

SAK 6: Organisering av garasjeanlegg

Innledning

Det er om lag 300 garasjer som står på velforeningen sin grunn. Det bemerkes at det formelt sett fortsatt er OBOS som er grunneier. Det finnes ingen avtale mellom medlemmene i veiet og velforeningen. Velforeningen fører et register over hvem som er eier av den enkelte garasje. For øvrig er det lite dokumentasjon og garasjeanleggene er ikke tinglyst.

Garasjene tilhører beboerne og har normalt fulgt med eiendommen i forbindelse med salg.

Vedlikehold og utbedringer har blitt gjennomført ulikt, enten gjennom lokale innsamlinger på feltet eller enkeltinnsats fra medlemmer.

Som følge av (manglende) organiseringen og dertil finansieringen er det et stort etterslep når det gjelder vedlikehold av garasjer av mange garasjer. I tråd med at el-biler har blitt vanligere har behovet for å oppgradere de elektriske anleggene meldt seg.

Det er derfor et overmodent behov for å få organisert garasjeanleggene, slik at de blir velfungerende med hensyn til vedlikehold og fremtidig oppgraderinger.

Problemstilling

Det reises en rekke problemstillinger knyttet til en slik prosess – både knyttet til hva som er praktiske "enheter" på garasjelagene og hva som er rettslig mulig å oppnå for veiet.

Det vil også bli et spørsmål hvilken "prosess" som skal kjøres for å få gjennomført organiseringen.

Velforeningen har en rekke problemstillinger som er knyttet til organiseringen av garasjeanleggene. Ulike styre har gjennom en årrekke fått i oppgave av årsmøtet å nøste opp i disse problematikker men uten nevneverdig suksess.

Blant utfordringene nevnes særlig eierskap til el-anlegget og privat strømforbruk i garasjene på fellesskapet regning.

Velets rolle / mandat

Garasjene er privat eiendom og i utgangspunktet ligger dette utenfor velforeningens ansvarsområde (selv om velforeningen i praksis har tatt en rolle).

Garasjene står på velets grunn. I tillegg har veiet et ansvar for at det ser pent og ordentlig ut på fellesarealene, og i alle fall ta grep for å unngå at det står falleferdige garasjer til sjenanse for omgivelsene.

Veiet har aldri tatt leie i tilknytning til at garasjene står oppført på velets grunn.

Hovedhensyn for organisering

Det foreligger ingen skriftlige avtaler for hvordan de forskjellige garasjeanleggene skal driftes og vedlikeholdes. Selv om det ikke foreligger noen avtale vil det rettslig sett kun være de som har garasje i samme bygge som er sameiere, jf. sameieloven § 1.

Det vil derfor være vanskelig å for eksempel tvinge gjennom ett garasjelag pr. felt. Ettersom noen har vært "flinke" med å vedlikeholde og andre ikke vil det også være vanskelig å danne for store enheter.

Det er ikke nødvendig med vedtekter for hvert sameie, men det er en fordel. Når det ikke finnes vedtekter følger man sameielovens deklarasjonelle regler. Det vil derfor være mulig at et flertall i de enkelte sameiene bestemmer seg for egne vekter evt. også om de skal slå seg sammen med andre garasjelag. Det siste kan det reises noe rettslig problemstillinger til.

Styret har ingen klar formening om det bør være små eller store garasjelag, men det er klart at garasjelagene ikke kan være større enn 1 pr. felt. De aller minste rekkene (med 4-6 garasjer) bør slå seg sammen med andre. Det er opp til garasjeeierne selv å avgjøre i praksis.

Forlag til videre arbeid

Ettersom garasjeeieren selv råder rettslig over garasjene og velforeningen sin rolle er begrenset er det naturlig å begrense velforeningens involvering i å finne konkrete løsninger for de enkelte garasjeanleggene. Styreleder presiserer at styret ikke har hverken kompetanse eller kapasitet til å være en drivende part i prosessen.

