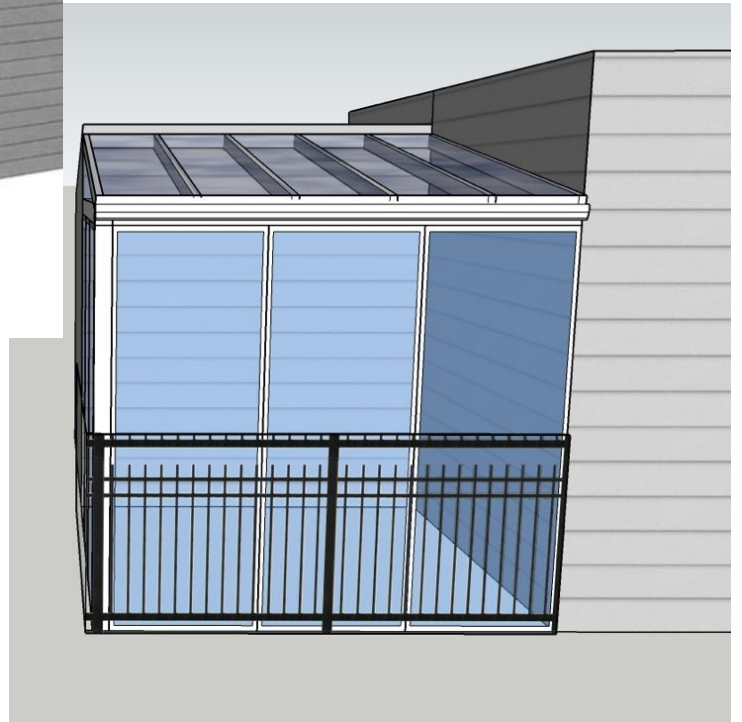
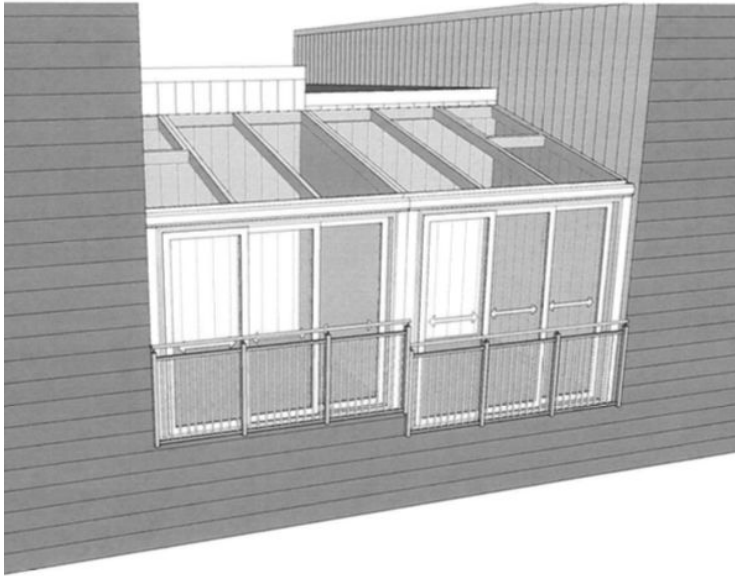




Prinsippløsning innglassing av balkong 2 etg.

Utarbeidet 11. desember 2017

Revidert 12. februar 2021

INNHold

BAKGRUNN	3
MÅL	4
LØSNINGER	5
LEVERANDØRENE	7
SKISSER OVER FORSLAGENE	9
BUDSJETT	13
TILBUDENE	14
BESLUTNING	14

Bakgrunn

Flere beboere i Austtunsletta har de siste årene vært i kontakt med Stavanger kommune for å forhøre seg om muligheten til å søke og få byggegodkjent innglassing/vinterhage på balkongen i 2 etasje. Styret ser at dette vil bli enda mer aktuelt nå når arbeidet på bussveien og Jåtun starter opp. Arbeidet med grunnarbeid til bussveien ved «diagonalen» og «karusellen» er planlagt oppstart mot slutten av 2021 og ferdigstilles i 2024/2025. Her vil det tidvis bli mye støy og støv, noe som nok vil bidra til at flere ønsker seg muligheten til å bygge inn sin terrasse de neste årene.

