



Kjære beboere

Etter årets generalforsamling har styret og daglig leder utredet alternative driftsmodeller for vaktmestertjenester og sett på alternative plasseringer av driftsbygg. I den prosessen har vi kommet frem til et forslag til utbygging som styret mener er særdeles interessant i mange henseende. Ved å bygge rekkehus med parkeringskjeller på dagens midtre uteparkeringsplan kan borettslaget få en gevinst i størrelsesorden 30 mill. som vil finansiere borettslagets kommende vedlikeholdsprosjekter og sørge for en lav husleie i lang tid fremover. Samtidig får vi en helt ny boligtype som dekker behovene til beboere som ønsker større plass. Vi ønsker å splitte opp funksjonene til et driftsbygg i garasje ved rundkjøringen ved plan 3 og kontor og garderobe i kjelleren til rekkehusene. Vi vil med dette infobrevet orientere om hva som er gjort så langt og hva styret tenker videre, og vi ønsker oss respons fra så mange beboere som mulig på forslaget, samt innspill til det videre arbeidet.

### Driftsmodell for vaktmestertjenester

På generalforsamlingen i Orebakken borettslag ble det diskutert om man selv skal ha egne ansatte som utfører tjenester for borettslaget eller om man skal leie inn tjenester fra eksterne leverandører. Dette kom opp i forbindelse med at styret la frem et forslag om å bygge en ny driftsbygning som skal være garasje for maskinparken vår og som også kan fungere som kontor, garderobe, dusj/wc for ansatte. Følgende alternativer finnes:

- Vi kjøper vaktmestertjenester av en ekstern leverandør
  - Leverandøren holder maskinpark
  - Orebakken holder maskinpark ved eie eller leasing
- Vi har egen ansatt vaktmester
  - Orebakken eier maskinpark (dagens situasjon)
  - Orebakken leaser maskinpark (kan vurderes på et senere tidspunkt når dagens maskinpark må skiftes ut)

Gitt at beboerne ønsker å opprettholde dagens kvalitetsnivå på vaktmestertjenester er styret og daglig leder derfor av den soleklare oppfatning at å ha en egen fast ansatt vaktmester er billigere, gir bedre kvalitet og mer fleksibilitet og er positivt for arbeidsmiljøet. Dette diskuteres i den etterfølgende teksten.

Det er i dag tre heltidsansatte personer i Orebakken borettslag. Nils-Jostein Helland er daglig leder, Tor Eliassen er midlertidig ansatt som vaktmester og Khalid Al-Silefanee er kombinert renholder og vaktmesterassistent. Totalt er dette tre årsverk og vaktmesterdelen utgjør ca. 1,3 årsverk. Det betyr at vi må ha en egen person fysisk tilstede på Orebakken på heltid for å utføre vaktmestertjenestene. Spørsmålet er hvor vedkommende skal være ansatt. I fjor høst så gjorde vi samme typen vurderinger da vi valgte å ansette en egen renholder i stedet for å kjøpe tjenesten eksternt. Det viste seg å bli vesentlig billigere å ansette personen i Orebakken borettslag, og det har på alle måter vært veldig positivt for borettslaget.

Vi har vært i dialog med eksterne leverandører av vaktmestertjenester og de påpekte at hvis vi skal kjøpe tjenester av dem så må de ha et årsverk dedikert til Orebakken. Om vaktmesteren har samme lønns- og arbeidsvilkår vil 25% mva på tjenestene og fortjeneste til leverandøren føre til at kostnaden mest sannsynlig er over 30% dyrere ved outsourcing enn ved å ha egen vaktmester. Av beredskapshensyn for brøyting og strøing, og for å ha fleksibilitet i håndtering av andre oppgaver, ønsker vi å ha en egen maskinpark tilgjengelig. Dermed er det ingen vesentlig besparelse å hente ved at en ekstern leverandør kan dele maskiner mellom flere kunder. I skrivende stund venter vi på pristilbud fra leverandører av vaktmestertjenester, men ser det som svært usannsynlig at dette vil endre på resonnetet over.

