

Informasjon vedrørende nye garasjer Gruakollen Grendelag

23. Mars 2021



72 nye garasjer er satt i bestilling

- ▶ Det vil bli satt opp 72 nye garasjer, fordelt på 10 rekker på alle garasje områder
 - ▶ De nye rekkene vil ta mer plass fra områder som i dag er gjesteparkering
 - ▶ Nåværende gjesteparkeringer vil bli rustet opp
 - ▶ Ekstra gjesteparkering vil opparbeides om mulig
 - ▶ Det rives 74 gamle garasjer
-
- ▶ I byggeperioden vil det være en utfordring med tilgang til garasje områdene. Enkelte rekker rives og nye bygges, samtidig som andre rekker skal stå. Her bes alle om å vise fleksibilitet
- 

Kjøpesum garasje – 2021

- ▶ Enhetspris pr garasje, og den prisen hver enkelt eier må betale var satt til kr 150.000,- (opsjoner kommer i tillegg).
- ▶ Gruakollen Grendelag har i kontrakt med andelshavere forbeholdt seg retten til å øke enhetspris med 5% av kjøpesum til dekning av uforutsette kostnader, saksbehandlingsgebyr, tinglysingsgebyr m.m.
- ▶ Det må påregnes en tilleggsfaktura når prosjektet er ferdig
- ▶ I henhold til revidert tilbud pr 16.03.2021 er enhetspris fra Karlshus på grunn av prisstigning økt med kr 1000 til kr 147.500
- ▶ I tillegg kommer kostnader for
 - Gebyrer Lunner kommune
 - Prosjektkostnader
 - EL-Bil infrastruktur kostnader
 - eventuelle uforutsette kostnader
- ▶ Styret vil holde andelshavere som har bestilt ny garasje løpende orientert og et ekstra ordinært årsmøte vil bli avholdt høsten 2021

Elbil lading

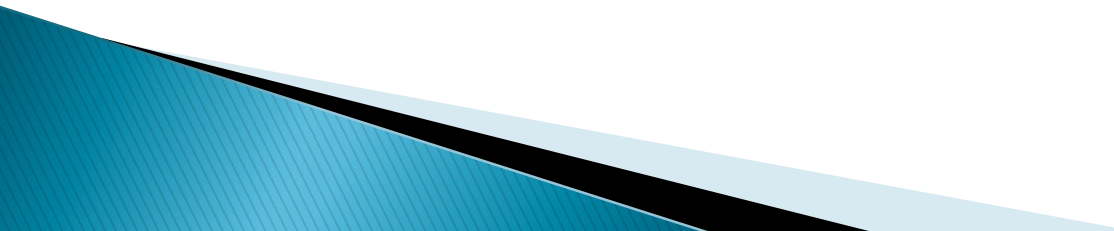
- ▶ Elbil infrastruktur kostnader
 - I henhold til ny lovgivning, skal kostnader ved å tilrettelegge for Elbillading fordeles på alle andelshavere.
 - Styret velger å tilrettelegge kun i nye garasjer
 - Vi nedsetter en gruppe etter påske for å vurdere alternative løsninger

Status nye garasjer pr 23. mars 2021

	Antall	EL lading	Portåpner	Hems	Loftstige
SUM Ja	72				
SUM Nei	134				
SUM svar	206	27	57	33	26
Område	Ja	EL lading	Portåpner	Hems	Loftstige
Granvegen	5	0	4	0	0
Bjørkealleen	26	11	21	17	13
Furustubben	9	2	6	2	2
Konvallvegen 1	13	7	10	6	5
Konvallvegen 2	7	4	7	4	3
Einerbakken 1	6	2	4	2	3
Einerbakken 2	6	1	5	2	0
Sum	72	27	57	33	26

- ▶ 72 nye garasjer
- ▶ 10 garasjebygg
- ▶ 74 garasjer rives
- ▶ 17 andelshavere ønsker å frasi seg den gamle garasjen

