

DANVIK BORETTSLAG

Høstinformasjon fra styreleder - 18.10.17

Kjære andelseier!

Styret har nå valgt "totalentreprenør" som skal stå for nye garasjer, asfaltering o.a.

Forhåpentligvis vil arbeidet ta til ved påsketider neste år. Som følge av dette arbeidet har styret vedtatt at fellesutgiftene f.o.m. 1.1.18 økes til kr 4.500, og at dugnadsinnbetaling ikke lenger vil være del av fellesutgiftene. Noen detaljer er fortsatt ikke avklart vedrørende garasjeutbygginga.

Fint om du leser denne infoen grundig og gir oss eventuelle tilbakemeldinger i løpet av helga.

Helst på e-post til styret, evt. ta kontakt med et eller flere medlemmer av garasjegruppa.

Garasjevedtaket:

Du finner mer info om garasjene, samt garasjevedtakets fulle ordlyd i siste generalforsamlingspapirer og på våre hjemmesider: www.danvikbl.no/26.htm

Dette er et resyme av generalforsamlingsvedtaket fra 2015:

- Bygge 32-34 nye og bredere garasjer, samt oppgradere de øvrige.
- Nødvendig grunnarbeid og asfaltering på allerede asfalterte fellesområder
- To helt/delvis nedgravde felles avfallspunkter ved Andedammen og Fotballbanen
- Kostnadsramme på 7,5 mill kroner, men ny generalforsamlingsbehandling dersom denne rammen overstiges med over 10%.
- Nedsettelse av egen prosjektgruppe til å forestå anbudsutarbeidelse.

Den valgte garasjegruppa består av:

Haakon Johansen (nr 36 - leder), Kristi Nyblin (112), Odd Engedahl (80), Geir Enersen (46) og Jan Christensen (40).

Trebo eller Bogen&Mathisen?

Borettslaget v/ garasjegruppa sendte 31.5. 17 ut tilbudsforespørsel på nye garasjer, asfaltering, søppelanlegg mv i vårt borettslag.

Innen fristen kom fire av åtte aktuelle firmaer kom med tilbud.

Garasjegruppa valgte å gå videre med de to firmaene som både var rimeligst og som priset det vi ønsket tilbud på. Disse firmaene var begge fra Drammen: Trebo as og Bogen og Mathisen as. Etter avklarende møter og korrespondanse med begge firmaene, virket begge godt kvalifiserte til jobben.

Garasjegruppa evaluerte tilbudene på:

1)Pris, 2)Teknisk løsningsforslag, 3)Referanser og 4)Tillit til totalentreprenør.

Basert på en helhetsvurdering fremstår Bogen og Mathisen som det beste alternativet. De leverte et tilbud i underkant av kr 7.439.000, som var ca kr 60.000 lavere enn Trebo. Bogen og Mathisen har lang erfaring med slike prosjekter og har valgt en teknisk løsning som garasjegruppa anser som bedre enn løsningen til Trebo.

Styret behandlet innstillingen på sitt møte 17.10. og vedtok enstemmig å følge garasjegruppas innstilling. Følgende vedtak ble fattet:

"Styret stiller seg bak innstillingen til garasjegruppa og gir garasjegruppa fullmakt til å inngå i forhandlinger med Bogen og Mathisen. Garasjegruppa får også fullmakt til å inngå i forhandlinger med Trebo hvis enighet ikke kan nås med Bogen og Mathisen. Forslag til endelig kontrakt bør være ferdig til neste styremøte."

Kledning, tak, porter, masse, asfalt og parkering

- Hvordan **bordkledning** mener du vi skal ha på garasjene? Stående (som i dag) eller liggende? Tømmermannspanel (som i dag), eller dobbeltfals (dvs bordkledning med not og fjær)? Her kan spares penger ved å velge liggende dobbeltfals.

- Hvordan **takbelegg** skal vi velge? Vanlig takstein, samme farge som på dagens takbelegg? Eller samme takbelegg som på husene. Velger vi siste alternativ, vil kostnadene bli høyere.

- Bogen og Mathisen har foreslått **garasjeport** av merke Twobi med elektrisk portåpner av merke Krispol. Synspunkter?

- Hvor skal **masse** skiftes? Overalt, både under veier, garasjer og parkeringsplasser? Eller kun der hvor det – ifølge uavhengig fagekspertise – er nødvendig? Om vi skifter kun der det er nødvendig, kan hundretusener av kroner spares.

