

Forslag til sameiermøtet:

Utbygging av balkonger grensende mot Holmenkollveien. Seksjonseiere som vil bygge ut må bære alle kostnader selv, forholde seg til retningslinjer, og søke styret om godkjenning. Det vil være opp til hver enkelte sameier å bygge ut baksiden etter godkjent søknad.

Forslag til vedtak:

“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.”

Beslutning: **JA** eller **NEI**

Retningslinjer og prinsipper

1. Areal av eksisterende balkong/platå mot Holmenkollveien kan bygges ut. Utbygging er frivillig. Det er opp til hver seksjonseier om å bygge ut eller ikke.

2. Alle utbyggingssaker skal godkjennes av styret. Utbygging skal utføres enhetlig. Hver enkelt utbygging skal vurderes med hensyn til å ivareta en usjenerende og enhetlig fasade.

I den grad det søkes om endringer i utformingen av fasade, *bør* styret vurdere helheten i forhold til hele oppganger eller boligrekker i størst mulig grad.

Mindre justeringer som valg av vindu i stedet for glassdør, plassering av vinduer, ventilasjon og boder anses innenfor normen styret kan godkjenne. Endring på størrelse og plassering av vinduer kan godkjennes skjønnsmessig etter en helhetlig vurdering av boligrekken / oppgangen.

3. Utbyggende seksjonseier skal dekke alle kostnader for sin utbygging, herunder prosjekterings- og utbyggingskostnader, alle offentlige utgifter, gebyrer og honorarer. Utbygger står ansvarlig for å betale for, eller utbedre alle skader og mangler som skyldes byggearbeidet. Ansvaret gjelder både på egen, andres og felles eiendom. Eventuelt engangsgebyr for styrets behandling skal også dekkes av utbygger.

Styret kan dekke deler av kostnader, spesielt i tilknytning til helhetsvurderinger av enhetlig utbygging, prosjektstyring og annet vedlikeholdsarbeide som naturlig faller inn under sameiets helhetlige ansvar.

4. Utbygger skal selv administrere sin byggesak ovenfor bygningsmyndighetene, og passe på å opprettholde styrets gjeldende retningslinjer for utbygging.

5. Utbyggende seksjonseier skal dekke eventuelt økte felleskostnader gjennom fellesutgifter på grunnlag av økt boareal. Fellesutgifter og andel av framtidige lån skal regnes etter sameiets sameierbrøk etter utbyggingen er ferdigstilt og reseksjonert.

6. Utbygging skal ikke være til nevneverdig ulempe for sameiere. Utbygger skal vise hensyn og aktsomhet ovenfor naboer under utbygging.

7. Utbygger skal benytte godkjente fagfolk. Materialvalg for fasader skal være av samme, eller bedre kvalitet enn dagens materialer.

8. Arealet som kan bygges ut er begrenset til utflytting eller nybygging av bakvegg begrenset til størrelsen av platå i første etasje og balkonger i øvrige etasjer, som grenser ut mot Holmenkollveien (nord/øst).

9. Styret får fullmakt til å utarbeide egne rutiner for godkjenning av utbyggingsøknader. Før enhver

utbygning starter skal skriftlig godkjent avtale med styret foreligge. Styret kan utarbeide lister over godkjente arkitekter eller entreprenører.

10. Styret bevarer full dokumentasjon av utbyggingssaker i sameiets byggesaksarkiv.

11. Sameiet overtar etter utbygging bygningsmessig ansvar, herunder forsikringsansvar og ansvar for ytre vedlikehold som øvrige ytre fasader og bygningsmasse.

Anbefalinger og drøftinger fra arbeidsgruppen

Endring i vedlikeholdskostnader

Det vil være en mindre økning i vedlikeholdskostnader ved at sameiet nå står for maling av hele fasaden på baksiden, hvor deler tidligere har vært håndtert av hver enkelt seksjonseier.

Sameiet har i dag allerede ansvar for maling av store deler av baksiden, blant annet vegger foran boder, rekkverk, gavl, lister, m.m. 10-15 kvadratmeter ekstra maling per leilighet anses av arbeidsgruppen derfor som en beskjeden økning i fellesutgifter. I tillegg er dagens fasade ikke helt ny, og trenger uansett en oppussing om noen år. Utbygging vil redusere behovet for nødvendig restaurering av store deler av den 33 år gamle fasaden, og gamle bordganger vil kunne erstattes i sammenheng med utbygging.

Arbeidsgruppen vurderer at kostnader for vedlikehold av den nye fasaden dekkes inn av økte fellesinntekter som følge av seksjonenes økte areal.

