

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Årvollbrinken sameie avholdes mandag 6. januar 2020 kl. 1930 hos OBOS på Hammersborg torg 1.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

- A) *Utvidelse av rekkehus*

Oslo 15.12.2019
I styret for Årvollbrinken sameie

James Bjerkholt, Nils Sødal og Endre Herfindal

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Årvollbrinken sameie**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Årvollbrinken sameie

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

Sak a) Utvidelse av rekkehus

Saksframstilling:

Innledning

Årvollbrinken er et populært bosted. Dette medfører at mange har lyst å bli boende. Det er nå snart ni år siden Årvollbrinken stod klar for innflytting. De fleste som flyttet inn hadde da småbarn. Nå er disse barna eldre og noen av familiene har fått flere barn, og dermed har man også fått behov for større plass. Siden Årvollbrinken ble innflyttet i 2011 har kun to rekkehus blitt solgt. For å opprettholde det stabile og gode bomiljøet i Årvollbrinken har det over lengre tid vært et ønske fra beboere i rekkehusene om å vurdere mulighetene for utvidelse. Basert på dette har en prosjektgruppe bestående av Frank Utheim, Erik B. Myklebust og Geir Graff-Kallevåg startet et prosjekt for å vurdere mulighetene for utvidelse. Prosjektgruppen har hatt dialog med Plan- og bygningsetaten (PBE) i to omganger. I tillegg er det engasjert en arkitekt på vegne av alle rekkehusene for å tegne et mulig forslag til utvidelse. I denne saken presenteres status samt at styret, på vegne av rekkehusene, ber det ekstraordinære Årsmøtet i Årvollbrinken om fullmakt til utbygging. Herunder å søke PBE om utvidelse av rekkehusene på de vilkår som er nærmere beskrevet i saksframstillingen.

Behandling i sameiet/formaliteter

- Utvidelsen er innenfor tomtene seksjonert til hvert av rekkehusene. Dette medfører at forslaget må ha simpelt flertall fra stemmeberettigede på Årsmøtet for å bli vedtatt.
- Denne saksframstillingen er laget av prosjektgruppen i samråd med Styret. Styret stiller seg bak å fremme saken for det ekstraordinært Årsmøtet.
- Styret anbefaler at forslag til vedtak blir godkjent av Årsmøtet.

PBE

Det har vært rettet en forespørsel til PBE. I tillegg har det vært avholdt en forhåndskonferanse med PBE. Nedenfor følger en kort oppsummering fra disse møtene.

- Forespørsel av 6.8.2015 (saksnummer hos PBE 201510852): Det ble rettet en forespørsel til PBE for å vurdere muligheten for utvidelse av rekkehus. Henvendelsen gjaldt utvidelse av soverom i 2. etasje, utvidelse av stue i 1. etasje samt utvidelse av inngangsparti i 1. etasje. Muntlig tilbakemelding på telefon fra PBE avdekket at etaten var svært negative og kritiske til forslaget. Det ble uttalt at dette ville bli svært vanskelig å få gjennom. Prosjektgruppen valgte derfor å ikke gå videre i forhold til denne forespørselen.
- Forhåndskonferanse av 3.5.2018 (saksnummer hos PBE 201802844): Det ble gjennomført en forhåndskonferanse med PBE for å vurdere muligheten for utvidelse av rekkehusene. Tilstede på møtet var saksbehandler og enhetsleder fra PBE samt prosjektgruppen. Henvendelsen gjaldt utvidelse av stue i 1. etasje, utvidelse av inngangsparti i 1. etasje samt å klimatisere/innlemme bod i boligen. Utvidelse av soverom i 2. etasje var ikke en del av planene grunnet massiv motstand fra etaten ved forrige henvendelse. Etaten var generelt skeptiske til våre planer, men ble mer positive gjennom møtet da vi forklarte både bakgrunn og hvordan prosjektet var planlagt gjennomført. Vi mottok et brev fra PBE i etterkant av møtet som stiller opp vilkår for utvidelsen, men som i sin grunnleggende tone er positiv. Det bemerkes at dette dog ikke må oppfattes som en godkjennelse.