Kommunen har tidligere kommet med tilsvaret om at det må utarbeides en prinsippløsning som blir godkjent i velforeningen. Dette er fordi det skal bli en lik og helhetlig løsning for hele feltet.

Se svar fra kommunen pr. 30.06.2017 under:

«Hei,

Det er flere på feltet som har spurt om dette. Det må nok søkes om en mindre endring til byplanavdelingen. Dette må styret godta som en prinsippløsning for hele feltet. Grunnen er at en kan ikke ha mange forskjellige løsninger. Det må være en helhet for hele feltet. En mindre reguleringsendring.

Hilsen

Eirik M. Strøm

Rådgiver, Byggesak»

Mål

Målet er at vi skal velge en leverandør(type) og farge av hagestuer.

«Prinsippløsning» tolkes dit hen at det er ett fabrikat som må velges, og at hovedtrekk/utforming på hagestuen er lik for alle hus. (Individuelle mindre endringer med eks. fast glass vs. skyvedører etc. kan nok bestemmes av den enkelte (med forbehold) ved en dialog ved leverandøren.)

Det er også et mål at vi skal ha denne prosessen klar slik at de blir enklere for den enkelte beboer å sette i gang bygging. Det vil si at godkjenningen er på plass i fellesskap.

Det vil øke bruksverdien på balkongen med tanke på vårt klima med regnvær og vind.

Verdien på huset vil få et løft med en hagestue.

Det vil også være en fordel ved et eventuelt salg at det foreligger godkjente løsninger klar for eventuell kjøper, selv om huset ikke har hagestue ved et salg.

Det vil heller ikke være noe forpliktelser ved dette, det er opp til den hver enkelte om de vil bygge. Det oppfordres derfor til å stemme for en endelig løsning, selv om du gjerne ikke tenker/har lyst til å bygge selv. Dette også for å gi muligheter for andre og en felles løsning.

Løsninger

Det har blitt brukt litt tid på å finne og forespørre leverandører på markedet for egnede systemer/løsninger.

Det er også påpekt i forespørselen at vi ønsker at leverandøren kan være med i utarbeidelse av søknader til kommunen.

Det ble forespurt om to typer hagestuer: isolert utgave og uisolert utgave, men med likt utseende. Hovedforskjellen er pris og hvor varmt du greier å holde det i hagestuen på vinterstid.

Det påpekes at det ikke blir en «fullisolert» løsning på linje med isolerte vegger og vinduer, men at med vårt milde klima vil du kunne bruke denne hagestuen året rundt.

En isolert utgave vil selvsagt være lunere og enklere å holde behagelig romtemperatur i.

Ting som lufteluker, taknedløp og byggekvalitet må tas med i totalvurderingen.

En hagestue skal holde nær sagt i husets levetid, og det er noe du skal leve med i praktisk bruk.

Da er det ikke sikkert 50.000 kr. i prisforskjell er så stor om en fordeler det over f.eks. 25 år.

De to firmaene som har kommet tilbake med pris og løsning er Bøcon og Farstad.

Begge disse har anbefalt en løsning ved bruk av aluminiumsprofiler.

Dette på bakgrunn av det moderne utseende, lite vedlikehold og vindstyrken det har.

Som standard leveres disse i hvit- eller i aluminiumsfargede profiler.

Andre farger kan bestilles mot tillegg i pris.

Det foreslås at det stemmes over hvit eller alu-farge, da dette er farger som vil gå godt igjen med huset ellers.

(Det tilføyes at Grønt Fokus ble også forespurt, men de tilbyr en mer byggesett løsning med tre-reisverk og «gjør det selv» og ble derfor valgt bort.)

Det ble lagt vekt på at det er et firma som står for monteringen og garantier.

