

INFORMASJON OMKRING REHABILITERING

Som dere alle vet ble forslaget til rehabilitering stemt ned ved forrige generalforsamling. I etterkant av generalforsamlingen har styret opplevd et press fra beboere som ønsker at det gjennomføres en del tiltak. Før man iverksetter tiltak (det som vi under har kalt tiltakspakke 0), ønsker styret å se på hva som kan gjøres med tiltakspakkene i forhold til å gjøre de mer spiselig for borettslaget. Dette arbeidet har resultert i tre ulike tiltakspakker, og disse skal vi klargjøre for i dette skrivet. I tillegg vil det gjennomføres tunnmøter i tiden fremover slik at beboerne kan bli bedre orientert omkring situasjonen.

Før vi går videre og informerer om tiltakspakkene ønsker styret å presisere at bakgrunnen for at arbeidene med en rehabilitering ble dratt i gang, var at tilstanden på bygningsmassen ble vurdert som mangelfull. Spesielt tetthetsprøvene viste at bygningsmassen hadde et sterkt behov for utbedringer. Hvis borettslaget bare gjennomfører vedlikeholdsarbeider (tiltakspakke 0), vil ikke kvaliteten på bygningsmassen bli så mye bedre.

Det har kommet forslag fra beboere omkring dette med å gjennomføre rehabilitering over lengre tid, eller eventuelt at borettslaget skal benytte seg av dugnad under rehabilitering.

En rehabilitering av et borettslag som Tonstad BL vil erfaringsmessig ta mellom ett og to år. Bare dette er en lang byggeperiode og en belastning for beboerne i borettslaget. Hvis man utvider byggeperioden, vil man også øke belastningsperioden. I tillegg vil man få økte rigg- og driftskostnader (kostnader ved å ha en byggeperiode), slik at samlet sett vil et slikt prosjekt bli dyrere. Hvis man tenker seg et byggeprosjekt på for eksempel 10 år. Hvor skal man da starte? Skal alle betale fra dag 1? Skal de bygningene som tas sist få muligheten til å benytte beder komponenter med tanke på teknisk utvikling? Slike spørsmål er vanskelige nok med en byggeperiode på 2 år, så styret ønsker ikke et prosjekt over en lengre periode.

Når det gjelder dugnadsarbeid er dette noe styret ikke ønsker i sammenheng med en rehabilitering. For det første hviler det et stort ansvar på styret for alle som deltar på dugnad (i forhold til skader og oppfølging av HMS). I tillegg viser erfaring at dugnadsarbeid er av langt dårligere kvalitet og tar lengre tid. Det er en annen trygghet for borettslaget at fagfolk utfører jobben. Hvis man velger å bruke dugnad i et borettslag dukker det også opp noen spørsmål omkring de som ikke kan/ikke vil delta. Arbeidene må gjennomføres uansett, og styret har ansvar for at det gjennomføres. På bakgrunn av oppnevnte grunner vurderes ikke dugnad som et alternativ.

De tre tiltakspakkene styret har kommet frem til er en vedlikeholdspakke, en noe slanket pakke i forhold til hva som ble stemt over sist og en utvidet pakke. Bakgrunnen for å ta med tre tiltakspakker denne gangen er å illustrere differansen i kostnad mellom de ulike alternativene.

Styret ønsker å presisere at dersom generalforsamlingen stemmer nei til tiltakspakke 1 og tiltakspakke 2, vil styret gjennomføre tiltakspakke 0. Dette skyldes at styret har ansvar og mandat til å vedlikeholde bygningsmassen i borettslaget. Gjennomfører man tiltakspakke 0, oppnår borettslaget mye lavere gevinster i forhold til økt kvalitet og komfort.

Vedlikeholdspakken, tiltakspakke 0:

Det er styrets ansvar å til en hver tid sørge for å holde bygningsmassen til borettslaget i god stand gjennom vedlikeholdsarbeid. Denne tiltakspakken inneholder de tiltakene som må gjennomføres nå for at bygningsmassen skal vedlikeholdes. I dette ligger utskifting av vinduene og balkongdørene samt ca halvparten av dørene i borettslaget, utskifting av kledning samt rengjøring av ventilasjonssystemet.

