



RENOVERINGSPROSJEKTET OG ØKONOMISTYRING



Hvorfor renovering ?

- Boligmasse og infrastruktur «utgått på dato». Ingen helhetlig renovering siden byggeår.
- Økende antall meldinger fra beboerne om klassiske slitasjeskader (lekkasjer, råte, trege dører og vinduer, trekk fra dører og vinduer m.m.)
- Betydelig varmetap gjennom vegger, kaldloft, vinduer og dører.
 - Energimerking på boenhetene i dag: E - F.
- Plussplan 2023 - avdekket og bekreftet stort behov for renovering.
- Framtidige krav til energiutslipp.
- Redusere energiutslipp, mer effektiv utnytting av energi, spare strømutfgifter.
- Større forutsigbarhet mht. variasjoner i felleskostnader.
- Øke verdien på den enkelte boenhet.
- Styrets ansvar.



Forarbeid

- 2023 - 2024
 - Plussplan (Bonord):
 - Generell gjennomgang av boligmassen.
- 2023 - 2025
 - Informasjon på GF
 - Beboermøter
 - Skriftlige orienteringer.
- 2024 - 2025.
 - NorConsult - forprosjekt:
 - Tilstandsvurdering boligmasse og infrastruktur.
 - Mulighetsstudie (nybygg)
 - Opsjoner (alternative tilleggsprosjekter)
 - Kalkyler
 - Energirapport



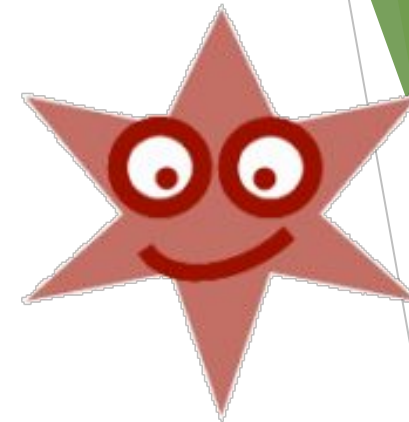
Status

- Planleggingsarbeidet satt på vent i august 2025 pga. motstanden mot endring av fordelingsnøkkel.
- Norconsult → Solid grunnlag for å gjenoppta prosessen med å lage en god vedlikeholdsplan.
 - Bygningsmasse.
 - Infrastruktur.
- Ryddige (lovlige) økonomiske / regnskapsmessige forhold er på plass.
 - Enhetlig regnskap innført 1.1.25.
 - Bedre og forutsigbar fordelingsnøkkel f.o.m. 1.4.26.
- Styret har fått et mye mer oversiktlig grunnlag å jobbe ut fra.
- Enovastøtte:
 - Her har tiden løpt fra oss - mulighetene for støtte er vesentlig dårligere akkurat nå.
 - Men - vi får Enovastøtte til forprosjektet (Norconsult).
- Mulighetene for grønn finansiering er blitt bedre og kan omfatte flere forhold
 - Byggelån - nye.
 - Private boliglån.
 - Refinansiering av «gammellån».



Konsulentbruk

	2024	2025
Økonomiske rådgivning	31.250	71.316
Juridisk rådgivning	98.863	74.508
Teknisk rådgivning		
NorConsult	1.531.038	1.693.692
Bonord	214.288	27.348
HMS	10.184	
Plussplan	81.150	
Sum	1.966.773	1.866.864
ENOVASTØTTE 300.000,-		



Resultat

- Solid og omfattende tilstandsrapport
 - Bygningsmassen
 - Infrastruktur (veier, grøntarealer, parkeringsplass, fellesarealer osv.)
- Konkrete forslag til renovering
 - Arkitektillustrasjoner.
 - Opsjoner.
 - Kalkyler.
- Energirapport - nødvendig for å søke grønn finansiering.
- Nødvendig grunnlag for styrets videre planlegging.

Felles regnskap - mer rettferdig fordelingsnøkkel

- Juridisk og regnskapsmessig tuftet og informert grundig om til beboerne.
- Borettslaget framstår som én regnskapsmessig enhet, slik det skal etter loven.
- Betydelige lettelser i styrets økonomiske arbeid.
- Lettere å planlegge renoveringsprosjekter.
- Alle framtidige driftskostnader og lån fordeles på alle boenhetene etter BRA (bruksareal).
- Lik grunnleie for like boenheter.



Felt	Type boenhet	Antall boenheter	Fordelingsnøkkel i dag	Ny fordelingsnøkkel Fra ca. 1979	Engangsjustering av grunnleien
1	4-roms	27	4 912	5 088	+ 176
2	4-roms	23	5 692	5 088	- 604
3	Hybel	8	1 633	1 454	- 179
3	3-roms	24	4 341	4 119	- 222
3	3-roms	8	4 931	4 119	- 812
4	4-roms	16	4 112	5 088	+ 976
5	4-roms	19	5 024	5 088	+ 64
6	2-roms	8	3 348	3 513	+ 165
6	3-roms	4	3 729	3 885	+ 156
6	3-roms	14	4 123	4 240	+ 117
6	4-roms	4	4 483	4 604	+ 121
Totalt enheter/ kostnader i grunnleien		155	698 838	698 813	

Renoveringsprosjektet - veien videre

- Samarbeidet med Norconsult avsluttet august 2025.
- Videre planlegging sammen med Bonord.
- Etablere arbeidsgruppe?
- Planleggingsmøte primo mai.
- Lage prospekt med kostnadskalkyle(r) - presenteres for beboerne.
- Lage konkurransegrunnlag og tilbudsutsendelse / legge ut på anbud.
- Finansieringsplan - anbud/konkurranseutsendelse til flere banker.
 - Grønne lån.
 - Refinansiering av private boliglån som grønn finansiering.
 - Vurdere refinansiering av «gammellånene» som grønne lån.
- Presentere finansieringsplan med kostnadsfordeling pr. boenhet for beboerne.
- Generalforsamlingen tar beslutning om låneopptak.

