



DYRETRÅKKET
BORETTSLAG

Rehabilitering - vedlikehold

Beboermøte · 21. september · Storstua

Agenda

1

Tiltaksoversikt med budsjett -ved Tormod Gundersen, Kristian Ringen Rostad fra OPAK

2

Veien videre fram til vedtak på generalforsamling -ved styreleder

3

Forventet økning i felleskostnaden -ved styreleder

4

Spørsmål - og svar fra Tormod Gundersen, Kristian Ringen Rostad og styreleder



DYRETRÅKKET
BORETTSLAG

Dyretråkket borettslag

Informasjonsmøte om prosjekter og Enova-støtte

OPAK[©]



Status på boenhetene



- Potensiale for betydelig reduksjon i energiforbruk
- Vedlikehold av kledning og etterisolering
- Vinduer og balkongdører bør skiftes pga. alder
- Vedlikeholdsbehov av innvendige overflater i trapperom og fellesarealer

Prosessen så langt



- Tilstandsrapport 2026
- Energikartlegging PPM 2026
 - Videreført av OPAK i 2026



Fremtidige prosjekter



- Overflatebehandling av utvendig panel og annet trevirke, samt etterisolering av fasade på rekkehus og balkongfasadene
- Utskifting av alle vinduer og balkongdører
- Utskifting av innvendige leilighetsdører og ståldører i blokkene
- Overflatebehandling av trapperom, inkludert gulv og himling
- Utskifting av takstein
- Utbedring av råteskadet og slitt trevirke på blokkbalkongene
- Utskifting av radiatorer m/ termostater i fellesareal og boliger
- Kan vurdere andre nødvendige vedlikeholdstiltak ved igangsetting

Anbefalte tiltak (samkjøringspotensiale)



- Overflatebehandling av utvendig panel, samt etterisolering
- Utskifting av vinduer og balkongdører
- Utskifting av råteskadet og slitt trevirke på blokkbalkongene
- Utskifting av takstein



Tiltakspakke 1

- Overflatebehandling av trapperom (gulv og himling)
- Utskifting av radiator m/termostat i fellesareal og boliger
- Utskifting av innvendige leilighetsdører og ståldør



Tiltakspakke 2

- Samkjøring av flere prosjekter vil føre til sparte kostnader knyttet til admin, rigg og drift, kontroll og oppfølging

Enova relaterte prosjekter



- Utskifting av vinduer og balkongdører
 - Etterisolering av yttervegger
 - Utskifting av radiatorer m/ termostat i fellesareal og boliger
 - Etterisolering av kaldt loft
-
- Potensiell Enova-støtte 20-25%

- Ved gjennomføring av samtlige tiltak:
 - Energimerke A
 - 41% energibesparelse per år
 - Beregnet ca. 1,6 GWh besparelse per år
- Støtte fra Enova, 25% opptil 10 MNOK per bygg
- Kan gi opptil 15 MNOK støtte
- Enova-poengsum ca. 21,84
- Ville gitt støtte i 9 av de siste 13 søknadsrunde

- Ved gjennomføring av vinduer, dører og fasader:
 - Energimerke B
 - 32% energibesparelse per år
 - Beregnet ca. 1,2 GWh besparelse per år
 - Støtte fra Enova, 25% opptil 10 MNOK per bygg
 - Kan gi opptil 12 MNOK støtte
 - Enova-poengsum ca. 29,53
 - Ville gitt støtte i 7 av de siste 13 søknadsrunde



Vinduer og balkongdører



Utvendig råteskadet kledning





Trapperom, gulv og himlinger



Leilighetsdører og ståldører





Takstein

OPAK[®]

Grovt budsjett

1) Tiltakspakke 1 (m rigg/drift)	50 000 000 inkl. mva
2) Tiltakspakke 2 (m rigg/drift)	15 000 000 inkl. mva
3) Ytterligere tiltak	*Stor variabel*
4) Enova støtte	- 10/15 000 000 inkl. mva