Et ytterligere moment som er viktig er arbeidsmiljøet. Nå er det tre ansatte som kommuniserer veldig bra sammen og som jobber i et team. Før vi ansatte en egen renholder så var vedkommende kun ekstern



## OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

Infoskriv 2017-2, uke 35

Telefon

E-post

Hjemmeside

Daglig leder 91561238

Vaktmester 48125905

drift@orebakken.no

styret@orebakken.no

www.orebakken.no

leverandør og var ikke i samme grad med i teamet som tilfellet er nå. Med tre ansatte personer så er det også mye enklere dekke opp for hverandre ved ferieavvikling og sykdom. På grunn av dette så oppnår vi en ganske høy fleksibilitet og vi kan ha stort fokus på det som er kjernevirksomhetene våre. Daglig leder har også maskinførerbevis, slik at han kan kjøre maskinene ved behov, og vi har et godt samarbeid med naboborettslaget Jarbakken.

Vinteren 2015 var vi nødt til å sette ut snøbrøytingen til en ekstern leverandør på grunn av sykemelding hos tidligere vaktmester, og det var absolutt ingen suksess. Brøytingen ble sent og mangelfullt utført, det var forskjellige folk som gjorde jobben, maskinene var ikke tilpasset forholdene på Orebakken, vi hadde ingen styringsrett på hvordan og når arbeidet ble utført og det krevde vesentlig mer oppfølging fra daglig leder og styret enn med egen vaktmester. Vi tror ikke noen beboere ønsker den situasjonen igjen.

Ut over punktene som er diskutert over mener vi at en fast ansatt vaktmester og renholder gir følgende fordeler:

- Tidsbesparende. Lokal kjennskap over tid gjør at en vaktmester kan håndtere oppgaver i prioritert rekkefølge der det er behov. Han/hun kjenner området, følger med over tid og trenger ikke introduksjon til området når enkeltoppgaver skal løses.
- Raskere behandlingstid / reaksjonstid. Historikk gir vaktmester kjennskap til hva som har skjedd/er aktuelt i borettslaget, som gjør at han kan behandle sakene raskere/lettere.
- Kvalitet på arbeidet. En som er til stede og har tilhørighet til borettslaget har en større interesse av at det skal bli fint og at det skal forbli slik. Ved vikarierende vaktmestertjenester i Ingar sitt fravær var det stygg måking, vilkårlig gressklipping, stygge kanter, skader på kasser, stener, plener. Materielle skader krevde reparasjoner, men også ressurser i form for oppfølging av daglig leder

### Forslag til utbygging av rekkehus og vaktmestergarasje

Under ser dere illustrasjoner fra skisseprosjektet som vi har utført med bistand fra arkitekt. Merk at dette først og fremst viser byggenes størrelse og form og at utseende vil bli annerledes enn det som er vist. Det vil være aktuelt å bruke forskjellige materialer i fasadene for å hente inn elementer fra nærliggende bygg.



Rekkehus med parkeringskjeller sett fra nord



# OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

Infoskriv 2017-2, uke 35

Telefon

E-post

Hjemmeside

Daglig leder 91561238

Vaktmester 48125905

[drift@orebakken.no](mailto:drift@orebakken.no)

[styret@orebakken.no](mailto:styret@orebakken.no)

[www.orebakken.no](http://www.orebakken.no)



*Vaktmestergarasje*

Forslaget er å bygge P-kjeller med rekkehus over på parkeringsplatået over gjesteparkeringen. P-kjeller kan inneholde:

- Areal til vaktmesterkontor og garderober
- Parkeringsplasser hvor leiligheter uten parkeringsplass kan få tilbud om å kjøpe plass og resten av plassene kan leies ut som i dag
- Mulighet for hurtigladestasjon til el-bil
- Mulighet for plass til bilkollektivbil(er)

For boligareal over kjeller foreslår vi å bygge 8 rekkehus på 150 – 170 m<sup>2</sup> med takterrasse. Vi har også vurdert en ny blokk, men for å begrense byggehøyden av hensyn til beboere i naboblokkene og med ønske om å bygge noe litt annerledes enn det som er i borettslaget i dag, er styret at den oppfatningen at rekkehus er den beste løsningen.

I tillegg ønsker vi å skille ut garasjedelen til vaktmester i et eget bygg ved rundkjøringen til innkjøringen til plan 3 i parkeringshuset dersom vi får tillatelse fra Bymiljøetaten til å plassere bygget her. Denne plasseringen har litt høyere kostnader til grunnarbeider enn alternativet som ble presentert på generalforsamlingen, men her blir ikke boområdet påvirket og det er enkelt tilkomst til garasjen. Om ikke vi får byggetillatelse til dette er det mulig å plassere vaktmestergarasjen i parkeringskjelleren til de foreslåtte rekkehusene.

