

ALTERNATIVER FOR REHABILITERING AV MYHRERENGA BRL

Viser til beboermøte den 30 oktober 2008, der det ble ytret ønske om at de mest aktuelle alternativene for rehabilitering ble beskrevet i et notat og sendt ut til alle beboerne.

Det er i utgangspunktet to nivåer av rehabilitering som er aktuelle:

1. En ”minimumsrehabilitering” som omfatter skifting av vinduer og dører (normal standard), moderat etterisolering og ny kledning på fasader (fasadeplater på langvegger og teglforblending på gavlvegger), nye rekkverk og utbedring av eksisterende balkonger. Det er i denne sammenligningen ikke tatt med eventuelt utomhusarbeid. Denne rehabiliteringen er i det etterfølgende kalt **fasaderehabiliteringen**.
2. En ambisiøs energirehabilitering med ekstraisolering av vegg, gulv og tak, superisolerte vinduer og dører, høyeffektiv balansert ventilasjon og en energisentral basert på varmpumper og solvarme, beskrevet i vedlagt presentasjon (Vedlegg 1). Utover disse energiltakene er denne rehabiliteringen lik med fasaderehabiliteringen. Denne rehabiliteringen er i det etterfølgende kalt **passivhusrehabiliteringen**.

I tillegg er det noen mulige opsjoner på de to hovedalternativene:

- a. Balkongen utvides, ved at balkongplaten byttes ut med en større. Balkongen blir da øket fra 4.8 m² til 6.6 m².
- b. Yttervegg i innhuk ved balkong flyttes ut slik at stuen forstørres med ca. 4 m², og ny utvendig og større balkong settes opp. Denne opsijonen anses bare som aktuell ved en passivhusrehabilitering. Den utvendige balkongen blir på 6.6 m²

I det etterfølgende er det angitt estimerte kostnader for de to hovedalternativene (1. og 2.), og også kostnadskonsekvenser for de ulike opsijonene (a. og b.). Det må understrekes at dette kun er kostnadsestimater, og reelle kostnader kan først fastsettes når entreprenører gir pris på arbeidet (anbud eller lignende).

For passivhusrehabiliteringen er det forutsatt at det tas opp husbanklån over 30 år. Fastrente med bindingstid over 10 år er fra januar 2009 fastsatt til 4.7 %. Denne lånerenten er brukt i beregningene vist nedenfor.

For fasaderehabiliteringen vil denne meget trolig ikke kvalifisere for et slikt husbanklån. Det er her antatt vanlig banklån over 30 år, og en rente som ligger 1 % over husbanklånet, dvs. 5.7 %. Pr. i dag ligger vanlig boliglånsrente i sparebanker i snitt godt over 1 % over husbankens lånerente.

Totalt energiforbruk er i dag på ca. 275 kWh/m²år (2007-tall). Med fasaderehabiliteringen reduseres dette til ca. 245 kWh/m²år, og med passivhusrehabiliteringen reduseres det ned til ca. 80 kWh/m²år. Disse tallene inkluderer både varmekostnader og elektrisitetsbruk i hver leilighet, og ligger til grunn for energikostnadene angitt nedenfor.

FASADEREHABILITERING

Total investeringskostnad for fasaderehabiliteringer er estimert til 40 millioner kroner for hele borettslaget. 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.

Månedskostnader	2-roms leilighet	3-roms leilighet
Faste kostnader (vedlikehold, avgifter, honorar, etc)*	1290	1560
Energikostnader (varme og elektrisitet)**	890	1135
Lånekostnader (renter og avdrag)***	1165	1485
Totale månedlige kostnader	3345	4180
Skattefordel (rentefradrag)****	170	220

* 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 investeringskostnad for passivhusrehabiliteringer er estimert til å være 55 millioner kroner for hele borettslaget, se vedlegg 1 for detaljer. Tabell 2 viser månedlige kostnader ved passivhusrehabiliteringen. Ut fra kostnadsestimatene er altså passivhusrehabiliteringen ca. 330 kr lavere pr. måned sammenlignet med fasaderehabiliteringen.

Tabell 2: Estimerte månedlige kostnader med passivhusrehabiliteringen.

Månedskostnader	2-roms leilighet	3-roms leilighet
Faste kostnader (vedlikehold, avgifter, honorar, etc)*	1290	1560
Energikostnader (varme og elektrisitet)**	370	470
Lånekostnader (renter og avdrag)***	1430	1820
Totale månedlige kostnader	3090	3850
Skattefordel (rentefradrag)****	190	240

* 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 vil rentefradraget være større i starten, og mindre på slutten av lånets løpetid.

OPSJON – STØRRE BALKONG

Utvidelsen av de eksisterende balkongene er kostnadsestimert til 50 000 kr pr. leilighet (utgjør ca. 8.4 millioner kr. for hele borettslaget). Med husbanklån over 30 år (passivhusrehab) og 4.7 % lånerente utgjør det en ekstra månedskostnad på ca. 220 kr for en 2-roms og 280 for en 3-roms leilighet. For en 3-roms leilighet med passivhusrehabilitering øker da månedlige kostnader fra 3850 kr til 4130 kr.

Med vanlig banklån over 30 år (5.7 % rente) blir ekstra månedlig lånekostnad for en 2-roms og 3-roms på henholdsvis 245 og 310 kr.

Det er i tallene over ikke tatt hensyn til rentefradrag (skattefordel), som her vil ligge mellom 30 og 50 kr pr. måned.

OPSJON – STØRRE STUE(4 m²) og STØRRE FRITTSTÅENDE BALKONG

Utvidelsen av stuen med ca. 4 m² samt nye større og frittstående balkonger er kostnadsestimert til ca. 125 000 kr pr. leilighet (utgjør ca. 21 millioner kr. for hele borettslaget). Det er da regnet med innvendige arbeid for ca. 60 000 kr, og nye frittstående balkonger for 110 000 kr, men det er trukket fra arbeid på ca. 45 000 kr for oppussing av de eksisterende balkongene(fasaderehab)..

Med husbanklån over 30 år (passivhusrehab) og 4.7 % lånerente utgjør det da en ekstra månedlig lånekostnad på 550 kr for 2-roms og 700 kr for en 3-roms leilighet. For en 3-roms leilighet med passivhusrehabilitering øker da månedlige kostnader fra 3850 kr til 4550 kr.

Det er i tallene over ikke tatt hensyn til rentefradrag (skattefordel), som her vil ligge mellom 70 og 90 kr pr. måned.

Det er i investeringskostnaden over ikke regnet med eventuelle kostnader for utflytting av leilighet i perioden de innvendige arbeidene pågår.