

Innlegg på hjemmeside:

Da nærmer det seg ekstraordinær generalforsamling. Vi gikk rundt på onsdag og fikk et godt innspill at vi bør legge ut enda mer informasjon om prosessen. Så her kommer det:

Vi har tidligere redegjort for hvorfor vi gjør dette, men kort fortalt:

Vedlikehold-rapporten fra 2022, årsberetningen 2024, og generalforsamlingen 2025 viser at vi har et stort etterslep av vedlikehold i foreningen vår.

Styret satte derfor i gang GTA-prosjektet. Dette er et helhetlig prosjekt der vi ser på mulige løsninger for mye av vedlikeholdet foreningen står ovenfor. GTA-prosjektet vil løse en del av problemene knyttet til **Garasjer, Tilfluktsrom og Asfaltering**.

Dette er i tråd med vedtektene våre, og styrets ansvar:

Foreningens **formål** er å ivareta våre felles interesser og vedlikeholde fellesområder; **parkeringsplasser, tilfluktsrom og garasjerekker**. Styret står for den daglige driften i samsvar med foreningens vedtekter.

De oppgitte arealene er **felleseie**. Dette ble klart allerede i 2023 ved det tidligere styret, og det burde egentlig aldri vært noen tvil da dette står klart og tydelig i grunnboken og i foreningens vedtekter punkt 1.3.

I informasjonsskrivet som er vedlagt innkallingen til ekstraordinær generalforsamling redegjør vi for hvorfor vi ikke går for carporter, og hvorfor ikke dette gjøres stegvis. Vi gjør det også klart hvorfor styret mener at et totalprosjekt (GTA) er beste løsning.

Tilbake til prosessen:

Etter Generalforsamlingen i fjor gikk vi i gang med å utarbeide en forespørsel som vi sendte til ulike leverandører.

Vi ønsket hjelp med et totalprosjekt, i korte trekk:

«Riving av 11 garasjerekker. Fjerne/kondemnere to tilfluktsrom som ligger under dagens garasjer. Grunnarbeider, elektro, vann og avløp, støpning av såle etc. Oppretting av nye garasjer, asfaltering, uteparkering. Vi ønsker tilgang til elbillading i alle garasjer. Vi håper garasjene kan plasseres slik de står i dag, men er åpne for løsninger dere kommer med. At dere er vår kontakt opp mot kommunen i alt fra søknader til nabovarsel. Vi ser primært for oss garasjer like dem vi har i dag»

Vi har vært i kontakt med fire ulike firma: Agarasjen, TSbygg, Karlshusgarasjene og Igland garasjen. Av disse fikk vi tre konkrete tilbud tilbake. Tilbudene har blitt lest, vurdert og sammenliknet av ABBL sin seksjonsleder ved prosjektavdelingen hos dem. Der har man sett på ulikheter og kommet med tilbakemeldinger. Flere av tilbudene har blitt lavere etter diskusjoner frem og tilbake mellom ABBL, entreprenør og styret. Det er vi veldig fornøyd med.

Styret har også vært i en **forhåndskonferanse** med kommunen. Der ble det klart at vi må gjennom noen dispensasjoner i søknadene, og at man der og da ikke kunne godkjenne

prosjektet. Men de kunne ikke se de store utfordringene med dette. Kommunen mente at dette bør være noe man kan få til om man tar riktige forbehold. Dette blir entreprenør sitt ansvar.

Ettersleppsprosjektet - kostnader

Parallelt med GTA-prosjektet har vi gjennomføre flere befaringer med andre firma, for å få oppdaterte priser på diverse nødvendig vedlikehold. **Om vi IKKE stemmer for GTA**, må man gjennom vedlikeholdet belyst i rapporten fra 2022, og i senere Generalforsamlinger:

- Nytt tak (**Solide tak**)
 - Januar 2026: 1.700.000
- Råte, fuktskader, skjevheter (håndverkertjenester ved **Areal Entreprenør**):
 - Mars 2025: 1.200.000
- Ny asfalt: (**Gomnes Asfalt & Utemiljø AS**)
 - Mars 2025: 1.600.000
- Ny WIFI for ladeanlegget (**Elektrikergruppen**)
 - Juni 2025: 250.000
- Acudren:
 - Mars 2025: 800-900.000
- Tilfluktsrom:
 - Fikse betong: Nov. 2025: 5.436.000 (**Con-Rehab**)
 - Fikse klosett, servant, pakninger, sluk ol.: Okt. 2025: 250.000 (**Bærums Verk Rørleggerbedrift**)
 - Andre kostnader: Okt. 2025: 1.800.000 (**NORFO**)

