

DANVIK BORETTSLAG

Førløpsinfo fra styreleder - 10.12.15



Kjære andelseier!

Det går mot jul og årsskifte. Vi benytter anledningen til å ønske alle andelseiere god jul og et riktig godt nytt år.

Vi ser fram til et aktivt og spennende borettslags-år i 2016.

Garasjevedtaket

Garasjevedtaket betyr at den ekstraordinære generalforsamlingen/årsmøtet har gitt grønt lys til å fortsette planleggingen med løsninger som har det fremlagte alternativ 1 som modell: To garasjerekker med bredere garasjer både ved Andedammen og fotballbanen, fortsatt 4 garasjer mot A M Knudsens gate, 2 felles plasser for alt søppel og nyasfaltering (m/nødvendig grunnarbeid) av området vårt. Får vi til alt under 7,5 million kroner (med 10% slingringsmonn), behøver ikke garasjesaken noe nytt årsmøtevedtak. Blir det dyrere, kreves nytt vedtak og i verste fall: Ingen nye garasjer! Hva vi da skal gjøre, blir en ny diskusjon der alle andelseiere vil være meningsberettiget på like fot.

For å sikre en best og bredest mulig

saksbehandling, sluttet årsmøtet seg også til styrets ønske om også å trekke folk utafor styret med i det videre arbeidet. I den anledning ble to andelseiere valgt av den ekstraordinære generalforsamlingen. Sammen med Jan og Haakon fra styret, og Kristi fra Teknisk Utvalg, vil disse danne ei prosjektgruppe som skal stå for den videre planleggingen – forhåpentligvis i nær kontakt med andelseierne og med innleid ekspertise der det måtte være nødvendig. De endelige avgjørelser vil imidlertid bli tatt av styret, men styrets vedtak kan til enhver tid overprøves av andelseierne – gjennom bindende vedtak på en – om nødvendig - rask innkalt ekstraordinær generalforsamling. Vedtektene sier at slik innkalling krever støtte fra minst 10% navngitte andelseierne (dvs. 4).

Muntlig kom det også fram ønske om å avholde informasjonsmøter underveis, sånn at andelseierne holdes oppdaterte og veit hva som foregår. Dette ønsket er i tråd med styrets "åpenhetslinje", og vil supplere den informasjon som styret ellers håper å kunne gi på papir og på nett.

En klar følge av garasjevedtaket er at antall ekstra parkeringsplasser på borettslagets område, blir kraftig redusert. Kanskje får vi til tre plasser, kanskje får vi også til et par garasjeplasser (i murbygningen) som kan leies ut til andelseiere med flere biler. En mer skjerpet parkeringsdisiplin kan tvinge seg fram, også at garasjene kun skal brukes til bilparkering, og at de som ikke har bil, påbys å leie ut.

Mulighetene er mange. Med din medvirkning kommer vi kanskje nærmere gode og tilfredsstillende løsninger for oss alle. Hør av deg!

VANNLEKKASJEN HAR STOPPET!

I forkant av det ekstraordinære årsmøtet, orienterte styreleder om den 2 måneder gamle vannlekkasjen nedenfor bolig 92. Lekkasjen har sitt utspring i en gammel vanntilførsel fra før borettslagets tid, til kjelleren i den gamle eddikfabrikken – som 4 av våre boliger nå hviler på. Vannet ble ikke stengt av da eddikfabrikken ble revet, ledningskart over området fantes ikke, og kommunen mente at dette var borettslagets ansvar. Ved hjelp av firma "Lekkasjesøkeren" klarte vi tilslutt å lokalisere tilknytningspunktet i Fagerlibakken, og fredag 27.11. gravde "Drammen Drift" på aktuelt sted, fant koblingspunktet og koblet fra vannet.

HUSK: STENG AV VANN, LES AV VANNMÅLER!

Husk å stenge stoppekrana dersom du reiser bort i jula, og glem ikke at frist for avlesning av vannmåler er 15.12.

BATTERIER TIL BRANNVARSLERE ER UTDELTE!

12 andelseiere fikk besøk av Trygg og Sikker brannsikringskontroll. De som ikke ønsket besøk, får – sammen med dette skrevet - 2 flate batterier til brannvarslerer lagt i sin postkasse. Bytt de snarest, ta gjerne kontakt om du trenger hjelp. Om du bare har behov for ett batteri, legg gjerne det andre tilbake i postkassa til Lange i nr 56.

