

Rehabilitering av boligene i Preståsen borettslag

Beboermøte

26. februar 2018

Bakgrunn

- Rehabilitering av boligene i Preståsen borettslag ble behandlet i ekstraordinær generalforsamling 6. september 2017.
- Et utsettelsesforslag fikk generalforsamlingens tilslutning.
- Vedtaket innebar at det skulle nedsettes en byggekomite som sammen med styret skulle utarbeide alternative løsninger til generalforsamlingen.
- Byggekomiteen har hatt følgende sammensetning:
 - Jim Evensen, Åslandhellinga 18
 - Freddy Engelstad, Åslandhellinga 72
 - Svein Besserudhagen, Åslandhellinga 66

Hva har blitt gjort

- Spørreskjema sendt ut til alle beboere for å sikre at alle skulle få mulighet til å bli hørt. Bakgrunnen er uttalelser fra enkelbeboere under møtene høsten 2017.
- 33 svar kom inn og byggekomitéen planla en oppfølgingsrunde i et antall boliger.
- De innkomne svarene avdekket ikke noen nye forhold, men noen boliger har reparasjonsbehov.
- Tidligere utarbeidet dokumentasjon oversendt til byggekomiteen primo desember 2017.
- Oppfølgingen av svarene på spørreskjemaene ble i samråd med styret, ikke gjennomført da det ble bestemt at det skulle foretas en del nye undersøkelser av boligene.

Status i arbeidet

- Termografering, trykktesting og en vurdering av fjernvarmerørene i et utvalg av boligene (20%) er gjort nå i februar.
- Byggekomitéen har i påvente av de nye måleresultatene gjort følgende:
 - Utarbeidet en målsetting for rehabiliteringen
 - Alt foreliggende grunnlagsmateriale er vurdert med vekt på behovene som er avdekket.
 - Kostnadsrapporter og likviditetsanalyser foretatt av OBOS er gjennomgått.
 - Utarbeidet fire alternativer som skiller seg fra hverandre i omfang og tidsplan.
 - Det anbefalte forslaget til generalforsamlingen 6. september 2017 er med som et av alternativene.
 - Økonomien er drøftet på generell basis. Alle beregninger skal verifiseres av utenforstående.

Status i arbeidet (2)

- Byggekomitéen har videre gjort følgende:
 - Alternativene er drøftet hver for seg. Dette er foreløpige drøftinger da de endelige rapportene etter de siste undersøkelsene ikke foreligger.
 - Et lånebehov er skissert for alle alternativene og finanskostnader, renter og avdrag er beregnet med noen forutsetninger som rentefot, løpetid og eventuell avdragsfrihet.
 - Alternativene er sammenstilt og en første vurdering opp mot målsettingene er påbegynt.
 - Det vil bli anbefalt én løsning som vil bli nærmere beskrevet med styrker og svakheter.
 - Arbeidet vil munne ut i en anbefaling til generalforsamlingen.
 - Anbefalingen vil være basert på all den kunnskap og innsikt byggekomitéen har fått og som er vurdert etter deres beste skjønn.

Målsetting med rehabiliteringen

Rehabiliteringen skal:

- Ivareta andelseiernes økonomiske verdier som ligger i bygningsmassen.
- Gi beboerne gode og komfortable boliger.
- Gi mer energieffektive boliger.
- Være fremtidsrettet både med hensyn til levetid på løsningene og fremtidig vedlikeholdsbehov.
- Skje innenfor forsvarlige økonomiske rammer.
- Skje med utgangspunkt i mest mulig objektive resultater av målinger og undersøkelser.

Foreløpig sammenstilling av alternativene som drøftes

	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Utskifting av eksisterende kledning	X	X	X	
Tilleggisolering	X	X	X	
Utskifting av vinduer og balkongdører	X	X	X	X
Utskifting av inngangsdører			X	
Riving av verandaer, oppføring av tilsvarende nye	X	X	X	
Kontroll og reparasjon av skader på tak	X			X
Hel omlegging av tak, nye renner og beslag		X	X	
Utbedring av lufting ved raft på loft	X	X	X	X
Demontering av eksisterende radiatoranlegg			X	
Montering av elektriske ovner			X	
Nye ventilasjonsaggregater på loft			X	
Nye innmat i sikringssskap			X	
Generell istandsetting utomhus	X	X	X	X
Reparasjon og oppretting av garasjer	X	X	X	X

Noe å tenke på....

(Skal ikke besluttes nå!)

Lånebetingelser:

- Flytende rente, usikkerhet om renteutviklingen
- Fastrente i 5 eller 10 år, forutsigbarhet
- IN-ordning? Krever flytende rente ved inngåelse. IN-ordningen gir den enkelte andelseier mulighet for å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden.
- Hvor er min smertegrense for økninger i fellesutgiftene(husleie)