



**KOSTNADSRAPPORT
FOR
REHABILITERING AV FASADER
RUDSHØGDA 5 BS**

Oslo, januar 2010

**OBOS**
Prosjekt

**KOSTNADSRAPPORT FASADER
RUDSHØGDA 5 BS**

Utført av: OBOS Prosjekt AS v / Jon Andre Ellingsen
Adresse: Postboks 6666, St. Olavs Plass, 0129 Oslo
Telefon: 22 86 57 96

Sammendrag:

Rudshøgda 5 Boligsameie ligger på Søndre Nordstrand ved Mortensrud i Oslo kommune. Boligselskapet har følgende adresser: Blakkensvei 78-126, 1281 Oslo.

Boligsameiet består av til sammen 70 leiligheter fordelt på 3 blokker og 2 svalgangshus og er registrert oppført i 1988.

Boligsameie har tidligere i 2007 fått utarbeidet en vedlikeholdsplan i regi av OBOS prosjekt AS. Iht. vedlikeholdsplanen er det foreslått vedlikehold av utvendige fasader i 2008. Gavlvegger er foreslått utbedret i 2010.

Denne kostnadsrapporten skal være et hjelpemiddel for boligselskapet i forbindelse med en rehabilitering av fasader mm.

Følgende aktuelle løsninger med nødvendige økonomiske beregninger er medtatt i rapporten.

- Teglforblending av gavlvegger med etterisolering
- Utskifting av panel med råteskader
- Etablering av antiskli på svalganger
- Overflatebehandling av alle utvendige flater
- Utskifting av vinduer på gavlvegger
- Utarbeidelse av kostnadsoverslag for inntil 2 alternative kombinasjoner av aktuelle rehabiliteringsarbeider.
- Utarbeidelse av likviditetsanalyse og beregning av konsekvenser for fellesutgiftene for leilighetene.
- (Ved unntak av teglforblending anses alle tiltak som normalt vedlikehold av fellesarealer)
- Forslag til relevant fremdriftsplan.

Kundenr:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Dato:
1218	Jon A. Ellingsen	Tron Høghund	10.02.2010
Prosjektnr:	<i>Jon A. Ellingsen</i>	<i>Tron Høghund</i>	
90648			

INNHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
1. INNLEDNING	3
2. NAVN OG ADRESSER	4
3. FASADER	5
3.1 KORT REDEGJØRELSE FOR TILSTAND	5
3.2 TILTAK	6
4. BALKONGER/TERRASSER	7
4.1 KORT REDEGJØRELSE FOR TILSTAND	7
4.2 TILTAK BALKONGER.....	7
5. BODER/GJERDER	8
5.1 KORT REDEGJØRELSE FOR TILSTAND/TILTAK	8
6. KOSTNADSOVERSLAG	9
6.1 KOSTNADSBEREGNEDE ALTERNATIVER.....	9
6.2 GENERELLE FORUTSETNINGER.....	10
6.3 SAMMENSTILLING KOSTNADSOVERSLAG.....	11
6.4 ORIENTERING OM KOSTNADSOVERSLAGENE.	12
7. HUSLEIEKONSEKVENSER	13
7.1 ALTERNATIV 1.....	13
7.2 ALTERNATIV 2.....	14
8. FORSLAG TIL FREMDRIFT	15

VEDLEGG :

- Foto side 1-4
- Likviditetsanalyser, OBOS finans

1. INNLEDNING

Rudshøgda 5 boligsameie har engasjert OBOS Prosjekt AS til å utarbeide en kostnadsrapport som synliggjør kostnadene ved forskjellige alternativer for en rehabilitering av boligselskapets fasader. I rapporten er det foreslått både panelutskifting og teglforblending av gavlvegger med etterisolering. Generelt skal alle flater overflatebehandles og det er lagt inn noe utskifting av vinduer. Utvendig er det medtatt overflatebehandling av frittstående boder, samt rekkverk langs med de interne veiene.

Formålet med rapporten er å få oversikt over økonomiske konsekvenser ved de forskjellige alternativene og hvilke konsekvens de aktuelle løsningene vil ha for den enkelte andelseier.

I rapporten er følgende alternativer vurdert:

Alt. 1:

- Etablering av antiskli for svalganger (2 stk.)
- Mekanisk reparasjon av synlige betongskader
- Overflatebehandling av betongflater
- Overflatebehandling av betongdekker (underkant)
- Overflatebehandling av blomstertrau
- Bytte vinduer på gavlvegger
- Utskifting av skadet panel gavler
- Overflatebehandling av trevirke utvendig
- Utskifting av råteskadet panel (15 %) langfasader
- Ny overflatebehandling av boder, gjerder og rekkverk
- Utskifting av 6 boddører

Alt. 2:

