

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 de av dere som gav oss fullmakter. Vi som har vært i arbeidsgruppen tar det overveldende 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, og tar sikte på å få startet første runde utbygning til sommeren 2014. Det er mye som gjenstår, men ting vil gå litt fortere i år.

Vi har påbegynt utforming av avtaleverk for styret, og tar sikte på å fremlegge 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 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.

Vi legger ved dette brevet et skjema vi ber utfyllt. Det foretrekkes om skjemaet fylles ut, og det vil være tilgjengelig elektronisk på nettsiden. Her vil dere også finne annen relevant informasjon:

<http://kragskogen.github.io>

Dersom dere ikke har Internett-tilgang, kan dere fylle inn skjemaet manuelt, og legge/sende det i post til: Utbygning Østre Kragsskogen, % 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 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 (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 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 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, selv om dere ikke skulle velge å bli med i første omgang.

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.

(30%) Totalpris (fornuftig pris)

(20%) Kvalitet, ansvar og omdømme

(20%) Referanser fra tilsvarende utbygninger.

(10%) Tidsramme og tidspunkt.

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

For prosjektering har vi følgende absolutte krav:

- Må dokumentere erfaring med TEK10 (PRO10/SØK10)
- Må dokumentere erfaring fra sammenliknbare prosjekter
- Må oppgi referanser for nøkkelpersonell

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