



Kommunal- og moderniseringsdepartementet
postmottak@kmd.dep.no

Sandvika, 28.08.14

HØRINGSUTTAELSE

Sak 14/2354 - Høringsnotat – forslag til endringer i Byggeteknisk forskrift Høringsfrist 01.09.2014

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) har mottatt nevnte høringsnotat for uttalelse.

Det viktigste endringsforslaget sett fra ABBL sin side er endringer i § 12-2 Krav om tilgjengelig boenhet. Dagens bestemmelse lyder:

§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet

- (1) *Boenhet i bygning med krav til heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften.*
- (2) *Boenhet i bygning uten krav til heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre det i § 8-6 gis unntak fra krav til gangatkomst.*
- (3) *Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.*

Det foreslås to alternative forslag til endring:

- A:** *Unntak for tilgjengelighetskrav for inntil 50 % av boenheter på 50 m² BRA eller mindre i en bygning, eller*
- B:** *Krav til snusirkel reduseres fra 1,5 m til 1,4 m og skal gjelde i kun ett rom av hver funksjon*

Målet med endringen er å gjøre det enklere og rimeligere å bygge boliger. Det skal bli enklere å utnytte areal på en hensiktsmessig måte i boenhet og byggeprosjekt. Samtidig skal prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet til og i boligen ligge fast.

ABBL kan ikke se at noen av disse forslagene vil bidra til rimeligere boliger.

Alternativ B: Dette forslaget gir helt marginale arealbesparelser. 0,1 m redusert snusirkel vil for en 2-roms leilighet på maksimum 50 m² for entré, bad og kjøkken til sammen utgjøre ca 1 m² i bespart areal.

Alternativ A:

§ 12-2 første ledd skal lyde:

Boenhet i bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften. *Det er tilstrekkelig at inntil 50 % av boenheter på maksimalt 50 m² BRA med ett eller to rom for varig opphold i bygning, oppfyller kravene.*

Departementet har følgende merknader til forslaget:

«Departementet foreslår at det gis unntak for § 12-2 første ledd. Denne bestemmelsen fastsetter at boenhet i en bygning med krav til heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og videre at inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften.

■ *Alternativ A åpner for at det kan gjøres unntak fra tilgjengelighetskrav for inntil 50 % av boenheter på 50 m² BRA eller mindre **i en bygning**. Unntaket foreslås kun å omfatte boenheter med ett eller to rom for varig opphold. Dette vil favne det meste som bygges av ett- og toroms boenheter. For de øvrige boenhetene i bygningen vil dagens tilgjengelighetskrav gjelde.»*

■ Endringsforslaget gjelder kun § 12-2 første ledd som omfatter bygning med krav til heis. § 12-2 annet ledd som omfatter bygning uten krav til heis er ikke foreslått endret. Merk også at forslaget om unntakelse fra tilgjengelighetskravet for inntil 50 % av boligene kun gjelder pr. bygning.

Det vil si at en og samme bygning må bestå av to ulike leilighetstyper, en med tilgjengelighetskrav og en uten. Dette hemmer rasjonell produksjon med repeterende enheter.

Nedenfor følger våre bemerkninger med eksempler som viser konsekvensen av de endringer som er foreslått:

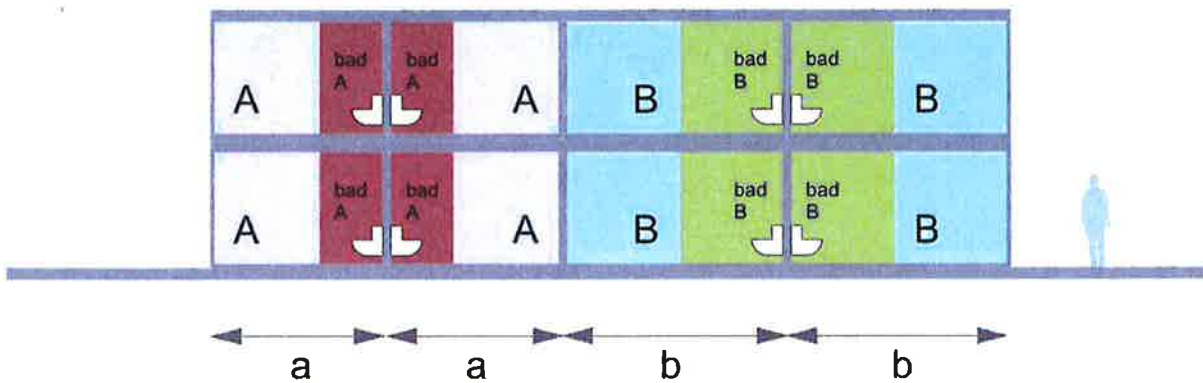
Arealet er ikke alene avgjørende for kostnadene. En eventuell arealmessig besparelse må ikke samtidig utelukke andre faktorer av betydning for det totale kostnadsbildet, f.eks:

- mulighetene for repetisjon av like enheter
- mulighetene for installasjonsmessig og strukturell kontinuitet
- mulighetene for fleksibilitet med hensyn til leilighetssammensetning

Repetisjon av like enheter

I boligproduksjon er det en sammenheng mellom standardisering, effektiv produksjon og pris. Mulighetene for operative gjentakelser, enkel logistikk på byggeplass og redusert pris ved kjøp av mange, like enheter er noen av elementene i dette.

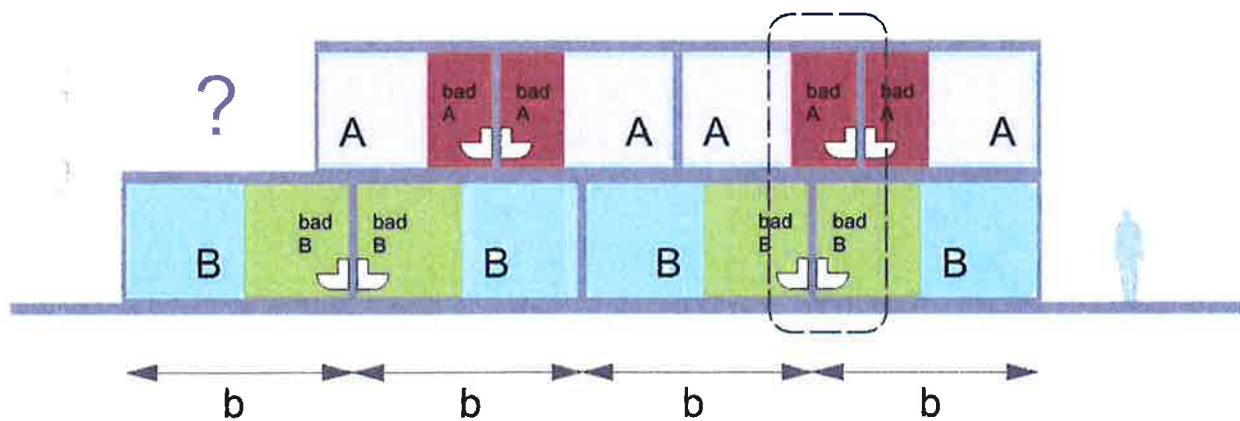
Prefabrikkerte baderomskabiner, hvor prisen pr. enhet er bestemt av det antallet like enheter som produseres er et eksempel. Det samme gjelder hele boligmoduler som er en høyst aktuell produksjonsform når det gjelder små, rimelige leiligheter.