- Etablering av antiskli for svalganger (2 stk.)
- Mekanisk reparasjon av synlige betongskader
- Overflatebehandling av betongflater
- Overflatebehandling av blomstertrau
- Bytte vinduer på gavlvegger
- Demontering av panel på gavlvegger
- Etterisolering av gavlvegger med 100 mm isolasjon
- Teglforblending av gavler
- Overflatebehandling av trevirke utvendig
- Utskifting av råteskadet panel (15 %) Langfasader
- Utvidelse av parapetbeslag
- Ny overflatebehandling av boder, gjerder og rekkverk
- Utskifting av 6 boddører

Rapporten er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS med Jon Andre Ellingsen som prosjektansvarlig og med bistand fra OBOS finansavdeling til vurdering av konsekvensene for fellesutgiftene. Mulige løsninger baseres på tilsvarende prosjekter.

2. NAVN OG ADRESSER

Borettslaget: Rudshøgda 5 BS
Styrets leder: Jan Petter Nielsen
Adresse : Blakkens vei 94, 1281 Oslo
Telefon: 47 38 82 22 / 99 01 93 05
E-post: japni@online.no

Forretningsfører:
Firma: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Adresse: Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00

Kostnadsrapporten er utført av:

Firma: OBOS Prosjekt A/S v/ Jon Andre Ellingsen
Postadresse: Postboks 6666, St.Olavs Plass, 0129 Oslo
Besøksadresse: Etterstadsletta 3, 0660 Oslo
Telefon: 22 86 82 93
Telefaks: 22 86 59 66
E-post: jon.andre.ellingsen@obos.no

Likviditetsanalyse: OBOS Finans v/finanskonsulent Vegard Storøy Johansen
Postadresse: Postboks 6666, St. Olavs Plass, 0129 Oslo
Besøksadresse: Hammersborg Torg 1, 0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 19
Telefaks: 22 86 57 04
E-post: Vegard.johansen@obos.no

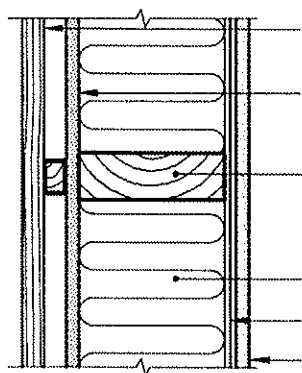
3. FASADER

3.1 Kort redegjørelse for tilstand

Det er registrert 2 typer blokker i Rudshøgda 5 BS, men det er benyttet samme fasadekledning på begge typene. Avviket er på gavlveggene hvor det ene rekkehuset har armert betongsøyler i stede for armert betongvegger, samt balkonger i kun 2 etasjer. Resterende bygningsmasse har terrasser som trapper og balkonger på inngangssiden.

Terrasserte blokker

Adr: Blakkensvei 90-106



Bygningene er konstruert med 18 cm bærende betongskiver. Betongskivene er tverrgående i bygningene og bærer etasjeskillende dekker. Langveggene er oppført med (fra innsiden og ut) med 13 mm gips, 0,06 mm plast, 100 mm isolasjon, 36x98 mm bindingsverk, forhudningspapp og utlektet 19mm liggende panel. Bærende gavlvegger er oppført med 18 cm armert betong, 100 mm isolasjon, forhudningspapp og 19 mm liggende panel. (Skisse viser en standard oppbygning av en yttervegg av bindingsverk). Vinduene på gavlveggene består av 2-lags glass med ramme og karm av overflatebehandlet trevirke. Dette gjelder alle fasader.

Grunnmur/kjelleretasje på gavlveggene er oppført med armert betong som er overflatebehandlet, og uten panel.

På terrassesiden har alle beboere en privat bod som er bygd opp med bindingsverk-konstruksjon og med overflatebehandlet trepanel som fasadematerial. De fleste av leilighetene har boder på terrassesiden.

På balkongene er det leilighetskillende vegger av armert betong som er overflatebehandlet. Disse er også en del av den bærende konstruksjonen for etasjeskillende dekker/tak.

Tilstand

Tilstanden på fasadene er varierende. Det er registrert panel med stedvis råteskader på gavlvegger som vender mot sør, samt råteskader i bunnkarmene på vinduene. Gavlvegger som vender mot nord er det ikke registrert visuelt synlig råteskader på panelet, men det bør tas høyde for noe utskifting her også. Ellers er panelen hovedsakelig i god stand på langsiden, men enkelte hjørnekassebord bærer preg av liten avstand fra terreng/gulv noe som har medført råteskader på nedre del. Dette gjelder også panelbord som er montert for nære terreng/gulv.

På grunnmur/kjellervegger av betong er det registrert noe avflasket maling, men lite synlige betongskader. Det presiseres at tilstanden kun er basert på en visuell kontroll og det er ikke utført noen form for mekaniske inngrep. I kostnadsrapporten legges det inn en rundsum for tiltak for reparasjon av betongskader basert på erfaringstall fra lignende prosjekter.

