



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF

Eiendomsavdelingen ved
prosjektseksjonen

Sluttrapport

Setebråten – Bjørndalsjordet 1

Nybygg av 44 leiligheter for vanskeligstilte



Godkjent av:

Godkjent dato:

Innholdsfortegnelse

KAPITLER

1.	Om prosjektet.....	3
1.1.	Aktuelle politiske vedtak og styrende dokumenter	3
1.2.	Prosjektets art og omfang.....	3
1.3.	Prosjektets gjennomføring.....	5
2.	Resultater	6
2.1.	Kvalitet	6
2.2.	Økonomi.....	6
2.3.	Tid	6

1. Om prosjektet

1.1. Aktuelle politiske vedtak og styrende dokumenter

Dokument	Doculive	Dato
Boligbehovsplan for 2013-2016	201300348-1	17.12.2012
Behovsanalyse utført av Boligbygg perioden 2008 – 2025		
Bydelen bestilling av KVV	200700106-43	20.09.2011
Revidert konseptvalgutredning 01.03.2013		
KS1	200700106-61	19.06.2012
ESTs bestilling til Bydel Søndre Nordstrand (BSN)	201102891-13	10.04.2013
Bestillingsbrev forprosjekt til BBY		24.05.2013
KS2	201400645-20	13.05.2014

1.2. Prosjektets art og omfang

Tomten på Seterbråten har i mange år vært aktuell for utbygging til kommunale boliger. Tomten er på ca. 8.030 m². Det er prosjektert med 7 frittstående boligblokker av småhuskarakter, hvor antall leiligheter i hvert bygg varierer fra 6 til 8 stk. Til sammen utgjør prosjektet totalt 44 leiligheter, hvorav 12 3-roms og 32 2-roms. Totalt BRA for boligblokkene er 3.409 m².

I tillegg er det etablert varmesentral (under bakkenivå), sportsboder samt parkeringsareal på bakkeplan. Tomtens totale utnyttelse er 27,7 %. Arealer langs skråning i øst samt på kollen, er beholdt som naturtomt, og eksisterende vegetasjon bevart.

Det er etablert energisentral og bergvarme benyttes til oppvarming. Vannbasert varmeanlegg installeres i hvert hus for romoppvarming, oppvarming av ventilasjonsluft og tappevann.

RESULTATMÅL FRA STYRINGSOKUMENT:

Prioritering av mål i henhold til bestilling fra Bydel Søndre Nordstrand:

Økonomi – Tid – Kvalitet

Samt en forutsetning om at lover og regler følges.

BBYs prioritering av mål er som følger:

SLUTTRAPPORT

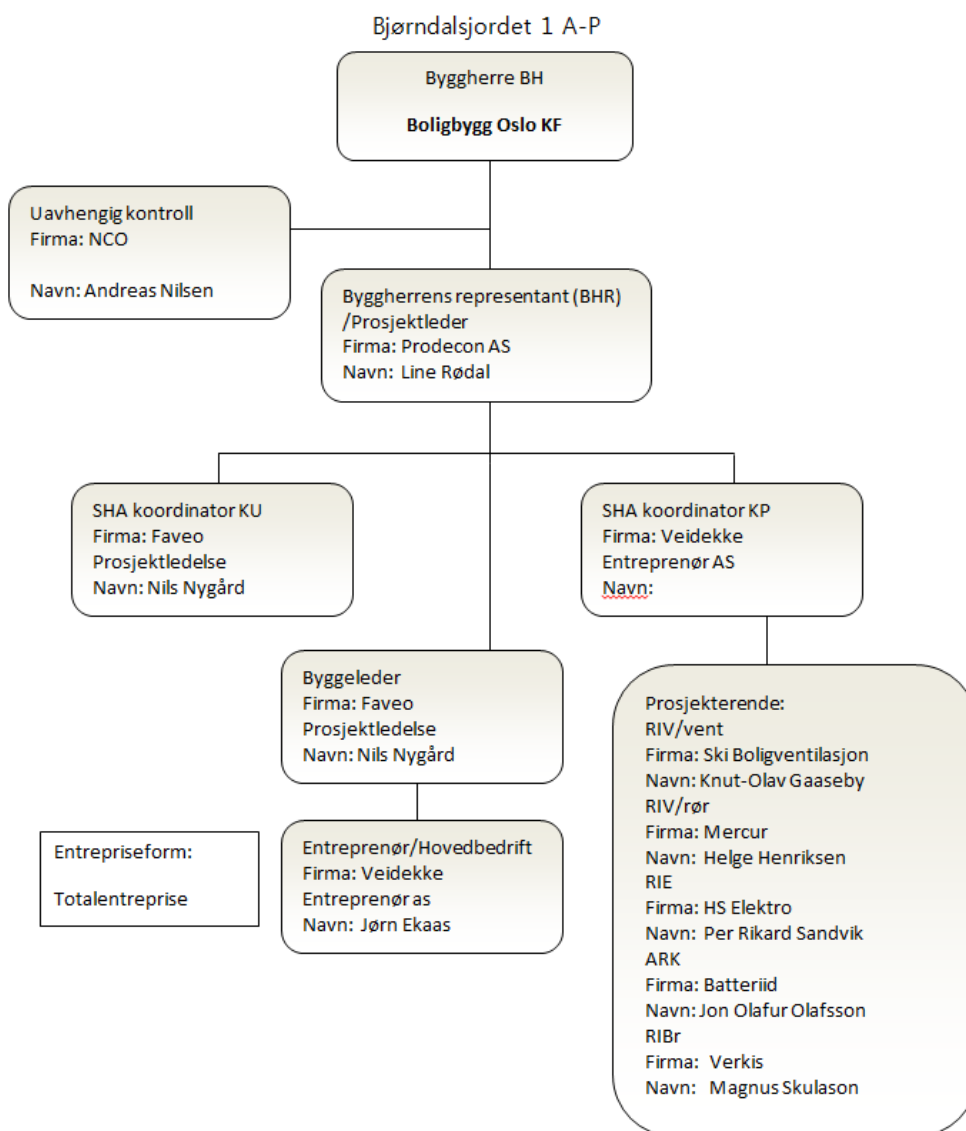
1. SHA: Ingen skader med fravær i byggeperioden
2. Kostnad: PLs styringsmål avtales i samråd med PU innenfor P50.
3. Kvalitet: FKOK 2012 legges til grunn
4. Miljø og energi:
 - Energikrav til prosjektet er satt til lavenergi klasse 1 (oppvarmingsbehov under 30 kWh/m²/år)
 - Mål for avfallshåndtering på byggeplass er at minst 85 vekt % av avfallet skal kildesorteres.
6. Tid: Ferdigstille byggearbeidene 19.02.2016. Innflytting av beboere våren 2016.

1.3. Prosjektets gjennomføring

Prosjektet er gjennomført i henhold til Oslo Kommunes investeringsregime.

- Overordnet utfører: Byrådsavdeling for kultur og næring
- Overordnet bestiller: Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester

Organisasjonskart, gjennomføring:



2. Resultater

2.1. Kvalitet

Leverert kvalitet i prosjektet er som forutsatt i styringsdokumentet. Det er levert 44 leiligheter, varmesentral, sportsboder og parkering. Husleien er satt til gjengsleie, og utformingen av byggene er i henhold til TEK 10, FKOK 2012 og øvrige lover og forskrifter, samt er i en robust utførelse.

2.2. Økonomi

Prosjektet er gjennomført med en kostnad på 27 MNOK under opprinnelig budsjett

Sluttregnskap for prosjektet	Kostnadsrammer (P50)			
	Opprinnelig	Justert	Regnskap	Avvik
Utgifter:				
Sum investeringsutgifter	132 000		104 960	

Tabell 1 Sammenligning mellom sluttregnskap og godkjente kostnadsrammer (tall i 1000 kroner)

2.3. Tid

Gjennomføringen av prosjektet var fastsatt til 14 måneder. Kontraktsfestet overlevering var 22.12.2015.

I Styringsdokumentet ble det estimert byggetid på ca. 15 måneder, med overtakelse av bygningsmessige arbeider utenom tekniske anlegg i februar 2016. I tilbudsdokumentene ble det åpnet for at tilbyderne selv skulle komme med forslag til gjennomføring. Det ble avtalt en kortere gjennomføringstid enn antatt i Styringsdokument og prosjektet ble overlevert før planlagte tider.