Det er areal til ca 50 plasser som med utbyggingen vil komme i lukket kjeller i stedet for åpent som i dag. Av disse 50 plassene vil man miste 4-6 plasser til vaktmesterkontoret, 1-2 til bilkollektivbil (dersom det er noe beboerne ønsker) og de 8 nye enhetene vil få hver sin plass. Det vil si at vi mister kun 13-16 plasser i forhold til dagens situasjon, og det kan også hende at bilkollektivbil vil føre til mindre behov for bil nr 2 for noen av de som leier plass i dag. I dag er det ca 25 ledige plasser på utleieparkeringen.



## Fordeler:

- Stor økonomisk inntjening for borettslaget. Et veldig grovt anslag er at prosjektet vil gi et overskudd i størrelsesorden 30 mill., og dette vil finansiere borettslagets kommende vedlikeholdsprosjekter og sørge for en lav husleie i lang tid fremover
- Gode fasiliteter og nødvendige fasiliteter for vaktmester og øvrige ansatte. De ansatte vil i tillegg få moderne kontor, garderobefasiliteter og et lunsjrom som er viktige trivselsfaktorer på arbeidsplasser i Norge.
- Ny boligtype for beboere som ønsker større plass
- Mulighet for flere funksjoner i ny p-kjeller som hurtiglading for elbil og oppstillingsplass for bilkollektiv
- Flere innendørs parkeringsplasser
- Bedre utnyttelse av dagens parkeringsplassområde
- Mulig forbedret estetisk uttrykk for innkjøringen til borettslaget

## Ulemper

- Anleggsperiode med noe begrenset parkeringskapasitet
- Noen beboere, spesielt i LV56-60 og 84-86, vil nok ha en negativ oppfatning av endret utsyn. Som vist på snittegningen er det rekkehusene vesentlig lavere en naboblokken, slik at beboerne her ikke skal bli påvirket i vesentlig grad.
- Færre utendørsplasser til beboere med flere biler, selv om det i dag er god kapasitet og ledige plasser på utleieparkeringen

## Vedlagt dette skrevet finner dere følgende tegninger fra skisseprosjektet:

- A10-01 Situasjonsplan
- A72-05 Persp. rekkehus fra nord
- A72-04 Persp. rekkehus fra syd
- A30-01 Snitt rekkehus
- A72-03 Perspektiv alt. 2

## Andre alternativer til plassering av driftsbygg som er vurdert i prosessen:

1. Forslaget som ble presentert av styret på generalforsamlingen (GF). Også vist på vedlagte situasjonsplan som alt.1
2. Nytt alternativ. Bygg plassert inn i terrenget inntil rundkjøringen. Krever tillatelse fra BYM, men PBE er positive til denne plasseringen. Foreslått plassering for vaktmestergarasje, vist på situasjonsplan som alt.2
3. Innspill fra salen på GF som alternativ plassering av driftsbygg. Området viste seg å være for smalt.
4. Først var ideen å plassere driftsbygget inn i terrenget under deler av parkeringsplassen, og dette ledet til det fremlagte forslaget om rekkehus med parkeringskjeller.







# OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

Infoskriv 2017-2, uke 35

Telefon

E-post

Hjemmeside

Daglig leder 91561238

Vaktmester 48125905

drift@orebakken.no

styret@orebakken.no

www.orebakken.no

## Kostnadsoppstilling

I det etterfølgende ser dere et grovt anslag for prosjektet. Tallene for byggekostnad er hentet fra Norsk Prisbok sin kostnadsoppstilling for bygningstypene rekkehus uten kjeller og parkeringskjeller boligblokk. Dette er gjennomsnittstall fra nylig gjennomførte byggeprosjekter med normal standard. Antatt salgspris er basert på solgte boliger i Voksenhagen den siste tiden. Salgspris for parkeringsplasser til leiligheter som i dag ikke har parkeringsplass i parkeringshuset (16 enheter) er satt til byggekostnad, og her har vi antatt at halvparten av disse ønsker å kjøpe plass. Hovedårsaken til at dette prosjektet er så gunstig for borettslaget er at vi ikke har utgifter knyttet til kjøp av tomt. Dette gjør at også prosjektet kan finansieres uten at det går utover husleien under byggeperioden, ved at tiden fra de store utgiftene begynner å løpe frem til største delen av inntekten kommer ved ferdigstillelse blir relativt kort.