Så igjen, om vi **IKKE** går for GTA-prosjektet, så må vi uansett gjennom omfattende oppgraderinger/vedlikehold:

For kun å utbedre våre eksisterende vedlikeholdsproblemer (**ettersleppsprosjektet**) snakker vi om en kostnad på rett over **14.500.000,-** NOK noe som tilsvarer ca. **155.000,- NOK per husstand. Dette er iberegnet sikkerhet på 10%**

For å dekke inn dette må vi øke felleskostnadene mye, da vil man over tid kunne spare penger på et vedlikeholdsfond.

Men denne tanken om å gjøre ting stegvis eller «vente» til vi har penger, er den tankegangen som har fått oss hit. Man dytter problemene foran seg. Estimerer ovenfor er oppgitt i 2025 penger. Venter vi 5 eller 10 år må vi legge på en årlig prisøkning:

Ser vi for oss å **spare opp 5 år frem i tid** blir regnestykket $14.500.000 / 94 / 5 / 12 = 2.571,-$ per måned. Men dette stemmer ikke helt. Om fem år er ikke prisen lengre 14.500.000, den er nærmere **15.315.300** på grunn av forventet prisstigning (3% årlig). **Da blir regnestykket 2715,- per måned, i fem år.**

Ser vi for oss å **spare opp 10 år frem i tid** blir regnestykket $14.500.000 / 94 / 5 / 10 = 1.285,-$ per måned. Men dette stemmer heller ikke. Om ti år er ikke prisen lengre 14.500.000, den er nærmere **19.486.700,-** på grunn av forventet prisstigning (3% årlig). **Da blir regnestykket 1727,- per måned, i 10 år.**

Kostandene som er utregnet her har *forbehold* om hvor mye prisøkningen ligger på. Men summen ovenfor kommer da i tillegg til dagens felleskostnader, og totalkostnaden blir nærmere:

- **5 års sparing:** 2715,- / måneden + 2100,- (dagens felleskostnader) = **4815,- kr /måneden per husstand**
- **10 års sparing:** 1727,- /måneden + 2100,- (dagens felleskostnader) = **3827,- kr / måneden per husstand**

Dette forutsetter at vi IKKE øker felleskostnadene utover dette de neste 5-10 årene, noe som er utenkelig, med tanke på prisvekst osv.

Og da sitter vi fortsatt her med et tilfluktsrom vi må vedlikeholde og følge opp løpende krav, vi har for små garasjer som står på dårlig fundament, vi har få parkeringsplasser ute, og hellingen på terrenget er dårlig. Et ladeanlegg som ikke virker, og vi har ikke kontroll over strømforbruk i garasjene.

Styret mener at dette tydelig belyser at å utsette oppgraderingen, og å gå for ettersleppsprosjektet, er et mye dårligere alternativ.

Går vi derimot for GTA-prosjektet er estimert kostnad på 219.000-264.500.- per husstand. Og da kan man selv finne finansieringsløsning. Men ved å velge dette alternativet får vi gode og nye løsninger NÅ. Og ikke litt vedlikehold om 5-10 år...

Finansiering:

Styret har vurdert flere ulike finansieringsløsninger. Her har vi fått god hjelp fra ABBL. De har en egen kredittavdeling som har sett på dette. Huseierforeninger er ikke samme som sameier/borettslag. De har legalpant. Sikkerhet. Det har ikke vi.

ABBL har kontaktet flere banker, og fikk to konkrete svar:

«Sparebanken Øst: Vi har sett på det. Vært innom forskjellige avdelinger her (depot, kreditt og juridisk). Konklusjonen er at det er vanskelig for banken å yte et lån til en huseierforening, da den ikke er omfattet av sameieloven.

***Boligbanken:** Vi får dessverre ikke til å tilby lån til huseierforeninger da disse ikke anses som en juridisk entitet.»*

Basert på disse tilbakemeldingene sier ABBL til oss at:

«som svaret viser, vil de dessverre ikke kunne gi dere lån. Dette betyr at finansieringen må skje gjennom kontant innbetaling fra medlemmene»

Dette er bakgrunnen for hvorfor styret har mast så mye om at man må snakke med egen bank. Den enkleste løsningen er et låneopptak på eksisterende lån. Om man snakker med banken, legger frem saken, og kanskje gjennomfører en ny verdivurdering av boligen, så håper vi at de fleste vil kunne få øke eksisterende lån.