Føringer

- ▶ Innplassering av nye garasjer kan kun gjøres på regulerte områder for garasjer
 - ▶ Andelshavere får sin nye garasje i samme område som før, dersom annet ikke er spesielt avtalt
 - ▶ Ny rekke i område Konvallvegen felt 1 bygges først
 - ▶ Vi har valgt billigst løsning i forhold til plassering
- 

Tiltak for beboere som ikke ønsker ny garasje

- ▶ Der hvor en rekke rives for at det skal settes opp nye garasjer, vil det være noen som ønsker å beholde sin gamle garasje
- ▶ *Løsningen på dette er at de andelshavere som ikke ønsker ny garasjer får tildelt en gammel garasje i en annen garasjerekke, fra en andelshaver som vil ha ny, eller at de får tildelt en merket parkeringsplass*

Sanering av garasjerekker

- ▶ Garasjelaget vurderer forløpende tilstand på gamle rekker i forhold til sikkerhet og behov for sanering. De rekker som i dag er vurdert i såpass dårlig forfatning at de må saneres er rekke 23 i Konvallvegen 1 og rekke 26 i Konvallvegen 2. Disse vil i første byggetrinn erstattes med nye garasjerekker. Ved videre behov for sanering av garasjerekker vil dette bli gjort i henhold til §9
- ▶ *§9 Sanering av en garasjerekke*
 - *Dersom en garasjerekke skulle bli vurdert så dårlig at sanering er påkrevd, kan garasjelaget iverksette sanering. Garasjelaget plikter å informere andelshaver om slikt tiltak minst 4 uker før tiltaket skal skje.*
 - *Kostnader for saneringen blir belastet de andelseierne som eier garasjene i det aktuelle området.*
 - *Andelshavere som ikke ønsker ny garasje vil fortrinnsvis bli tildelt en annen garasje i en eksisterende garasjerekke, eller en markert parkeringsplass*

Garasjeområdene på Gruakollen



Område Granvegen



Område	Rekke	Nr	Ant garasjer
Granvegen	1	1-16	16
Granvegen	2	17-30	14

Nå:

- ▶ 2 rekker
- ▶ 30 garasjer
- ▶ De nederste garasjene i rekke 2 er dårlige (se gul markering)

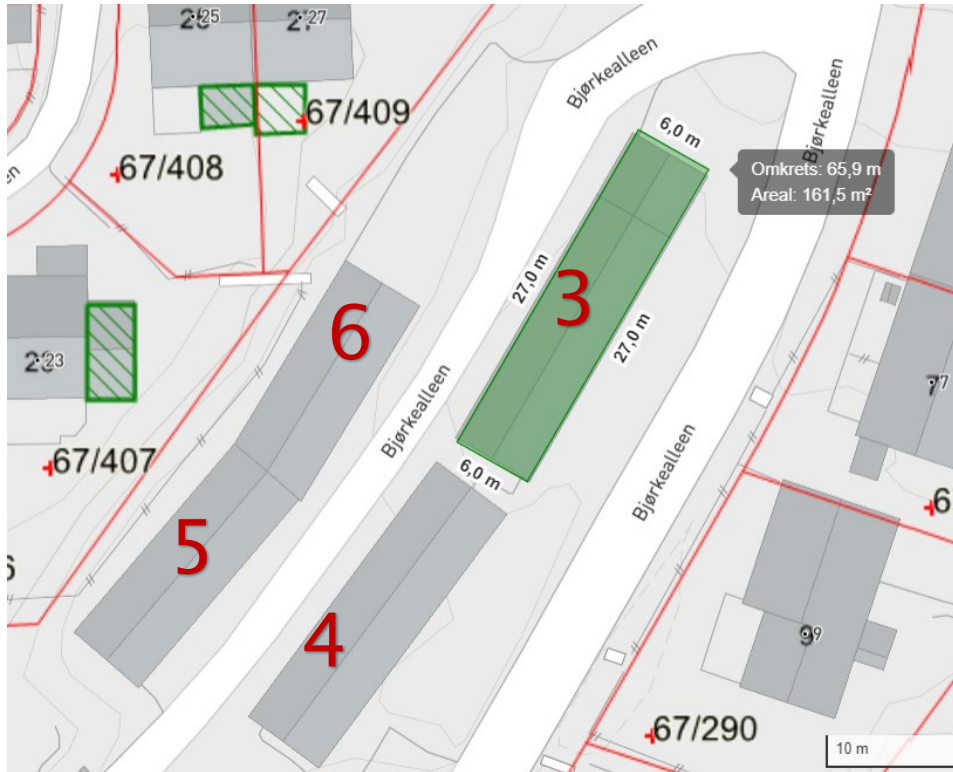
Behov:

- ▶ 5 nye garasjer, 1 ny rekke
- ▶ Rive deler av rekke 2

Løsning:

- ▶ Ny rekke med 5 garasjer der hvor det er gjesteparkering i dag (se grønn markering), plasseres i nødvendig avstand til Rekke 2
- ▶ De 5 dårligste garasjene nederst i rekke 2 (markert gult) rives, garasje 17-21. Dette blir ny gjesteparkering
- ▶ Andelshavere som mister garasje i rekke 2 og som ikke vil ha ny garasje flyttes over i rekke 1

Område Furustubben



Nå:

- ▶ 4 rekker
- ▶ 32 garasjer
- ▶ 1 andelshaver i rekke 3 ønsker ikke ny garasje og ønsker heller ikke beholde en gammel garasje

Behov:

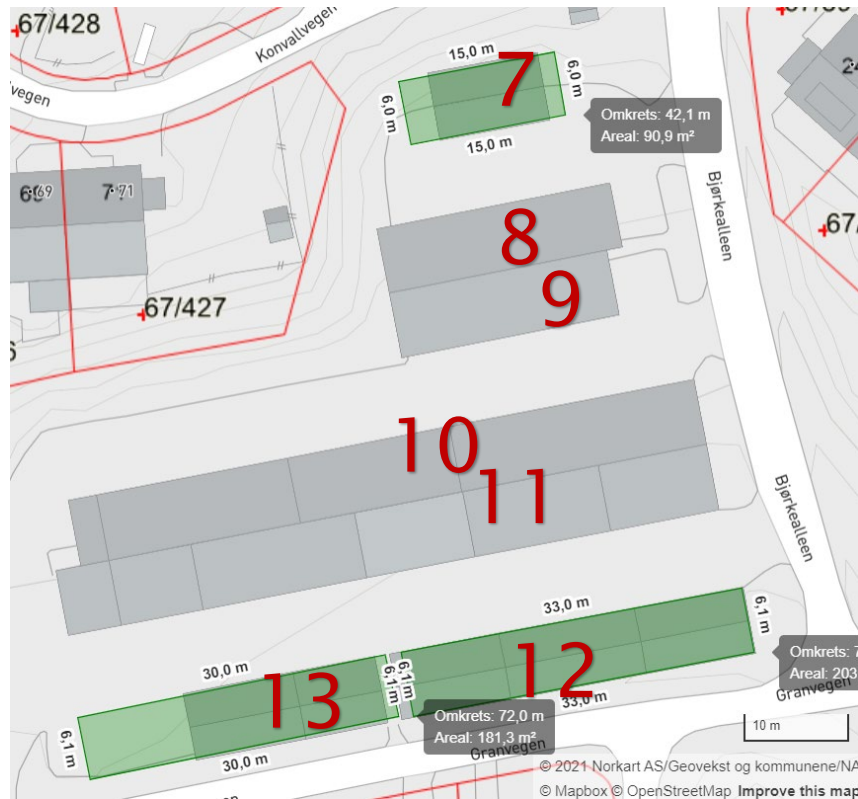
- ▶ 9 nye garasjer

Løsning:

- ▶ Rekke 3 med garasjene nr 33–42 rives (10 garasjer)
- ▶ Ny rekke med 9 garasjer bygges (se grønn markering)
- ▶ Andelshavere i rekke 3 som ikke vil ha ny garasje flyttes over i andre rekker på samme område

Område	Rekke	Nr	Ant garasjer
Furustubben	3	33-42	10
Furustubben	4	43-51	9
Furustubben	5	52-58	7
Furustubben	6	59-64	6

Område Bjørkealleen



Område	Rekke	Nr	2
Bjørkealleen	7	69-72	4
Bjørkealleen	8	73-80	8
Bjørkealleen	9	81-88	8
Bjørkealleen	10	89-110, 117	23
Bjørkealleen	11	111-133, bod	23
Bjørkealleen	12	134-146	13
Bjørkealleen	13	146-153	7

Nå:

- ▶ 7 rekker
- ▶ 86 garasjer

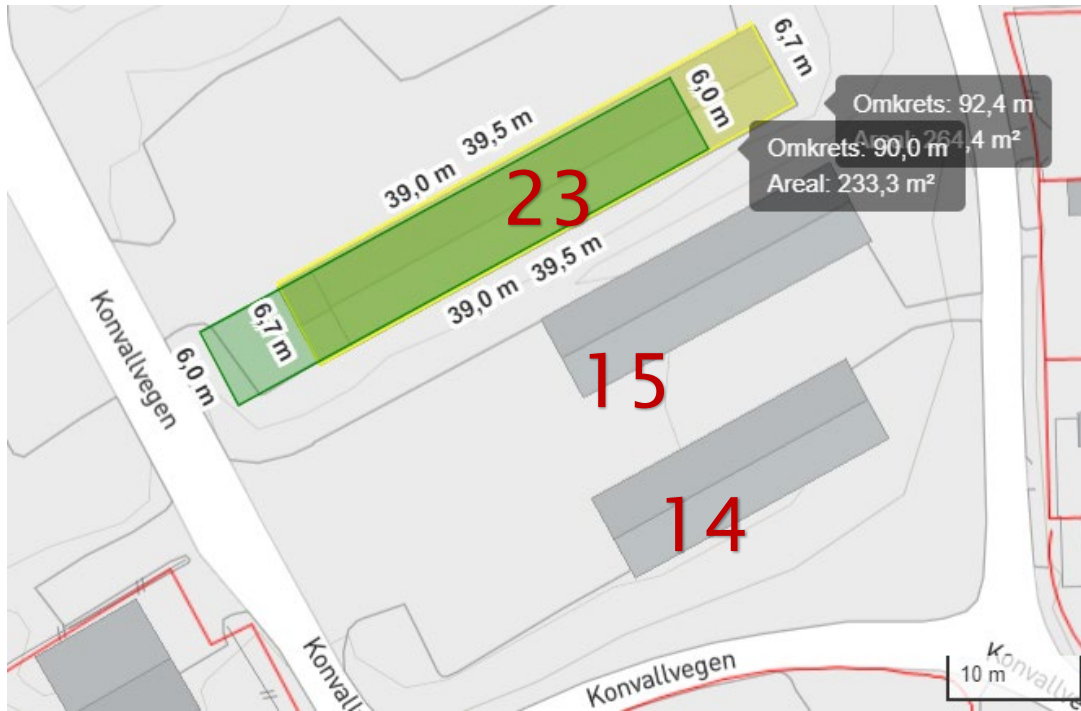
Behov:

- ▶ 26 nye, 3 nye rekker

Løsning:

- ▶ Rekke 7, 12 og 13 rives (24 garasjer)
- ▶ 1 ny rekke 7 med 5 garasjer
- ▶ 1 ny rekke 12 med 11 garasjer
- ▶ 1 ny rekke 13 med 10 garasjer
- ▶ Rekke 12 og Rekke 13 bygges sammen dersom brannkrav tilsier dette
- ▶ Andelshavere i rekker som rives, og som ikke vil ha ny garasje, flyttes over i rekke 8, 9 10 eller 11

Område Konvallvegen felt 1



Område	Rekke	Nr	Ant garasjer
Konvallvegen 1	14	157-164	8
Konvallvegen 1	15	168-176	9
Konvallvegen 1	23	30-314	15
			32

Nå:

- ▶ 3 rekker
- ▶ 32 garasjer
- ▶ Rekke 23 må saneres

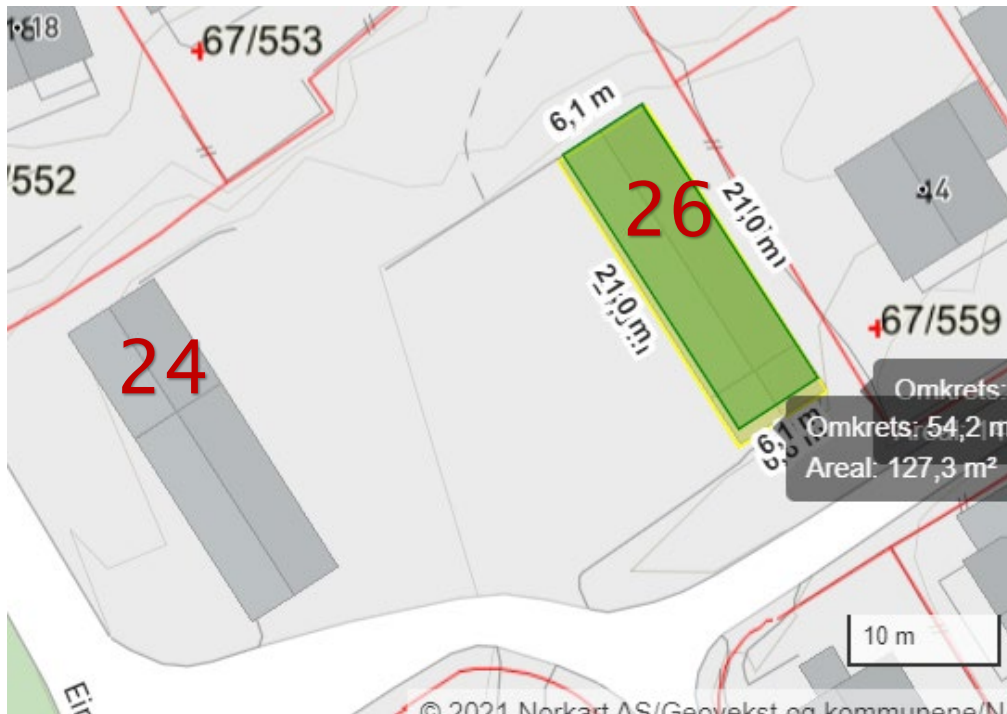
Behov:

- ▶ 13 nye garasjer

Løsning:

- ▶ Rekke 23 rives i sin helhet (15 garasjer)
- ▶ 1 nye rekke 23 med 13 garasjer bygges (Se grønn markering)
- ▶ Rekken plasseres fra Konvallvegen!

Område Konvallvegen felt 2



Nå:

- ▶ 2 rekker
- ▶ 16 garasjer
- ▶ Rekke 25 er revet
- ▶ Rekke 26 må saneres

Behov:

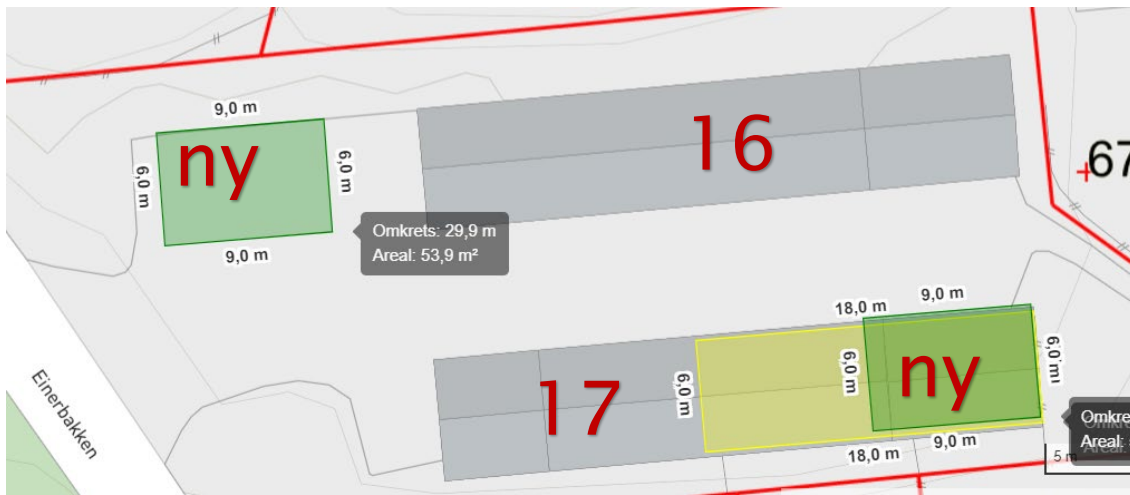
- ▶ 7 nye garasjer

Løsning:

- ▶ Rekke 26 rives (8 garasjer)
- ▶ 1 ny rekke 26 med 7 garasjer

Område	Rekke	Nr	Ant garasjer
Konvallvegen 2	24	316-323	8
Konvallvegen 2	26	330-337	8
			22

Område Einerbakken felt 1



Nå:

- ▶ 2 rekker
- ▶ 25 garasjer
- ▶ Andelshavere har spesielt bedt om at rekke 16 ikke rives
- ▶ De innerste garasjene i rekke 17 er dårlige

Behov

- ▶ 6 nye garasjer

Løsning:

- ▶ 6 stk garasjer innerst i rekke 17 rives (nr. 212–216) (se gul markering)
- ▶ 2 nye rekker med 3 garasjer hver (se grønn markering), plasseres på dagens gjesteparkeringsområde, samt innerst der hvor 6 garasjer er revet
- ▶ 5 andelshavere får sin garasje revet i rekke 17, og ønsker ikke ny garasje. Disse flyttes over i gjenværende rekke 17 eller i rekke 16

Område	Rekke	Nr	2
Einerbakken 1	16	200-211	12
Einerbakken 1	17	212-223	13

Område Einerbakken felt 2



Område	Rekke	Nr	Ant garasjer
Einerbakken 2	18	224-229	6
Einerbakken 2	19	230-236	7
Einerbakken 2	20	237-244	8
Einerbakken 2	21	245-251	7
Einerbakken 2	22	252-258	7
			35

Nå:

- ▶ 5 rekker
- ▶ 35 garasjer
- ▶ Andelshavere har spesielt bedt om at rekke 21 ikke rives
- ▶ Utfordring med rekke 20 og nabo grense

Behov:

- ▶ 6 nye garasjer, 1 ny rekke

Løsning:

- ▶ Rive rekke 18 (6 garasjer)
- ▶ 1 ny rekke med 6 nye garasjer (se grønn markering)
- ▶ 5 andelshavere får sin garasje revet blir flyttet over i andre garasjer på samme område
- ▶ 1 andelshaver får etter avtale oppmerket parkering i Kløverstien

Hva skjer videre...

- ▶ HR Prosjekt sørger for Rive- og byggesøknad til kommunen (Rammesøknad kommune, etc)
 - ▶ Karlshus Garasjene oversender fremdriftsplan
 - ▶ Planlagt oppstart mai i 2021
 - ▶ Prosjektgruppe for El-bil lading starter arbeidet etter påske
- 