3.2 Tiltak

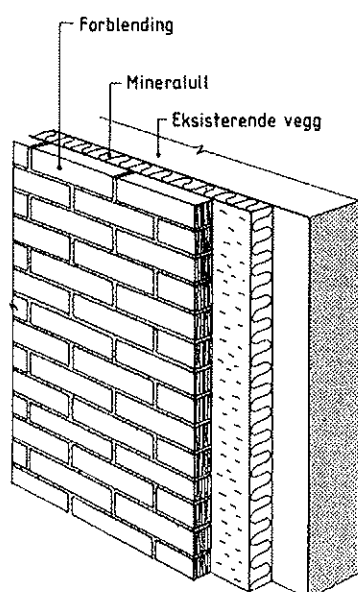
Terrasserte blokker og svalgangshus

I kostnadsrapporten er det valgt 2 alternative løsninger for fasadene iht. avtale. Alle langfasader og alle betongkonstruksjoner skal overflatebehandles. På gavler er det foreslått å etterisolere med 10 cm isolasjon og teglforblending (Alt.2), eller å benytte eksisterende panel, men da påføre en ny overflatebehandling og skifte ut trepanel som er råteskadet (Alt.1). Løsning med etterisolering medfører en utvidelse av taket, da veggene blir tykkere. Likeledes vil alle vindussmyg vil bli noe dypere på grunn av endring av konstruksjonen. Vinduer på gavlvegger er beregnet å bli byttet uavhengig av retning eller tilstand for å flytte de ut i konstruksjonen ved teglforblending.

På langfasadene er det beregnet et ca. omfang av råteskader og utskifting inntil 15 % av trepanelet i begge alternativene. Panelen skal vaskes og skrapes før ny overflatebehandling påføres. Det samme gjelder betongkonstruksjonen. I kostnadskalkylen er det lagt inn kostnader for mekanisk reparasjon av betongveggene.

Når det gjelder teglforblending tas det forbehold om bæremessige problemstillinger som ennå ikke er avklart. Dette gjelder innfestningen av teglkonsollen som skal bære teglforblendingen.

Teglforblending:



Tegl er et bestandig materiale som gir lave vedlikeholdskostnader og er blitt benyttet i stor grad i senere års rehabiliteringer. Ny fasade bygges opp med 100 mm ny isolasjon, 20-30 mm luftspalte og 85 mm rehab-tegl. Steinen forankres til eksisterende fasader med teglbindere og det må etableres en sokkel på eksisterende grunnmur for opplegg av forblendingen.

I kostnadsrapporten er det ikke vurdert om bygget vil kunne oppta tilleggsbelastningen fra en tung fasadekledning uten at det måtte gjøres forsterkninger.

Skissen til venstre viser prinsipiell oppbygning av en utvendig etterisolering og teglforblending.

Eksisterende veggers isolasjonsverdi tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjon av yttervegger. Krav i gjeldende byggeforskrifter har ikke tilbakevirkende kraft, men ved en rehabilitering av fasadene bør kravene forsøkes oppfylt så godt som mulig.

Beboere og byggeiere i Oslo kommune er i en særstilling når det gjelder tilskudd til gjennomføring av enøktiltak. Gjennom en periode på ca. 10 år ble det opparbeidet et eget fond som har til hensikt å fremme gjennomføringen av enøktiltak i Oslo. Pr. i dag er dette fondet på ca. 600 mill. kroner og avkastningen av fondet benyttes til enøktilskudd.

Fondet har spesifikke kriterier for kvaliteten på det arbeidet som utføres, og ett av kriteriene for yttervegger er at det etterisoleres med minimum 10 cm ny isolasjon.

For å kunne søke om tilskudd fra fondet, kreves en oppdatert enøkanalyse av bygningsmassen.



Oslo kommune
Enøketaten

4. BALKONGER/TERRASSER

4.1 Kort redegjørelse for tilstand

Balkongene og terrassene er påført et belegg som iht. informasjon fra styret er et epoxy-belegg. Terrassene har blomstertrau av armert betong som er overflatebehandlet. Dette er en typisk løsning for Selvaag-blokker. Balkonger har rekkverk av trevirke som er montert horisontalt med skråmontert håndløper på toppen. Rekkverket er festet i fremkant av balkongdekkene med et beslag rundt søyle. Alt i overflatebehandlet trevirke (ikke beslag). Vannavrenning fra balkongene forgår i fremkant av balkongene.

Det er ikke registrert noen større skader på balkongdekkene, og det foreligger ingen betongundersøkelse av betongdelen.



Dersom betonganalysen viser behov forreparasjon vil kostnadene endres. I boligselskapet er det to blokker med svalganger som har et epoxybelegg som overflate. Det er registrert enkelte sårskader på svalgangene som må utbedres, samt at beboere klager over glatte overflater om vinteren. Det er ikke utført noen betonganalyse av betongdekke.