Det tenkes da særlig på styrke og beregninger i forhold til vær og vind, samt byggteknisk med riktig montering for å forhindre fukt og vanninntrengning.

Begge leverandører har fått bilde av hus med de ulike balkongene her fra Austtunsletta, og de har løsninger på hvordan balkonger i flere nivå mot hverandre kan løses.

Prisene som presenteres her er et budsjett (ca. pris). Endelig fastpris vil du få ved mer nøyaktig oppmåling og når alle detaljer er på plass.

Vil tro det vil være muligheter for individuelle tilpasninger, som kan medføre endring i pris. (med forbehold).

Det henvises til de enkelte tilbud for mer detaljert beskrivelse. Se nest siste punkt, «Tilbudene» side 13.

Leverandørene

Bøcon AS www.bocon.no

De holder til på Kvål i Sandnes, hvor de har utstillingslokaler. Inntrykket var at de leverer et system som er litt mer forseggjort enn Farstad sitt. Det reflekteres også i prisene.

Dette er nok en hagestue som er tettere og bedre isolert, med et mer kostbart glass enn Farstad. Det er også detaljer som takrenne+skjult taknedsløp i søyle og lufteluker i tak. Profilene leveres i den RAL-fargen en måtte ønske.

Fordeler:

godt isolert

takrenne

lufteluker

solid

Ulemper:

høyere pris i forhold til Farstad

mer visuelt kraftig inntrykk (om det er negativt)

Eksempelbilde fra Bøcon sin hagestue:



Farstad Profilsystemer <http://rufa-trading.no>

Det er en leverandør med lokal tilhørighet her på Forus hvor de har egen fabrikk.

De har en litt enklere modell en Bøcon. Glassene er ikke fullverdig isolerglass, men «tilnærmet» med dobbeltglass i «isolert utgave».

Hagestuen virket solid og av god kvalitet og hadde et enkelt fint utseende.

Den vil nok oppleves som kaldere og mer trekkfull en Bøcon sin modell (tenker da spesielt på isolerte utgaver).

Den mangler litt detaljer som luker for lufting som Bøcon sin har.

Fordeler:

lavere pris

mindre dominerende

Ulemper:

dårligere isolert

mangler lufte-luker

spinklere

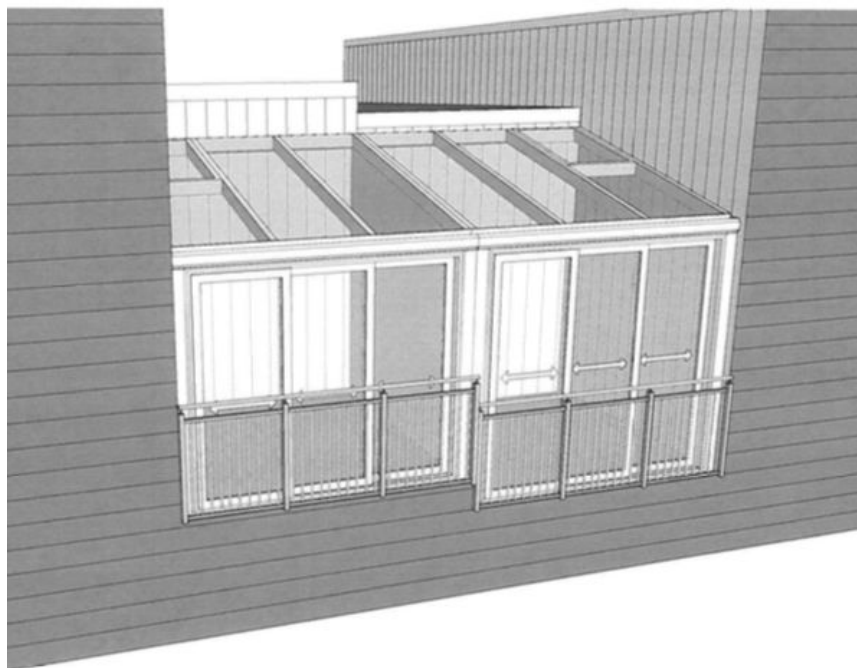
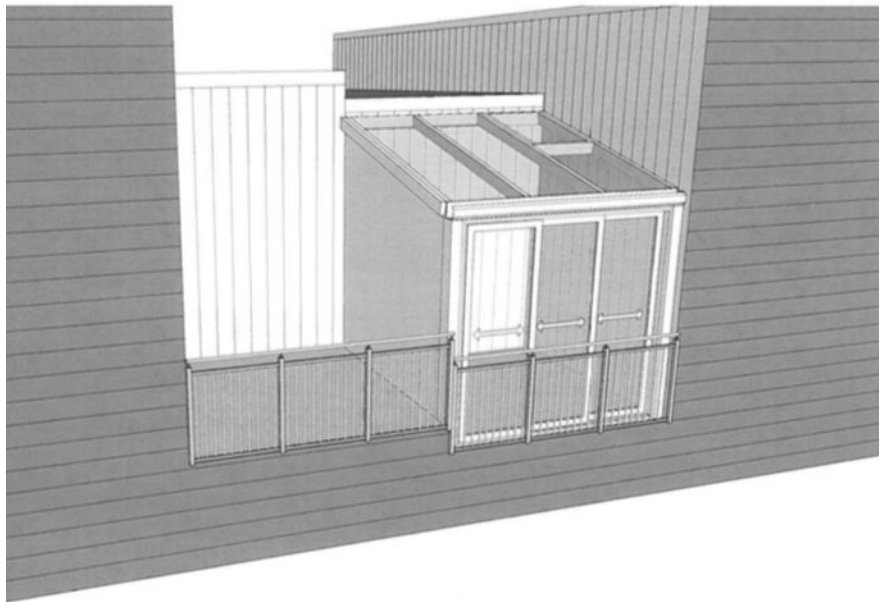
Eksempelbilde fra Farstad sin hagestue:



Skisser over forslagene

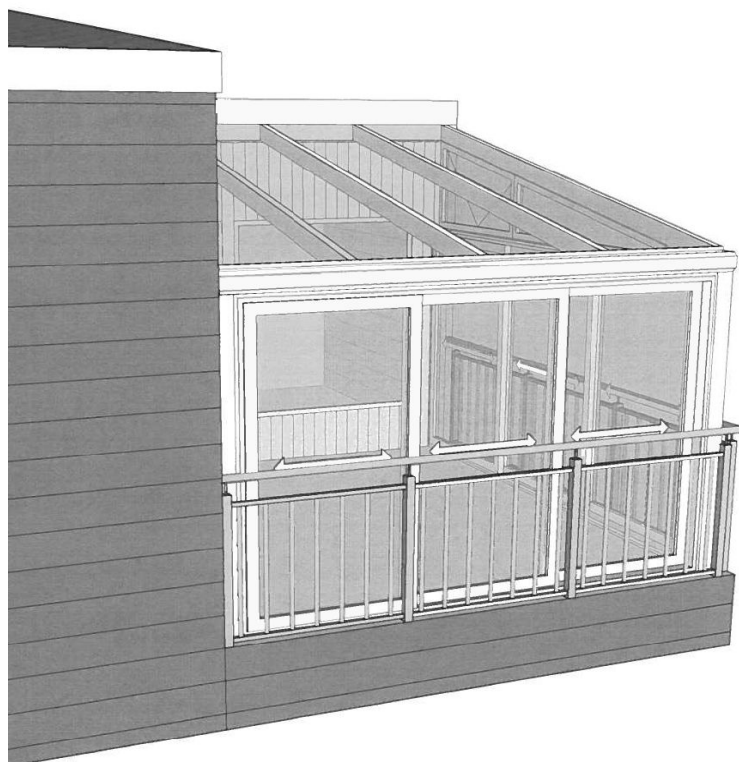
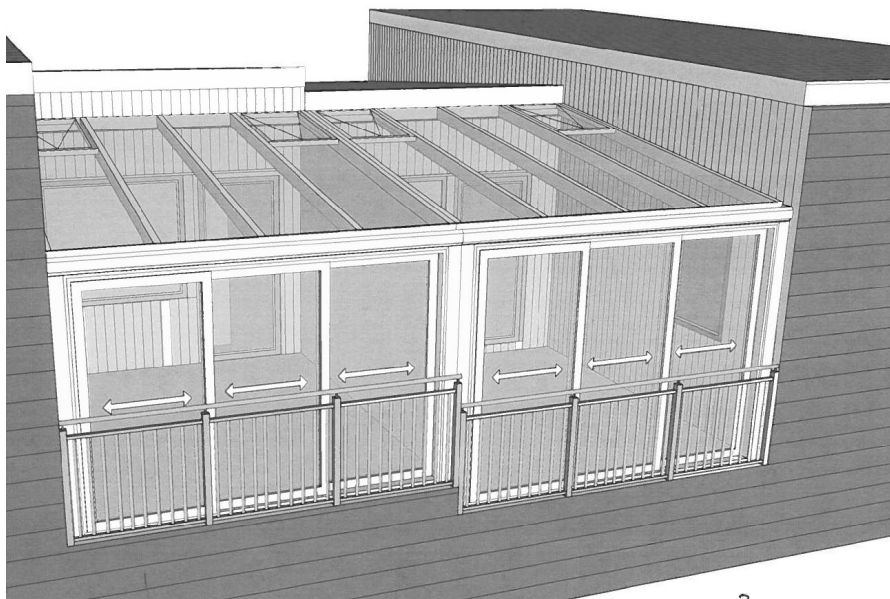
Bøcon skisser type A hus ca. 6,5m² balkong