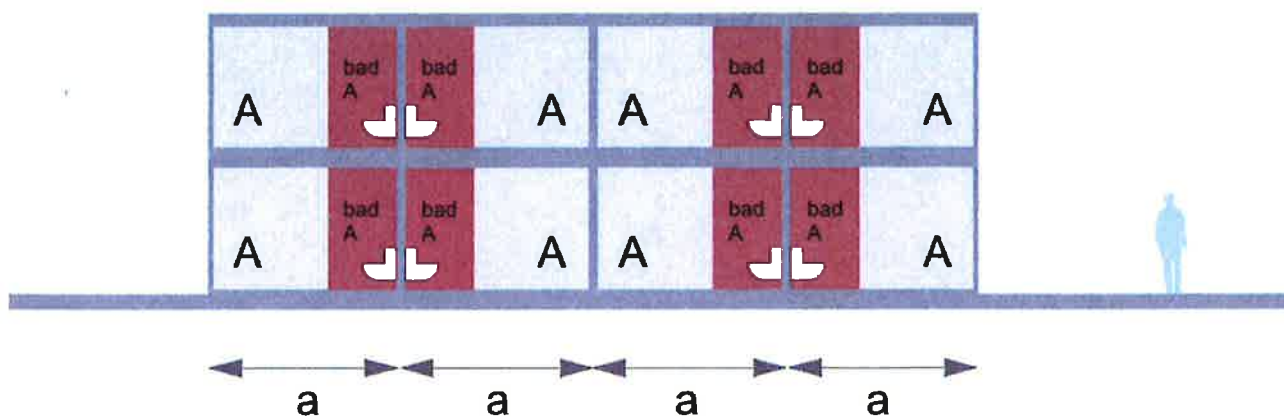
Ill.: Planprinsipp og leilighetsstørrelse er nesten lik, men ulike moduler inngår og de repetitive mulighetene svekkes.

Installasjonsmessig og strukturell kontinuitet

Enten man kombinerer like eller ulike enheter vil mulighetene for kontinuitet i konstruksjoner og installasjoner være avgjørende for kostnadene. Bygningselementer som bærende konstruksjoner, lyd-/brannskillende vegger, rør og sjakter bør reduseres i omfang og ha færrest mulige sprang. Enklest oppnås dette selvsagt ved at like enheter flukter horisontalt og vertikalt.



Ill.: Manglende kontinuitet i skillevegger og sjakter som en følge av ulike modulbredder.



Ill.: Like moduler med kontinuitet i konstruksjoner, leilighetsskinner og føringsveier

Fleksibilitet med hensyn til sammensetning og antall

Vesentlig for kostnadsbildet er leilighets sammensetningen og mulighetene for en tilpasning til regulert utnyttelse, marked og etterspørsel.

For hver leilighet i et bygg som skal bygges med reduserte krav (eksempelvis med en størrelse på 40m²) må utbygger samtidig bygge en nesten tilsvarende, men med fulle tilgjengelighetskrav på maksimalt 50m². Utbygger må altså i ett og samme bygg operere med kombinasjoner av 40+50 får å få dette til, og sitter igjen med to typer leiligheter som i prinsippet tilbys samme kjøpergruppe. Det gir liten fleksibilitet i forhold til optimal utnyttelse og markedstilpasning.

Dersom arealet reduseres for enkelte av leilighetene i et boligprosjekt, må det innsparte arealet være tilstrekkelig stort nok til at flere leiligheter kan bygges slik at total tillatt utnyttelse oppnås. Ellers vil reduksjonen i areal redusere lønnsomheten snarere enn å øke den. Dersom det kan bygges 1000m² i et prosjekt, forventer utbygger (og som regel også selger av tomten) at det bygges 1000 salgbare m². Det er ikke gitt at det gir bedre økonomi å dele dette salgbare arealet på 22 leiligheter i stedet for 20, det skal jo i så fall også bygges flere bad, kjøkken, balkonger, p-plasser osv. med i beste fall det samme antall salgbare m².

Alternativer

Vi foreslår at følgende vurderes:

A. Unntak fra tilgjengelighetskravet for 50 % av de boenheter som er 50m² BRA eller mindre i et **utbyggingsprosjekt** heller enn i **ett bygg**. Utbyggingsprosjekt må defineres nærmere, og kan f. eks være:

- del av samme tiltak
- del av samme detaljreguleringsplan
- definert i en utbyggingsavtale


Dette vil gi muligheter for at det kan oppføres egne bygg med en rasjonell struktur av like småleiligheter.

B. Egne prosjekter hvor det er reguleringsmessig fastsatt at forenklete tilgjengelighetskrav kan gjelde for hele eller en nærmere fastsatt andel av bebyggelsen. Dette vil gjøre det mulig å lage etableringsboliger o.l. i litt større omfang i særlige tilfeller.

Dersom det kan lages egne bygg hvor alle leilighetene har reduserte krav til tilgjengelighet, mener vi det vil være naturlig å vurdere om dagens krav til heis skal gjelde eller om disse kan reduseres/fjernes, f.eks. i bygg med tre og fire etasjer.