Styret ber årsmøtet ta stilling til følgende tre alternativer for å få fremdrift i rolleavklaringene og få atskilt velforeningens drift fra garasjedriften:

Alternativ 1:

Årsmøtet ønsker at velforeningen skal legge til rette for en smidig og enkel prosess for garasjeeierne. Hovedpunktene i denne oppgaven skisseres som følgende:

- Juridisk assistanse
 - Forpliktende uttalelse fra advokat:
 - Hvordan er den juridiske situasjonen i dag uten kontrakter?
 - Hvordan blir situasjonen med kontrakter?
 - Hvilke muligheter finns når noen ikke ønsker å være med?
 - Kontrakter:
 - Utarbeidelse av kontrakter
 - Vestby kommune / juridisk assistanse
 - Hvem skal eie grunnen som garasjene står på?
 - Selvstendige gårds- og bruksnumre?
- Strøm og elanlegg - velforeningen skal ikke være involvert i garasjestrøm men kanskje kun utebelysning:
 - Innhent tilbud på oppsett av egen digital måler for de som ønsker strøm i garasjen
 - Innhent tilbud til de som ønsker å lade el-bil i garasjen
 - Innhent tilbud på å klippe strømmen/plombere på resten og etablere egne målere for utebelysning
- Informasjonsmøter med felter/sameier/garasjeeiere
 - Produksjon av liste over eiere av alle garasjer
 - Produksjon av liste over nye sameier
 - Dialog med hver sameie om fremtidig strøm
- Prosjektplan for utrulling av strømprosjektet
 - Fremdriftsplan ned på garasjenivå
 - Avtaler med alle eiere

- Organisere plombering og egne målere for utebelysning
- Oppfølging på leveranser

Styret stiller seg til rådighet for å innhente tilbud fra et konsultentselskap, som kan ta ledelsen på hele prosjektet. Styrets første estimat på prislapp for å sette oppgaven bort er kr. 300.000 - 500.000, men det er mye usikkerhet forbundet med dette estimatet. Det bemerkes at dette er uten alle fysiske materialer og arbeidstid til installasjon i private garasjer.

Styret anbefaler ikke denne løsningen.

Alternativ 2:

Ansvar for organisering av garasjene pålegges garasjeeierne selv. Dette alternativ fokuserer på å adskille strømforbruket fra private garasjer og velforeningen samt private garasjer seg imellom. Dette har følgende konsekvenser:

- Velforeningen drifter utebelysningen på parkeringsplassene og uten på garasjene. Forbruket måles via egne målere.
- Garasjeeiere som ønsker strøm i egen garasje må sørge for å få etablert ny krets og egen måler i garasje med eget abonnement **innen 31.11.2018**.
- Garasjeeiere som ikke kan dokumentere egen måler i garasjen med eget abonnement får plombert strøminntaket og har ikke lenger tilgang til strøm i garasjen.
- SBV vil fortsatt ha ansvaret for garasjebelysning. Øvrig strøm må beboerne sørge for selv. Styret engasjerer elektriker til å etablere nye kretser for utebelysning. Egen måler må installeres på eget ansvar.

Kostnadsrammen for opprettelse av egne målere til utebelysningen hvor det trengs samt plombering av inntak estimeres til kr 400.000. Det er en del usikkerhet forbundet med estimatet blant annet forbundet med antallet av nye målere til utebelysningen og antall plomberinger. Kostnaden kan finansieres gjennom tidligere innkrevde midler til kontroll av garasjestrøm beløpende til ca. kr. 75.000 samt bruk av oppsparte midler.

Styret vurderer at dette er en gjennomførbar løsning for velforeningen. Garasjeeierne tilbys en løsning som ikke medfører direkte kostnader hvis man ikke ønsker strøm i garasjen. Garasjeeiere som ønsker strøm har god anledning til å organisere felles innkjøp og liknende men uten velforeningens involvering. Dette innebærer at ansvaret for organisering av garasjene entydig overlates til eierne, hvor det logisk og juridisk bør ligge.

Styret anbefaler ikke denne løsningen.

Alternativ 3:

Som det fremgår av alternativ 2 blir det ganske dyrt å etablere et system hvor Velforeningen fortsatt kan stå for utebelysningen på garasjeområdene. Utgangspunktet for dette forslaget er derfor, at ansvaret for utebelysning, strømanlegg og strøm-abonnementer pålegges garasjelagene og individuelle garasjeeiere.

Det settes frist til 31.11.2018 for installasjon av strømløsninger i garasjene/garasjelagene. Velforeningen oppsier alle strøm-abonnementer pr. 31. januar 2019 vedrørende garasjestrøm og utebelysning. Fremover driftes disse av garasjelagene på basis av sameieloven og eventuell lokale vedtekter.

De tidligere innsamlede midler på rundt kr. 75.000 anvendes i første omgang til plombering av anlegg uten avtale pr. 1. februar 2019. En eventuell restsum utbetales forholdsmessig til garasjelagene.

Styret anbefaler denne løsningen.