Som videre drøftet i punkt nedenfor er det behov for modernisering av fasaden for å øke lydisolasjonen og begrense trafikkstøyen. Ved å tillate utbygging vil det kunne være mer attraktivt for seksjonseierene å oppgradere fasaden og forbedre støysisolasjonen.

Arbeidsgruppen anser at godkjenning av utbygging vil gagne sameiet i form av redusert behov for planlagt vedlikehold av fasade og dertil bidra til bedre økonomi.

Trafikkstøy

Trafikken i Holmenkollveien har økt betraktelig med årene, og støynivået er idag å anse som langt mer sjenerende enn da Østre Kragaskogen ble bygget. Flere av sameierne som grenser mot Holmenkollen benytter idag derfor i lavere grad balkongen på baksiden. Etter at naboene på andre siden av Holmenkollveien satte opp sine støyskjermer, har støynivået forverret seg ved at de nye anordningene skaper en ekko-effekt. I noen av blokkene er nå støynivået så ille at isolering av fasaden vurderes uansett utbygging.

Arbeidsgruppen anbefaler at utbyggere i søknad vurderer å øke isoleringsgrad for å begrense trafikkstøy og lydforurensning fra Holmenkollveien.

Oslo Kommune har en ordning som tilbyr tilskudd for enten støyskjermer eller fasadetiltak. Støyskjermer vil være til noe hjelp, men arbeidsgruppen vurderer at støyskjermerende vegger ikke vil være tilstrekkelig for spesielt de øvre etasjene, som er mest rammet av støyen idag.

Arbeidsgruppen anbefaler videre at styret samordner søknad om tilskudd fra Oslo Kommune for å kompensere for tiltak mot å begrense trafikkstøy gjennom fasadeforbedring.

Utbygging i lignende sameier

Utbygging av liknende terrasseleiligheter er ganske vanlig, og kan gjenkjennes i mange sameier av samme typen og utforming med godt resultat, og uten problemer med isolering, skjevheter, lekkasjer og andre typer feil. For eksempel kan utbygging befares hos nabosameiet vårt, Sameiet Kragstegen Terrasse, som har fått til en flott løsning for baksiden sin.

Arbeidsgruppen har vært i kontakt med nabosameiet for vurderinger rundt praktiske utfordringer og råd, som har bidratt til, og er tatt med i utformingen av forslaget sine prinsipper og retningslinjer.

Arbeidsgruppen har også vært i kontakt med andre bygge- og byggløsningsfirmaer med lang erfaring med denne utbygging i tilsvarende sameier, blant annet både OBOS Prosjektledelse og Selvaag. Det anbefales å engasjere byggløsningsfirmaer med erfaring fra denne typen utbygging ved en utbygging.

Enhetlighet

Arbeidsgruppen er opptatt av at fasadeutbygging skjer på en ordentlig og ryddig måte. Å bevare et enhetlig uttrykk er en viktig verdi for sameierne i Østre Kragstegen, og det er viktig i vår vurdering at utbyggere følger prinsipper og retningslinjer om utbygging.

Arbeidsgruppen vurderer at det helhetlige uttrykket best bevares ved at sameiet gir styret godkjenningsansvar for utbygging.

Sjenanse

Arbeidsgruppen anser det som svært lite sjenerende for andre sameiere å bygge ut baksiden mot Holmenkollveien. Det er lite grad av innsyn i leilighetene.

Arbeidsgruppen anbefaler at oppganger og blokker samarbeider om utbygging for å holde nede kostnadene, bevare et enhetlig uttrykk utseendemessig og gjennom materialvalg, enklere vedlikeholdsperioder samt minimere sjenanse ved utbygging. Byggefirmaer gruppen har vært i dialog med har fortalt at de kan ta utbygging av hele blokker på rundt 14 dager.

Byggetekniske krav

Utbygger må ivareta isoleringsbehov for å forhindre kuldebro og fuktdannelser. Dette er spesielt viktig i tilfellene hvor naboen under ikke bygger ut. Isolasjon av gulv kan foretas ved peggning og innlegging av

varmekabler, eller ved at et tynt isoleringslag bygges på undersiden av balkong.

Arbeidsgruppen anbefaler at utbyggere vurderer å øke tykkelsen av yttervegg for å forbedre både leilighetens energisparing og støyisolasjon. Oppgradering av vinduer kan forbedre dette ytterligere.