* Ved samkjøring av flere prosjekter vil kostnadene reduseres

- Valg av tiltak og omfang på prosjektene
- Innhenting av priser fra entreprenører

Agenda

2

Veien videre fram til vedtak på generalforsamling -ved styreleder

3

Forventet økning i felleskostnaden -ved styreleder

4

Spørsmål - og svar fra Tormod Gundersen, Kristian Ringen Rostad og styreleder

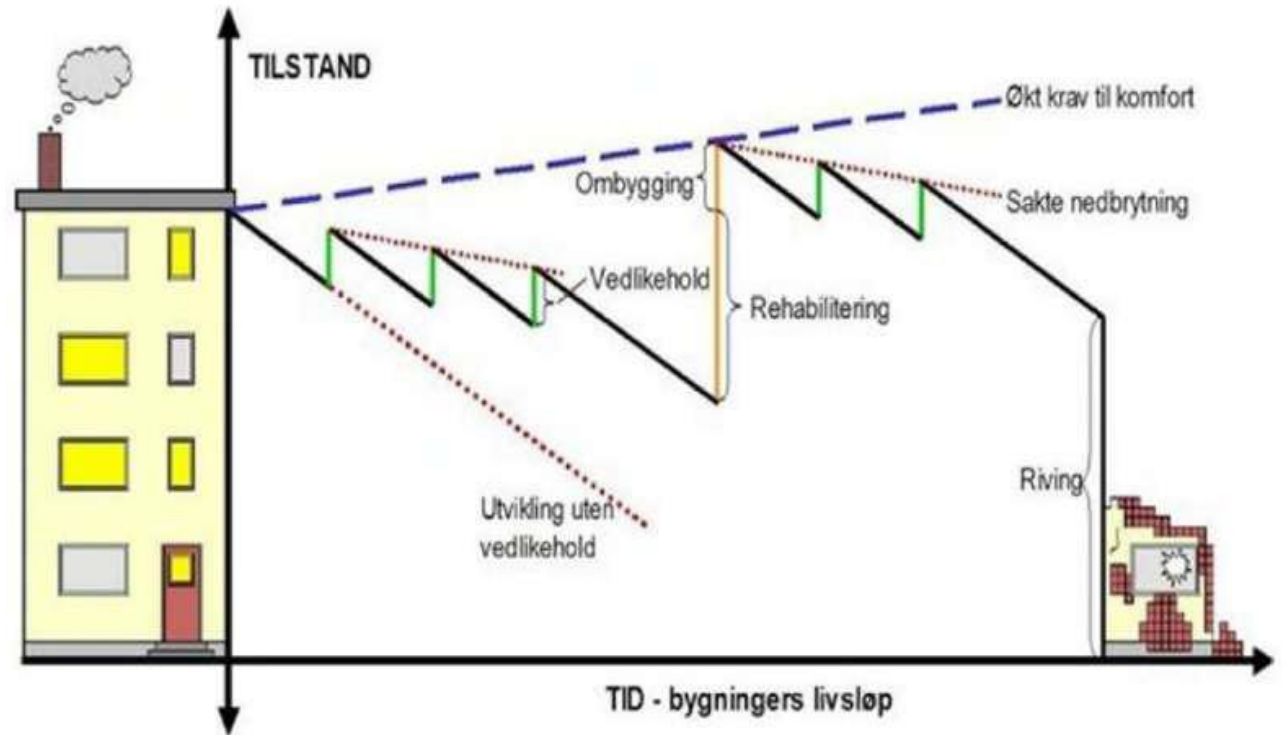


DYRETRÅKKET
BORETTSLAG

Styrets vedlikeholdsplikt

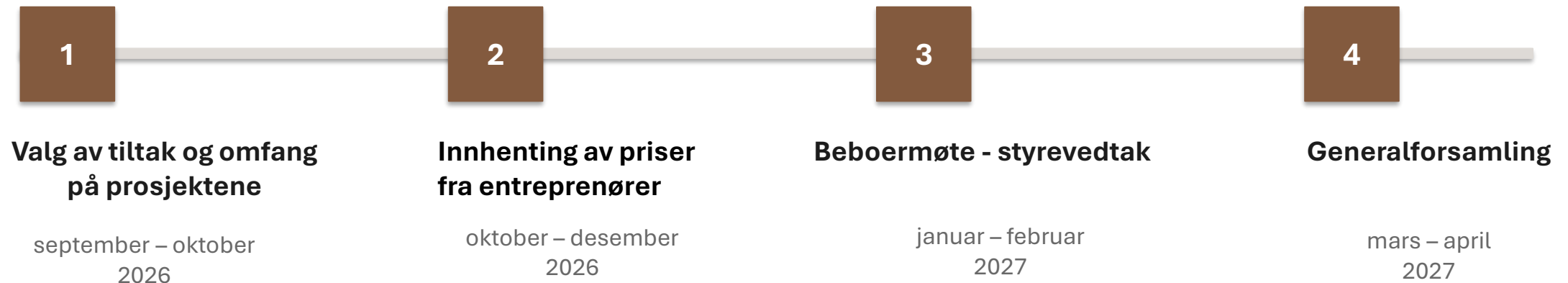
Hva sier borettslagsloven

Borettslagsstyret skal på vegne av borettslaget sørge for at bygninger, fellesarealer og felles tekniske anlegg holdes i forsvarlig stand.



Fremdriftsplan

Styret deler inn prosjektet i fire faser frem til et vedtak i generalforsamlingen.



Etter dette går prosjektet inn i utførelsesfasen. Noen regningsarbeider og mindre selvstendige prosjekt kan bli utført underveis.

