontainerne og hvor ofte de tømmes.

Den andre avgiften er vann- og avløpsavgiften. Den henger direkte sammen med antall kvadratmeter bolig. Avgiften i år (2022) er på 421.334 kroner og det er varslet en stigning på ca. 16%. Det vil si, neste år vil utgiften (uten påbygging) være på ca. 490.000 kroner. Det svarer til omtrent 32 kroner per m² BOA per år, eller omtrent 111 kroner per måned for 42 m² påbygg.

Vedlikehold

Dette punktet er noe vanskeligere å beregne. En vesentlig grunn til at vi rehabiliterer borettslaget nå er jo å senke fremtidige utgifter til vedlikehold. Det er dermed vanskelig å anslå hvor store utgifter det vil være knyttet til fremtidig vedlikehold på de ekstra utvendige kvadratmeterne. Vi har derfor beregnet pris for ekstra vinduer og vegareal ut fra dagens priser på ca. 70 000. Dette blir da 166 kroner per måned over 35 år. Denne avgiften indeksreguleres over tid for å speile prisvekst.

Som det kommer frem av oversikten under blir det omtrent 450 kroner dyrere per måned i fellesutgifter for de som ønsker å bygge ut. Dette beløpet reguleres i takt med prisvekst, slik som de vanlige fellesutgiftene.

| | Utvendig areal | Boareal | Årlig utgift | Per måned | Tillegg etter påbygg |
|---|----------------|----------|--------------|-----------|----------------------|
| Forsikring | 17581 m2 | | kr 641 546 | kr 53 462 | |
| Per m2 | | | kr 36 | | |
| Påbygg | 58 m2 | | kr 2 116 | | kr 176 |
| Kommunale avgifter vann og avløp | | 15461 m2 | kr 490 000 | kr 40 833 | |
| Per m2 | | | kr 32 | | |
| Påbygg | | 42 m2 | kr 1 331 | | kr 111 |
| Vedlikehold ekstra areal dagens pris | | | | | |
| 70 000 kroner nedbetalt over 35 år | | | Kr 2 000 | | kr 167 |
| SUM | | | | | kr 454 |

Innkreving

Det er planlagt at dette kreves inn som en månedlig avgift på samme måte som vaskeavgiften i blokkene.

Lånekostnader og felleskostnader med påbygg

| | |
|--|---------------|
| Sum felleskostnader (vanlig "husleie") | 7 491 |
| <i>Felleskostnader (drift, kom.avg, TV, forsikring mm)</i> | 4 021 |
| <i>Kapitalkostnader avdrag fellesgjeld (etter rehabilitering)</i> | 1 220 |
| <i>Kapitalkostnader renter fellesgjeld (etter rehabilitering, 3 prosent rente)</i> | 2 250 |
| Påslag for økt areal | 450 |
| Uinnredet loft (1.400.000) | 5 400 |
| <i>Kapitalkostnader påbygg avdrag</i> | 1 900 |
| <i>Kapital kostnader påbygg renter (3 prosent)</i> | 3 500 |
| Sum uinnredet loft | 13 341 |
| Innredet loft (2.000.000) | 7 700 |
| <i>Kapitalkostnader påbygg avdrag</i> | 2 700 |
| <i>Kapital kostnader påbygg renter (3 prosent)</i> | 5 000 |
| Sum innredet loft | 15 641 |

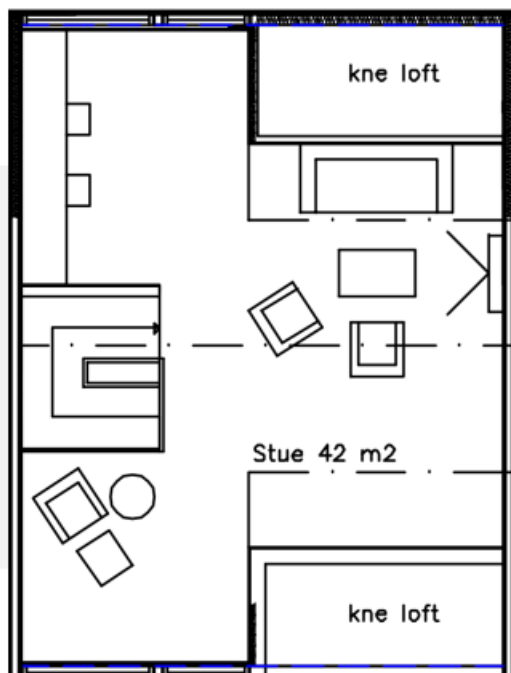
Skattefradrag er ikke inkludert her. Det utgjør 22 prosent av renteutgiftene.

