

30. november 2013

## Utbygning av balkong 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 hadde delt ut fullmakter. Vi som har vært i arbeidsgruppen tar det positive flertallet (kun 3 stemte mot vedtaket, hvorav 2 var fullmakter) 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, at det er et omfattende regelverk. Vi antar også at vinteren ikke er et spesielt gunstig tidspunkt å utføre utbygningen, og ønsket å se an at markedsprediksjonene traff.

Det kan nå virke som boligmarkedet sakter litt ned i et par år framover, dette er veldig gode nyheter for utbygning, da det blir mer håndverkere tilgjengelig, og større konkurranse om oppdragene. Dette gjør det som igjen gjør at vi kan presse prisene og holde kostnadene lave.

Vi er nå klar til å starte neste fase. Vi har påbegynt utforming av avtaleverk for styret, men ønsker nå å samle inn litt mer opplysninger for de som ønsker å bygge ut.

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

Skjemaet og dette brevet er også tilgjengelig elektronisk på nettsiden:

<http://kragskogen.github.io>

Her vil dere også finne annen relevant informasjon.

## 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 krav TEK 10 medfører. Vi må utføre et forkriftsmessig prosjekteringsarbeid (PRO 10). I dette arbeidet vil branntekniske krav, fasadekrav og øvrige bygningstekniske krav (isolasjon, mv) 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 to profesjonelle aktører:

1. PRO og SØK.
2. UTF/KUT.

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

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.

## Foreløpige konkurransekriterier

Det beste forhandlingskortet vårt for å presse prisene er kanskje hvor mange som blir med på første runde. Vi har allikevel utarbeidet noen generelle konkurransekriterier for å bedømme de ulike tilbudene, men disse vil forbedres etter tilbakemeldingene deres.

(50%) Totalpris

(25%) Referanser fra tilsvarende utbygninger.

(15%) Tidsramme og tidspunkt.

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

I tillegg har vi endel absolutte krav til konkurransen:

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

Med vennlig hilsen

Erling Sævrøy og Ole Christian Rynning  
På vegne av arbeidsgruppen