	[kr/m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[kr]
Salgsinntekter 8 rekkehus a 160 m <sup>2</sup>	62 000	1 280	79 360 000
Salgsinntekter p-plasser	12 900	100	1 290 000
Kostnad grunnarbeider	1 000	1 000	1 000 000
- Byggekostnad rekkehus	24 200	1 280	30 976 000
- Byggekostnad p-kjeller	12 900	1 000	12 900 000
- Byggekostnad vaktmestergarasje	13 900	180	2 502 000
- Kostnad utomhusarbeider	1 000	600	600 000
= Prosjektoverskudd, inntekt til Orebakken brl			32 672 000

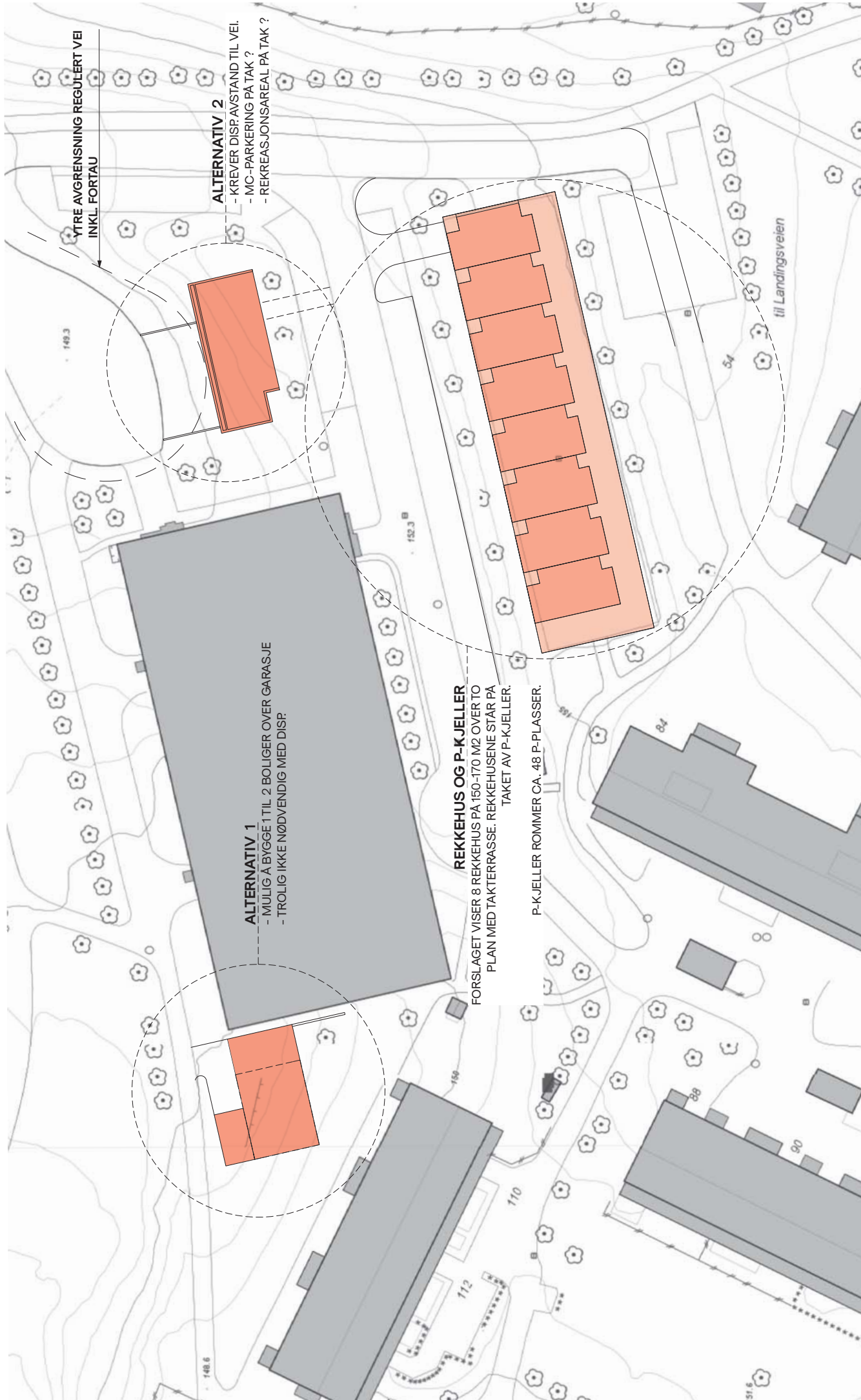
## Videre gjennomføring

24.08.17 hadde vi en veldig positiv forhåndskonferanse med Plan og bygningsetaten (PBE) om den foreslåtte rekkehusutbyggingen. Her presenterte vi skisseprosjektet og våre tanker rundt utbyggingen. I dag ligger det kun en reguleringsplan fra byggetiden som ikke sier så mye om hva som kan la seg gjennomføre innenfor den vedtatte planen. PBE var positive til vårt forslag og signalene fra forhåndskonferansen var at dette bør være mulig med vanlig byggesak med dispensasjon fra dagens reguleringsplan så lenge vi kommer med en ordentlig redegjørelse for en del forhold knyttet til tiltaket som parkering, uteareal for nye enheter etc. Referat fra forhåndskonferansen finnes på PBEs sider under saksinnsyn, sak nr. 201709829.

Styret ser for seg følgende milepæler i prosjektet fremover:

1. Informasjon til beboere (dette skrivet). All informasjon er også lagt ut på hjemmesiden under fanen utbygging. Her legger vi ut spørsmål og svar som kommer underveis