PBE understreket flere ganger i møtet at de er svært opptatt av estetiske kvaliteter og at dagens uttrykk ikke må forringes som følge av byggearbeidene. Prosjektgruppen

deler denne oppfatningen og har lagt dette som tydelige føringer ovenfor arkitekten. Vår vurdering av gjennomslaget for søknaden hos PBE «ene og alene» vil stå på hvorvidt etaten mener de estetiske og arkitektoniske kvalitetene i prosjektet er tilfredsstillende. Brevet fra PBE er vedlagt denne saken i sin helhet.

Videre saksgang i forhold til PBE vil være å sende inn en rammesøknad for prosjektet.

Rammesøknad og dispensasjon:

Første steg i byggesaken er å sende inn en rammesøknad. Denne har normalt saksbehandlingstid på opptil 12 uker.

Rammesøknaden er avhengig av en dispensasjon fra vedtatte byggegrenser. Dette beror på en feil gjort av Veidekke/arkitekt Dyrø Moen fra den gangen tomten ble regulert. Dispensasjonen gjelder at flere av allerede etablerte boder ligger utenfor den regulerte byggegrensen. Det ble gitt en tilsvarende dispensasjon i opprinnelig byggesak da Årvollbrinken ble oppført, og dispensasjonen vil ikke endre eksisterende situasjon eller være til sjenanse for sameiet.

Selv om dette er en teknikalitet, vil man være avhengig av en dispensasjon fra den juridisk bindende reguleringsplanen. Prosjektgruppens vurdering er at denne dispensasjonen vil være mulig å oppnå basert på foreliggende dokumentasjon av feilen fra opprinnelig regulerings- og byggesak, samt at en tilsvarende dispensasjon allerede er innvilget. Da rammesøknaden er avhengig av dispensasjon vil ikke etaten være bundet av saksbehandlingstiden på 12 uker.

Innsending av rammesøknad krever en ansvarlig søker. Arkitekten vår, Christian Sundby arkitekter AS, vil være ansvarlig søker.

Igangsettingstillatelse:

Etter godkjent rammetillatelse kan man søke om igangsettingstillatelse. Slike søknader har en saksbehandlingstid på tre uker.

En igangsettingstillatelse er siste steg før byggearbeidene kan igangsettes. Før igangsettingssøknad kan innsendes må tiltaket være prosjektert og man må ha engasjert ansvarlige utførende (entreprenør). Normalt håndteres en slik igangsettingssøknad av entreprenøren.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Etter at byggearbeidene er ferdigstilt, men før tiltaket tas i bruk, må det søkes om en midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. I et så enkelt tiltak som dette vil det være naturlig å søke om ferdigattest når arbeidene er avsluttet. Dette avslutter byggesaken ved at ansvarlig utførende (entreprenør) bekrefter at arbeidene er utført iht. omsøkte tiltak samt at vilkår i igangsettingstillatelse, gjeldende lover og forskrifter er fulgt. I tillegg vil en ferdigattest være viktig dokumentasjon i forhold til å vise at byggearbeidene er lovlig utført, spesielt i tilknytning til evt. salg i fremtiden eller ved tilsyn fra etaten.

Arkitektens redegjørelse, beskrivelse av prosjektet

Basert på møte med PBE med tilhørende tilbakemelding har prosjektgruppen valgt å engasjere Christian Sundby arkitekter AS med uttegning av prosjektet. Henvendelsen er gjort på vegne av alle 17 rekkehusene samlet da prosjektgruppen tror det er avgjørende viktig, både for sameiet og PBE, at utbyggingen blir helhetlig og følger de samme tegninger mht. utforming, materialer og farger. Med andre ord legges det ikke opp til individuell tilpasning av løsningene; dvs. at utbygging av stue og/eller inngangsparti vil være likt.

Basert på PBE sin uttalelse omkring arkitektur og estetikk, samt prosjektgruppen sitt ønske om en helhet, har arkitekten utarbeidet et forslag til løsning. Dette forslaget ligger vedlagt til denne

saken med tegninger og illustrasjoner. Førende prinsipper i det arkitektoniske grepet er å beholde mest mulig av opprinnelig arkitektur, samt tilføre noe kontrasterende elementer. Åpenhet i hjørner er et viktig prinsipp i opprinnelig arkitektur. Dette er videreført for å opprettholde uttrykket. Arkitekten tror dette vil være avgjørende for å få gjennomslag for prosjektet hos PBE.

