

20.04.2006

Presentasjon av ombyggingsprosjektet av boligaksjeselskapet Maridalsveien 205



- **Eget bad til alle**
- **Fra hybler til 1-2-3-roms leiligheter**
- **Stabilt bomiljø**

Styret
Maridalsveien 205 AS
0469 Oslo

Styreleder Oddbjørn Hansen
Tlf: 45 23 10 01
e-post: oddbj.hansen@gmail.com

Styremedlem Jessica Gannestad
Tlf: 45 05 84 70

Styremedlem Ram Gupta
Tlf 91 19 22 52
e-post: r.e.gupta@iln.uio.no



20.04.2006

Situasjonen i dag

Maridalsveien 205 er en frittstående boligblokk fra 1940. Den består av 151 hybler som er 14-17 kvm. store, med felles dusj og toalett i korridoren. Gården er på 5 etasjer og det er 2 baderom og toaletter i hver etasje, ca.15 personer deler hvert baderom.

Tiden har for lengst løpt fra denne måten å bo på. Det er nødvendig å renovere gården slik at alle beboerne får egne bad og en akseptabel levestandard.

En plan for å bygge om gården ble presentert og diskutert på en ekstraordinær generalforsamling i januar 2006. **92% av generalforsamlingen stemte ja til prosjektet.**

Egne bad er ikke mulig i dag

Hyblene er mellom 14 og 17 kvm. i størrelse. Det gir ikke nok plass til å sette inn bad i de eksisterende hyblene. Det er heller ikke mulig å slå sammen hybler til større enheter.

Dette er ikke en leiegård men et boligaksjeselskap der hver enhet er eid og bebodd av en aksjonær. En sammenslåing betinger at vi må vente på at halve beboermassen flytter ut før vi kan slå sammen enhetene. Det betinger også at beboerne disponerer 350 - 400.000 kr. til å kjøpe hverandre ut, noe vi anser som helt urealistisk.

Hva vi ønsker å gjøre ved en ombygging

Vi ønsker å utvide gården med inntil 6 meter på hver langside. Vi setter opp en ny fasade 6 meter utenfor den gamle fasaden, bygger innover mot den gamle fasaden, skjærer bort den gamle veggen, slik at den nye og den gamle delen smelter sammen til nye og større boenheter. Hyblene blir gjort om til 1-roms leiligheter med størrelse på ca 30-35 kvm. Det vil gi nok plass til å sette inn en standard baderoms-modul på 180x160 cm.

I tillegg blir alle felles bad, som vi ikke trenger lenger, konvertert til 2-roms leiligheter og 6. etasje konverteres til 3-roms leiligheter. Hybelhuset blir dermed gjort om til en gård bestående av 151 fullverdige leiligheter med enkel standard.

Vi har fått et lånetilsagn på den langsiktige finansieringen fra BN Bank, forutsatt at Plan- og bygningsetaten gir ramme- og igangsettingstillatelse.

Hva Byantikvaren sier om bevaring av gården

I en generell uttalelse fra Byantikvaren står det ”Pr. dato foreligger heller ikke planer for bevaring eller fredning for Maridalsveien 205. Bygningen har miljøverdi og dens hovedform og materialbruk bør opprettholdes.”

Byantikvaren sier videre at gården...” har miljøverdi fordi den inngår i et område med flere frittliggende boligblokker fra samme periode.”

Vi er ikke enige i dette premisset, vi mener vår gård ikke lenger inngår i et miljø med bebyggelse fra 1940. De siste årene har det blitt gjennomført store byggeprosjekter i vårt nærmiljø; Bjølsenhallen har blitt bygget om, Bjølsen Studentby har kommet til og blitt vår nye nabo, og nye

20.04.2006

boliggårder har blitt bygget på nabotomtene Maridalsveien 207 og 209. Vi inngår nå i et område som består av stort sett av ny bebyggelse og vår gård er nå den eneste gården i dette gateløpet som har et 1940-uttrykk. Hvis vi utvider og får en ny fasade vil det harmonisere med all ny bebyggelse i nabolaget. Gårder med samme uttrykk som oss finnes i større konsentrasjon i området rundt Badebakken og i området ved Adv. Dehlis plass; dette er områder det er langt mer naturlig å bevare enn vår svært frittstående og isolerte gård.

Ved en utbygging vil styret i samarbeid med arkitekten se på muligheten for å bevare elementer av den gamle fasaden i nybygget, for å vise bygningens historie.

Et bedre bomiljø

En ombygging vil føre til et mer stabilt bomiljø. I dag lider vi av stort gjennomtrekk i beboermassen. Den typiske reaksjonen blant de som flytter er at de ønsker å bo i dette området; det er god kommunikasjon til sentrum og nærhet til parker og rekreasjonsområder; men de ønsker ikke lenger å ha bo i en gård som har en så lav levestandard. Derfor er entusiasmen blant beboerne over utbyggingsplanene sterk. Hvis leilighetene blir større ønsker de å bli boende her.

Byggekostnadene må holdes nede

Det sier seg selv at de som bor i et hybelhus som dette er personer som ikke har god økonomi. Her bor det mange førstegangsetablerere på boligmarkedet, studenter, pensjonister og trygdede. Derfor er kostnadsspørsmålet ved prosjektet helt avgjørende. Vi ønsker ikke at beboere må flytte fordi de ikke makter å betale den økte husleien som følger ved en slik ombygging.

For å holde byggekostnadene nede ønsker vi å konvertere loftet til leiligheter for salg. Det samme gjelder alle fellesbadene som vi ikke vil trenge mer. Loftet gjøres om til 3-roms leiligheter og badene konverteres til 2-roms leiligheter. Inntektene av salget brukes til å nedbetale deler av byggelånet, og gården får økte husleieinntekter som følge av at det blir ca. 25 nye boenheter. Ved å gjøre slike grep vil husleien etter ombyggingen stige med ca. 1200-1400,- pr. måned, noe beboerne har akseptert.

De store leilighetene som vi får ved å konvertere loftet og badene vil føre til en mer differensiert beboersammensetning; da kan også barnefamilier bo her. Vi er klar over at Sagene bydel har et ønske om at det bygges flere familie-leiligheter i bydelen. Styret stiller seg derfor åpen til en dialog med bydelspolitikere når vi planlegger hvor store leilighetene vi bygger i 6.etasje skal være.

Konklusjon

Planene for utbyggingen er nøkterne, og laget med tanke på å komme opp på en akseptabel bostandard til en pris og med en husleieøkning som beboerne kan leve med. En oppgradering av levestandarden til beboerne er helt nødvendig for å unngå at gården sakte men sikkert forslummes.

Styret
Maridalsveien 205 AS
20.04.2006