Hvis generalforsamlingen stemmer nei til rehabiliteringspakkene tiltakspakke 1 og tiltakspakke 2, vil styret iverksette tiltakspakke 0. Det vil si at denne pakken vil bli gjennomført hvis generalforsamlingen ikke stemmer JA til en av de andre pakkene.

Styrets alternativ, tiltakspakke 1:

På bakgrunn av at det ved forrige generalforsamling ble konkludert med at de tiltakene som ble foreslått gikk litt for langt, har styret sett på mulighetene for å redusere kostnadene.

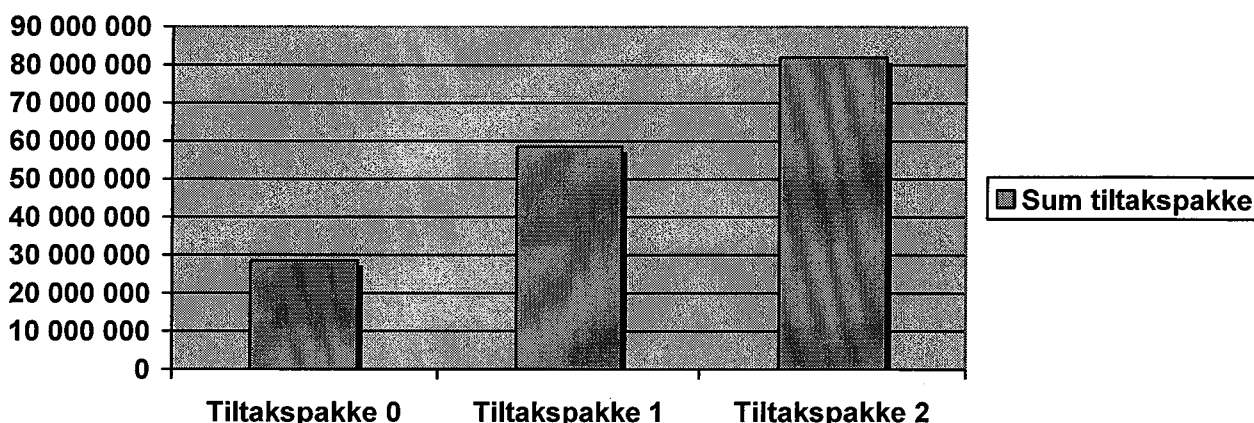
De besparelsene som er gjort er som følger:

- Kvaliteten på vindu er redusert (fra U-verdi 0,9 til U verdi 1,2)
- Tatt ut 7 cm isolasjon (sitter igjen med 7 cm tilleggisolering, Rockveggen)
- Tar ut tilleggisolering av kaldloftene.
- Utskifting av klavene tas ut av prosjektet.
- Utbedring av garasjetakene tas ut av prosjektet.

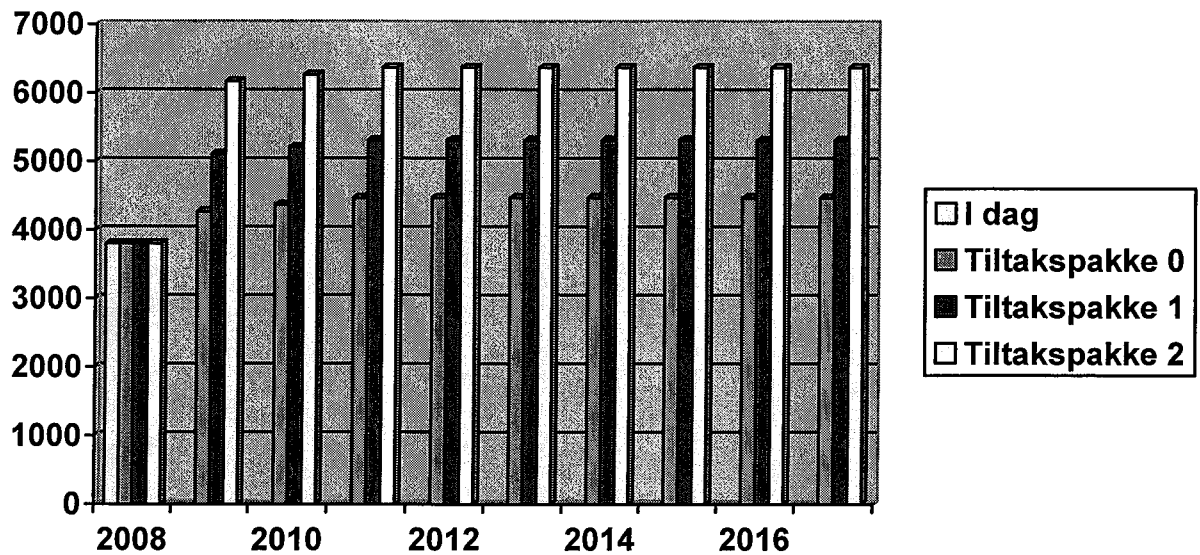
Utvidet pakke, tiltakspakke 2:

I denne pakken ligger alle tiltakene som var med i prosjektet som det ble stemt over ved forrige generalforsamling i tillegg til balansert ventilasjon.

Under her vil vi illustrere hva de ulike tiltakspakkene har å si økonomisk. I det første stolpediagrammet illustreres totalkostnaden ved de ulike tiltakspakkene. Minimum blir det gjennomført vedlikeholdsarbeid til i underkant av 30 000 000 kr. Tiltakspakke 1, styrets alternativ kommer på i underkant av 60 000 000kr, mens den utvidete pakken kommer på i overkant av 80 000 000.



I den andre oversikten prøver vi å illustrere hvordan husleien til en gjennomsnittlig leilighet vil utvikle seg fremover. Her har vi ikke trukket ut fradrag og eventuelle reduserte vedlikeholdskostnader i fremtiden. Det som ligger inne her dagens driftskostnader på alle alternativene og kostnadene med de låneopptakene som er nødvendig i de ulike tiltakspakkene. (Presiserer at dette er en forenklet beregning, det som er vesentlig her er differansen mellom alternativene)



Ut i fra figur kan vi lese at det dyreste alternativet vil gi en husleie økning på ca 60 % før man trekker ut fradragene. Tiltakspakke 1 vil gi ca 35 % økning i husleie før man trekker ut fradragene. Tiltakspakke 0 gir ca 15 % økning i husleie.

Ved avstemming gjelder prinsippet enten eller. Hvis generalforsamlingen stemmer ja til tiltakspakke 2, blir denne gjennomført. Stemmer man nei til tiltakspakke 2, men ja til tiltakspakke 1 blir tiltakspakke 1 gjennomført. Og hvis man stemmer nei til både tiltakspakke 1 og tiltakspakke 2 gjennomfører borettslaget tiltakspakke 0.

Det er tre mulige utfall av denne prosessen:

1. Generalforsamlingen stemmer JA til tiltakspakke 2.
 - a. Tiltakspakke 2 gjennomføres.
2. Generalforsamlingen stemmer JA til tiltakspakke 1, men NEI til tiltakspakke 2.
 - a. Tiltakspakke 1 gjennomføres.
3. Generalforsamling stemmer NEI til tiltakspakke 1 og NEI til tiltakspakke 2.
 - a. Tiltakspakke 0 gjennomføres.

Tilslutt ønsker styret å si noe om verdien på boligene i borettslaget, uten å bruke mye tid på å legge frem erfaringstall. Det er flere faktorer som spiller inn på verdien på en bolig, og noen av de viktigste er etterspørsel/marked, kvalitet, fellesgjeld og fremtidige kostnader. Den viktigste faktoren kan man ikke gjøre noe med og det er markedssituasjonen. I dag opplever vi nedgang, og de fleste boliger synker i verdi. I en borettslagsbolig vil stor fellesgjeld være noe som trekker verdien noe ned. Men på den andre siden vil økt kvalitet øke verdien, en bedre bolig står bedre i markedet, vurdert opp mot andre boliger, slik at etterspørselen blir større. I tillegg vil en bolig som har lav fellesgjeld ofte ha et stort vedlikeholdsbehov, slik at kjøper vil få en økt fellesgjeld innen noen år. Summerer man dette vil ikke prisen på boligene gå ned i forhold til sammenlignbare boliger.

Med vennlig hilsen

Styret i Tonstad Borettslag