UTSKIFTING AV VINDUSGLASS – 5 ÅRS GARANTI!

Arbeidet med å bytte vindusglass i meldte boliger er nå ferdig. Vi har 5 års garanti, så - om noen av de som har fått nye ruter skulle oppdage mangler eller ikke er fornøyd: Meld i fra!

VENTILASJONSØR-TILKOBLING PÅ LOFT INNEN 11.12?

Arbeidet med loftstilkoblingen har drøyd ut. Ved sjekk i oktober/november – etter at alt ble "erklært" ferdig - fant vi feil i følgende boliger: 50, 56, 58, 66, 70, 86, 88, 92, 98, 100, 102, 104, 110, 112, 114. Buskerud Blikk har nå lovt at alt skal bli fikset innen 11.12, og vil selv ta kontakt med de aktuelle andelseiere. Fint om du melder i fra til styret dersom du har spørsmål eller dersom noe ikke går som planlagt. Ettersjekk gjerne selv på loftet ditt – se nettsidene: www.danvikbl.no/beboer.htm.

LOFTSVIFTE – VERANDA/BALKONGDØR

Flere andelseiere har klagd på balkong/verandadør, noen også på loftsvifte som ikke fungerer. Styret håper å kunne foreta en kartlegging og sjekk – og å gjøre noe med dette til neste år.

NYE ANDELSEIERE.

Vi ønsker fraflyttede andelseiere Gjessing (i nr 48) og Nilsen (i nr 74) til lykke i ny bolig, og velkommer de nye andelseiere - Shaghayegh Pakdel og Thomas Bjerkeli (i 48), og Heidi Edvardsen (i 74). Overtakelser vil finne sted før jul.

SAMME HUSLEIE INNTIL VIDERE.

Husleia vil holdes på samme nivå inntil videre: kr 3.915 pr. mnd. Når du betaler kr 4.554 pr.mnd, kommer det av at du samtidig også betaler akonto vannavgift med kr 539, samt dugnadsavgift med kr 100 (som tilbakebetales dersom du deltar på dugnad).

MØTEKALENDER FRAMOVER

Neste år: Det vil bli avholdt styremøte 16.2, og ordinært årsmøte 16.3.16. Frist saker til styremøtet: 9.2. Frist saker til årsmøtet: 13.2.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Danvik borettslag - onsdag 25.11.2015 kl 18.30 på Danvik Folkehøgskole.

Tilstede: Følgende andelseiere var representert: 36, 38, 40, 42, 44, 46, 50, 52, 56, 62, 64, 68, 72, 74, 82, 84, 88, 92, 104, 106, 108, 110, 112, 114. Følgende andelseiere hadde levert fullmakt: 48, 60, 66, 80, 102.

1. Konstituering.

- Styreleder ønsket velkommen til alle fremmøtte.
- Totalt 24 andelseiere var til stede, og det ble levert fullmakt for 5 andelseiere.
- Innkallingen ble godkjent
- Til sekretær ble valgt Jan Christensen (40)
- Til møteleder ble valgt Geir Forbord (64)
- Til andelseier til å undertegne protokoll ble valgt Jan Erik Reffhaug (110)
- Dagsorden ble godkjent.

2. Orientering v/styret

Haakon Johansen fra styret orienterte om garasjeprosjektet så langt. Han tok utgangspunkt i at Teknisk Utvalg mente at garasjene mot Andedammen og ved fotballbanen var i dårlig stand, samt ønske fra mange andelseiere om bredere garasjer.

Nevnte 4 aktuelle alternativer:

- 1) Løsning med to garasjerekker både mot Andedammen og ved fotballbanen.
- 2) Samme garaseløsning mot Andedammen, men garasjerekkene ved fotballbanen snudd 90 grader.
- 3) Bruk av kjelleren.
- 4) Bygge parkeringshus.

Kjellergarasje ble for vanskelig/farlig, parkeringshus ble for dyrt. Styret ønsket derfor å gå videre kun med alternativ 1 og alternativ 2.

3. Orientering v/arkitekt

Arkitekt Erik Hoen-Lund fra arkitektfirmaet DRMA orienterte nærmere om foreslåtte alternativer.

