

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 forttere 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://kragstkogen.github.io>**

Om dere ikke har Internett-tilgang, kan dere fylle ut skjema, og legge/sende det i post til: Utbygging Østre Kragstkogen, % 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 10<sup>1</sup> medfører. Vi må utføre et forskriftsmessig 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 utbyggingstilatelse. 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.

---

<sup>1</sup> 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

# Utbygging mot Holmenkollveien

Dersom du ønsker å være med videre, vil data registrert her deles med arbeidsgruppen og styret i sameiet.

Følg saken på <http://kragstkogen.github.io>

**\* Required**

## Først: Ønsker du å være med på utbygging? \*

Svaret er ikke forpliktende, men vil være veiledende for innhenting av tilbud.

- ☐ Ja, ønsker å være med i første runde (så fort som mulig, sikte: sommer 2014)
- ☐ Ja, men vil føre utbyggingsak selv etter første runde (i framtiden)
- ☐ Uaktuelt for meg

## Hva slags utbygging ønsker du?

- ☐ Hele fasaden flyttes ut
- ☐ 2/3-deler av fasaden flyttet ut (beholde frokostbalkong)
- ☐ Vet ikke

## Ditt fulle navn \*

Registrert som sameier, eller kunne dokumentere eierskap/hjemmel til leilighet

## Oppgang og leilighetsnummer \*

Eks: Holmenkollveien 74A, Leilighet H0401. Viktig post vil også sendes hit for de som vil delta.

## Din epostadresse

Dersom du ønsker oppdateringer om saksforløpet, samt informasjon/tilbakemeldinger underveis

## Ditt telefonnummer

## Kommunikasjon

- ☐ Ønsker epost
- ☐ Ønsker kun post (begrenset)
- ☐ Ja takk, begge deler!

## Er du villig til å være kontaktperson for din oppgang?

Dele ut brev i postkassene til din oppgang, informere / snakke med dine naboer

- ☐ Ja!
- ☐ Ja, om ikke noen andre melder seg
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke, kanskje

**Hva slags tilbud ønsker du på forprosjektet (POS10/SØK10)?**

Vi kan hente inn tilbud fra leverandører på enten prosentandel av totalkost, eller fastpris. Prosentandel gir muligens en bedre pris, men fastpris er kanskje enklere å forholde seg til og ta stilling til / sammenlikne da prosentandelen er mest forhandlingsbar om mange blir med i første runde.

- ☐ Ønsker fastpris
- ☐ Ønsker prosentandel av totalkostnaden
- ☐ Vet ikke / ønsker at arbeidsgruppen beslutter etter beste evne

**Hvor mye er du villig til å betale for forprosjekt**

- ☐ Under 25000
- ☐ Under 10000
- ☐ Det som trengs
- ☐ Ubesvart / ikke relevant

**Hvor mye er du villig til å betale for fasadeflytting?**

Inkluderer ikke innvendig arbeid

- ☐ Under 250 000
- ☐ Under 200 000
- ☐ Under 150 000
- ☐ Det som trengs
- ☐ Ubesvart / ikke relevant

**Har du noe spesialkompetanse som arbeidsgruppen bør vite om?**

Vi ønsker gjerne at flere sameiere kan involvere seg med kompetanse. Det er ikke snakk om mye arbeid, og det meste kan håndteres sporadisk på epost. For eventuell epost er det fint om vi får vite om noen er villige til å kvalitetssikre ulike deler av søknaden.

- ☐ Innkjøp, anbud, evaluering av tilbud
- ☐ Teknisk erfaring/kompetanse TEK10 og teknisk
- ☐ PRO10 og saksteknisk (forarbeid, herunder juridisk)
- ☐ Erfaring med utbyggingssaker i kommune
- ☐ Regnskap/økonomi (mulighet til å holde regnskap / fakturere prosjektkostnader)
- ☐ Prosjektledelse (administrasjon og oppfølging)

**Utdyp gjerne hva du kan bidra med, gjerne også med tid og omfang****Har du gode ideer for innvendig oppusning du ønsker å dele?**

Du kan gjerne sende skissetegninger til [oc@rynning.no](mailto:oc@rynning.no), så legger jeg de på nettsidene

**Har du noen øvrige tips til arbeidsgruppen?**

Tips gjerne om kontaktpersoner i byggfirma, prosjekteringsfirma du kjenner/har erfaring med (som vi bør hente tilbud fra?) osv.