Agenda

3

Forventet økning i felleskostnaden -ved styreleder

4

Spørsmål - og svar fra Tormod Gundersen, Kristian Ringen Rostad og styreleder



DYRETRÅKKET
BORETTSLAG

Økonomi og nøkkeltall

Grovt anslag uten Enova støtte

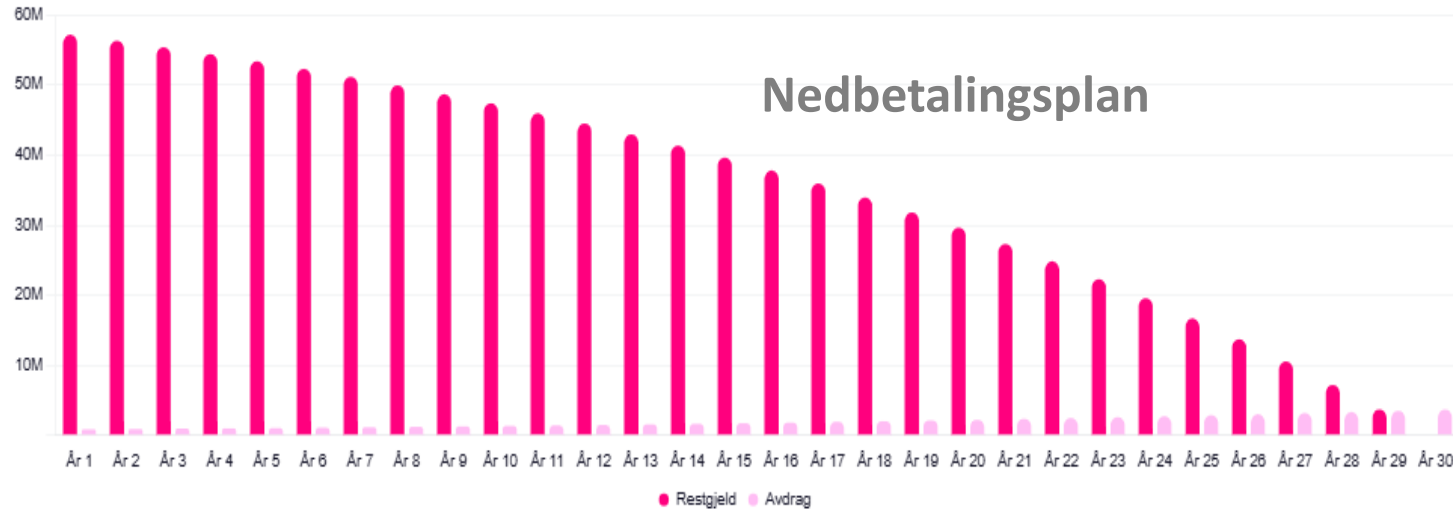
kr 61.175.000

Egenkapital

kr 3.175.000

Antatt lånebehov

kr 58.000.000



Lånevilkår

Terminbeløp:	kr 951 860
Årlig nedbetaling:	kr 3 807 441
Rentesats:	5,15%
Termingebyr:	70
Nedbetalingstid:	30 år
Avdragsfrihet:	0 år
Nedbetalingsmetode:	Annuitetslån

Nedbetalingsplan

Per år over 30 års løpetid

År	Terminbeløp	Renter	Avdrag	Termingebyr	Restgjeld ved årsslutt
År 1	3 807 441 kr	2 971 024 kr	836 137 kr	280 kr	57 163 863 kr
År 2	3 807 441 kr	2 927 124 kr	880 036 kr	280 kr	56 283 827 kr
År 3	3 807 441 kr	2 880 920 kr	926 241 kr	280 kr	55 357 586 kr
År 4	3 807 441 kr	2 832 289 kr	974 872 kr	280 kr	54 382 715 kr
År 5	3 807 441 kr	2 781 105 kr	1 026 055 kr	280 kr	53 356 659 kr
År 10	3 807 441 kr	2 481 941 kr	1 325 220 kr	280 kr	47 359 472 kr
År 15	3 807 441 kr	2 095 550 kr	1 711 610 kr	280 kr	39 613 701 kr
År 20	3 807 441 kr	1 596 501 kr	2 210 660 kr	280 kr	29 609 517 kr
År 25	3 807 441 kr	951 945 kr	2 855 216 kr	280 kr	16 688 440 kr
År 30	3 807 441 kr	119 457 kr	3 687 704 kr	280 kr	0 kr

Antatt økning av felleskostnader

Følgende forutsetninger lagt til grunn som kan og vil endres.

- Budsjett før anbudsrunde
- Lånetilbud fra DnB (flere tilbud på vei)
- Estimatet er utført av USBL

Enhetsnr	Andelsnummer	Fordelingsbrøk	Økning andel fellesgjeld (utregnet)	Økning kapitalkostnad pr. år	Økning kapitalkostnad pr. måned
1	1	276806	241 644 kr	15 863 kr	1 322 kr
2	2	312763	273 033 kr	17 923 kr	1 494 kr
3	3	334151	291 704 kr	19 149 kr	1 596 kr
4	4	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
5	5	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
6	6	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
7	7	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
8	8	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
9	9	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
10	10	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
11	11	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
12	12	334151	291 704 kr	19 149 kr	1 596 kr
13	13	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
14	14	325550	284 196 kr	18 656 kr	1 555 kr
15	15	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
16	16	266655	232 782 kr	15 281 kr	1 273 kr
17	17	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
18	18	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
19	19	266655	232 782 kr	15 281 kr	1 273 kr
20	20	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
21	21	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
22	22	266655	232 782 kr	15 281 kr	1 273 kr
23	23	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
24	24	334151	291 704 kr	19 149 kr	1 596 kr
25	25	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
26	26	325550	284 196 kr	18 656 kr	1 555 kr
27	27	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
28	28	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
29	29	360964	315 112 kr	20 686 kr	1 724 kr

Andelsnummeret ditt finner du i BONABO appen

Scan.
Last ned.