Fyringskostnader er her tatt ut av fellesutgiftene.

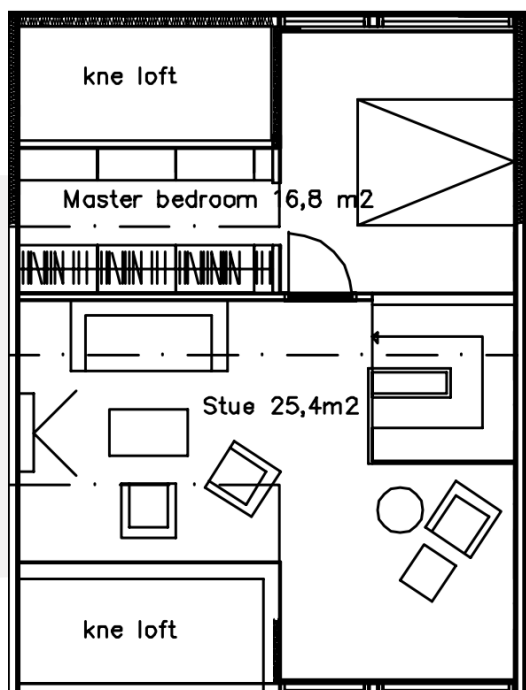
Tilbygg

Tilbygg er ikke priset her. Disse har vi mer tid til å avklare og beboere må ha egen dialog med entreprenør. Vi vil ha en egen dialog med de som ønsker tilbygg og finne løsninger for at også dette kan tas mens byggeprosjektet er i gang.

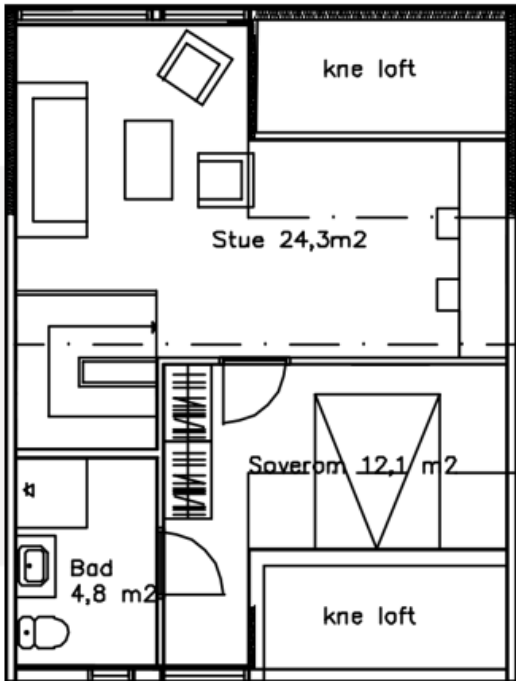
Tegninger av innredningsforslag loft



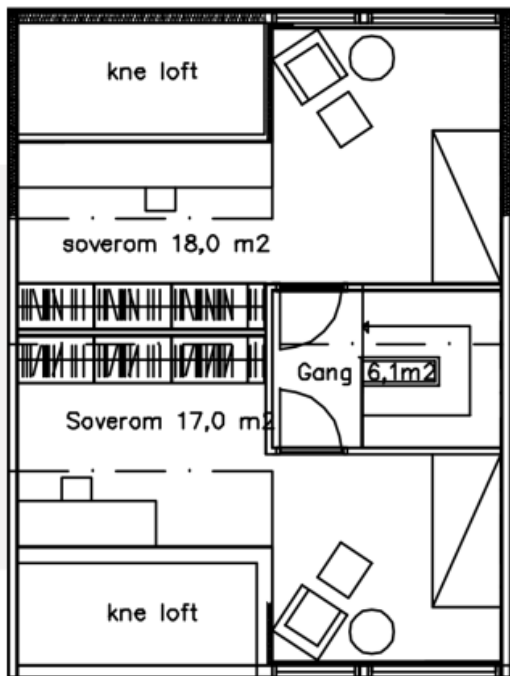
En stor stue



Stue og ett soverom



Stue, ett soverom og bad



To store soverom