



Svar på henvendelse om endring av garasjetillegget

Styret viser til vedlagte brev fra eiere av garasjebruksretter i Eftasåsen Borettslag. Siden brevet er underskrevet av såpass mange, og saken angår borettslagets økonomi, velger styret å svare via rundskriv til alle beboere.

Vedlikehold av garasjer

Styret arbeider med en helhetlig vurdering av alle garasjenes tilstand, og dette vil danne grunnlaget for en vedlikeholdsplan for garasjene. Styret vil presentere en vedlikeholdsplan for beboerne når denne er klar. På generalforsamling vil det årlig presenteres regnskap og budsjett for garasjenes separatregnskap.

Garasjetilleggets størrelse

Felleskostnader for garasjer er helt riktig økt vesentlig. Dette er som følge av vedtak på generalforsamling 27.mai 2014 om å overføre garasjer til borettslaget.

Den tidligere leien var på ca kr 800 i året, og vedlikeholdsansvaret lå på garasjeeier. Nå er vedlikeholdsansvaret overført til borettslaget. En del av vedtaket på generalforsamling var at inntekter og utgifter for garasjene skal være i balanse. Styret forventer større utgifter til vedlikehold av garasjer i fremtiden, og ønsker derfor å bygge opp en reserve slik at det ikke blir nødvendig å ta opp lån for å dekke dette. Garasjeleien vil ved behov justeres i forhold til de faktiske vedlikeholdsutgiftene. Viser det seg at 500 kroner måneden er for høyt vil dette bli justert ned. Styret har allikevel en plikt til å drive borettslaget økonomisk forsvarlig, og vi mener dette er måten å gjøre det på.

De gjeldende vedtektene kan leses på borettslagets nettsider:

<http://eftasasen.borettslag.net/OmEftas%C3%A5sen/Husordenogvedtekter.aspx>

Ulik standard på garasjene

Det anføres at noen av garasjeeierne i det tidligere garasjelaget har lagt ned mye arbeid og penger i vedlikehold mens andre ikke har vedlikeholdt sine garasjer. Brevskriverne anser det derfor urimelig at utgifter til vedlikehold nå skal fordeles likt.

Dette argumentet ble fremført under debatten før vedtaket på generalforsamlingen 2014. Generalforsamlingen har med sitt vedtak akseptert denne konsekvensen, og styret kan ikke gå på tvers av vedtaket. Garasjeleie settes derfor likt for alle garasjer.

Tidligere gitt informasjon

Endring av felleskostnader for garasjer var et av temaene på beboermøtet 27. mars 2014, og da informerte også styret om at vi anså 500,- i måneden som et passende utgangspunkt.

De konkrete krav i henvendelsen

Styret har iht Borettslagslova §§ 8-8 og 8-9 hjemmel til å fastsette fellesutgifter. Vi kan derfor ikke se at det er grunnlag for kravet om utsettelse av økning av fellesutgifter, eller å endre fellesutgifter til 150,- i måneden.

Trusselen om «rettslige skritt» angir ikke hvilket rettslig grunnlag dette er basert på. Det er derfor vanskelig for styret å kommentere dette utover at styret har rådført seg med OBOS gjennom hele denne prosessen.

Når det gjelder kravet om kostnadsoverslag, anser styret dette besvart i første avsnitt over.

Mvh
Styret
Eftasåsen Borettslag

OBOS
Tveita distriktskontor

23 DES 2014

SENDT STYRET



Til Styret i Eftasåsen Borettslag

Vedlagt vil dere finne et likelydende brev i 2 eksemplarer med tilsammen 30 underskrifter som protest mot den varslede forhøyningen av felleskostnadene for garasje plassene.

Dette er over en tredjepart av alle garasjeeierne vi har rukket å komme i kontakt med og som uten forbehold har gitt sitt samtykke.

Vi mener derfor at en slik stor andel av garasjeeierne gir rett til å kreve at den bebudede økningen av felleskostnadene blir utsatt og at det innkalles til et fellesmøte hvor alle garasjeeiere får møteplikt og hvor denne saken drøftes med siktemål å komme frem til et forenet beløp til dekning av felleskostnadene. Det forutsettes at det til dette møtet blir fremlagt budsjetterte kostnader over de nødvendige og fremtidige vedlikeholds- og rehabiliterings-utgifter.

Dersom dette vårt krav om at den bebudede økningen ikke blir utsatt, -i påvente av et slikt møte, vurderer vi å gå til rettslige skritt.

Eftasåsen, 15. desember 2014

Alle garsjeeiere, nevnt med underskrifter i de 2 vedlagte brev

Kopi til: OBOS-kontoret på Tveita

853

Ekempl. nr. 1 av 2

Styret i Eftasåsen Borettslag,

Vi vil med dette levere vår umiddelbare reaksjon over det kraftig forhøyede beløp på felleskostnader for garasjer.

Vi synes at det fastsatte beløpet på kr. 500,- pr. mnd. er alt for høyt og langt utenfor rimelighetens grenser.

Et beløp som max. kr. 150,-, som er det dobbelte av det hittil betalte - hadde vært mere i tråd med det som var tenkt og forutsatt fra flere garasje-eiere. Vi ber derfor Styret vurdere dette på nytt, for å komme oss i møte på dette punktet.

Som nevnt tidligere så er det flere av garasje-eierne som har påkostet vedlikehold av sine garasjer i 10-tusen kroners-klassen de senere år, i sterk kontrast til andre som ikke har "gjort noe eller svært lite", -og dette er det mange av oss, som forståelig nok reagerer på. Når vi også i tillegg vet at nabo-borettslaget Bjartkollen har et garasjetillegg på kr. 50,- pr. mnd. mot at rep. og vedlikehold tas separat og at Beverlia Borettslag, som for et par år siden bygget helt nye garasjer etter brannen, betaler kr. 720,- pr. mnd. og som dekker alle byggekostnader, (etter det vi vet betaler ikke gamle garasjeeiere dette beløpet), så virker de 500,- kr. som det nå er bestemt at vi skal betale i måneden, svært urimelig.

Vi vil derfor be Styret om å fremlegge et kostnadsoverslag over de vedlikeholdsarbeider som er tenkt utført ved hjelp av disse midlene de kommende årene, slik at vi lettere kan se hvor det tenkes å gjøre de første og nødvendige arbeider, og dermed også få en oppfatning over hvor store omkostninger det dreier seg om.

Vi ser frem til en meget rask tilbakemelding fra dere i denne for oss meget viktige sak.

Eftasåsen 12. desember 2014

Polidsety Bjorn Langreth MB Bratt

Ilse Tvedin Angelita Baumbach Lars Etter Røkke

Ann P. Christen Irene Ringdal Ørn E. Andersen

Merete og Eil. Strömberg Oelle Ringdal

Brita Pålvi Bjørn F. Rønne

Tomas Fetz Vang Gunn Thorsen Karin Trydem

Grete John Karsten Eglebeck Gjine