4.2 Tiltak balkonger

For balkonger er det ikke kostnadsberegnet å rehabilitere terrasser og balkonger, men det er inkludert en overflatebehandling av blomstertrauene, underkant balkong-/terrasse dekke og rekkverkene. Alle betongskillevegger er også beregnet overflatebehandlet.

For svalganger er det kostnadsberegnet å påføre et sklisikker overflate, men det er ikke tatt høyde for omfattende mekanisk reparasjon. I kostnadskalkylen er det medtatt kun mindre reparasjon. Når det gjelder antiskli produkter er det mye å velge mellom, og i denne rapporten er kostnadene basert på et gjennomsnitt m² pris for et slikt tiltak.

Det anbefales at boligsameie utfører en begrenset stikkprøvekontroll av balkongene/terrassene for å avdekke tilstanden før utførelse av utvendige fasader. Dette bør utføres før endelig valg av alternativ vedlikehold av utvendige fasader.

5. BODER/GJERDER

5.1 Kort redegjørelse for tilstand/tiltak

Gjerdene utvendig langs med interne veiere fremstår med relativt god stand, men med groing på flatene av smuss og forurensing. De er i dag overflatebehandlet, men det bør legges vekt på vasking og beskyttelse ved utførelse av tiltaket, før ny overflatebehandling påføres.

I alt er det 6 boder utvendig som er frittstående. De består av bindingsverkskonstruksjon med liggende trepanel utvendig. Dørene er tette og uten glass. Taket er tekket med takstein.

Tilstanden var varierende på de utvendige flatene. I rapporten er det lagt til grunn en utskifting av 6 boddører og noe panel. Enkelte takrenner og nedløp er også i slik stand at de bør vurderes å bli skiftet ut ved utførelse, men er ikke inkludert i rapporten.

6. KOSTNADSOVERSLAG

6.1 Kostnadsberegnete alternativer

I etterfølgende kostnadsoverslag er følgende alternativer kostnadsberegnet:

Alt. 1:

- Etablering av antiskli for svalganger (2 stk.)
- Mekanisk reparasjon av synlige betongskader
- Overflatebehandling av betongflater
- Overflatebehandling av betongdekker (underkant)
- Overflatebehandling av blomstertrau
- Bytte vinduer på gavlvegger
- Utskifting av skadet panel gavler
- Overflatebehandling av trevirke utvendig
- Utskifting av råteskadet panel (15 %) langfasader
- Ny overflatebehandling av boder, gjerder og rekkverk
- Utskifting av 6 boddører

Alt. 2:

- Etablering av antiskli for svalganger (2 stk.)
- Overflatebehandling av betongflater
- Overflatebehandling av blomstertrau
- Bytte vinduer på gavlvegger
- Demontering av panel på gavlvegger
- Etterisolering av gavlvegger med 100 mm isolasjon
- Teglförblending av gavler
- Overflatebehandling av trevirke utvendig
- Utskifting av råteskadet panel (15 %) Langfasader
- Utvidelse av parapetbeslag
- Ny overflatebehandling av boder, gjerder og rekkverk
- Utskifting av 6 boddører
- Mekanisk reparasjon av synlige betongskader
- Overflatebehandling av betongflater

6.2 Generelle forutsetninger

Det er utarbeidet kostnadsoverslag for de 2 alternativene som er beskrevet over.

Kostnadsoverslaget antas å ha en usikkerhet på +/- 15 %. I kostnadsberegningene er det medtatt alle kostnader boligsameie kan forvente å få i forbindelse med fasaderehabiliteringen. Det er, foruten enhetspriser for de aktuelle arbeidene, også medtatt kostnader til rigg og drift av byggeplass, prosjektering, prosjekt- og byggeledelse, prisstigning, finansieringskostnader m.m. I tillegg er det avsatt en post til uforutsette kostnader.

Kostnadsoverslagene er basert på de ferskeste erfaringsprisene OBOS Prosjekt A/S sitter inne med. Disse enhetsprisene kan variere innenfor et høyeste og et laveste nivå, avhengig av de forskjellige entreprenører og underentreprenørers kapasitet. Kostnadsoverslagene er konsekvent forsøkt lagt i øvre nivå av dette prisspekteret, og den endelige prosjektkostnaden for Rudshøgda 5 BS er derfor forventet å ikke overstige totalsummene i kostnadsoverslagene. Det er videre ivare tatt muligheter for mindre endringer underveis i prosessen.

En sammenstilling av kostnadene for de aktuelle alternativene er vist på de neste sidene.

I alternativ nr. 1, er det ikke lagt inn kostnader til byggemelding, da vi anser dette arbeidet som rent vedlikehold.

På alternativ nr. 2 er det lagt inn kostnader til byggemelding av teglstein på gavlvegger.

