

Starmyra Borettslag

Møtereferat Beboermøte

18.02.2025

1. Orientering om endringer i styret

Et styremedlem og et varamedlem har trukket seg siden forrige beboermøte.

-en vara blir stedfortreder og får stemmerett, alle vara deltar på styremøter

2. Orientering om økonomi rundt bomiljøtiltak

Alle beboere har mulighet til å søke midler fra styret for å gjennomføre arrangementer for ulike målgrupper i borettslaget. Mer informasjon kommer senere.

3. Bygningsinspeksjon

- **TBT og Anticimex (IF):** Presentasjon av funn fra bygningsinspeksjonen.
- **Trykktesting og termografering:** Styret anbefaler at dette gjennomføres senere i prosjektet for å kunne sammenligne resultater dersom borettslaget velger å etterisolere fasaden.
- **Stikkprøver drenering**
Undersøkelser viser betydelige utfordringer, inkludert tette rør, røtter som vokser inn i rørene og sprukne kumvegger.

4. Forsikringsdekning for tak

Styret har vært i kontakt med fem forsikringsselskaper for å undersøke dekningen knyttet til tak. Generelt dekker forsikringsselskapene følgeskader som følge av vanninntrenging, men kun dersom taket er under 40 år gammelt. Dette betyr at eldre tak kan medføre en betydelig økonomisk risiko for borettslaget, da eventuelle skader må dekkes av egen finansiering.

5. Økonomisk planlegging og sparestrategi

Diskusjon om hvorfor borettslaget ikke har satt av midler til vedlikehold. Beboer oppklarer forskjellen mellom borettslag og sameier:

I **borettslag** er det verken vanlig eller i utgangspunktet anledning til å bygge opp store økonomiske reserver, da vedlikehold finansieres gjennom felleskostnader og eventuelle lån. Borettslag har tilgang til gunstige lånebetingelser, ettersom de kan pantsette eiendommen som sikkerhet. Ingen av borettslagene styret har vært i kontakt med har spart opp midler til vedlikehold, og ifølge TOBB er dette heller ikke en utbredt praksis.

I **sameier** er det mer vanlig å sette av penger til vedlikehold. De har ikke felles eiendom, som sameiet kan pantsette og de vil da få dyrere lån. Sparing i sameier gir større økonomisk forutsigbarhet og reduserer behovet for store engangsinnbetalinger.

Det ble diskutert hvorvidt andelseiere ville ha vært villige til å spare 1 million kroner til et fremtidig vedlikeholdsprosjekt og "tape" disse pengene ved et salg før vedlikeholdet er gjennomført.

Det er ønskelig å undersøke muligheten for å dele økonomien mellom blokk og rekkehus. Styret ser på Romolslia som et eksempel og innspill fra beboer.

6. Status tiltakspakker og valg

Styret la frem et forslag til hvordan ulike vedlikeholdstiltak kan organiseres i pakker basert på nødvendighet, med mulighet for enkelte valgfrie tiltak i tillegg.

Det kom et innspill fra en beboer om at fasadetiltak på blokker og rekkehus ikke bør deles opp, men sidestilles for å sikre en helhetlig gjennomføring. Flere beboere støttet dette synet, mens noen mente at det likevel kan være hensiktsmessig å dele opp tiltakene.

Styret tar med seg innspillene og vil vurdere mulige endringer i forslaget.

7. Fasadevedlikehold og ventilasjon

Løpende vedlikehold av borettslagets yttervegger fortsetter dersom fasaderehabilitering blir nedstemt.

Balansert ventilasjon: Kan dette bli individuelle valg? Enova gir kun støtte til prosjekter, ikke enkeltbeboere. Da vil det bli ganske mye dyrere og være noe hver enkelt beboer må koste selv

8. Diskusjon rundt vinduer:

Det ble diskutert hvorvidt det er nødvendig å bytte ut vinduene, som nå er 15 år gamle og fortsatt har flere års levetid. Dersom borettslaget velger å etterisolere, vil det være fordeler ved å samtidig skifte ut vinduene, da merkostnaden i hovedsak kun vil være selve vinduene. Samtidig vil det gi mulighet for å oppgradere til vinduer med bedre U-verdi, som gir bedre isolasjon enn dagens løsning.

Uansett valg må tilpasningsarbeid gjennomføres, enten de eksisterende vinduene beholdes eller nye installeres. De gamle vinduene vil igjen måtte byttes innen 15-20 år, mens nye vinduer vil ha en forventet levetid på 30-40 år før utskifting blir nødvendig.

9. Erfaringer med budsjettstyring i andre borettslag

Styret har undersøkt erfaringer og funnet at borettslag som har gjennomført lignende prosjekter, stort sett har holdt seg innenfor budsjett.

10. Diskusjon rundt prosjektvarighet og sikkerhet i borettslaget

Det var enighet om at HMS (helse, miljø og sikkerhet) og SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø) er kritiske faktorer som skal oppfylles gjennom hele prosjektet. Særlig med tanke på barn og andre beboere er det viktig å sikre trygge omgivelser under arbeidet.