Bøcon har uttalt at det er litt individuelt hva materiale skillevegg skal lages i og at dette prises separat i hver tilfelle. De har inkludert motorisert takluke i sitt tilbud.



**Bøcon
hus ca.
balkong**

**skisse type B
14,5 m²**



Farstad skisser

De har uttalt at det er ikke noe problem å bygge to balkonger sammen. Og at de ser for seg at det blir satt om en glassvegg med frosta glass mellom balkongene.

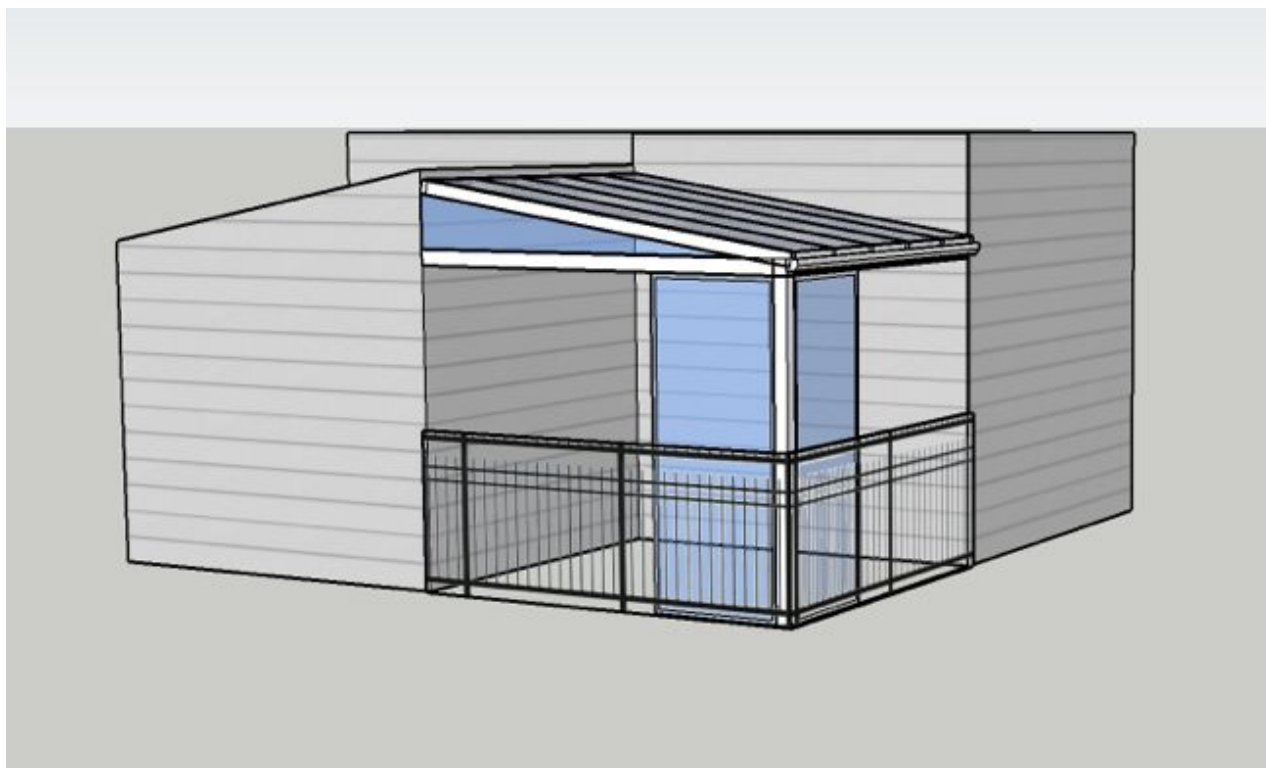
Det blir slik at om det bygges på ulike tidspunkt, så er det den parten som bygger først som dekker kostnadene med vegg mot naboen.