6.3 Sammenstilling kostnadsoverslag

Prosjekt: 1218 RUDSHØGDA 5 BS			
POST	AKTIVITET	ALT. 1	ALT. 2
1.1	Fasader blokker	710 000	1 730 000
1.2	Balkonger blokker	550 000	550 000
1.3	Dører og vinduer blokker	500 000	500 000
1.4	Fasader svalgangshus	260 000	630 000
1.5	Balkonger svalgangshus	190 000	110 000
1.6	Dører og vinduer svalgangshus	140 000	140 000
1.7	Boder frittstående og rekkverk	330 000	330 000
	Generell istandsetting - utomhus	150 000	250 000
1	BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:	2 830 000	4 240 000
2.1	Rigg og drift av byggeplass	570 000	850 000
2	ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:	3 400 000	5 090 000
	25 % merverdiavgift	850 000	1 270 000
3	ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25 % mva.:	4 250 000	6 360 000
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering, inkl.mva	750 000	1 000 000
4.2	Byggemeldingsgebyr		
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader	150 000	250 000
(***) 4.4	Prisstigning % pr.år: 5	300 000	500 000
4.5	Finansieringskostnader	90 000	240 000
(****) 4.6	ENØK - tilskudd		-50 000
4	FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD	5 540 000	8 300 000
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER	430 000	640 000
5	TOTALE KOSTNADER	5 970 000	8 940 000
70 leiligheter gir følgende kostnad pr. leilighet:		85 286	127 714

(*) Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse, samt bistand fra arkitekt og byggeteknisk konsulent

(**) Posten inkluderer kostnader til byggherregaranti, utvidet forvaltningsavtale, kopiering, forsikring m.m.

(***) Basert på at prosjektet er ferdigstilt om henholdsvis: Alt. 1 20
 Alt. 2 24

(****) Det tas forbehold om endringer i ENØK - støtte

Offentlige gebyrer og avgifter er lagt inn med gjeldende satser p.t.

Ovennevnte kostnader er basert på de seneste tilbud OBOS Prosjekt A/S har evaluert. Reelle kostnader for det aktuelle prosjektet vil først være klart etter at spesifikke tilbudspapirer er utarbeidet og tilbudspriser foreligger.

6.4 Orientering om kostnadsoverslagene.

Kostnadsoverslagene følger et standard oppsett for de ulike aktiviteter og i det etterfølgende er det gitt forklaring på hva de ulike konti inneholder:

- **Bygningsmessige kostnader**

Denne posten inneholder alle bygningsmessige arbeider innenfor hvert hovedalternativ. Posten inneholder material- og arbeidskostnader, inkl. nødvendige forarbeider som riving og borttransport av gamle materialer, skrapping av vinduer, mm.

- **Entreprenørkostnader**

Entreprenørkostnader inneholder bygningsmessige kostnader, og rigg- og drift av byggeplass inkl. reparasjon av planter, veier og plasser etter byggearbeidene. Rigg- og drift omfatter entreprenørens kostnad til å rigge seg til med brakker, stillaser og produksjonsanlegg, samt kostnader for drift av disse gjennom hele byggeperioden.

- **Forventet prosjektkostnad**

Denne posten inneholder entreprenørkostnader med tillegg av byggherrens generelle kostnader. Disse kostnadene er i hovedsak:

Prosjektadministrasjon og prosjektering som omfatter nødvendig bistand fra arkitekt, byggeteknisk konsulent og prosjekt- og byggeleder for gjennomføring av arbeidene.

Byggemeldingsgebyr påløper for alle alternativer der det gjøres fasadeendring

Øvrige byggherrekostnader er en samlepost av ulike aktiviteter som kopiering, garantistillelse ovenfor entreprenør, ekstra forsikring, utvidet forretningsføreravtale gjennom byggeperioden, mv.

Forventet prisstigning er medtatt frem til tidspunkt for utbetaling til entreprenør i henhold til antatt fremdriftsplan.

Finansieringskostnader inneholder kostnader til å betjene nødvendige lån.

- **Totale kostnader**

Totale kostnader er summen av alle kostnader i prosjektet. Inkludert er også post for uforutsette kostnader. Under denne posten er det lagt inn sikkerhet for de priser som er oppgitt. Markedet og prisene påvirkes på en måte som ikke lar seg forutsi med stor nøyaktighet. Denne posten vil fange opp dette sammen med en evt. usikkerhet i kostnadsoverslaget.

7. HUSLEIEKONSEKVENSER

Det er utarbeidet likviditetsanalyser for i alt 2 alternativer. Likviditetsanalysene er beregnet av OBOS Finansavdeling på bakgrunn av budsjett for 2010. Detaljerte forutsetninger fremgår av vedlegg til kostnadsrapporten.

I det etterfølgende er de økonomiske konsekvensene for hver leilighetstype vist for hvert alternativ.

Vi gjør oppmerksom på at etterfølgende tabeller viser økningen i grunnleien.

7.1 Alternativ 1

Alternativ 1	<ul style="list-style-type: none">• Etablering av antiskli for svalganger (2 stk.)• Mekanisk reparasjon av synlige betongskader• Overflatebehandling av betongflater• Overflatebehandling av betongdekker (underkant)• Overflatebehandling av blomstertrau• Bytte vinduer på gavlvegger• Utskifting av skadet panel gavler• Overflatebehandling av trevirke utvendig• Utskifting av råteskadet panel (15 %) langfasader• Ny overflatebehandling av boder, gjerder og rekkverk• Utskifting av 6 boddører	Budsjettert rente:
Budsjett:	Kr. 5.974.188,-	6,5 %
Låneopptak:	Kr. 3.400.000,-	Nedbetalingstid 10 år

I oppstillingen er det ikke tatt hensyn til fradragmulighetene på selvangivelsen, pt. 28% av rentekostnadene.

Ved valg av alternativ 1 vil ikke husleien øke forutsatt at 1,5 millioner av selskapets oppsparte midler går inn i prosjektet som egenkapital. Det forutsettes også at boligsameie opprettholder dagens husleie.

Tiltakene i alternativ 1 er å anse som normalt vedlikehold av fellesarealer.

7.2 Alternativ 2

Alternativ 2	<ul style="list-style-type: none"> • Etablering av antiskli for svalganger (2 stk.) • Mekanisk reparasjon av synlige betongskader • Overflatebehandling av betongflater • Overflatebehandling av blomstertrau • Bytte vinduer på gavlvegger • Demontering av panel på gavlvegger • Etterisolering av gavlvegger med 100 mm isolasjon • Teglforblending av gavler • Overflatebehandling av trevirke utvendig • Utskifting av råteskadet panel (15 %) Langfasader • Utvidelse av parapetbeslag • Ny overflatebehandling av boder, gjerder og rekkverk • Utskifting av 6 boddører 							Budsjettert rente:
Budsjett:	Kr. 8.985.625,-							6,5 %
Låneopptak:	Kr. 6.300.000,-							Nedbetalingstid 10 år
Husleieøkning				11 %				
Leil.- type	Dagens grunnleie	2011		2012		2013		2014
		1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår
2-roms	2.195,-	2.195,-	2.195,-	2.195,-	2.437,-	2.437,-	2.437,-	2.437,-
3-roms	2.706,-	2.706,-	2.706,-	2.706,-	3.004,-	3.004,-	3.004,-	3.004,-
3-roms	2.900,-	2.900,-	2.900,-	2.900,-	3.219,-	3.219,-	3.219,-	3.219,-
3-roms	3.014,-	3.014,-	3.014,-	3.014,-	3.346,-	3.346,-	3.346,-	3.346,-
3-roms	3.055,-	3.055,-	3.055,-	3.055,-	3.391,-	3.391,-	3.391,-	3.391,-

oppstillingen er det ikke tatt hensyn til fradragmulighetene på selvangivelsen, pt. 28% av rentekostnadene.

I oppstillingen overfor er det forutsatt at 1,5 millioner av selskapets oppsparte midler går inn i prosjektet som egenkapital.

Dersom det velges en nedbetalingstid på 20 år vil det ikke bli økning i fellesutgiftene. Det er da forutsatt at 1,5 millioner av selskapets oppsparte midler går inn i prosjektet som egenkapital. Se likviditetsanalyse som er vedlagt i rapporten som vedlegg for nærmere spesifikasjoner.

8. FORSLAG TIL FREMDRIFT

Videre fremdrift av prosjektet er avhengig av hvilke vedtak boligsameie gjør. I kostnadsrapporten er det lagt til grunn et vedtak i ordinær sameiermøte i mars 2010. Dersom det er vilje og ønske i boligsameie om en rehabilitering av fasadene med teglforblending, kan følgende fremdriftsplan være et utgangspunkt:

Sameiermøte	03.2010
Tilbud og kontrahering:	05.2010 – 10.2010
Byggestart:	02.2011
Ferdigstillelse:	02.2011 – 11.2011 (avhengig av alternativ)

Oslo 10. februar 2010
OBOS Prosjekt A/S

Jon Andre Ellingsen
prosjektleder



Bilde nr. 1

Bildet viser fasade av inngangspartiene til blokker med trapperom.



Bilde nr. 2

Bildet viser terrassesiden av blokker med trapperom.



Bilde nr. 3

Bildet viser fasade av svalgangshusene på inngangssiden.

1218 Rudshøgda V BS
Kostnadsrapport



Bilde nr. 4

Bildet viser fasade av
svalgangshusene mot balkongside.



Bilde nr. 5

Bildet viser gavlvegg av
terrasseblokkene.



Bilde nr. 6

Bildet viser fasade av gavlvegg på
svalgangshusene.



Bilde nr. 7

Detaljbildet av en gavlvegg med visuelt synlig råteskader på panelen.