Litt om oppstart

Hvis GTA-prosjektet går gjennom på ekstraordinær generalforsamling 14.01.26, så setter vi i gang prosessen så raskt som mulig. Dette fordi vi ønsker å få på plass garasjer innen snøen faller neste sesong.

Vi har snakket med en av de aktuelle entreprenørene og de skriver:

«Det kommer litt an på tilgjengelig kapasitet på utarbeidelse av søknad, men her ville jeg estimert 1-1,5mnd. Det blir dispensasjonsforhold hos dere, slik at kommunen vil da ha 12 ukers behandlingstid på saken. Oppstart kan da skje 4-5mnd etter signering»

Det vil i vårt tilfelle si at om avtalen signeres ila medio januar, så blir tidligst **oppstart mai-juni 2026**.

Vi ønsker å sikre at innbetaling er på plass før dette – og vil derfor sette frist for innbetaling av egenkapital en stund før oppstart.

Betaling til entreprenør

Betaling til entreprenør skjer gjerne i 4 bolker. Prosentsatsene kan bli noe justert da entreprenør prøver å få disse så riktige som mulig iht. hva som er tilført prosjektet – målet er at de ikke skal være bank for oss og motsatt. På generelt grunnlag så kan det se cirka slik ut:

- 20-30% ved oppstart på byggeplass
- 30-40% ved levering av elementer
- 30-40% ved oppstart elektro
- 5-15% ved overtagelse

Minner om *forbehold* her. Da ingen avtale er signert vet vi ikke 100% oppstart eller innbetalingsrutine. Men det vil nok likne på noe som det som er beskrevet ovenfor.

Betaling til huseierforeningen, fra medlemmene

Vi sikrer som nevnt kapital fra dere **før** oppstart, og gjennom ABBL vil det bli sendt ut giro og krav. Pengene blir stående på vår konto/vedlikeholdsfond frem til betaling foreligger.

Vi vil også påpeke en ting her. Det er kommet inn en epost fra et medlem som skriver at dette ikke er noe de er med på, og de kommer ikke til å ta opp lån for dette prosjektet.

Styret har full forståelse for at summen som er oppgitt kan være høyere for noen, enn andre. Men vi må huske på at dette er nødvendig vedlikehold, av en eiendom du også eier. Du er med i et felleseie der du eier 1/94. **Man kan ikke velge å «ikke delta».**

Om GTA-prosjektet går gjennom på ekstraordinær generalforsamling er dette **et gyldig vedtak** som alle andre vedtak i foreningen. Da må man betale, på lik linje som at man må betale felleskostnadene sine. Det er ikke et valg å ikke delta. Vi er en forening, med felles eiendom, da må alle bli med.

Kort fortalt så er det ABBL sitt ansvar som vår forretningsfører å få inn pengene. ABBL vil sende ut giro etter generalforsamlingen (om det blir et «ja»). Og det er ABBL som følger opp videre. ABBL skriver:

- **«Foreningen kan ikke "forskuttere" for naboen. Hvis naboen ikke betaler, er det et vesentlig mislighold. Man tvinger frem betaling ved å sette i gang en prosess som til**

*slutt kan ende med at namsmannen selger boligen deres hvis de ikke finner pengene.
Det er brutalt, men det er realiteten i et bofellesskap»*

Det høres voldsomt ut, og ikke noe vi ønsker. Men dette er helt likt slik vi har det med felleskostnadene i dag – om man ikke betaler inn det man skylder vil det gå til inkasso. Derfra går saken sin kjente gang. Det bør være rom for de fleste å øke eksisterende lån, da dette er penger til bygningsmasse/investering og ikke forbruk. Vi vil også kunne senke felleskostnadene noe, og dermed vil forhåpentligvis ikke kostnaden hver måned bli for høy.

Estimatene fra styret viser at en økning av eksisterende personlig lån, for å dekke kostnadene for GTA, vil føre til økte lånekostnader på mellom 1000-2000,- kr per måned (med *forbehold* om feilmargin). Det er viktig at alle kontakter sin bank, så synliggjør de hvilken sum som er reel for seg.

Deretter kan vi senke summen til felleskostnadene med ca. 500,- per husstand, per måned.

Sammenliknet med **ettersleppsprosjektet** beskrevet ovenfor, der vi utsetter vedlikeholdet i 5 år (2715,-) eller 10 år (1727,-), er **GTA-prosjektet**, med eget låneopptak, en mer økonomisk løsning på sikt da vi vil ha mindre vedlikehold: nye garasjer, bedre fall, drenering, ikke tilfluktsrom, lavere forsikring, moderne ladeanlegg og strøm mm.

Mål, dimensjoner og bilder

Vi har enda ikke valgt entreprenør for GTA-prosjektet, da vi ikke ønsker å binde oss før prosjektet er godkjent av Generalforsamlingen. Men vi har fått inn en del bilder, tegninger og mål som vi kan dele med dere. Det er en del *forbehold* her. Vi må vente på endelig godkjenning fra kommunen før vi setter i gang.

Vi har fått denne teksten fra en av de aktuelle entreprenørene:

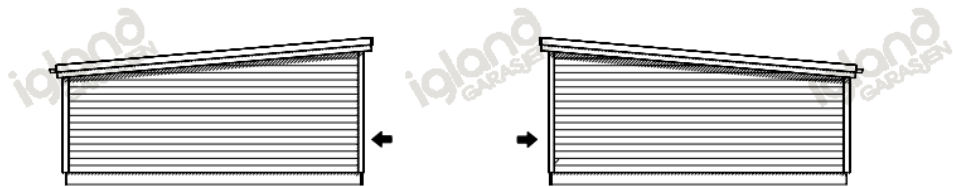
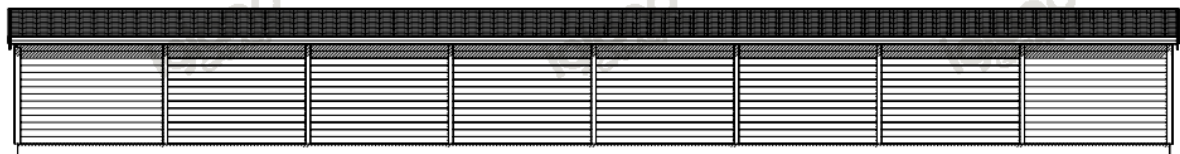
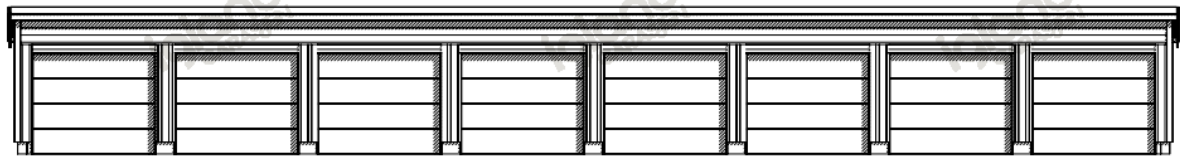
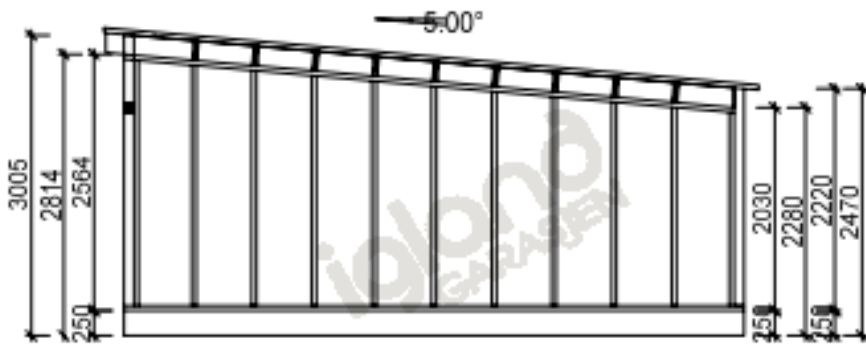
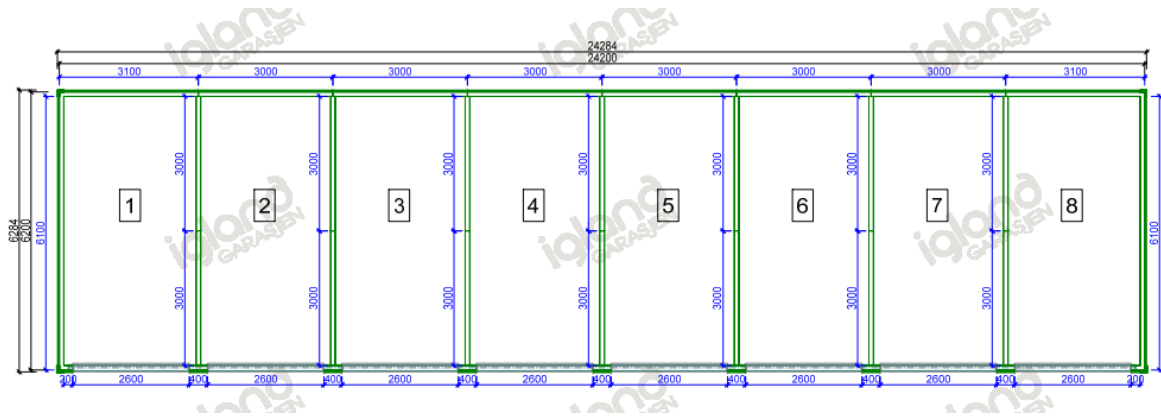
«Enkelt sagt så blir innvendig bredde rett under 290cm da selve skilleveggen mellom hvert rom er 10cm, pluss en OSB-plate. Dybden målt innvendig blir ca. 595cm. Portens opplevde blir cirka 255x207»

Målene i våre garasjer (basert på min garasje), ta gjerne mål av din egen om du er usikker, er som følger:

- Porten: 2.30 bredde og 2.06 høyde
 - **Porten blir 25 cm bredere, og samme høyde**
- Innenfor døra: 2.55 bredde
 - **Inne i selve garasjen blir det 35cm bredere**
- Dybde: 5.50 meter
 - **Dybden blir 0,40 cm dypere enn i dag**

En Tesla Model X, som kanskje er den største SUVen, har dimensjonene: 5,06 lengde, 2,27 brede. Da vil man ha ca. 90 cm på gå på i dybden og 60 cm i bredden.

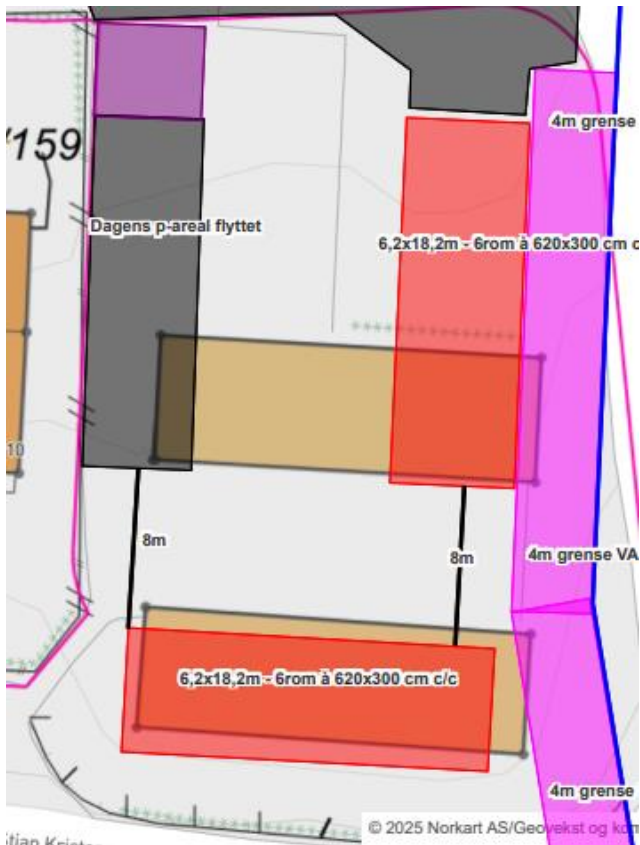
Det er viktig å presisere at det ikke er sikkert ting blir helt likt som på bildene under, og at det kan være avvik. Men her er noen av forslagene:



Tenkt plassering i tilbudet:



Bilde: 1 Stian Kristensens vei vest



Bilde: 2 Stian Kristensens vei øst



Bilde: 3 Skytten vest



Bilde: 4 Skytten øst

Igjen vil vi presisere at det er *mange forbehold* her.

Men nå ser dere litt mer om hva vi har fått tilbud om, og hvordan prosessen har vært.

uDet er forbehold om plasseringer, dette vet vi mer om når kommunen får sagt sitt, og det er forbehold om oppgitt mål og bilder.

Håper dette bidrar til forståelse. Vi ønsker å minne om at vi også bor i foreningen, og vi gjør dette fordi vi mener dette er beste løsning for oss alle.

Med vennlig hilsen

Styret i Skytten huseierforening