Tilbakemelding mottatt på epost fra Farstad:

Mellom terrasser så blir det en vegg med frosta glass, kan også lages i andre materialer mot eventuelt tillegg.

Takket settes sammen på stedet og det legges i glass.

Det er planen at de kan bygge når de vil, men det blir etter mine beregninger bare en vegg i mellom, den



som bygger først betaler den. Dette er en løsning som vi må se litt nærmere på ved eventuell prosjektering. Den som bygger etterpå så blir jo denne høyere eller lavere så her blir det litt forskjeller som det må tas høyde for.



Budsjett

Pristilbudene satt inn i tabell under.

Type A hus er hus med 4 etasjer.

Type B hus er hus med 3 etasjer.

Bemerk at prisene kun er budsjettpriser, endelig pris gis ved nøyaktig befaring og oppmåling.

HUS	Bøcon	Farstad	Differanse leverandører	Differanse uisolert vs isolert Bøcon	Differanse uisolert vs isolert Farstad
A hus hjørne uisolert	kr 131 293	kr 86 100	kr 45 193	kr 16 802	kr 21 500
A hus hjørne isolert	kr 148 095	kr 107 600	kr 40 495		
A hus vegg i vegg uisolert	kr 131 293	kr 86 100	kr 45 193	kr 16 802	kr 21 500
A hus vegg i vegg isolert	kr 148 095	kr 107 600	kr 40 495		
B hus hjørne uisolert	kr 170 404	kr 113 300	kr 57 104	kr 58 715	kr 29 900
B hus hjørne isolert	kr 229 119	kr 143 200	kr 85 919		
B hus vegg i vegg uisolert	kr 160 773	kr 113 300	kr 47 473	kr 47 925	kr 29 900
B hus vegg i vegg isolert	kr 208 698	kr 143 200	kr 65 498		

Tilbudene

Pristilbudene må revideres da de er utgått på dato. Pris er dog ikke et element som vil være med i en eventuell søknad til Stavanger kommune.

Beslutning

Stemme over følgende:

1. Fullmakt til styret på vegne av hele feltet.
 - a) Jeg gir styret fullmakt til å bruke denne prinsippløsningen til å søke Stavanger kommune om endring i gjeldene kommunale bestemmelser om forbud om innbygging av balkong.
 - b) Jeg gir ikke styret fullmakt til å søke om endring i gjeldene kommunale bestemmelser.
2. I søknad til Stavanger kommune ønsker jeg at følgende modell brukes:
 - a) Jeg ønsker Bøcon sin modell
 - b) Jeg ønsker Farstad sin modell.