- Hva med **inngangspartiet** til hver bolig? Dette er ikke tatt med i anbudet, og det er også usikkert hvor mange av andelseierne som ønsker endringer her. Om eksempelvis gammel asfalt fjernes og det i stedet bare legges subbus/grus til erstatning - så kan den enkelte selv avgjøre hva som evt. skal gjøres etterpå - vil dette koste oss et par tusen kroner ekstra pr. bolig. Om vi i stedet både fjerner asfalt, skifter ut masse og legger ny asfalt, vil prisen bli det dobbelte. Tenkt område er sti fra kjørevei og fram til stien dekket av lille-taket. Området under taket blir ekstra fordyrende. Hva mener du? Har du behov for oppgradering av din egen atkomstvei – eller bør eventuelle kostnader her overlates til den enkelte?

- Hvordan bør arbeidet **organiseres**? For eksempel ikke begynne med alle garasjeområdene samtidig, men først gjøre seg mest mulig ferdig med et område før neste påbegynnes. Å splitte opp arbeidet etter sted, kan bli dyrere, men vil antageligvis gjøre parkeringssituasjonen lettere. Synspunkter?

Parkering og søppel ved Andedamgarasjene – enig?

Det foreslåtte og godkjente alternativet (alt. 1 – se for eksempel innkallingsheftet til siste generalforsamling, side 24) vil bestå av to garasjerekker (som i dag) hver rekke med 10 garasjer (G). Avfalls-punktet (S) vil plasseres nærmest der det nå er inn/utkjøring (IU), ved siden av ytre garasjerekke. I hjørnet nedenfor bolig 114, foreslås grøntareale (Grønt evt Gr). Det legges ikke opp til noen parkeringsplasser (P) i dette garasjeområdet. Om vi prøver å illustrere, vil området i tilknytning til denne ytre garasjerekke bli sånn: **IU S GGGGGGGGGG IU Grønt**

Andre løsninger kan også være mulig:

Alt 2: Avfallspunktet plasseres som opprinnelig (alternativ 1), men det blir 1-2 parkeringsplasser i deler av grøntarealet. Sånn: **IU S GGGGGGGGGG IU P Gr**

Alt 3: Avfallspunktet plasseres i deler av grøntarealet (på andre siden av den nye inn/utkjøringen), det blir 1 parkeringsplass ved siden av garasjerekkene ved den nye inn/utkjøringen. Sånn: **IU GGGGGGGGGG P IU S Gr**

Alt 4: Avfallspunktet plasseres i nærheten av der det står i dag (ved enden av garasjerekkene), men deler av grøntarealet blir parkeringsplass for 1-2 biler. Sånn: **IU GGGGGGGGGG S IU P Gr**

På våre hjemmesider, se: www.danvikbl.no/10.htm, finner du bl.a. tegninger over disse alternativene.



Hva tenker du om dette?

Søppelløsning

Det blir to avfallspunkter for alt søppel, som i dag. Begge avfallspunktene vil hver ha tre delvis nedgravde containere på rekke, type Molok Domino. Den ene avfallspunktet er tenkt plassert ved dagens inn/utkjøring ved Andedamgarasjene, ved enden av ytre garasjerekke. Den andre ved dagens inn/utkjøring nærmest Fotballbanen, ved enden av den nye ytre garasjerekke. For begge avfallspunktene vedkommende, tror vi at denne løsningen vil virke minst sjenerende, gi minst lukt og også være lettest tilgjengelige for de fleste andelseiere. Imidlertid: Noen synes at avfallspunktet ved Andedamgarasjene i stedet bør plasseres ved den nye inn/utkjøringsveien som skal lages her, nedenfor bolig 114. Mener dette er mest hensiktsmessig, og gir minst gåavstand for den halvpart av andelseierne som vil bruke dette avfallspunktet. Hvem tør å gå stikkveien nedenfor bolig 92 når det er glatt, spør de. I spalten til venstre kan du se en oversikt over mulige andre løsninger. Synspunkter?

