



# OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

Rekkehus - Spørsmål og svar I

Telefon

E-post

Hjemmeside

Daglig leder 91561238

Vaktmester 48125905

drift@orebakken.no

styret@orebakken.no

www.orebakken.no

Kjære beboere

Her har vi samlet svar på noen av spørsmålene og bekymringene vi har fått inn så langt. Innledningsvis vil vi presisere at dette først og fremst er et prosjekt for alle beboere der vi sikrer borettslaget solid økonomi til å gjennomføre nødvendige vedlikeholdsprosjekter i tiden fremover, ikke et prosjekt for de få som kjøper boligene. Vi håper flest mulig kommer på de åpne dagene så vi kan diskutere problemstillinger knyttet til prosjektet. Det er også veldig hyggelig at så mange er positive til forslaget.

## Styrets mandat

I henhold til borettslagslova §8.8 har styret i oppgave å lede virksomheten i borettslaget, og styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Iht BRL §8.9 skal ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forhold i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold godkjennes av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Som en del av arbeidet med å lede virksomheten forbereder styret en sak til ekstraordinær generalforsamling om utbygging av rekkehus, og ettersom det er en viktig sak har vi sendt ut informasjon underveis for å involvere beboerne i prosessen. Forslaget oppstod i utredningen av driftsmodell for vaktmestertjenester (beskrevet nærmere i infobrev 2017-2). Utbyggingen av rekkehus er dermed et helt nytt og separat forslag, men hvor vi tenker det er naturlig å inkludere fasiliteter for ansatte og andre som har arbeid på Orebakken.

## Hvorfor skal vi gjennomføre dette prosjektet?

Borettslaget har en stadig eldre bygningsmasse og en rekke større vedlikeholdstiltak som skal gjennomføres i tiden fremover. Dette utbyggingsprosjektet vil bidra sterkt til finansiering av dette slik at vi kan beholde den lave husleien vi har. Under er en kostnadsoversikt for tiltak som planlegges gjennomført bare i løpet av de neste tre årene:

Modernisering av heiser	4 000 000
Videre utskifting av vinduer	1 000 000
Nytt callinganlegg	2 800 000
Skifte stigeledning og hovedtavler	9 000 000
Sum	18 400 000

## Utsikt for beboere i LV84-86 og LV56-60

Mange som bor i de nærmeste blokken er bekymret for hvordan rekkehusene vil påvirke deres leilighet. Arkitekten har utarbeidet noen perspektiver fra de nærmeste blokkene.



Sett fra utenfor 1. etasje LV56



# OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

Rekkehus - Spørsmål og svar I

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)



Original: Image-1.png, overendt04.08.2017.



Sett fra utenfor 1. etasje LV84



Original: 2017-05-05 09:05:07.jpg



Sett fra vindu i 2. etasje LV84

## Om salg og forkjøpsrett for beboere i Orebakken

En del lurer på hvordan salget av rekkehusene vil foregå. Vi har ikke gjort noe arbeid med salgsstrategi ennå, men mest sannsynlig vil rekkehusene legges ut for salg på prospekt med fastpris der vi vil selge de fleste (eller alle) før byggestart. Her er det vanlige regler for forkjøp som gjelder, dvs 1. Intern ansiennitet 2. OBOS ansiennitet 3. Øvrige.

## Salgspris

Estimatet på salgspris på 62000 kr/m<sup>2</sup> er basert på nyere salg i Voksenhagen. Vi har kvalitetssikret tallene med eiendomsmegler som kjenner området og som også har hentet ut prisstatistikk for nyere salg. Her er



# OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

Rekkehus - Spørsmål og svar I

Telefon

E-post

Hjemmeside

Daglig leder 91561238

Vaktmester 48125905

drift@orebakken.no

styret@orebakken.no

www.orebakken.no

gjennomsnittet for rekkehus i Vestre Aker 64300 kr/m<sup>2</sup> for salg de siste 6 måneder, og dette gjennomsnittet inkluderer alt fra oppussingsobjekter til strøkne boliger med høy standard. Når vi vet at prisen for en ny bolig ligger vesentlig over brukte boliger, og markedet for rekkehus i sentrale områder har holdt seg relativt bra i prisnedgangen, mener vi 62000 kr/m<sup>2</sup> er en forsiktig antatt markedsverdi. Denne oppfatningen deles av megler.

