

Spørsmål og svar i forbindelse med dialogmøtet på Toppen den 27. september

Dels gjelder dette saker som dukket opp på selve informasjonsmøtet, dels spørsmål som ble sendt inn i forkant.

Noe ble etter beste evne besvart på informasjonsmøtet, men for de som ikke var tilstede, tar vi med også dette her.

Enkelte temaer er av en art at det er naturlig at blir med i den videre utredningsposessen som viktige momenter å se nærmere på, og blir dermed ikke gjenstand for utvidet besvarelse på det nåværende tidspunkt, men vil forhåpentligvis lede til at blir oppklart som en del av den videre utredningen.

Strøm I. *Til prisestimatet på strøm inn til hyttevegg: Er de 3,3 millionene med eller uten moms?*

Svar: Cavarions estimat er inklusive moms.

Strøm II. *Når man fører større mengder strøm inn til hyttene, vil de el-tavlene som forefinnes i hyttene i dag ha kapasitet til strømmengden eller må disse fornyes? Må de det så vil jo dette bli en tilleggskostnad for den enkelte.*

Svar: Det korte svaret er at det ikke trengs å gjøre noe med de eksisterende el-tavlene i hyttene. Bare frakobling av luftkabel og tilkobling av ny kabel fra grøft.

Hvis hytteeier ønsker å bruke mer strøm (øke sin hovedsikring/legge inn flere kurser i hytta) må det gjøres i tillegg.

Kabeltrau. *Hva er kabeltrau?*

Svar: De er en lukket innkapsling/røraktig i betong som ligger oppå bakken og som avløpsrørert ligger beskyttet inni. Dette benyttes der det av ulike årsaker ikke er mulig eller tilrådelig å grave rørene ned i bakken.

De ser cirka slik ut, i rad bortover og med betonglokk over:



Kalkulatorfeil. Jeg ser det at kalkylen er beregnet til ca. 85.500,- pr parsell. I mine beregninger, hvis man deler totalsummen på 151 parseller, er 3000,- kroner høyere.

Svar: Det har du helt rett i. Der må det ha skjedd en tastefeil !

Korrekt sum skal være 83.300

Grunnforhold. Jeg har hørt at mye av hagens grunnfjell består av skifer. Hva slags bergart er det funnet? Årsaken til spørsmålet er at bergarten Alunskifer inneholder tungmetaller og behandles som en forurensningskilde. Hvis det er det som er i hagens grunn så lurer jeg på om det er tatt høyde for dette? Jeg ser det som sannsynlig at behandling av grunnmasser som regnes som forurensning er dyrere å behandle enn andre grunnmasser.

Svar: Når det gjelder grunnen under kolonihagen er det helt korrekt alunskifer det er mest av. Det største problemet med alunskifer er at det i stor grad er radioaktivt (kan inneholde uran og utvikle radongass, et større problem enn tungmetaller), og derfor må behandles som spesialavfall. Det betyr at det må sendes søknad om spesialbehandling ved et eventuelt deponi. Altså hvis vi skal legge massen andre steder enn tilbake i grøftene. Såvidt vi vet er det ikke fordyrende å grave i alunskifer, men det vil vi tar nærmere kontakt med Sweco om. Nesten all grunn i Osloområdet består delvis av alunskifer eller radioaktiv granitt. Sweco svarer supplerende slik: Levering av alunskifer på deponi er mer kostbart enn tidligere forutsatt. I tillegg ligger godkjente deponier lenger unna (Fredrikstad og Hamar) enn hva som var forutsetning i forrige kostnadsestimat. Det bør derfor legges til kostnader for transport og deponering av alunskifer. Der betongkummer kommer ned i sprengt fjell, bør også disse overflatebehandles for at ikke betongen skal forvitte. Dette gjelder ikke mange kummer, og er ikke sett på som spesielt fordyrende.

Et viktig poeng i samme tema, er at vi er innenfor Oslo kommunes aktsomhetsbelte, noe som betyr at kommunen vil sette krav om miljøprøver av massene i grunnen ved anleggsgjennomføring. Det må lages en tiltaksplan for forurensede masser (herunder alunskifer), og tas prøver omtrent hver 50. meter.

Vår anbefaling er at det avsettes penger til dette i deres budsjett for gjennomføring. Tiltaksplanen for forurensede masser kan utarbeides samtidig som (eller noe før) dere evt. kontraherer entreprenør. Prøvene tas ved hullgraving, og dette kan gjennomføres av entreprenøren rett før han starter opp med graving av grøfter. Dette blir da samtidig prøvegraving og kontroll av avstand til berg, som vi uansett ville beskrevet at entreprenøren skulle gjort. Hullene kan enten fylles igjen midlertidig eller sikres med gjerder i en midlertidig periode. Vi legger inn graving av groper i mengdebeskrivelsen som dere bruker i kontakt med entreprenører. Det blir derfor foreslått en økning av kostnadsoverslaget. De antatte mengdene berg fra tidligere i prosjekteringsfasen er nå forutsatt å være alunskifer. Vi får da følgende estimat for kostnadsøkningen:

Levering av alunskifer på deponi og «best guess» økning transportkostnad: Ca. 660.000,-

Utarbeidelse av tiltaksplan forurensede masser og tolkning av miljøanalyser: Ca. 80.000,-

Gjennomføring av miljøprøver: Ca. 60.000,-

Avsetning for usikkerhet: Ca. 240.000,-

Total ny økning av tidligere estimert kalkyle: 1.040.000

Nytt felles strømanlegg. inkluderer prisen ferdig koblet inn i hyttene? Eller må hver enkelt hytte ha elektriker i tillegg?

Svar: Ja, i Caverions samlede kalkyle så inkluderer det kabel frem til hyttevegg.

Kostnad på egen parsell. Finnes det ingen tall, på nåværende tidspunkt, på kostnader fra tilkoblingspunkt og inn på den enkelte parsell?

Svar: Nei, det ligger foreløpig ikke inne. Det vil være noe som blir etterspurt under anbudsrunder, slik at entrepenørene gir en meterpris for rør, samt eventuelt graving dersom det også ønskes. Hva gjelder strømkabel, så er det laget et samlet overslag for dette fra Caverion og utgjør 1.167.000. Prisen pr. parsell vil jo variere med lengden fra port til hyttevegg, men deler man helt flatt så vil man få summen 7.728,- Mer nøyaktig vil det måtte beregnes på et senere tidspunkt.

Samlet sum: Jeg synes det er vanskelig å forstå hva de enkelte kalkylene inneholder. Har jeg rett i følgende kalkulering?

			Pr. hytte
Gråvann+overvann	10 700 000,00	151	70 860,93
Tilknytningsavgift	3 200 000,00	151	21 192,05
Strøm	3 300 000,00	151	21 854,30
Skifte eksisterende vannrør	200 000,00	151	1 324,50
<u>Ev. tilknytn. parsell</u>			<u>10 000,00</u>
SUM			125 231,79

Svar: Utfordringen er at noen summer er med mva., andre ikke. Blant annet gjenstår det for å dobbeltsjekke at tilknytningsavgiften til kommunen ikke er momsbelagt. Videre: Den siste posten (altså tilknyting til hver parsell) skal ikke være med i det som deles på 151 hytter. Et foreløpig oppsett ser derfor slik ut:

		<u>mva.</u>	<u>Inkl.mva</u>
Gråvann + overvann	7 500 000	1 875 000	9 375 000
Tilknytningsavgift			3 200 000
Strøm			3 300 000
Vannrør	200 000	50 000	250 000

	Totalt		16 125 000
	Totalt pr hytte		106 788

Generasjonforskjeller? Tilslutt har jeg lyst til å nevne at jeg synes det er et problem at det i haven er mange eldre mennesker som har vært i haven i en årrekke, som antagelig har lav pensjon, og som kan ha store problemer med å betale for dette. Samtidig er det etter hvert blitt mange ressurssterke yngre som ikke vil ha problemer med en seks-sifret regning og derved vil kunne stemme fram en løsning som mange får problemer med å håndtere økonomisk.

Svar: Er det nå så sikkert at unge mennesker har bedre råd enn pensjonister? Mye tyder på at det vel så ofte er stikk motsatt siden unge mennesker i større grad har høyere gjeld å betjene. Men styret vil prøve å tilrettelegge best mulig for at det skal være overkommelig å betale for alle, for eksempel med en mulig langtidsplan. Hyttene kommer dessuten til å øke tilsvarende i verdi siden den delen av kostnadene som er forbundet med gråvann/sommerkloakk vil bli lagt på taksten ved salg.

Solvangtall: i mailen fra Solvang står det: «De som fikk tilrettelagt stikkledning til tomtegrensen betalte kr. 10 000 i tillegg for det». Er dette grøft og rør på den enkelte parsell for de som ikke graver selv?

Svar: «Stikkledningene det er snakk om her er grøft og rør fra hovedkloakkledningen i hagen og inn til tomtegrensen for den enkelte parsell. All grøfting og rør inne på den enkelte parsell og til hytteveggen har den enkelte parselleier måttet ordne selv», skriver Hjelme hos S4. Hos oss ser vi imidlertid for oss at alt utenfor egen grense skal innlemmes i fellesdelen alle må spleise på.

Entreprisedefinisjon. Jeg har litt vanskelig for å forstå forskjellen på totalentreprise og gjennomføringsentreprise.

Svar: Enkelt sagt: Ved en totalentreprise vil entreprenøren gi en samlet pris på hele jobben, nærmest en fastpris. Denne vil erfaringsmessig ligge en del høyere fordi de da må ta høyde for eventuelle avvik, men kostnaden for oss vil være den samme. Ved gjennomføringsentreprise vil det være en mer detaljert beregning for flere underposter i prosjektet (nærmest det man i håndtverkersammenheng vil kalle timepris). Da vil avvikene i både positiv og negativ forstand gjenspeiles i den endelige sluttsommen ved anleggslutt.

Så fort som mulig, eller etter ny leieavtale? Jeg forstår det slik at man i løpet av 2019 skal ha klart forslag til et ekstraordinært årsmøte. Kunne det være lurt å vente med selve gjennomførelsen til man vet hvordan det går med forhandlingene om ny leieavtale med Oslo kommune?

Svar: Vi er helt sikre på at dette med å håndtere gråvann og strøm blir en sak, før eller senere. Om det er neste år eller i 2020, så kommer det til å skje. Look to Denmark. Husk også at vi har de billigste hyttene i Norge. Vi bor midt i byen, og må være beredt på å ta ansvaret for dette. Det er sikkert fint at vi er såkalt proaktive med tanke på fornyet leiekontrakt med kommunen.

Tidligere forhandling? Vil det være mulig å forhandle med kommunen før, sånn at vi kan få klarhet i om vi kan fortsette med hagen.

Svar: Vi har sjekket med kretsen og det er ikke mulig.

Gul liste. Hagen er fredet? (Ikke fredet men på gul liste.) betyr det at vi kan regne med å få bli her?

Svar: I leieavtalen med kommunen står det at vi har en rett til å forlenge i avtalen. Men gul liste gir ingen garanti.

Plombering? Det står i sammendraget at et alternativ plomberg? Både ut og inn?

Svar: Man må ha tillatelse til å legge inn vann, så vidt vi vet er det ikke søkt om. Og innlagt vann betyr at man må ha lovlig avløp, og det har vi ikke. Hvis man ikke har innlagt vann kan man bruke hagevann og helle ut brukt vann i hagen.

Alle? Må alle være med?

Svar: Alle må være med på fellesdelen, må også koble til gråvann om man vil ha innlagt vann. Prisen er basert på at alle er med.

Ekstra kostnad? Eventuelt behov for pigging/sprenging i Mittveien, er kostnadene men å innlemmes i fellesdelen?

Svar: I utgangspunktet felles, men hvis fellesledningen må ligge dypere, så kan det bli dyrere å få tilknytningen siden det da kan bli være behov for pumpe.

Hva blir felles og ikke? Alle felleskostnader deles likt, men det er store individuelle forskjeller på tilknytningen og hva den koster. Hvilke prinsipper legges til grunn, er det bare tilfeldighetene som skal råde, eller utjevning av kostnadene?

Svar: Vi må bestemme på forhånd hva som er prinsippene. (beskrive litt av problemene – noen hytter med lang graveavstand kan to spleise, og det blir ikke dyrere enn en med kortere, pumpe + kort grøft kan koste det samme som lang grøft osv. Fordelingsnøkkel rundt dette vil bli gjenstand for nærmere vurdering når anbudene fra entrepenørselskaper foreligger.

Hvorfor gjøre noe med strømmettet? Hvorfor skifte strømløsningen? Ikke lenge siden det ble lagt nye luftspenn?

Svar: Hovedgrunnen for dette er redgjort for i sammendraget av utredningsprosessen, men likevel: Tidspunktet for når luftledningen ble byttet skal sjekkes nærmere. Inntaket til hagen – hvis alle bruker strøm er det bare 600 watt på hver hytte. Når det har vært utkobling av strømmen kan ikke alle få tilbake strømmen samtidig – må ta sekvensvis oppkobling for at det ikke skal bryte sammen. Det vil bli en betydelig kostnad å gjøre noe med strømmen utover uansett. Skirere og bedre nett hvis vi graver ned og bedre og billigere å ta det samtidig. Det vil bli gjort nøyere målinger rundt dette. Et mulig alternativ er å bare legge kabel i grøfta og ta flyttinga av strømmen etter hvert.

Verdiøkning? Investeringen, blir den lagt til taksten?

Svar: Verdien av investeringen (både felles og egen) må avklares nærmere. Tanken er at det skal bli en egen sum på toppen av verdien av hytta som gjenspeiles i salgssummen som den neste eieren må betale. Den totale kostnaden blir altså lagt på, og om man flytter/overdrar får man altså dette igjen. Taksten blir også kunne bli påvirket, hvis man legger inn dusj eller do.

Omfanget av problemet. *Hvor stort er problemet med gråvann egentlig? Mange bruker ikke mye vann inne.*

Svar: Det vil uansett krav til behandling av utslipp etter forureningsforskriftene.

Får ikke Nordrevei strøm og fiber via bakken? *Nordre vei – delt i Østre og Vestre del i sakspapirene. Det står at man ikke skal grave grøfter? Får de ikke strøm og fiber der?*

Svar: Det er riktig at det ikke blir graving i selve Nordrevei, fordi parsellene der har naturlig fall ned mot hhv Mittveien eller Korsveien. Noen tilfeller kan de måtte gå over andres tomter. Som ellers i hagen så vil både strømkabel og fiberkabel ligge i samme grøftene som kloakk- og gråvannsrøret.

Hva med eksisterende kummer på parseller? *Østerveien 27 kumlokk og kum i hagen i Østerveien – ikke nevnt i papirene?*

Svar: Dette dreier seg antakelig om overvann/sildrekum, men dette vil være naturlig at blir sjekket nærmere i forbindelse med anbudsrunder. Dette gjelder andre lignende tilfeller.

Forsikring? *Hva med forsikring for sprengning - hvem sitt ansvar?*

Svar: Det er vanlig at entreprenørern må betale eventuelle skader ved sprengning og har forsikring for dette. Dette vil bli naturlig å ha med som en del av anbudsokumentene.

Grøftedybde *Hvor dype er grøftene?*

Svar: Hovedgrøftene i veien må være 70 cm – ellers 50 cm . Ikke isolert til vanlig, med unntak av Østerveien siden Toppen er helårsåpen og må være frostfritt. Røret her har selvfølgelig fall ned mot tilkoblingspunktet ved porten i Østerveien og vi kan følgelig kutte ut pumpen ved Skuret som har gitt mye problemer og kostnader.

Økonomisk støtte? *Kanskje det er mulig å søke om prosjektstøtte, f.eks. hos Sparebankstiftelsen eller Gjensidige?*

Svar: Dette er et godt forslag, og styret har nå sjekket med kommunen og der er det dessverre ingen støtteordninger, men jobber videre med andre muligheter.

Anleggsperiode. *Vil det bli sørget for at en eventuell anleggsperiode ikke ødelegger en sommersesong?*

Svar: Vårt utgangspunkt er at anleggsstart vil være i løpet av september og holde på så lenge det er bart/frostfritt nok, og fortsettes så tidlig som tilrådelig på våren, slik at sommersesong 1 og sommersesong 2 blir berørt så lite som overhode mulig.