Når det gjelder prosjektvarighet, viser erfaringer at tidligere prosjekter har holdt seg innenfor estimert tidsbruk. Det ble også presisert at hele borettslaget ikke vil bli en byggeplass samtidig – arbeidet vil foregå i etapper, hvor entreprenøren jobber seg systematisk gjennom området. Dette bidrar til bedre oversikt, redusert forstyrrelse og økt sikkerhet for beboerne.

11. Diskusjon rundt prosjektkostnader og oppdeling av tiltak

Det ble argumentert for at kostnadene ikke øker vesentlig ved å dele opp prosjektene.

Styrets innhenting av erfaringer fra andre borettslag viser at oppdeling av prosjekter ofte fører til høyere kostnader, særlig på grunn av økte riggekostnader og prisstigning over tid. Dette støttes også av personer med faglig kompetanse, som prosjektleder, arkitekt og entreprenører. TOBB kunne informere om at byggekostnadene har økt med 60 % siden 2010.

Det er anbefalt å slå sammen enkelte tiltak for å redusere kostnader, for eksempel tak og fasader, ettersom begge krever stillas. Styret ber TOBB om en mer detaljert gjennomgang av konkrete kostnader for de ulike tiltakene før endelig beslutning tas.

12. Diskusjon rundt risiko og økonomiske konsekvenser ved å utsette vedlikehold

Det kom innspill om at borettslaget i teorien kan tåle en vannskade fremfor å gjennomføre vedlikehold i dette omfanget. Likevel ble det påpekt at uten forsikring må borettslaget selv dekke eventuelle skader, noe som kan medføre betydelige uforutsette kostnader på kort varsel.

I verste fall kan dette resultere i økte fellesutgifter eller behov for å ta opp et nytt lån – ofte til dårligere betingelser. Med en slik strategi risikerer borettslaget plutselige og uforutsigbare utgifter, som raskt kan beløpe seg til flere millioner kroner, uten at de underliggende vedlikeholdsproblemene faktisk blir løst.

Dersom det er flertall for denne tilnærmingen, vil det bli stemt over under en ekstraordinær generalforsamling når generalforsamlingen skal ta stilling til vedlikeholdsbehovet.

13. Diskusjon rundt valg av prosjekterer og erfaringer med TOBB

Det har tidligere blitt stilt spørsmål om nødvendigheten av å benytte en ekstern prosjekterer og hvorfor TOBB er valgt i dette vedlikeholdsprosjektet. Styret orienterte om hvorfor de ikke kan ta på seg dette ansvaret selv, og hvorfor de ønsker å bruke eksterne prosjektansvarlige.

Valget av TOBB som prosjekterer er basert på egne og andres erfaringer, konkurransedyktige priser, samt trygghet og langsiktig oppfølging. TOBB er en aktør borettslaget allerede har daglig kontakt med når det gjelder økonomi, juridiske forhold og den daglige driften, noe som gir en ekstra sikkerhet i prosjektgjennomføringen.

En beboer stilte spørsmål om styret har innhentet erfaringer fra borettslag som har valgt en annen prosjekterer enn TOBB. Styret har ikke kommet i kontakt med noen som har benyttet alternative prosjektansvarlige, men er åpne for å undersøke innspill beboere kommer med i møtet. Styret vil følge opp dette videre, blant annet ved å undersøke erfaringene fra Othilienborg.

Det kom også innspill fra en beboer om en tidligere negativ opplevelse under prosjekt for utskifting av vinduer og dører. Beboer uttrykte misnøye med kvaliteten på dørene som ble valgt, og det ble påpekt at borettslaget den gang valgte en rimeligere løsning, noe som kan ha påvirket sluttresultatet. Styret tar dette med seg som erfaring videre i arbeidet.

14. Effekt av økt fellesgjeld på salgsverdi

Erfaringer fra andre borettslag viser at økt fellesgjeld i seg selv ikke har ført til en nedgang i salgsverdi på boligene. Det har vært en tendens til utflating av prisene underveis i rehabiliteringsprosjekter, men flere borettslag har sett en gradvis økning i salgsverdi etter at prosjektet er ferdigstilt.

Det kom et innspill fra en beboer angående situasjonen i Ole Nypans vei på Leinstrand, hvor det er høy fellesgjeld og lave innskudd.

Styret jobber videre med å innhente en mer konkret uttalelse fra megler etter at anbudene er innhentet, for å få en bedre vurdering av hvordan vedlikeholdsprosjektet kan påvirke boligverdiene i borettslaget.

15. Innspill om tempo og informasjonstiltak

Det kom innspill om at prosessen oppleves som for rask, og at det er behov for bedre informasjonsflyt for å sikre at flere beboere får med seg hva som skjer. Det ble foreslått å dele ut informasjon i postkassene for å nå ut til flest mulig. Enkelte beboere uttrykte bekymring for at ikke alle er klare for vedlikeholdsprosjektet, noe som reiser viktige spørsmål:

- Når vet vi at vi er klare?
- Hva kan vi gjøre av tiltak for at alle blir så klare som mulig?
- Hvordan kan vi forberede alle best mulig på dette?