Utvidelse av stue:

Utvidelse av stue innebærer å flytte veggene i stuen ut til søylen på dagens terrasse. Dette innebærer en utvidelse på ca. 10 kvm BTA. Vi har noen ulike situasjoner i sameiet, disse ulike situasjonene har hver sin illustrasjon og beskrives kort i det etterfølgende:

Rekkehus 1, 6 og 13:

Dette er enderekkehus hvor det ifølge arkitekten er viktig å opprettholde opprinnelig opplevelse av utkraging. Det er i disse tilfellene derfor foreslått å opprette et glasshjørne på den frie enden, sammenhengende med et nytt glassfelt og terrassedør hvor eksisterende glassfelt og terrassedør er i dag. Halvdel av vegg (til høyre sett innenfra) beholdes med opprinnelig vindusinndeling.

Rekkehus 5, 12 og 17:

Dette er enderekkehus hvor det ifølge arkitekten er viktig å opprettholde opprinnelig opplevelse av utkraging. Det er i disse tilfellene derfor foreslått å opprette et glasshjørne på den frie enden, sammenhengende med et nytt glassfelt hvor eksisterende vegg med vinduer er i dag. Halvdel av vegg (til venstre sett innenfra) beholdes med opprinnelig glassfelt og terrassedør.

Rekkehus 2-4, 7-9, 11 og 14-16:

Dette er enderekkehus «i midten» hvor det eksisterende vegg er foreslått beholdt mht. vindusoppdeling, glassfelt og terrassedør.

Rekkehus 10:

Dette er et rekkehus med en delvis fri ende. Det er laget en egen variant for dette rekkehuset som beholder en åpenhet i hjørnet (som enderekkehus), men glassfeltet ikke er ført helt ned grunnet innsyns-/utsynsproblematikk inn i hagen til rekkehus 11.

Utvidelse av terrasse:

Ved utvidelse av stue vil dagens terrasse bli halvert i størrelse. Dersom dagens størrelse ønskes opprettholdt vil plattingen måtte forlenges tilsvarende som stuen utvides. Det vurderes at dette bør være opp til den enkelte sameier om man ønsker en slik utvidelse. Dersom terrassen utvides skal farge og materialitet være i tråd med Sameiets vedtekter.

Utvidelse av inngangsparti:

Inngangspartiet er foreslått med en lik utførelse fra inngangssiden for alle rekkehusene. Dette innebærer en utvidelse på ca. 10-15 kvm BTA. Vi Det arkitektoniske grepet med bruk av glass i hele vegg, inkludert inngangsdør, skal synliggjøre at rekkehus og boder opprinnelig er to separate volumer.

På «baksiden» av bygget mellom rekkehus og bod vil rekkehus 1-5, 6-11 og 13-16 ha en lik løsning. Her er vegg foreslått med samme kontrasterende farge som skilleveggene har i dag.

Rekkehus 12 og 17:

Dette er enderekkehus som vil få etablert en dør i veggen ut mot egen hage. Det er laget en variant med en glassrekke øverst samt en glassdør for å synliggjøre at rekkehus og boder opprinnelig er to separate volumer.

Klimatisering av bod:

Klimatisering av bod kan være en del av prosjektet. Dette innebærer en omdisponering av ca. 8 kvm BTA fra kald bod til varm bod (evt. sekundærareal). Vi foreløpige vurderinger tyder på at boden da må rives for å bygges opp igjen. Dette for å få isolert og bygd opp konstruksjonen riktig. En slik klimatisering vil bidra til at dette arealet enklere kan brukes til lagring mv. Det er ikke tenkt vinduer i boden da dette vil kunne medføre problemer mht. brann samt sjenanse for Sameiet. Det er lagt opp til at man kan etablere en ny dør i boden der hvor postkasse og utelampe i dag er plassert, slik at man kan opprettholde hele eller deler av boden som en utebod for sykler mv. Det legges opp til at klimatisering av boden er valgfritt da uttrykk, farge og materialitet på ny bod skal være så godt som likt i forhold til eksisterende boder.