- Tomta vår hadde allerede for lite grøntarealer og at kommunen ønsket derfor færre parkeringsplasser enn i dag. Krav: 1 parkeringsplass/garasje pr husstand.
- RfD ville kreve felles søppelløsning, dvs. maksimum 2 leveringspunkter.
- Foreslått garasjebredde ville bli ca 288 cm.
- Var mulig både å lage en ekstra garasjeplass ved Andedammen, fortsatt å bruke murgarasjene, og å lage bredere garasjer også mot A.M. Knudsens gate.

4. Presentasjon av forslag v/styret.

Haakon Johansen presenterte styrets forslag, med mindre korrigeringer i forhold til tidligere offentliggjorte forslag.

- Fra andelseier med garasje mot A.M. Knudsens gate ble et uttrykt misnøye med forslaget, bl.a. at det virket urettferdig at de ikke skulle få

nye garasjer – bare oppgradering av de nåværende - siden de også ville få husleieøkning.

- Det ble uttrykt ønske om å holde informasjonsmøter underveis i garasjeprosessen.

5. Avstemning.

A. Det ble først stemt over ja eller nei til nye garasjer.

Forslaget ville kreve 2/3 flertall, dvs. minst 20 stemmer for å bli vedtatt. Det ble forlangt skriftlig avstemning.

Resultatet: 24 ja, 5 nei.

Vedtak: Forslag om å bygge nye garasjer vedtatt.

B. Haakon la fram revidert forslag fra styret:

"Ekstraordinær generalforsamling i Danvik borettslag ønsker:

1. At det skal bygges 32-34 nye garasjer med en indre bredde på minst 2,8 m og med lengde som dagens, samt med gode inn- og utkjøringsforhold.

2. At de øvrige garasjer oppgraderes etter behov i samråd med aktuelle andelseiere.

3. At fremlagte alternativ 1 (a eller b) er ønsket som modell for nytt garasjeanlegg i borettslaget.

4. At det plasseres to oppsamlingspunkter for alt søppelavfall, helt eller delvis nedgravd, i tilknytning til garasjeanleggene ved Andedammen og fotballbanen.

5. At det gjøres nødvendig grunnarbeid og nyasfaltering på borettslagets allerede asfalterte fellesområder.

- Totale kostnader ved ovennevnte tiltak skal ikke overstige kr 7.500.000. Av dette foreslås kr 5.500.000 dekket ved opptak av lån, mens kr. 2.000.000 tas av borettslagets allerede oppsparte midler. Forutsatt 3% rente og 25 års avdragsperiode, vil dette bety en månedlig husleie-økning på kr 700.

- Det foreslås samtidig nedsatt en prosjektgruppe bestående av to fra styret (inkludert styreleder), en fra Teknisk Utvalg og minst en valgt av generalforsamlingen til å forestå anbudsutarbeidelse. Prosjektgruppen rapporterer til styret, som også godkjenner evt. kostnader i forbindelse med utarbeidelse av anbud.

På bakgrunn av innkomne anbud, tar styret nødvendige avgjørelser vedr. valg av entreprenør og igangsetting.

- Dersom aktuelt anbud overskrider ovennevnte totale kostnadsramme med over 10%, behandles forslag om garasjer på nytt av generalforsamlingen, som da vil stå fritt til å velge alternative løsninger." Det ble ikke fremlagt alternative forslag.

Vedtak: Ovennevnte reviderte forslag fra styret vedtatt.

C. Det kom forslag på 2 representanter til prosjektgruppa.

Vedtak: Følgende ble enstemmig valgt av generalforsamlingen:

Geir Enersen (nr 46)

Odd Engedahl (nr 80)

Protokollen er signert av Geir Forbord, Jan Erik Reffhaug og Jan Christensen



De 4 garasjene mot A M Knudsens gate

var stridspunkt på den ekstraordinære generalforsamlingen. De er fortsatt i god stand og fikk nytt tak for to år siden. Styret innstilte derfor opprinnelig på at de skulle stå som i dag, men få nødvendig oppgradering i samråd med beboerne, for eksempel ny garasjeport. Det ble også pekt på en fordel disse garasjene har ved at de også fast kan parkere en bil utafor garasjeporten, og at de nå står i god stil til omgivelsene. Hvor "pent" vil det eksempelvis bli med et ekstra garasjetilbygg, for eksempel til høyre? Bør disse beboerne – i solidaritetens navn - også betale samme husleieøkning som oss andre selv om de ikke får bredere garasjer? Det fattede vedtaket. se over. burde åpne for flere eventualiteter. Hva synes du?