## Byggekostnad

Estimatet på byggekostnad vil selvfølgelig variere med standarden på boligene, men de oppgitte tallene er hentet fra Norsk Prisbok som er en oppdatert prisdatabase som inneholder bred og variert prisinformasjon, og som følger den kontinuerlige utviklingen i byggebransjen. Norsk prisbok er dermed godt egnet for å kunne gjøre overordnede kostnadsvurderinger i tidligfase. Prisen på rekkehus er estimert til 3,9 mill. pr hus inkludert prosjektering, rigg og drift, byggeledelse. Til sammenligning koster et nøkkelferdig Savoia-hus fra Boligpartner (avbildet til høyre) på 158 m<sup>2</sup> BRA 3,2 mill. over ferdig grunnmur. Det er noen kostnader som ikke er inkludert i prisen av ferdighus, men sammenligningen viser at estimatene er på riktig nivå. Til sakspapirene til ekstraordinær generalforsamling vil vi presentere et mer detaljert kostnadsestimat og kvalitetssikre alle større poster.



## Økonomisk risiko

Ettersom borettslaget ikke har noen utgifter til kjøp av tomt er det særdeles liten risiko hvis man velger modellen med forhåndssalg. Tomtekostnaden for prosjekter i vårt område er en stor del av byggekostnaden (ca 15-20000 kr/m<sup>2</sup> BRA), og det er nettopp dette som gjør prosjektet så gunstig for borettslaget. Husleien blir ikke påvirket i byggeperioden som følge av prosjektet da betalinger til entreprenørene underveis vil gå av prosjektfinansieringen.

## Gjennomføringsrisiko

For borettslaget vil totalentreprise være den mest aktuelle entrepriseformen. Her vil vi i samarbeid med arkitekt og rådgivere for tekniske fag utarbeide en beskrivelse og kravspesifikasjon hvor totalentreprenøren gir tilbud på fastpris. Deretter overtar entreprenøren ansvaret for både prosjektering og bygging, og dette er den entrepriseformen som krever minst oppfølging fra byggherre (Orebakken). Nøkkelen her er å lage et godt tilbudsgrunnlag.

## Støy i byggeperioden

Det som støyer mest i nybyggprosjekter er grunnarbeider som spunting, peling og sprengning, og vi forventer lite av denne typen arbeider. Grunnarbeidene for parkeringskjelleren vil mest sannsynlig pågå en kort periode, og etter det vil det bli normal byggestøy på dagtid. Vi tror derfor at belastningen fra støy blir relativt liten.

## Parkering i byggeperioden

Fra byggestart til parkeringskjelleren er ferdig kommer det til å bli en periode på ca 6 mnd med redusert parkeringskapasitet. Her vil vi foreslå at de som har plass på utleieparkeringsene i dag får benytte gjesteparkeringen i denne perioden. Dette vil medføre omtrent halvering av antall gjesteplasser (fra dagens 75 plasser) i de 6 månedene.

## Mindre enheter

En del ønsker seg enheter på 120-140 m<sup>2</sup> i stedet for de foreslåtte rekkehusene. Vi vil se videre på dette frem mot ekstraordinær generalforsamling.





# OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

Rekkehus - Spørsmål og svar I

Telefon

E-post

Hjemmeside

Daglig leder 91561238

Vaktmester 48125905

drift@orebakken.no

styret@orebakken.no

www.orebakken.no

## Spørreundersøkelse

08.09.17 sendte vi ut sms til alle beboere som er registrert hos OBOS med link til spørreundersøkelse om forslaget til rekkehus (<https://no.surveymonkey.com/r/YN3Q7TM>). Dersom du ikke ønsker å svare på internett kan du krysse av nedenfor og levere lappen i postkassen utenfor kontoret i LV78 eller du kan ringe Anette Fjeld på 98023311 og registrere svarene dine.

### 1. Er du positiv til prosjektet om 8 nye rekkehus?

- Ja
- Jeg er usikker, men ønsker å ta stilling til et mer detaljert forslag på ekstraordinær generalforsamling
- Nei

### 2. Dersom du er negativ vil du begrunne det ytterligere? Og hva skal til for at du blir positiv?

### 3. Kunne du selv tenke deg å kjøpe ett av disse rekkehusene?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

### 4. Kunne du tenke deg å være med i en bilkollektivordning? [Her](#) kan dere lese om hvordan en slik ordning fungerer i Keyserløkka borettslag.

- Ja
- Nei
- Vet ikke