Takløsning over bod og inngangsparti:

For å sørge for håndtering av overvann samt skape et visuelt fint inntrykk ovenfra foreslås det at tak over bod og nytt inngangsparti får sedum (grønne planter) som overflate.

Organisering, ansvar og fremdrift

I det videre ser prosjektgruppen for seg følgende prosess:

1. Dersom Årsmøtet vedtar denne sak vil prosjektgruppen, i samarbeid med styret, utarbeide og sende søknad om rammetillatelse til PBE. Christian Sundby arkitekter AS vil stå ansvarlig for søknaden, mens Sameiet vil stå som tiltakshaver på vegne av rekkehusene. I rammetillatelsen vil det legges opp til at alle rekkehusene bygger ut stue, inngangsparti og bod.
2. For å skape minst mulig bry for Sameiet i byggeperioden, samt oppnå bedre priser, vil det søkes at flest mulig av rekkehusene går sammen om å bygge ut samtidig. Parallelt med PBE sin behandling av rammetillatelsen vil prosjektgruppen (evt. utvidet med flere rekkehuseiere) innhente tilbud på jobben fra tre – fire ulike entreprenører. Dette gjør at man får en konkret oversikt over kostnadene ved de ulike byggetiltakene.
3. Før innsending av igangsettingstillatelse må hver enkelt av rekkehuseierne bestemme seg for hvorvidt de ønsker å bygge ut, og om de ønsker å utvide stue, inngangsparti og/eller klimatisere bod. Når dette er gjort, og rammetillatelsen er mottatt, må entreprenør forberede innsending av igangsettingstillatelsene.
4. Som angitt i pkt. 2 tror prosjektgruppen det er klokt å innhente felles tilbud på arbeidene fra entreprenør. Det legges imidlertid opp til at hver enkelt rekkehuseier selv inngår avtale med entreprenør for utførelse. Dette vil legges opp til en fleksibilitet i hvilke arbeider som skal inngå hos entreprenør. I tillegg unngås da at prosjektgruppen, Styret og Sameiet er ansvarlig for eventuelle forsinkelser, klager, byggefeil eller mangler i grensesnittet mellom entreprenør og hver eier. Prosjektgruppen kan være behjelpelig med å lage et standard avtaleformular som kan benyttes for avtalen mellom entreprenør og det enkelte rekkehus.

Tidsmessig er det vanskelig å anslå en eksakt fremdrift. Foreløpig fremdrift tilsier at en rammesøknad kan sendes i ultimo januar/primus februar. Dette innebærer at tilbud kan innhentes på nyåret og at byggearbeidene (med forbehold om rammegodkjennelse og kontrahering av entreprenør) kan startes rundt sommeren 2020.

Økonomi og risiko

Foreløpig er påløpte kostnader kun knyttet til arkitektjenester utført av Christian Sundby arkitekter AS. Prosjektgruppen har jobbet med prosjektet på egen tid slik at det ikke har vært nødvendig å engasjere ekstern prosjektledelse.

Sameiet har på vegne av rekkehusene skrevet en avtale med CSA med honorarramme tilsvarende kr. 90.000,- til kr. 100.000,- ekskl. mva. P.t. er det fakturert ca. kr 30.000,- ekskl. mva. Foreløpig er det innkrevd kr. 5.000,- pr. rekkehus, til sammen kr. 85.000,-. Det presiseres at vi som privatpersoner og sameie må betale mva., dvs. at alle kostnader oppgitt ekskl. mva. vil bli tillagt mva. på 25%.

Dersom herværende sak vedtas på sameiermøtet vil man sende byggesøkand. Det vil da påløpe en ytterligere kostnader til arkitekt (innenfor avtalerammen på kr. 100.000,- ekskl. mva). I tillegg vil man måtte betale byggesaksgebyrer til PBE.

Prosjektgruppen har vært opptatt av å holde kostnadene på et lavest mulig nivå. Dette både mht. totalkostnad samt å ikke gjøre for mye jobb før ting er avklart.