Bilde nr. 8

Bildet viser vindu med råteskader i bunnkarmen og avflasket maling.



Bilde nr. 9

Enkelte av bod-dørene bærer preg av lite vedlikehold og med påfølgende råteskader på nedre del av døren.



Bilde nr. 10

Bildet viser oppsprekt maling på nedre del av betongkonstruksjonen utvendig.



Bilde nr. 11

Bildet viser råteskader i bunn av en hjørnekassebord. Betongdekke er behandlet med et tett sjikt stedvis, men det kan være noe variasjon på overflatebehandlingen.



Bilde nr. 12

Bildet viser utvendige gjerder som går langs med intern vei i boligselskapet.

LP/VSJ/ knr. 991218

Oslo, 12.01.2010

LIKVIDITETSANALYSER – RUDSHØGDA V BOLIGSAMEIE

Vi viser til bestilling av likviditetsanalyser i forbindelse med diverse vedlikeholdsarbeider. Følgende generelle forutsetninger er lagt til grunn i analysene:

- Felleskostnader og andre innbetalinger er lagt inn iht. nåværende nivå.
- Andre innbetalinger består av tillegg for parkering, fremleie, bod og dugnad.
- Driftsutbetalinger er lagt inn iht. budsjett for 2010. Fra 1. halvår 2011 er det lagt inn en økning på 1,5 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Ordinære vedlikeholdsutgifter er lagt inn med kr 283.500,- årlig, iht. budsjett for 2010, tilsvarende kr 4.108,- pr. leilighet. Styret må selv avgjøre nivået på vedlikeholdskostnadene, og justeringer vil påvirke behovet for endring av felleskostnadene. Fra 2010 er det lagt inn en økning på 1,5 % økning pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Utbetalinger i forbindelse med prosjektet er lagt inn iht. oppsett fra OBOS Prosjekt AS v/ Jon Andre Ellingsen.
- Det er lagt opp til 2 alternativer. Byggearbeidene forutsettes påbegynt pr. 01.02.11 i begge alternativer, ferdigstilt pr. 01.08.11 i alt. 1 og pr. 01.12.11 i alt. 2.
 - Alt. 1: Prosjektkostnad er lagt inn med kr 5.880.000,-.
 - Alt. 2: Prosjektkostnad er lagt inn med kr 8.700.000,-. Det er i tillegg lagt inn et enøktilskudd på kr 50.000,- i 1. halvår i 2012.
- Det er forutsatt en delutbetaling pr. halvår, og avdragsfrihet i prosjektperioden. Det nye lånet er lagt inn som et annuitetslån med 10 års løpetid fra prosjektslutt. Budsjettert rente er på 6,50 % p.a., som er i tråd med markedets forventninger til utviklingen i rentenivå.
- Inngående beholdning pr. 01.01.10 er lagt inn med kr 2.207.304,-.
- Etter avtale med prosjektleder er det forutsatt at kr 1,5 millioner av selskapets oppsparte midler går inn i prosjektet som egenkapital.

Ut fra forannevnte forutsetninger har vi laget prognose over selskapets fremtidige likviditetsutvikling.

Linjen i oppstillingen "inngående/utgående likviditet" viser utviklingen i likviditeten eller kassebeholdningen.

Resultatet kan sammenfattes slik:

Tabellen under viser alternativenes totale prosjektkostnad (inkl. finanskostnader), låneopptak og økning i felleskostnader (FK) pr. 01.07.12.

	Alt. 1		Alt. 2	
Total prosjektkostnad	kr	5.974.188	kr	8.985.625
Totalt nytt lån	kr	3.400.000	kr	6.300.000
Nedbetalingstid nytt lån	10 år	20 år	10 år	20 år
Økning i felleskostnader pr. 01.07.12	0 %	0 %	11 %	0 %

Selskapet bør, etter vår vurdering, budsjettere med en kassebeholdning på ca. kr 250.000,- for å ta høyde for svingninger i likviditeten. Overskuddslikviditet utover vårt anbefalte nivå kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Vi har forutsatt en rentesats på 6,50 % p.a. En økning i rentenivået på 1 prosentpoeng må i alt. 2, som er det dyreste alternativet, kompenseres med en økning i inntektene med ca. 2 % for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.


Ovennevnte analyse bygger på en rekke forutsetninger, og de resultater vi kommer frem til avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

Har styret spørsmål vedrørende likviditetsanalysen, eller skulle det være ønskelig å endre analysenes forutsetninger, er det bare å ta kontakt med undertegnede. Vi ser frem til et fortsatt positivt samarbeid.