Svingen ved fotballbanen

Etter råd fra Bogen og Mathisen har vi sett nøyere på garaseløsningen ved Fotballbanen. I ytre garasjerekke (nærmest 1.Strøm Terrasse) vil det bli 5 garasjer, ikke 4. I rekke nærmest boligene vil det bli 7 garasjer, ikke 8 som opprinnelig tenkt. Vi håper dette vil gjøre det lettere å svinge til venstre når en kommer inn i denne delen av boligområdet. Løsningen over er allerede godkjent av "søppelfirmaet" RfD, og vil forhåpentligvis også bli godkjent av kommunen.

Elbil-opplegg

Alle garasjene vil få opplegg for elbil-ladning. De som ønsker å ha elbil, vil imidlertid selv måtte betale for egen lader og for eget ledningsopplegg (rør for ledning blir montert). Det vil også bli installert måler, for elbileiers regning, sånn at det betales ekstra for denne strømmen. Å bruke vanlig stikkontakt til elbil-ladning, er ikke tillatt, ifølge regelverket.

Garasjekonstruksjonen

De nye garasjene er tenkt med samme konstruksjon som i dag (mønegarasje). Det vil være leddport, ca 255 cm bred (gjelder for de nye garasjene) og med fri høyde under port på 210 cm. For de "rehabiliterede" garasjene ønsker vi at portene blir så brede/høye som mulig. Med leddport faller sidebeslagene bort, slik at innkjøringsåpningen for alle porter uansett blir bredere enn i dag. Garasjene vil ha snøfangere, og ved de garasjerekkene som har mur i bakkant, vil det bli montert gjerde (for å hindre klatring på taket)..

Hvor lenge?

Bogen og Mathisen anslår at arbeidet vil ta 120 arbeidsdager, dvs. nærmere et halvt år. Om arbeidet tar til i begynnelsen av april neste år, vil det bety at alt vil stå ferdig om knapt et års tid. I denne perioden vil borettslaget bli mer eller mindre et anleggsområde. I forkant må garasjene tømmes – dette kan du gjerne begynne med snarest! Vi satser på å bruke kjelleren som midlertidig lagringsplass for de som måtte ønske. De andelseiere som har bil må bruke offentlig parkeringsplass – evt. leie/låne garasje et annet sted. Kanskje lurt å bruke noe av vinteren til å tenke ut brukbare løsninger?

Tegninger

Du finner de siste aktuelle reviderte tegninger av foreslåtte løsninger på Danvik borettslag sine interne hjemmesider – se www.danvikbl.no/10.htm. Du finner også tegninger i årsmøteinncalling 2017, og på kommunens byggesider, saksnummer 17/49.

Konsulenter og innsparinger

Garasjegruppa har selv utarbeidet anbudsdokumenter og hatt etterfølgende nødvendig avklaringer med aktuelle firmaer. Fordi vi har brukt "egne krefter" i dette arbeidet, har borettslaget spart tusenvis av kroner i konsulentbistand - samtidig som garasjegruppa har brukt mye ekstra tid. Generalforsamlinga avgjør om garasjegruppa skal få noe honorar for sitt arbeide eller ikke.

Det er ikke avgjort om borettslaget skal tilknytte seg egnet fagperson som byggeleder. Er det nødvendig? Når takene våre ble skiftet i 2013, lagde NBBO/Byggtek anbudsdokumenter og var prosjektleder og byggeleder. Dette kostet borettslaget over 350.000 kroner.

15. november:

Brannsikringskontroll i boligene, utført av firma Trygg og Sikker, vil finne sted onsdag 15. nov, ettermiddag/kveld. Kontrollen er frivillig og gratis. Men: Både av hensyn til egen og andres sikkerhet er det viktig at de som ikke har hatt sånn kontroll i de siste 3 år melder seg på! Sett av dato, mer seinere!

Nye fellesutgifter:

F.o.m. 1.1.18 øker fellesutgiftene til 4.500 kr pr mnd. Grunnen er ekstra rente- og avdragskostnader i forbindelse med planlagt lån på kr 5,5 mill til nye garasjer mv. Nåværende dugnadsavgift bortfaller.

Vedr. avtalegiro, info fra NBBO:

"De som har trekk av felleskostnader over avtalegiro, vil ikke motta giroer og heller ikke belastes miljøgebyr. Nedre Buskerud Boligbyggelag vil her sørge for at trekket automatisk justeres opp fra 1. januar 2017. Dersom noen har en beløpsgrense for avtalegiro som er lavere enn de nye felleskostnadene, må de selv kontakte banken og avtale en utvidelse av denne grensen."