P.t. ligger det tre hovedrisikoer i prosjektet:

1. At herværende sak ikke skulle bli godkjent av Årsmøtet i Sameiet.
2. At en byggesøknad ikke blir godkjent i kommunen.
3. Byggekostnader fra entreprenører

Angående risiko 1 har prosjektgruppen gjort følgende:

- Informert Styret løpende om utviklingen i saken. Styret er positive til tiltaket.
- Engasjert en god arkitekt for å ivareta estetikk og arkitektur på en slik måte at sameiet blir minst mulig berørt av endringene.
- Lagt opp til å samle byggeaktivitetene i tid (felles utførelse med felles entreprenør) slik at belastningen for Sameiet blir minst mulig i gjennomføringstiden.

Angående risiko 2 har prosjektgruppen gjort følgende:

- Tatt de signaler som PBE gav i forhåndskonferansen på alvor mht. estetikk og arkitektur
- Engasjert en god arkitekt
- Benyttet nettverk og kjennskap til etaten for å argumentere saklig og godt for utbyggingen.

Angående risiko 3:

Det er ikke prosjektgruppens kompetanseområde å budsjettere slik utbygginger av rekkehus. Det er derfor ikke laget noe totalbudsjett for utbyggingene. Prosjektgruppen har imidlertid foreslått to grep som vil redusere denne risikoen:

- At flest mulig av rekkehusene går sammen omkring utbyggingen og bruker samme entreprenør. Dette vil medføre stordriftsfordeler mht. innkjøp, utførelse og rigg som samlet sett vil redusere kostnadene i forhold til dersom hver enkelt skulle gjøre dette alene.
- Å legge opp til å forespørre 3-4 entreprenører slik at man får best mulig konkurranse mellom utførende entreprenører på jobben.

Forutsetninger som legges til grunn og som bør innlemmes i vedtektene på ordinært Årsmøte hvis utbyggingen blir godkjent hos PBE

På nåværende tidspunkt kan ikke alle i rekkehusene forpliktes til å bygge ut alle alternativene. Dersom noen ikke ønsker å bygge ut i denne omgang må det legges føringer for en evt. fremtidig utvidelse av disse rekkehusene. Følgende premisser for slik utbygging bør legges til grunn, og innlemmes i vedtektene på ordinært Årsmøte.

- Det er kun de tegningen som er godkjent i den felles byggesaken som skal ligge til grunn for senere utbygginger.
- Farger og materialer skal være iht. fargeplan godkjent i den felles byggesaken.
- Dersom ett eller flere rekkehus velger å ikke bygge ut i denne omgang, kan saken godkjennes av det til enhver tid sittende styret. Slik godkjenning vil ikke bli gitt dersom tegningene, materialer eller farger avviker fra den felles godkjente byggesaken.

For å unngå «kontinuerlig utbygging» over lang tid dersom ikke alle rekkehusene ønsker å bygge ut i denne omgang, er det foreslått fra Styret at det ikke bør være mulig å bygge ut rekkehusene igjen før om to år. Dette vil innebære at neste utbyggingsvindu vil være i 2022 og deretter i 2024 osv. Det foreslås at Styret sammen med prosjektgruppen vurderer varigheten og innretningen på en slik «karanteneperiode» og lager et endelig forslag til dette som fremmes som vedtektsendring på ordinært Årsmøte.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet gir Styret fullmakt til, på vegne av sameiet, å søke Plan- og bygningsetaten om tillatelse til å utvide inntil 17 av rekkehusene i Årvollbrinken. Videre gis den enkelte seksjonseier av rekkehusene tillatelse til å kunne bygge ut iht. tegninger og illustrasjoner i denne saken samt de beskrivelse og forutsetninger angitt over. Utvidelsen skal være i tråd med innsendt byggesøknad og i tråd med de gitte tillatelser.

Årsmøtet ber videre Styret om å utarbeide forslag til vedtektsendringer som kan vedtas på ordinært Årsmøte våren 2020 som regulerer at eventuell fremtidig utvidelse av enkeltrekkehus, som ikke er en del av utbyggingen nå, skjer i tråd med tegninger, farger, materialer og en utbyggingstakt som beskrevet i denne saken.