Branntekniske krav

Byggningsmassen består av adskilte betongvegger som skaper isolerende brannceller. Byggningsmassen har dermed høy grad av brannteknisk sikkerhet, og må anses som relativt brannsikkert med tanke på spredning og muligheter til å begrense brann. Branntekniske krav etter forskrift antas som ivaretatt uten endringer idet leiligheter har rømningsvei gjennom trappeoppgang og terrasse foran.

Arbeidsgruppen anbefaler allikevel at det anlegges ny rømningsvei på baksiden også etter utbygging. Dette gjelder spesielt i øverste etasjer i seksjonene hvor en i dag har en steinplate som kan knuses og åpne for rømning til neste trappeoppgang. Det er mange mulige løsninger på dette. For eksempel kan det anlegges rømningsvei til tak eller en mindre brannterrasse. Arbeidsgruppen vurderer den enkleste og peneste løsningen som godkjente brannstiger utformet som lister. Slike lister er lite sjenerende på fasaden, og kan enkelt utløses ved å trekke ut en splint. Samtidig kan slike stiger ikke åpnes fra bakkeplan og utgjør dermed ikke økt innbruddsrisiko. Slike stiger kan plasseres lett tilgjengelig ved siden av der dagens terrassedør vil være, forutsatt at utbygger erstatter dagens dør med en ny innadsvingende dør eller gardindør.

Vurdering av styrets godkjenning

Arbeidsgruppen har blant sameiere identifisert to ønskede former for utbygging:

- 1) Utbygging av hele fasaden.
- 2) Utbygging av deler av fasaden, med bevaring av en liten balkongdel / frokostbalkong.

Se vedlagt prinsippskisse for et uttrykk av hvordan de to ulike formene kan spille sammen med dagens fasade.

Arbeidsgruppen anbefaler at styret selv tolker og utarbeider retningslinjer for hvordan de skal behandle søknader, men foreslår følgende trestegsmodell som et utgangspunkt:

1. Før søknad til offentlig byggingmyndighet skal det fremmes søknad om prinsippgodkjenning til styret.

Søknaden skal inneholde:

- Skisser (evt. tegning) av tiltaket
- Beskrivelse av tiltaket (type, størrelse, utførelse, lokalisering, osv)
- Nabovarsel

2. Før igangsettelse av utbygging skal offentlig godkjent søknad igjen presenteres for styret, med dokumentasjon av alle nødvendige tillatelser. Styret bekrefter at utbygging samsvarer med sameiets retningslinjer, og eventuelle utfyllende bestemmelser. Det inngås da en reseksjoneringsavtale med sameiet, der blant annet ny fellesleie beregnes.

3. Før ny utbygging tas i bruk skal styret presenteres ferdigattest som er lovpålagt. Fellesområder skal være ryddet og satt i stand som forventet. Eventuelt engangsgebyr for søknadsgodkjenning skal være innbetalt, og seksjonseiers nye fellesleie begynner å løpe.

