

5. desember 2013

Utbygging av balkonger mot Holmenkollveien

Kjære sameiere med fasade mot Holmenkollveien.

Som de fleste av dere sikkert har fått med dere, ble sak G vedtatt på årsmøtet. Vi setter stor pris på støtten fra alle som møtte opp, og de som deltok med fullmakt. Arbeidsgruppen tar det overveldende positive flertallet (kun 3 stemmer mot vedtaket) som god motivasjon til å fortsette arbeidet mot utbygging.

Sak G: Forslag fra Ole Christian Rynning:

Sameiet godkjenner utbygging av balkonger grensende mot Holmenkollveien etter vedtatte retningslinjer og prinsipper. Styret gis fullmakt til å godkjenne og tillate inn- og utbyggingssøknader og tilhørende reseksjonering i henhold til retningslinjer gitt i innkallingen. Styret kan fastsette utfyllende bestemmelser i tilknytning til retningslinjene.

Dere lurer kanskje på hvorfor det har vært så stille fra oss i etterkant, det skyldes delvis at vi har hatt litt lite tid, at byggselskapene vi forhørte oss med før sommeren hadde fulle ordrebøker og at det er et omfattende regelverk å sette seg inn i.

Det kan nå virke som boligmarkedet kjøler ned for et par år framover, dette er veldig gode nyheter for utbygging, da det blir mer håndverkere tilgjengelig og større konkurranse om oppdragene.

Vi er nå klar til å starte neste fase, og tar sikte på å få startet første runde utbygging til sommeren 2014. Det er mye som gjenstår, men ting vil gå litt fortere i år.

Utforming av avtaleverk for styret er påbegynt, og vi tar sikte på å framlegge dette for styret snart, men ønsker nå å samle inn litt mer opplysninger fra de som ønsker å bygge ut.

Det viktigste nå er å kartlegge hvem som er med på veien videre, så vi håper at de fleste kan fylle ut det vedlagte skjema og sende dette inn til oss så snart som mulig.

Det foretrekkes om skjema fylles ut elektronisk på nettsiden. Her vil dere også finne annen relevant informasjon:

<http://kragaskogen.github.io>

Om dere ikke har Internett-tilgang, kan dere fylle ut skjema, og legge/sende det i post til:
Utbygging Østre Kragaskogen, % Rynning, Holmenkollveien 74A, 0784 OSLO.

Oppsummering av arbeidet til nå i år

Vi har satt oss litt inn i de tekniske kravene til hva en utbygging vil innebære, spesielt hvilke offentlige krav TEK 10¹ medfører. Vi må utføre et forkriftsmessig prosjekteringsarbeid (PRO 10). I dette arbeidet vil branntekniske krav, fasadekrav og øvrige byggtekniske krav (f.eks. isolasjon) innarbeides i en påfølgende søknad (SØK 10). Vi vil da kunne få byggmester til å komme inn og gjøre en utførende (UTF) og/eller kontrollerende utførende (KUT) jobb.

Vi trenger dermed tilbud fra (minst) to profesjonelle aktører:

1. PRO og SØK. F.eks. OBOS Prosjekt.
2. UTF/KUT. F.eks. byggmester.

Arbeidsgruppen vet ikke hva en utbygging vil koste, uforpliktene anslag har variert mellom mellom kr 100 000 og 200 000 eks. mva per leilighet. Variasjonen skyldes mange faktorer, for eksempel at vi ikke hadde utarbeidet noen konkurransekriterier, noen priser inkluderte kontrollerende utføring, stillasleie osv., samt at ingen har ønsket å gi et forpliktende tilbud før PRO10 foreligger.

Kostnader til innvendig arbeid i leilighetene vil naturligvis være svært individuelt. Noen vil sikkert ønske å utføre oppsett av lettvegger, maling, m.v. selv, mens andre vil ha alt utført profesjonelt. Arbeidsgruppen anslår at kostnaden innvendig vil være mellom 25 000 og 100 000 relativt til hva den enkelte sameier ønsker utført.

Tidsplan

Arbeidsgruppen ser for oss at innsamlingen av tilbakemeldinger skal være ferdig innen utgangen av nyttår. Deretter starter tilbudsrunde for prosjekteringsarbeid (PRO/SØK). Vi håper på å ha engasjert prosjektleder innen utgangen av februar.

Etter prosjekteringsarbeid er ferdig, vil det søkes til styret om rask forhåndsgodkjenning. Så snart styret har behandlet saken, vil vi søke kommunen om utbyggingstillatelse. Forhåpentligvis innen utgangen av mars.

Deretter/parallellt med dette vil vi engasjere byggherre for UTF/KUT. Vi ønsker oppstart i sommer, og senest september 2014. Dette kommer naturligvis an på hvor mange sameiere som blir med på første runde.

Vi ber derfor om tips til prosjektledere og byggherrer, dersom noen sameiere kjenner, eller har relevant erfaring med noen aktører som leverer kvalitet og en ordentlig jobb, fortell oss gjerne det i skjemaet.

¹ TEK10 - Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Ikrafttrådt 2010.

Foreløpige konkurransekriterier

Det beste forhandlingskortet vårt for å holde kostnader nede er kanskje hvor mange som blir med på første runde. Vi har utarbeidet noen generelle konkurransekriterier for å bedømme de ulike tilbudene, og disse forbedres med tilbakemeldinger fra dere.

(30%) Totalpris (fornuftig pris)

(20%) Kvalitet, ansvar og omdømme

(20%) Referanser fra tilsvarende utbygginger.

(10%) Tidsramme og tidspunkt.

(10%) Mulighet til å utføre innvendig arbeid etter nærmere avtale med den enkelte sameier.

For prosjektering (PRO/SØK) har vi følgende absolutte krav:

- Må dokumentere ledelseserfaring fra sammenliknbare prosjekter.

I tillegg har vi endel absolutte krav til konkurransen for både forprosjekt og utførende:

- Må dokumentere faglig godkjenning (byggherre/byggmester).
- Må dokumentere at økonomien er solid nok til å utføre arbeidet og eventuelle mangler.
- Må dokumentere ansvarsforsikring.
- Må dokumentere tilstrekkelige HMS-rutiner.
- Må dokumentere løsningen jfr. TEK10.

Med vennlig hilsen

Erling Sævrøy og Ole Christian Rynning
På vegne av arbeidsgruppen for utbygging