Vedlagt følger også et notat om Husbankens retningslinjer for grunnlån og forslag til endringer i teknisk forskrift. Notatet ligger utenfor rammen for høringsnotatet, men vi mener at det er viktig at Husbankens retningslinjer samstemmer med forskriften. Det blir feil dersom Husbanken blir et fordyrende element i arbeidet med å produsere rimelige etableringsboliger.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag



Søren Pedersen
adm. dir.



Mette Heidi Kirksæther
prosjektsjef

1 vedlegg: Notat vedr. Husbankens retningslinjer for grunnlån og forslag til endringer i teknisk forskrift



Sandvika, 28.08.14

NOTAT

Ad Husbankens retningslinjer for grunnlån og forslag til endringer i teknisk forskrift

Aktuelle problemstillinger

Som forretningsfører og teknisk rådgiver for Stiftelsen Utleieboliger i Bærum har Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) sett på de økonomiske konsekvensene endringsforslaget i teknisk forskrift sammen med Husbankens retningslinjer for grunnlån vil få for to boligprosjekter som stiftelsen planlegger på Emma Hjorth i Bærum kommune. 26 leiligheter er tenkt oppført innerst i Emma Hjorths vei, og 60 leiligheter i Jens Holes vei.

Notatet legges ved ABBL sin høringsuttalelse som et konkret eksempel på de utfordringer Stiftelsen Utleieboliger i Bærum møter i forbindelse med etablering av rimelige utleieboliger både i forhold til TEK10, forslaget til ny TEK10 og Husbankens tildelingskriterier.

Litt forenklet sagt så mener vi at Husbankens praktisering av retningslinjene fører til at rimelige boliger faktisk blir dyrere. Husbankens standardkrav er strengere enn kravene gitt i teknisk forskrift spesielt med hensyn til kravet om tilgjengelighet.

Når vi leser de nye retningslinjene for tildeling av grunnlån fra Husbanken, er det mye som tyder på at grunnlån prioriteres til boliger for mennesker som trenger bistand i h.h.t. Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (18.12.2009). *Stiftelsens formål er å tilby rimelige, tidsbestemte leiekontrakter (3 år) til unge mennesker under 35 år i etableringsfasen som har boevne og tilknytning til kommunen enten gjennom botid eller fast arbeidsforhold, men som foreløpig er uten midler til å skaffe seg egen bolig.*

For Stiftelsen er det helt avgjørende at byggekostnadene holdes så lave som mulig for å kunne leie ut boligene til en pris som gjør det mulig for leietagerne, i leieperioden, evt. å kunne spare til egenkapital til kjøp av egen bolig.

I priseksempelet for boligene i Jens Holes vei på Emma Hjorth, se vedlegg, oppnår vi en akseptabel leiepris

- ved å legge inn komprimerte og optimale løsninger basert på arealeffektive boligmoduler
- ved å subsidiere utleieboligene ved å ta ut verdiøkningen ved salg av ca.10 stk. eldre, utleieboliger

Sak 14/2354 – vedlegg til ABBL sin høringsuttalelse til forslag til endringer i teknisk forskrift

Side 1 av 2

- ved å subsidiere utleieboligene ved salg av 12 stk. boliger i det nye prosjektet i Emma Hjorths vei

Gjennom disse tre tiltakene er målsetningen at de nye utleieboligene skal komme ned i en nettoppris på NOK 1,1 mill. Dette vil kunne gi utleieboliger til en leiepris på maksimum kr. 7200,- pr mnd. For å kunne oppnå denne gunstige leieprisen forutsettes det imidlertid grunnlån i Husbanken med en avdragstid på 50 år som for kommunene.

I dag er det mye å spare ved å få innvilget grunnlån fra Husbanken. Alternativet er et ordinært banklån. Dette vil bli vesentlig dyrere fordi et slikt lån vil bli regnet som et næringslån med strengere krav for egenkapital for bankene og høyere rente enn det som gis for vanlig boliglån. Et slikt lån vil få en rente på ca 5 – 5,5 %. Dvs. nesten dobbelt så dyrt lån som grunnlånet i Husbanken.