Om arbeidsgruppen

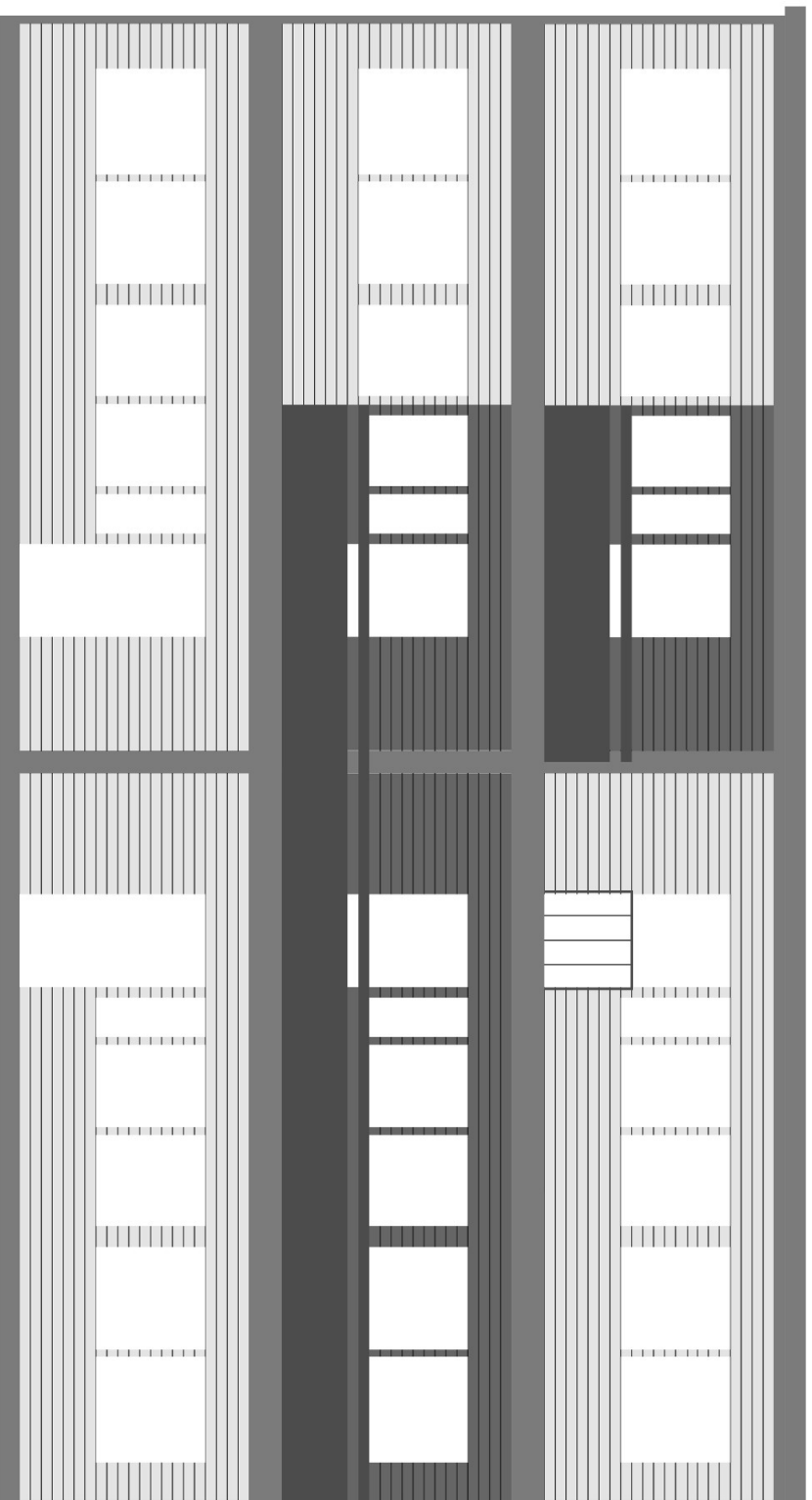
Arbeidsgruppen har vært en løs og uformelt organisert gruppe hvor flere sameiere har bidratt og diskutert utbyggingmuligheten over flere år. Forslaget er i stor grad basert på arbeidet spesielt Erling Sævrøy har stått bak de siste årene. Diskusjonen har gått over epost, muntlig, gjennom skriv og møte. Selve forslaget er en sammenfatning av flere av drøftingene, innspillene og vurderingene fra en lang rekke sameiere, oppsummert i denne form hovedsaklig av Ole Christian Rynning, 74A.

Følgende personer er en ikke uttømmende liste over alle som har bidratt i prosessen i større eller mindre grad gjennom arbeid, innspill eller diskusjoner: Erling Sævrøy 70C, Hanne Stensheim og Geir Solli 74A, Chr. Fredrik Malterud 78E, Jens Alex Støre Amundsen 74B, Merete Berg 76A, Line Markussen og Kjetil Nørstenes 70B, Laila Trosvik 80B, Elisabeth Juel 78C, Marianne Moe og Ulf Christiansen 74A, Knut Erik Dahle 78E, Gisle Østereng 72A, Kjell Wathne 80A, Anne og Rolf Torgersen 74A, Anders Martinsen, Andreas Granum, Gunnar Bekkemyr, Ingjerd Bakali, Kari Drageset, Kari Anne Røisland, Mona Myrvold, Kine Wangerud, Grace Flood, Una Solbakken, Odd Oskar Bjelke, Vibeke Hauan, John-Terje Lie, m. fl.

Dersom forslaget blir godkjent, vil vi forsøke å samordne oss i best mulig grad for å holde kostnadene nede. Det vil nok være fornuftig om oppgangene velger en kontaktperson hver som kan være ansvarlig for å formidle ønsker og kartlegge seksjonseierne som er interessert i utbygging. Det vil være naturlig at styret bistår i kommunikasjonsprosessen.

Om du ønsker mer informasjon om arbeidet og prosessen vår hittil, henvend deg gjerne til meg på epost, oc@rynning.no, eller telefon +47 982 19 347 på kveldstid.

Prinsippkisser som viser delvis utbygging



Prinsippkisser
Utbygging Kragstegen