

INFORMASJON FRA STYRET

Før vi starter møtet...

Generalforsamlingen er 27. mai kl 18:00 i festsalen, Løkeberg skole

Vi legger også ut jevnlig info på vår hjemmeside: www.skogfaret.org

Vi kommer til å sende ut denne presentasjonen etter endt møte, til de som har registrert seg på ABBL sine sider.

INFOMØTE 6. MARS 2025



AGENDA

- Hvem er Huseierforeningen
- Historikken
- Leierett garasjer og oppstillingsplasser
- Tilgjengelig areal til garasjer
- Garasjens utforming
- Tilstanden på garasjene og EL-kontroll
- Garasjekontrakter
- Styrets ansvar
- Økonomi
- Vedtekter
- Behovskartlegging
- Veien videre
- Spørsmål og kommentarer

SKOGFARET HUSEIERFORENING

Skogfaret Huseierforening er en forening som består av totalt 80 boenheter. Foreningen ble stiftet 28. februar 1974 og styrets oppgaver er blant annet å koordinere medlemmenes fellesinteresser.

- Huseierforeningen eier 7 garasjebygg (inkludert vaskeriet)
 - Totalt 66 garasjer og tomten de står på
- 66 boenheter har en leierett til én garasje hver
- 14 boenheter står uten en slik leierett til garasje

HISTORIKKEN

66 medlemmer har som nevnt leierett til eksisterende garasjer. Dokumentasjonen på hvordan denne leieretten har fremkommet er mangelfull.

Tidligere styreprotokoller peker i retning av at leieretten er ervervet ved at opprinnelige leietakere indirekte har finansiert oppføring av garasjene gjennom innbetaling av leie.

Det finnes også referanser til en rettskonflikt som fastslår at leieretten følger overføring av medlemskapet i huseierforeningen ved eierskifte. Leieretten er knyttet til en konkret garasje gjennom en leiekontrakt.

Både tomt og garasje tilhører huseierforeningen.

LEIERETT GARASJER / OPPSTILLINGSPLASSER

Boenheter som har leierett

De boenhetene som har leierett, har denne rettigheten dokumentert i en kontrakt datert tilbake til 1995. Kontraktene har ikke blitt ajourført ved salg. Dette berører ikke overføringen av leieretten, men kontraktene bør likevel fornyes.

NB: Det er en leierett som blir overført. Huseierforeningen eier garasjene. Leieretten gjelder en konkret garasje.

Boenheter som ikke har en leierett til garasje

De boenhetene som ikke har leiekontrakt til garasje, har krav på en oppstillingsplass, ref blant annet vedtak på GF i 2021.

TILGJENGELIG AREAL TIL GARASJER

Gitt den plassen Skogfaret Huseierforening disponerer, samt at vi har sjekket ut områder huseierforening ikke disponerer, har vi ikke areal til å bygge 14 nye garasjer.

Styret har fått innspill på om vi kan bygge garasjer på «Løkka», men dette området er regulert til et annet formål.

GARASJENES UTFORMING

Styret er kjent med at huseierforeningen sine garasjer ikke tilfredsstillers det man kan forvente av dagens krav til en garasje. Hvis vi skulle bygd om garasjene til det dagens krav er, ville vi gått fra 66 til 53 garasjer. Det betyr at ytterligere 13 boenheter (til sammen 27) står uten garasje.

Styret har fått innspill på at noen beboere ønsker å bygge loft/lagringsplass på toppen av sin garasje. Reguleringsplanen beskriver at garasjer skal oppføres i én etasje.

Vi kan konkludere med at huseierforeningen ikke har nok areal til å bygge 80 nye garasjer som tilfredsstillers dagens standard.

TILSTANDEN PÅ GARASJENE

ABBL sin tekniske forvaltning utarbeidet våren 2023 en tilstandsrapport på garasjene. Etter GF 2024 ble vi anbefalt av ABBL å engasjere en takstperson for å få en oppdatert rapport. Styret engasjerte Viken Taksering AS høsten 2024. Begge rapportene underbygger hverandre:

Viken Taksering AS sin helhetsvurdering av garasjene er oppsummert slik:

1 garasje (Skogfaret 58)

Helhetsvurdering gjøres til at det vil være store utbedringskostnader for å sette garasjen tilbake i stand. Det kan være fornuftig å se på en løsning med rivning og reetablering av garasjebygget til dagens standard.

2 garasjer (Engfaret/Heggesnaret 19A,/Inngangen til Løkeberg skole)

Helhetsvurdering gjøres til at det vil være store utbedringskostnader for å sette garasjen tilbake i stand. Garasjeplasser er svært lave. Ikke kledd med brannhemmende materiale på innsiden av garasjen. Det kan være fornuftig å se på en løsning med rivning og reetablering av garasjebygget til dagens standard.

4 garasjer

Helhetsvurdering gjøres til at vedlikehold kan utføres uten riving av garasjekonstruksjon. Styret må selvfølgelig ta stilling til dette.

TILSTANDEN PÅ GARASJENE

Andre opplysninger som er verdt å merke seg i rapportene.