Aktuelle spørsmål


- Krav utover TEK 10: Hvordan vil Husbanken forholde seg til dette etter eventuelle endringer i forskriften?
- Hvis kommunen kan gi dispensasjon fra forskriftene, hvordan stiller Husbanken seg til en slik dispensasjon?
- Avdragstiden: For private lånetakere er den på 30 år. Kan stiftelsen få nedbetalingstid over 50 år?
- Er det rom for skjønn?: Jens Holes vei er et prosjekt som utelukkende består av utleieboliger, det er et rent utleieprosjekt som drives av en stiftelse uten særskilte økonomiske formål. Kan Husbanken gi grunnlån til et prosjekt som oppfyller teknisk forskrift, evt får dispensasjon fra teknisk forskrift, men som ikke oppfyller Husbankens utvidede standardkrav?

Forslag til endringer i TEK10 vedrørende tilgjengelighet §12 – 2:

- Forslaget har «glemt» bygninger uten krav til heis, (§12-2 annet ledd), slike som stiftelsen som regel bygger, enten 2-etasjes bygninger eller 3 – etasjes med adkomst fra terreng til 2. etasje (Emma Hjorths vei) da det blir for dyrt med heis. Kravene for slike bygg blir akkurat de samme etter forslag til endringer.
- Forslaget om tilgjengelighet i 50% av boligene i én bygning med leiligheter mindre enn 50 kvm får ingen konsekvens for kostnadsnivået, i verste fall vil byggekostnadene bli høyere på grunn av uhensiktsmessige konstruksjoner og plassering av infrastruktur, kanaler for ventilasjon, rør etc.
- Er det nødvendig å legge listen så høyt som til 50%?
- Kan utleieboliger organisert gjennom stiftelser uten eget økonomisk formål gis unntak fra hovedregelen på linje med studentboliger?

Vedlagt følger pris- og budsjettoppstilling for de planlagte prosjektene på Emma Hjorth, 3 ark.

Asker og Bærum Boligbyggelag


Søren Pedersen
adm.dir.


Mette Heidi Kirksæther
prosjektsjef

Sak 14/2354 – vedlegg til ABBL sin høringsuttalelse til forslag til endringer i teknisk forskrift

Tokerud - Emma Hjorths vei og Jens Holes vei Byggebudsjett for 86 nye leiligheter

EMMA HJORTHS VEI - 26 LEILIGHETER

Tomtepris kr. 300 000,- pr bolig	7 800 000	<i>mellomregning</i>	<i>* Trekkes fra tomtepris</i>	<i>Utv.kostn. før uforutsett</i>
<i>*Infrastruktur</i>			<i>2 000 000</i>	
<i>*Utviklingskostnad fram til rammetillatelse (RT)</i>			<i>1 000 000</i>	
Netto tomtekost	7 800 000			
Byggekost kr. 25000,- pr kvm	29 300 000			
Gebyrer	1 000 000			
Byggherreadministrasjon	1 000 000			
<i>Sum utviklingskostnad ink. tomt</i>		<i>39 100 000</i>		
<i>Finanskostn v byggelån ca 50% av utv. kostnad</i>		<i>1 710 000</i>		
Finanskostnad inkl gebyrer	2 000 000			<i>41 100 000</i>
Uforutsett ca 5%	2 000 000			
Sum utviklingskostnad	43 100 000			
Gjennomsnittlig utviklingskost pr bolig	1 657 692			

**Trekkes fra tomteprisen ihht tomtekjøpsavtalen*

26 LEILIGHETER:	Antall boliger	kvm BRAs	Salgspris pr bolig	Sum salgspris
Hus 1: 4 stk 3-roms a 50 kvm	4	200	2 800 000	11 200 000
Hus 1: 4 stk 2-roms a 42 kvm	4	168	2 400 000	9 600 000
Hus 2: 6 stk 3-roms a 50 kvm	6	300	2 800 000	16 800 000
Hus 3: 12 stk spesialboliger (sb) a 42	12	504	2 400 000	28 800 000
Sum	26	1172		66 400 000

Overskudd etter salg av samtlige boliger kan benyttes til subsidiering av utleieleilighetene i Jens Holes vei 23 300 000

Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Tokerud - Emma Hjorths vei og Jens Holes vei Byggebudsjett for 86 nye leiligheter

JENS HOLES VEI - 60 STK LEILIGHETER

60 stk 2-roms leiligheter a 38 kvm + 8 kvm bod = 46 kvm. BRA inkl. bod er 2760 kvm
 BRA ekskl. bod er 2260 kvm. I tillegg kommer 72 stk garasjeplasser

		<i>mellomregning</i>	<i>* Trekkes fra tomtepris</i>	<i>Utv.kostn. før uforutsett</i>
Tomtepris kr. 300 000,- pr bolig	18 000 000			
<i>*Infrastruktur: vei, fortau og p-plass svømmehall</i>			<i>5 000 000</i>	
<i>*Utviklingskostnad fram til rammetillatelse (RT)</i>			<i>2 000 000</i>	
Netto tomtekost	18 000 000			
Byggekost kr. 27000,- pr kvm	74 520 000			
Gebyrer, bl.a. saksbehandlings- og tilknytningsgeb.	2 000 000			
Byggherreadministrasjon	2 000 000			
<i>Sum utviklingskostnad inkl. tomt</i>		<i>96 520 000</i>		
<i>Finanskostn v byggelån ca 50% av utv. kostnad</i>		<i>3 690 000</i>		
Finanskostnad inkl gebyrer	4 000 000			<i>100 520 000</i>
Uforutsett ca 5%	6 000 000			
Sum utviklingskostnad	106 520 000			
Gjennomsnittlig utviklingskostnad pr bolig	1 800 000	<i>1 775 333</i>		
**Målpris på utleieleilighet i Jens Holesvei	1 100 000			
Salgspris pr bolig i 2. etasje	2 200 000			
Salgspris pr bolig i 1. etasje	2 000 000			
Subsidieringstilskudd	300 000			

**Prisen på utleieleilighet beregnes etter ny utviklingskostnad på kr. 1 137 000 pr leilighet

**Trekkes fra tomteprisen ihht tomtekjøpsavtalen*

Tokerud - Emma Hjorths vei og Jens Holes vei Byggebudsjett for 86 nye leiligheter

JENS HOLES VEI - 60 STK LEILIGHETER - FORSLAG TIL SUBSIDIERING AV UTEIEBOLIGER	
Utviklingskostnad	106 520 000
Subsidert fra salg av leiligheter i Emma Hjorths vei	23 300 000
Byggekost etter subsid. fra Emma Hjorths vei	83 220 000
Subsid. fra Gullhaug 10 stk leiligheter	18 000 000
Byggekost etter subsidiering	65 220 000
Andel rest av Husbanklånet for 10 leil.	3 000 000
**Ny utviklingskostnad etter subsidiering	68 220 000

Gullhaug: Mulighet for å selge 5 pluss 5 leiligheter til sammen 10 stk a kr. 1,8 mill.
Totalt kr. 18 mill. Andel rest. Lån er kr. 300000,- pr leilighet. Totalt kr. 3 mill.

NB! Dersom Husbanken krever innfrielse av hele lånet på kr. 10,7 mill. vil fortjeneste ved salg bli kr. 7,3 mill og ikke kr. 15 mill som forutsatt i utregningsskjemaet ovenfor.

Driftsbudsjett for 60 boliger i Jens Holes vei			
	<i>Målpris</i>	<i>1 100 000</i>	<i>66000000</i>
	Husbank		
	<i>50% Flytende 2,38%</i>		<i>785 400</i>
	<i>50% Fast over 20 år 3,77%</i>		<i>1 244 100</i>
	<i>Avdrag over 50 år</i>		<i>1 320 000</i>
			<i>3 349 500</i>
	<i>Driftsutgifter</i>	<i>30 000</i>	<i>1 800 000</i>
			<i>5 149 500</i>
	<i>Sum kostnad pr bolig pr år</i>	<i>85 825</i>	
	*Leie pr mnd	7 200	7 152

* Det forutsettes at Husbanken gir grunnlån og at avdragstiden fastsettes til 50 år som for kommunale utleieboliger.
(30 år for private)