

FASADEREHAB

Total investeringskostnad for fasaderehabiliteringer er estimert til 40 millioner kroner for hele borettslaget (fra forprosjektet). Videre er det vedtatt på generalforsamling en utvidelse av balkonger som koster 8,4 millioner kroner (tall som stemmer bra med kostnader gitt av entreprenør). I anbudsrunden ble det også forespurt om nye drenering rundt blokkene, og dette vil beløpe seg til 2,1 millioner kroner (pris fra entreprenør). Kostnader for prosjektering og byggeledelse er beregnet til 3,5 millioner kroner (noe mindre enn passivhusrehabilitering). Total investeringskostnad for fasaderehabilitering, med utvidelse av balkonger og ny drenering er derfor estimert til 53,8 millioner kroner (inkludert mva). Fasaderehabiliteringen er tidligere beregnet å redusere energibruken fra ca. 275 kWh/ m²år til 245 kWh/m²år.

Tabell 1 viser estimerte månedlige kostnader for de to leilighetstypene. Energikostnader inkluderer her både varmekostnad (som i dag er innbakt i husleie), og elektrisitet i hver leilighet (som i dag betales individuelt).

Tabell 1: Estimerte månedlige kostnader etter fasaderehabiliteringen.

| <i>Månedskostnader</i> | <i>2-roms leilighet</i> | <i>3-roms leilighet</i> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <i>Faste kostnader (vedlikehold, avgifter, honorar, etc)*</i> | 1290 | 1560 |
| <i>Energikostnader (varme og elektrisitet)**</i> | 890 | 1130 |
| <i>Lånekostnader (renter og avdrag)***</i> | 1560 | 1990 |
| <i>Totale månedlige kostnader</i> | 3740 | 4680 |
| <i>Skattefordel (rentefradrag)****</i> | 230 | 290 |
| <i>Netto månedlige kostnad tatt hensyn til skattefordel</i> | 3510 | 4390 |

* Beregnet ut fra regnskap for borettslaget for 2007.

** Beregnet med en energipris elektrisitet på 81 øre/kWh.

*** Beregnet med vanlig banklån (annuitet) med løpetid 30 år og lånerente på 5.7 %.

**** Regnet ut fra et skattefradrag på renter på 28 %, der det er regnet gjennomsnittlig rentefradrag over lånets løpetid. I praksis vil rentefradraget være større i starten, og mindre på slutten av lånets løpetid.

PASSIVHUS-REHABILITERING

Total entreprisekostnad for passivhusrehabilitering er i underkant av 70 millioner kroner. I dette beløpet inngår da både utvidelse av balkonger (8,4 millioner kroner) og ny drenering for alle blokker (2,1 millioner kroner). I tillegg kommer kostnader for prosjektering og byggeledelse som er anslått til 4,5 millioner kroner. Men for passivhusrehabiliteringen har Enova gjort vedtak på å støtte prosjektet med 6,4 millioner kroner. Netto investering er derfor pr. i dag beregnet til 68,1 millioner kroner.

Tabell 2 viser månedlige kostnader ved passivhusrehabiliteringen, basert på innhentet tilbud fra entreprenør. Ut fra kostnadsestimatene er altså passivhusrehabiliteringen ca. 400 kr lavere pr. måned for 3-roms leilighet sammenlignet med en tenkt fasaderehabiliteringen.

Tabell 2: Estimerte månedlige kostnader med passivhusrehabiliteringen.

| <i>Månedskostnader</i> | <i>2-roms leilighet</i> | <i>3-roms leilighet</i> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <i>Faste kostnader (vedlikehold, avgifter, honorar, etc)*</i> | 1290 | 1560 |
| <i>Energikostnader (varme og elektrisitet)**</i> | 370 | 470 |
| <i>Lånekostnader (renter og avdrag)***</i> | 1760 | 2250 |
| <i>Totale månedlige kostnader</i> | 3420 | 4280 |
| <i>Skattefordel (rentefradrag)****</i> | 230 | 290 |
| <i>Netto månedlige kostnad tatt hensyn til skattefordel</i> | 3190 | 3990 |

* Beregnet ut fra regnskap for borettslaget for 2007.

** Beregnet med en energipris elektrisitet på 81 øre/kWh.

*** Beregnet med vanlig husbanklån (annuitet) med løpetid 30 år og lånerente på 4.7 %.

**** Regnet ut fra et skattefradrag på renter på 28 %, der det er regnet gjennomsnittlig rentefradrag over lånets løpetid. I praksis vi rentefradraget være større i starten, og mindre på slutten av lånets løpetid.

PASSIVHUS-REHABILITERING - UTEN ENOVASTØTTE

Samme som over men uten Enova støtte på 6,4 millioner kroner.

Tabell 3: Estimerte månedlige kostnader med passivhusrehabiliteringen.

| <i>Månedskostnader</i> | <i>2-roms leilighet</i> | <i>3-roms leilighet</i> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <i>Faste kostnader (vedlikehold, avgifter, honorar, etc)*</i> | 1290 | 1560 |
| <i>Energikostnader (varme og elektrisitet)**</i> | 370 | 470 |
| <i>Lånekostnader (renter og avdrag)***</i> | 1920 | 2450 |
| <i>Totale månedlige kostnader</i> | 3580 | 4480 |
| <i>Skattefordel (rentefradrag)****</i> | 250 | 320 |
| <i>Netto månedlige kostnad tatt hensyn til skattefordel</i> | 3330 | 4160 |

* Beregnet ut fra regnskap for borettslaget for 2007.

** Beregnet med en energipris elektrisitet på 81 øre/kWh.

*** Beregnet med vanlig husbanklån (annuitet) med løpetid 30 år og lånerente på 4.7 %.

**** Regnet ut fra et skattefradrag på renter på 28 %, der det er regnet gjennomsnittlig rentefradrag over lånets løpetid. I praksis vi rentefradraget være større i starten, og mindre på slutten av lånets løpetid.

PASSIVHUS-REHABILITERING - UTEN ENOVASTØTTE – 5,7 % RENTE

Samme som over men med rente på 5,7 % (vanlig rente, 1 % over rente for Husbanklån).

Tabell 4: Estimerte månedlige kostnader med passivhusrehabiliteringen.

| <i>Månedskostnader</i> | <i>2-roms leilighet</i> | <i>3-roms leilighet</i> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <i>Faste kostnader (vedlikehold, avgifter, honorar, etc)*</i> | 1290 | 1560 |
| <i>Energikostnader (varme og elektrisitet)**</i> | 370 | 470 |
| <i>Lånekostnader (renter og avdrag)***</i> | 2150 | 2750 |
| <i>Totale månedlige kostnader</i> | 3810 | 4780 |
| <i>Skattefordel (rentefradrag)****</i> | 320 | 400 |
| <i>Netto månedlige kostnad tatt hensyn til skattefordel</i> | 3490 | 4380 |

* Beregnet ut fra regnskap for borettslaget for 2007.

** Beregnet med en energipris elektrisitet på 81 øre/kWh.

*** Beregnet med vanlig husbanklån (annuitet) med løpetid 30 år og lånerente på 4.7 %.

**** Regnet ut fra et skattefradrag på renter på 28 %, der det er regnet gjennomsnittlig rentefradrag over lånets løpetid. I praksis vi rentefradraget være større i starten, og mindre på slutten av lånets løpetid.