Enhetsnr	Andelsnummer	Fordelingsbrøk	Økning andel fellesgjeld (utregnet)	Økning kapitalkostnad pr. år	Økning kapitalkostnad pr. måned
30	30	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
31	31	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
32	32	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
33	33	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
34	34	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
35	35	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
36	36	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
37	37	334151	291 704 kr	19 149 kr	1 596 kr
38	38	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
39	39	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
40	40	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
41	41	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
42	42	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
43	43	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
44	44	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
45	45	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
46	46	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
47	47	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
48	48	334151	291 704 kr	19 149 kr	1 596 kr
49	49	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
50	50	267430	233 459 kr	15 326 kr	1 277 kr
51	51	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
52	52	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
53	53	266655	232 782 kr	15 281 kr	1 273 kr
54	54	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
55	55	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
56	56	266655	232 782 kr	15 281 kr	1 273 kr
57	57	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
58	58	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
59	59	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr

Enhetsnr	Andelsnummer	Fordelingsbrøk	Økning andel fellesgjeld (utregnet)	Økning kapitalkostnad pr. år	Økning kapitalkostnad pr. måned
60	60	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
61	61	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
62	62	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
63	63	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
64	64	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
65	65	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
66	66	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
67	67	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
68	68	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
69	69	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
70	70	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
71	71	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
72	72	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
73	73	274714	239 818 kr	15 743 kr	1 312 kr
74	74	274714	239 818 kr	15 743 kr	1 312 kr
75	75	274714	239 818 kr	15 743 kr	1 312 kr
76	76	323612	282 504 kr	18 545 kr	1 545 kr
77	77	274714	239 818 kr	15 743 kr	1 312 kr
78	78	323612	282 504 kr	18 545 kr	1 545 kr
79	79	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
80	80	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
81	81	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
82	82	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
83	83	365691	319 238 kr	20 957 kr	1 746 kr
84	84	315088	275 063 kr	18 057 kr	1 505 kr
85	85	323612	282 504 kr	18 545 kr	1 545 kr
86	86	274714	239 818 kr	15 743 kr	1 312 kr
87	87	323612	282 504 kr	18 545 kr	1 545 kr
88	88	278744	243 336 kr	15 974 kr	1 331 kr
89	89	312763	273 033 kr	17 923 kr	1 494 kr

Enhetsnr	Andelsnumm er	Fordelingsbrøk	Økning andel fellesgjeld (utregnet)	Økning kapitalkostnad pr. år	Økning kapitalkostnad pr. måned
90	90	334151	291 704 kr	19 149 kr	1 596 kr
91	91	265570	231 835 kr	15 219 kr	1 268 kr
92	92	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
93	93	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
94	94	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
95	95	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
96	96	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
97	97	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
98	98	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
99	99	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
100	100	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
101	101	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
102	102	278744	243 336 kr	15 974 kr	1 331 kr
103	103	312763	273 033 kr	17 923 kr	1 494 kr
104	104	317413	277 093 kr	18 190 kr	1 516 kr
105	105	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
106	106	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
107	107	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
108	108	266655	232 782 kr	15 281 kr	1 273 kr
109	109	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
110	110	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
111	111	266655	232 782 kr	15 281 kr	1 273 kr
112	112	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
113	113	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
114	114	266655	232 782 kr	15 281 kr	1 273 kr
115	115	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
116	116	278744	243 336 kr	15 974 kr	1 331 kr
117	117	312763	273 033 kr	17 923 kr	1 494 kr
118	118	334151	291 704 kr	19 149 kr	1 596 kr
119	119	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr

Enhetsnr	Andelsnummer	Fordelingsbrøk	Økning andel fellesgjeld (utregnet)	Økning kapitalkostnad pr. år	Økning kapitalkostnad pr. måned
120	120	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
121	121	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
122	122	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
123	123	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
124	124	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
125	125	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
126	126	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
127	127	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
128	128	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
129	129	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
130	130	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
131	131	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
132	132	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
133	133	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
134	134	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
135	135	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
136	136	274714	239 818 kr	15 743 kr	1 312 kr
137	137	274714	239 818 kr	15 743 kr	1 312 kr
138	138	274714	239 818 kr	15 743 kr	1 312 kr
139	139	274714	239 818 kr	15 743 kr	1 312 kr
140	140	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
141	141	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
142	142	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
143	143	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
144	144	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
145	145	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
146	146	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
147	147	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
148	148	374448	326 883 kr	21 458 kr	1 788 kr
149	149	274714	239 818 kr	15 743 kr	1 312 kr

