

Kunsthøgskolen i Oslo
Postboks 6583
St. Olavs Plass
N-0130 Oslo

Att. Britt Wold

DATO	DERES DATO
24.02.2016	06.10.2015
REFERANSE 201502073-3	DERES REFERANSE 2015/GG/BW
SAKSBEHANDLER Siri Berg	VEDLEGG

FORSLAG TIL VIDERE SAMARBEID OM REHABILITERING OG FORVALTNING AV VILLA MODERNE I ARCUEIL, PARIS

Vi viser til annen kommunikasjon om samme sak, senest hyggelig og nyttig befarig 28.01.2016. Vi beklager at det har tatt tid å komme tilbake med et konkret forslag til videre aktivitet.

Statsbygg har i den tilbakelagte perioden besøkt Villa Moderne, søkt å få frem en verdivurdering av eiendommen, gjennomført en asbest/bly undersøkelse med lokal spesialist og innhentet et kostnadsestimat på innvendig oppussing fra lokale håndverkere. Rapporten vedrørende bly/asbest er vedlagt.

Statsbygg vurderer på bakgrunn av tilgjengelig informasjon at Villa Moderne trenger full rehabilitering med utskiftning av alt teknisk anlegg. Alle vinduer må også skiftes. Varmeanlegget i kjelleren er et «museumsobjekt». Nytt elektrisk anlegg er også nødvendig. «Grunnstrukturen» virker å være i rimelig god stand.

Det innhentede estimatet er på 165.000 euro inkl. TTC (10% fransk mva.).

Dette inkluderer følgende;

- Skifte av alle vinduer
- Nytt varmeanlegg
- Nytt elektrisk anlegg
- Ny kjøkkenbenk, rehabilitering av eksisterende skap
- Full rehabilitering av alle overflater (gulv, vegger, tak) + innvendig isolering av yttervegger
- Nytt bad (dusj, vask, toalett) i begge etasjer
- Nye dører

Det inkluderer ikke utvendige arbeider (hage, fasade, tak, takrenner og nedløpsrør). Et estimat på fasade, tak, takrenner og nedløp vil bli oversendt så snart det er mottatt. Det er ikke synlige tegn på at disse delene av huset er i «kritisk dårlig stand». Estimaten inkluderer ikke etablering + styring av prosjektet. Det er også naturlig å legge til en «uforutsett» post.

Oppdeling av prosessen - vi tror det er viktig å gjennomføre dette som en operasjon så langt det er mulig. Mobilisering av håndverkere i flere etapper er fordyrende og gir en tyngre prosess for alle involverte. De innvendige arbeidene som foreslås gjennomført griper også inn i hverandre slik at en oppsplitting vil være fordyrende og tidkrevende. Inntransport av materialer og annet til eiendommen er også en utfordring og bør så langt som mulig gjennomføres konsentrert.

Om prosessen må deles opp av økonomiske årsaker vil vi foreslå at en innvendig rehabilitering gjennomføres som etappe 1 og en utvendig rehabilitering som etappe 2.

Statsbygg har ikke vært i stand til å få frem en verdivurdering av eiendommen fra eiendomsmeglere sentralt i Paris (hatt kontakt med 4). Som avtalt søkes dette spørsmålet løst med bistand fra Synneve Sundby lokalt.

Forslag til prosess for rehabilitering av Villa Moderne;

- Kunsthøgskolen beslutter totalt omfang av arbeider som skal gjennomføres og ønsket kvalitet på løsninger.
- Prosjektet organiseres (roller, ansvar og rapportering)
- Det utarbeides et tilbudsmateriell for en konkurranse hvor det bør legges vekt på pris, kvalitet, referanser, reell fremdriftsplanlegging og gjennomføringsevne. En etappe 2 kan prises som en opsjon.
- Materialet sendes ut til 3 – 5 aktuelle leverandører (Statsbygg har tre mulige pr. dato).
- Evaluering av mottatte tilbud og tildeling av kontrakt.
- Oppstart, gjennomføring og evaluering

Statsbygg kan bistå Kunsthøgskolen på alle punktene over, og ta ansvar for å gjennomføre prosjektet innenfor de rammer det er enighet om. Det kan nevnes at den nylig gjennomførte rehabiliteringen av ambassadørboligen har gitt oss mye nyttig erfaring som kan brukes også for Villa Moderne. Vi ser det samtidig som viktig å presisere at organisering og gjennomføring av rehabilitering av dette prosjektet tilpasses til «riktig» nivå – rehabilitering av en bolig på 134m².

Vi foreslår at det settes en økonomisk ramme for Statsbyggs eventuelle bistand i prosjektet som inkluderer timebruk, reiser og generelle utgifter. Vi vil samtidig søke å koordinere bistand i prosjektet med andre oppgaver i Paris for å redusere kostnads-/tidsbruk.

Vi vil foreslå at det søkes å få til en løsning hvor ambassaden betaler fakturaer i prosjektet etter forutgående godkjenning, og viderefakturerer dette i etterkant. Det er mulig å søke fritak for TTC (MVA), her kan ambassaden bistå med råd.

Statsbygg kan, i etterkant av gjennomført prosjekt, tilby ettersyn og oppfølging av eiendommen i form av en forvaltningsavtale med Kunsthøgskolen. Vi har 3 eiendommer i Paris allerede, og er der jevnlig for oppfølging av pågående aktivitet og oppdukkende spørsmål.

En eventuell overdragelse av eiendommen med innlemmelse i vår husleieordning kan være et neste skritt hvis det er interesse for det. Vi ser at dette som et spørsmål med en noe lengre tidshorisont og behov for interne avklaringer på begge sider.

Vi vil avslutningsvis si at det vil være en stor glede for oss å kunne bistå Kunsthøgskolen med dette prosjektet. Huset har mye spennende historie og det ville være utrolig morsomt å kunne være med på å gjøre eiendommen attraktiv for norske kunstnere igjen!

Vi stiller gjerne til et oppfølgende møte for å avklare eventuelle spørsmål.

Med hilsen

Johanne Melø
Eiendomsavdelingen, Utenlandseiendommer

Siri Berg
Eiendomsavdelingen, Utenlandseiendommer