Styret presiserte at det vil avholdes både en ordinær generalforsamling og minst én ekstraordinær generalforsamling denne våren.

- **Den ordinære generalforsamlingen** avholdes årlig og dekker generelle saker i borettslaget, inkludert resultatregnskap, saker fra beboere, og valg av styre og vara-representanter.
- **Den ekstraordinære generalforsamlingen** vil være spesifikt knyttet til vedlikeholdsprosjektet og valg som skal tas i den forbindelse.

Styret tar med seg innspillene om informasjonstiltak og vurderer hvordan de best kan sikre at alle beboere får nødvendig informasjon og er forberedt på beslutningene som skal tas.

16. Gjennomgang med arkitekt – innspill og diskusjon

Flere innspill ble diskutert i forbindelse med arkitektens gjennomgang av planene for vedlikeholdsprosjektet.

- **Høyde på leegger:** Det ble foreslått at leeggene på rekkehus skal ha en høyde på 2 meter, mens de på blokk bør bygges helt opp for å redusere støy fra naboer og fugler.

- **Vindutsatte verandaer på blokk:** Det ble stilt spørsmål om hvordan man kan redusere vindbelastningen for beboere som opplever mye vind på verandaen sin.
- **Takmateriale:** Det kom innspill om glatte tak, som klikktak, som et mulig alternativ til takstein. Styret tar imot innspillene og vil vurdere dette videre i planleggingsfasen.
- **Snø på verandaer i blokk:** Det kom et innspill om at snø samler seg på verandaene og at det bør vurderes tiltak for å håndtere dette.
- **Tilpasning av verandaer i 1.etg blokk:** Det ble presisert at verandaene i 1.etg i blokk vil bli vurdert på lik linje med rekkehus når det gjelder tilpasninger.
- **Doble gjerder på 1. etasje i blokk:** Ifølge regelverket må det være gjerde dersom verandaen er over 0,5 meter høy. Det kom et innspill om at det vil være mer hensiktsmessig å bygge ut plattingen i stedet for å ha to gjerder.
- **Farger:** Arkitekten la frem forslag til nye farger. Flere beboere uttrykte ønske om mer farger på boligene, mens noen fortsatt ønsker nøytrale farger. Styret og arkitekten tar med seg innspillene videre i prosessen.

17. Økonomigjennomgang

Selv om økonomi ikke kunne være til stede, ble det gjennomgått økonomiske aspekter knyttet til vedlikeholdsprosjektet basert på tidligere innhentede svar.

Reduksjon i felleskostnader

Beboere uttrykte ønske om at det tydelig fremgår hvilke driftskostnader som vil reduseres etter vedlikeholdet, og hvordan dette vil påvirke felleskostnadene.

Låneopptak

- Det er beregnet et låneopptak på 168,5 millioner kroner (som er den estimerte summen om alle tiltakene blir stemt gjennom), og det søkes lån i Husbanken.

Rente og lånekostnader

- **Beregnet rente:** 4,5 % (dagens Husbankrente er 4,6 %).
- **Konsekvenser ved renteendring:**
 - 1 % økning i renten: Husleien øker med ca. 600 kr per måned i snitt per leilighet.
 - 1 % reduksjon i renten: Husleien reduseres med ca. 565 kr per måned i snitt per leilighet.

Påvirkning av fellesgjeld på skatt

- En økning på 1 million kroner i fellesgjeld gir rentekostnader på ca. 45.000 kr per år (ved 4,5 % rente).
- Med rentefradrag på 22 %, gir dette en skattereduksjon på ca. 825 kr per måned.

Driftsutgifter og fremtidig husleie

- Dagens husleie inkluderer høye driftsutgifter.
- Etter rehabilitering forventes reduserte driftskostnader, men økte kapitalkostnader som følge av låneopptaket.

- Total husleie vil bli beregnet med en ny sammensetning av drifts- og kapitalkostnader.

Bostøtte og valg av långiver

- Valg av långiver påvirker ikke muligheten til å søke bostøtte fra Husbanken.

Fast eller flytende rente

- Husbanken tilbyr **fastrente** med bindingstid på **3, 5, 10 eller 20 år**.

Individuell nedbetalingsmulighet av fellesgjeld

- Tidligere ble individuell nedbetaling av fellesgjeld ikke anbefalt, da gjelden var lav.
- Med en betydelig økning i fellesgjelden bør denne muligheten vurderes på nytt.
- For å innføre individuell nedbetaling kreves kun et vedtak i generalforsamlingen med vanlig flertall.
- Se vedlegg: Informasjonsskriv IN-ordningen - andelseier v24

Styret tar med seg innspillene videre og vil sørge for at beboerne får tydelig informasjon om økonomiske konsekvenser av vedlikeholdsprosjektet.