2. Åpen dag i dagligstuen kl 15-19 torsdag 14., mandag 18. og onsdag 27. september hvor alle beboere kan komme innom og diskutere prosjektet. Arkitekten vil også være tilstede.
3. Ekstraordinær generalforsamling for å vedta at andelseierne ønsker en utbygging, antakeligvis okt/nov 2017
4. Rammesøknad nov/des 2017
5. Kontrahering av entreprenør, 1. halvår 2018
6. Søknad om igangsettingstillatelse og byggestart 2. halvår 2018
7. Ferdigstillelse 1 år etter byggestart

Ring gjerne eller send epost til styreleder Anette Fjeld (98023311/afj@olavolsen.no) med innspill til forslaget. Ved spørsmål som stadig gjentar seg legges disse til Q&A'en slik at andre i borettslaget også får informasjonen.



YTRE AVGRENSNING REGULERT VEI  
INKL. FORTAU

**ALTERNATIV 2**  
- KREVER DISP. AVSTAND TIL VEI.  
- MC-PARKERING PÅ TAK ?  
- REKREASJONSAREAL PÅ TAK ?

**ALTERNATIV 1**  
- MULIG Å BYGGE 1 TIL 2 BOLIGER OVER GARASJE  
- TROLIG IKKE NØDVENDIG MED DISP

**REKKEHUS OG P-KJELLER**  
FORSLAGET VISER 8 REKKEHUS PÅ 150-170 M<sup>2</sup> OVER TO  
PLAN MED TAKTERRASSE. REKKEHUSENE STÅR PÅ  
TAKET AV P-KJELLER.

P-KJELLER ROMMER CA. 48 P-PLASSER.

til Landingsveien

Fase	Skisseprosjekt	Gnr./Bnr.	Tegning	Situasjonsplan	Tegningsnr.	Dato	Mål
	31/315			A10-01		14.07.17	1:200
Prosjektleder <b>AM ARK</b> Andberg-Mourm Arkitekter AS Særegkleia 45, 0194 Oslo Tlf: 949 71 413, e-post: espen@amark.no							
Tilskriver <b>Orebakken Brl.</b> Landingsveien 136, 0767 Oslo Tlf: 22 14 95 78							
Prosjekt <b>Mulighetsstudie</b> <b>Orebakken brl.</b>							

Alle rettigheter tilhører utferende arkitektfirmaet AM ARK. Ingen bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke





Alle rettigheter tilhører utferende arkitektfirmaet AM ARK. Ingen bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase: **Skisseprosjekt** | Gnr./Bnr.: **31/315** | Tegning: **Persp. rekkehus fra nord** | Tegningsnr.: **A72-05** | Dato: **14.07.17** | Mål: **NN**

Prosjektleder: **Andberg-Mourm Arkitekter AS** | Tittel/forv.: **Orebakken Bri.** | Prosjekt: **Mulighetsstudie**  
Sørensgata 45, 0394 Oslo | Landingsveien 136, 0767 Oslo  
Tlf: 949 71 413, e-post: [espen@amark.no](mailto:espen@amark.no) | Tlf: 22 14 95 78 | **Orebakken bri.**





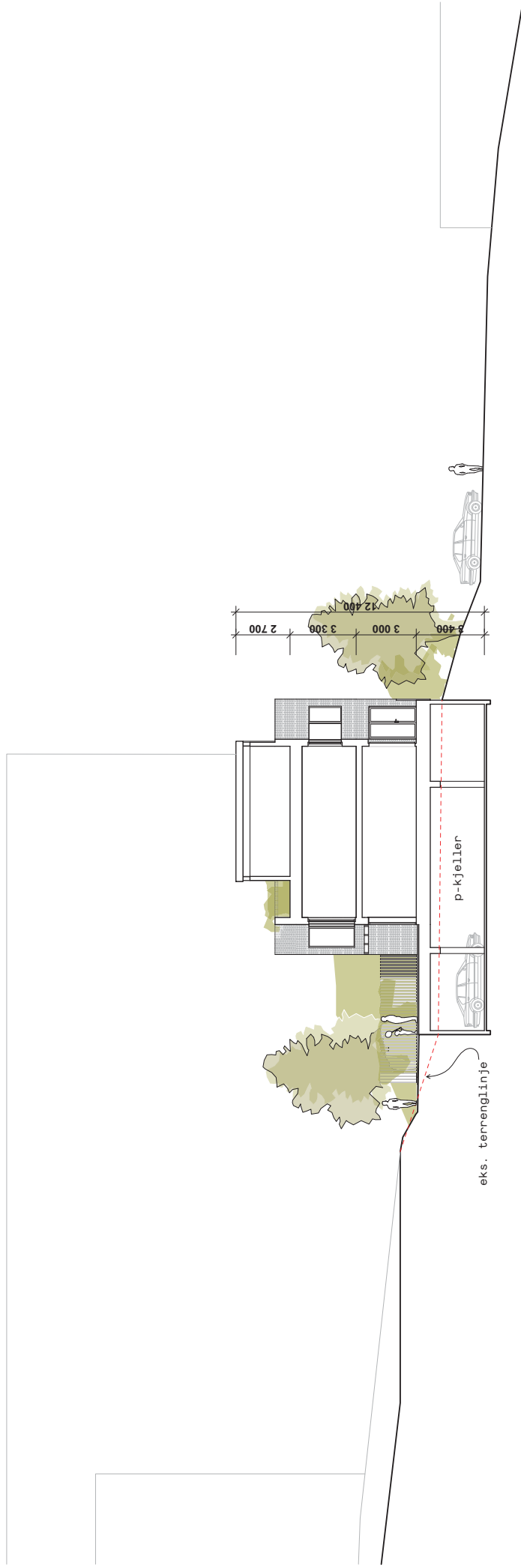


Alle rettigheter tilhører utferende arkitektfirmaet. Ingen delvis bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase: **Skisseprosjekt** | Gnr./Bnr.: **31/315** | Tegning: **Persp. Rekkehus fra syd** | Tegningsnr.: **A72-04** | Dato: **14.07.17** | Mål: **NN**

Prosjektleder: **Andberg-Mourm Arkitekter AS** | Tittel: **Skisser** | Prosjekt: **Mulighetsstudie**  
Sørensgata 45, 0394 Oslo | **Orebakken Bri** | **Orebakken bri**  
Tlf: 949 71 413, e-post: [espen@amark.no](mailto:espen@amark.no) | Landingsveien 136, 0767 Oslo | Tlf: 22 14 95 78





Alle rettigheter tilhører utførende arkitektfirmaet. Ingening er tillatt bruk av disse tegningene eller forbudt uten skriftlig samtykke





Alle rettigheter tilhører utferende arkitektfirmaet AM ARK. All bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke