

Nyhetsbrev november 2025



NØKLEVANN
GARASJELAG
STIFTET 29. OKTOBER 1988

SPØRREUNDERSØKELSE OM FORNYING AV GARASJER

Spørreundersøkelsen som ble gjennomført i vår hadde god oppslutning. På bakgrunn av diskusjonen på årsmøtet stilte vi her spørsmål til garasjeeierne om hvordan du stiller deg til fornying og finansiering av dette. Det var tre svaralternativer-

Et knapt flertall ønsker **alternativ A**, å beholde gammel garasje så lenge som mulig, med leie om lag på dagens nivå.

27% ønsker **alternativ B**, ny garasje finansiert med innskudd 50 000 og høy årsleie i 20 år fra byggeår.

19% ønsker **alternativ C**, ny garasje så fort som mulig, og kan finansiere gjennom innskudd 50 000 og forskuddsleie

Med andre ord er det om lag halvparten som ønsker ny garasje, mens den andre halvparten ønsker å skyve dette ut i tid.

Styret jobber videre med planer for fornying, da det ut fra garasjenes tilstand er begrenset hvor lenge en fornyelse kan skyves ut i tid.. Vi vurderer at risikoen med å investere i fornying av garasjene med dagens leieavtale med borettslaget, som gjelder for 10 år, er for stor, både for garasjelaget som helhet, og for de som eventuelt kan tenke seg å finansiere med forskuddsleie. Vi har derfor tatt initiativ overfor borettslaget for å få på plass en mer langsiktig leieavtale, som minimum dekker nedbetalingstid for nybygg, Styret i borettslaget har gitt tilbakemelding om at dette må behandles på generalforsamling til våren.

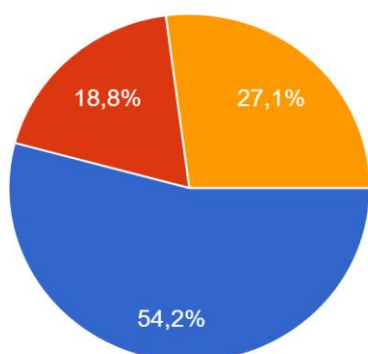
VIDERE ARBEID

Styret har som en del av arbeidet med å planlegge for fornying av garasjene også hatt kontakt med garasjeleverandører. Dette for å få en vurdering av mulige løsninger, bl.a. mht. byggehøyder og krav om arkitektonisk tilpasning til omkringliggende bebyggelse, og søknadsprosesser.

Dersom borettslaget er positive til en mer langsiktig leiekontrakt, vil vi på nytt undersøke mulighetene for lånefinansiering om kan muliggjøre en samlet utbygging

Hvilket alternativ for garasje passer deg best?

48 svar



- Alternativ A: Ønsker å beholde gammel garasje så lenge som mulig, med leie om lag på dagens nivå (9 000 kr/år, vil prisjusteres)
- Alternativ B: Ønsker ny garasje finansiert med innskudd 50 000 og høy årsleie i 20 år fra byggeår (ca. 18 000, vil prisjusteres), tidspunkt for ny garasje...
- Alternativ C: Ønsker ny garasje så fort som mulig, og kan finansiere gjennom innskudd 50 000 og forskuddsleie (ca....)

MALING SLUTTFØRT

Vi gjennomførte før sommeren en anbudskonkurranse på maling av garasjeporter m.v., og Christiania Malerbedrift ble valgt til å utføre oppdraget. Maling ble sluttført i midten av september, og garasjene våre er nå langt mer presentable, etter bytting av dårlige bord i kledning og porter og påfølgende maling. I tillegg til porter og fronter ble det malt fire sidevegger som var spesielt dårlige.

Til sammen har rehabiliteringsarbeidet kostet om lag 400 000 kr, hvor malingsarbeidet utgjør om lag 2/3.

Flere av byggene trenger å males i sin helhet, men vi vil avvente videre maling til omfang og tidspunkt for utbygging er mer avklart.

LAMPER

Flere garasjeeiere har rapportert om utfordringer med sensorfunksjonen på lampene i enkelte garasjer. Styret har tatt noen runder for å sjekke ut problematikken. Vi har tatt noen runder for å sjekke litt. Noen lamper står for lenge på, men skurrer seg av etter hvert, andre slår seg av ganske raskt, og noen står på nærmest hele tiden. Strømforbruket er heldigvis nokså lite, siden dette er LED-lamper. Det ser ut til at garasjer som ligger nær områder der folk ferdes eller der det er skifte i lysforhold er der man oftest ser lyset stå på. Dette kan skyldes at skifte i lys som kommer inn i åpninger under/ved port oppfattes som bevegelse av sensor i lampene.

Vi vurderer sjansen for å nå igjennom med en reklamasjon for å bytte lampene for tredje gang som minimal. Vi vil heller ikke bytte lamper på garasjelagets egen regning. Det er imidlertid mulig å gjøre noen tiltak selv for de som ønsker det:

- Sjekke at deksel over sensor (rundt gjennomsiktig deksel) er rent og tørt, fjern ev. fuktighet og smuss
- Sjekke innstillinger for sensor, se [bruksanvisning](#) på nettsiden. Her anbefaler vi å stille ned følsomheten til 50 eller 75% (test ved å gå inn og ut av garasjen etter at du har justert)

BRØYTEAVTALE

For kommende vinter er det inngått avtale med Skandinavisk utemiljø om brøyting. Dette er samme leverandør som borettslaget skal benytte kommende vinter, men en annen leverandør enn i fjor. Vi har fått et tilbud med en vesentlig lavere pris enn for fjoråret.

Det skal brøytes ved snøfall som overstiger 5 cm. Ved større snøfall brøytes det en gang per døgn.

Det er viktig at det ikke står biler parkert foran garasjene ved snøfall, da dette vil hindre brøyting.

BYTTELISTE

Det er i øyeblikket 17 garasjeeiere på byttelista. For å sjekke din status, må du være innlogget på [nettsiden](#). Har du glemt brukernavn og/eller passord, ta kontakt med oss på e-post.

Du kan selv endre din oppføring når du er logget inn. Men vær obs på at du må være logget inn med den brukeren garasjen er registrert på (vi ser at noen familier har flere brukere) for at bytteønsker skal bli registrert.

Dersom du endrer din oppføring, vil du havne nederst på byttelista. Vi tillater imidlertid å stryke noen bytteønsker uten at ansiennitet endres, men da må du sende e-post til oss og la administrator gjøre endringen. Nye ønsker vil alltid medføre at du plasseres nederst på lista.