Med vennlig hilsen

OBOS

Lån & Spar – Avd. Boligselskaper


Lars-Petter Johannesen
Finanskonsulent


Vegard S. Johansen
Finanskonsulent
Tlf. 22 86 55 19

Vedlegg: Likviditetsanalyse alt. 1 - 2

Knr. 991218 Rudshøgda V Boligsameie

ALT. 1

	2010		2011		2012		2013		2014		Kommentarer:
	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	
Økning i felleskostnader											Økning i %
Felleskostnader	1.173.996	1.173.996	1.173.996	1.173.996	1.173.996	1.173.996	1.173.996	1.173.996	1.173.996	1.173.996	
Andre innbetalinger	75.150	75.150	75.150	75.150	75.150	75.150	75.150	75.150	75.150	75.150	
Driftsutbetalinger	(706.800)	(706.800)	(717.402)	(728.163)	(739.085)	(750.172)	(761.424)	(772.846)	(784.438)	(796.205)	+ 1,5 % pr. halvår.
Ordinært vedlikehold	(141.750)	(141.750)	(143.876)	(146.034)	(148.225)	(150.448)	(152.705)	(154.996)	(157.321)	(159.680)	+ 1,5 % pr. halvår.
NETTO DRIFT	400.596	400.596	387.368	374.949	361.836	348.526	335.017	321.305	307.387	293.261	
SUM RENTER & AVDRAG											
NETTO ETTER FIN. UT BET.	400.596	400.596	387.868	374.949	361.836	348.526	335.017	321.305	307.387	293.261	
Div. kostnader pr. 31.12.09	(300.000)										
Prosjektkostnader	(158.000)	(349.000)	(4.481.000)	(896.000)							Prosjektkostnader kr 5.884.000
Finanskostnader			(71.771)	(18.417)							Finanskostnader kr 90.188
											Total prosjektkostnad kr 5.974.188
Utbetaling av nytt lån			2.650.000	750.000							Totalt nytt lån kr 3.400.000
Annuletslån med 10 års løpetid fra prosjektslutt.				(193.032)	(231.638)	(231.638)	(231.638)	(231.638)	(231.638)	(231.638)	Budsjettert rente 6,50 %
LIKVIDITET GENERERT	(57.404)	51.596	(1.514.903)	17.500	130.198	116.888	103.379	89.667	75.749	61.623	
INGÅENDE LIKVIDITET	2.207.304	2.149.900	2.201.496	686.593	704.093	834.291	951.179	1.054.558	1.144.225	1.219.974	
UTGÅENDE LIKVIDITET	2.149.900	2.201.496	686.593	704.093	834.291	951.179	1.054.558	1.144.225	1.219.974	1.281.597	

Knr. 991218 Rudshøgda V Boligsameie

ALT. 2

	2010		2011		2012		2013		2014		Kommentarer:
	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	1. Halvår	2. Halvår	
Økning i felleskostnader				11							Økning i %
Fellesskostnader	1.173.996	1.173.996	1.173.996	1.173.996	1.173.996	1.303.136	1.303.136	1.303.136	1.303.136	1.303.136	
Andre innbetalinger	75.150	75.150	75.150	75.150	75.150	75.150	75.150	75.150	75.150	75.150	
Driftsutbetalinger	(706.800)	(706.800)	(717.402)	(728.163)	(739.085)	(750.172)	(772.846)	(784.438)	(796.205)	(796.205)	+ 1,5 % pr. halvår.
Ordinært vedlikehold	(141.750)	(141.750)	(143.876)	(146.034)	(148.225)	(150.448)	(152.705)	(154.996)	(157.321)	(159.680)	+ 1,5 % pr. halvår.
NETTO DRIFT	400.596	400.596	387.868	374.949	361.836	477.666	450.444	436.527	422.400		
SUM RENTER & AVDRAG											
NETTO ETTER FIN. UTBET.	400.596	400.596	387.868	374.949	361.836	477.666	450.444	436.527	422.400		
Div. kostnader pr. 31.12.09	(300.000)										
Prosjektkostnader	(147.000)	(465.000)	(4.111.000)	(4.027.000)							Prosjektkostnader kr 8.750.000
Finanskostnader			(65.000)	(170.625)							Finanskostnader kr 235.625
Enøk-tilskudd				50.000							Total prosjektkostnad kr 8.985.625
Debitbetalinger		2.400.000		3.900.000							
Annuitetlån med 10 års løpetid fra prosjektslutt.		(71.535)	(429.211)	(429.211)	(429.211)	(429.211)	(429.211)	(429.211)	(429.211)	(429.211)	Totalt nytt lån kr 6.300.000 Budsjettet rente 6,50 %
LIKVIDITET GENERERT	(46.404)	(64.404)	(1.388.132)	5.788	(17.376)	48.454	21.233	7.315	(6.811)		
INNGAENDE LIKVIDITET	2.207.304	2.160.900	2.096.496	708.364	714.152	696.776	780.175	801.408	808.724		
UTGAENDE LIKVIDITET	2.160.900	2.096.496	708.364	714.152	696.776	745.231	801.408	808.724	801.913		