- Det opplyses om at skade på tak grunnet manglende vedlikehold, som fører til for eksempel vannlekkasje, ikke er forsikringsdekkende.
- El-kontroll av garasjer anbefales hvert femte år.
- Det anbefales på generelt grunnlag at trær og beplantning holdes i god avstand fra bygningsmassen. Pga. fasaden ikke får tilstrekkelig lufting og det vil gro mosevekster på fasadene. Dette kan medføre følgeskader som f. eks. avskalling på betong/puss og råte på treverk.

EL-KONTROLL

For å få et helhetlig bilde av tilstanden til garasjebyggene, bestilte styret en rapport fra Røa Elektriske AS. EL-kontrollen ble gjennomført 17. og 18. februar 2025.

Røa Elektriske har benyttet skalaen TG 0 -TG 3

TG 0 Ingen avvik

TG 1 Mindre avvik

TG 2 Viktig avvik

TG 3 Alvor avvik

Vi har mange anmerkninger med TG2 og to tilfeller av TG3. Anmerkningene med TG3 er relatert til lading av el-bil.

Alle tre rapportene kan leses i sin helhet her:

<https://www.skogfaret.org/takstrapper-garasje/>

GARASJEKONTRAKTENE

Slik kontraktene fra 1995 er utformet er vedlikeholdsansvaret fordelt noe på huseierforeningen og noe på den enkelte leietager. Dette er beskrevet i § 2 i garasjekontrakten, se tekst i *kursiv*.

Følgende forpliktelser har huseierforeningen

Utleieren fører felles regnskap for alle de utleide garasjer og skal påse at leien minimum dekker festeavgift, forsikring, utvendig maling, taktekking, takrenner og nedløp, asfaltering og snemåking.

Følgende forpliktelser har leietageren

*Vedlikehold omfattende utvendig panel, garasjeporter, låser, elektriske installasjoner i garasjen eller strøm, dekkes **ikke**, og må bekostes særskilt av leietager.*

GARASJEKONTRAKTENE

I garasjekontraktene er ansvaret også beskrevet i § 5:

Leietageren bestrider selv alt innvendig og utvendig vedlikehold og rengjøring i garasjen og plikter og holde denne vedlike, slik at den ikke forringes.

Styret ser det som hensiktsmessig at garasjekontraktene blir revidert og at huseierforeningen overtar alt vedlikehold, slik at det blir enhetlig og vi er sikret at vedlikehold blir gjort på samtlige bygg. Styret, i tett samarbeid med ABBL, utformer utkast til tidsriktige garasjekontrakter og presenterer det på GF.

STYRETS ANSVAR

Gitt det som har kommet frem i rapportene med flere TG3 avvik, konkluderer styret med at vi må gjøre tiltak.

Styret mener det er formålstjenlig at videre fremdrift blir behandlet på neste generalforsamling.

ØKONOMI

Dagens garasjeleie er kr 550 pr. måned.

Garasjeleien går til:

- Administrasjon
- Forsikring garasjebygg
- Festeavgift
- Snøbrøyting og strøing
- Noe vedlikehold

Pr 1.1.2025 stod det omlag 650 000 kroner på garasjefondet

ØKONOMI

Avdeling garasjedrift

Regnskap
2024-12

Inntekter

Inntekter garasjedrift	435 300
Sum inntekter	435 300

Kostnader

Sommer- og vinterkostnader	80 444
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 625
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 112
Annen driftskostnad	28 250
Eiendomskatt og festeavgift	28 709
Forvaltning og revisjon	11 583
Forsikringspremie	34 037
Sum kostnader	199 760

Resultat før finansielle poster	235 540
---------------------------------	---------

Finansielle poster

Årsresultat	235 540
-------------	---------

ØKONOMI

Det har betydning for hvilken retning beboerne ønsker at styret skal ta denne saken videre, gitt om det skal vedlikeholdes, rives og bygges nytt, rives og bygges carport eller rives og lage oppstillingsplasser.

Månedssleie

Vi kan ikke gi noen konkrete summer per dags dato, da styret ikke har innhentet konkrete tilbud på de ulike variantene nevnt over. Styret vil uavhengig av dette allerede nå signalere at en økning av garasjeleien må forventes.

VEDTEKTER

I vedtektene står det i dag ingen ting om garasjer eller oppstillingsplasser.

Styret legger ut utkast til nye vedtekter som omhandler garasjer, oppstillingsplasser og el-bil lading på skogfaret.org.

Styret legger frem forslag til nye vedtekter på generalforsamlingen 2025.

BEHOVSKARTLEGGING

Før du svarer på behovskartleggingen, vennligst se hvilket nummer du har på garasjeporten, samt hvilket nummer det står på din bod.

Det er kun mulig med ett svar per boenhet.

Styret ønsker at alle svarer innen 27. mars

Link til behovskartleggingen finner du på skogfaret.org

VEIEN VIDERE

Vi ber om at alle beboere svarer på behovskartleggingen. Styret ønsker innspill. Disse sendes til styret.skogfaret@gmail.com

Garasjesituasjonen skal behandles på generalforsamling. Ambisjonen er GF 2025.

Styret kommer til å benytte seg av ABBL for å innhente juridiske, økonomiske og byggtekniske råd.

Styret kommer til å involvere generalforsamlingen ved behov for prinsipielle beslutninger.

INNSPILL FRA FORSAMLINGEN?