Enhetsnr	Andelsnummer	Fordelingsbrøk	Økning andel fellesgjeld (utregnet)	Økning kapitalkostnad pr. år	Økning kapitalkostnad pr. måned
150	150	274714	239 818 kr	15 743 kr	1 312 kr
151	151	274714	239 818 kr	15 743 kr	1 312 kr
152	152	274714	239 818 kr	15 743 kr	1 312 kr
153	153	323612	282 504 kr	18 545 kr	1 545 kr
154	154	315088	275 063 kr	18 057 kr	1 505 kr
155	155	1221683	1 066 495 kr	70 011 kr	5 834 kr
156	156	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
157	157	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
158	158	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
159	159	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
160	160	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
161	161	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
162	162	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
163	163	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
164	164	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
165	165	370573	323 500 kr	21 236 kr	1 770 kr
166	166	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
167	167	361894	315 923 kr	20 739 kr	1 728 kr
168	168	325550	284 196 kr	18 656 kr	1 555 kr
169	169	263632	230 143 kr	15 108 kr	1 259 kr
170	170	262548	229 197 kr	15 046 kr	1 254 kr
171	171	273319	238 600 kr	15 663 kr	1 305 kr
172	172	364761	318 426 kr	20 903 kr	1 742 kr
173	173	367474	320 795 kr	21 059 kr	1 755 kr
174	174	271304	236 841 kr	15 548 kr	1 296 kr
175	175	271304	236 841 kr	15 548 kr	1 296 kr
176	176	271304	236 841 kr	15 548 kr	1 296 kr
177	177	356314	311 052 kr	20 419 kr	1 702 kr
178	178	1633483	1 425 985 kr	93 610 kr	7 801 kr
179	179	367474	320 795 kr	21 059 kr	1 755 kr

Enhetsnr	Andelsnumm er	Fordelingsbrøk	Økning andel fellesgjeld (utregnet)	Økning kapitalkostnad pr. år	Økning kapitalkostnad pr. måned
180	180	271304	236 841 kr	15 548 kr	1 296 kr
181	181	271304	236 841 kr	15 548 kr	1 296 kr
182	182	271304	236 841 kr	15 548 kr	1 296 kr
183	183	356314	311 052 kr	20 419 kr	1 702 kr
184	184	367474	320 795 kr	21 059 kr	1 755 kr
185	185	271304	236 841 kr	15 548 kr	1 296 kr
186	186	271304	236 841 kr	15 548 kr	1 296 kr
187	187	271304	236 841 kr	15 548 kr	1 296 kr
188	188	367474	320 795 kr	21 059 kr	1 755 kr
189	189	275256	240 291 kr	15 774 kr	1 315 kr
190	190	212800	185 768 kr	12 195 kr	1 016 kr
192	192	1221683	1 066 495 kr	70 011 kr	5 834 kr

Andelsnummeret ditt finner
du i BONABO appen

Scan.

Last ned.



DYRETRÅKKET
BORETTSLAG

Agenda

4

Spørsmål - og svar fra Tormod Gundersen, Kristian Ringen Rostad og styreleder



DYRETRÅKKET
BORETTSLAG

Spørsmål og tilbakemeldinger

Ordet er fritt – rekk opp hånden om du brenner inne med noe

Er det ønskelig at styret ser på andre oppgraderinger ?

Dørautomatikk med adgangskontroll og nøkkelfri lås?

Strømmen er dyr – hva med solcelleannlegg?

Automatisk avstengning av vanntilførsel ved lekkasje?

Til slutt!

- Ta kontakt med styret ved spørsmål
- Send gjerne inn forslag til oppgraderinger
- Håper dere sitter igjen med litt bedre forståelse for behovet for oppgradering i borettslaget vårt og hva det kommer til å koste oss.



Takk for oppmerksomheten!

Referat fra møtet blir lagt ut på hjemmesiden.

Dyretråkket Borettslag

www.dyretrakkettborettslag.no