

## Innkalling til årsmøte i Nøklevann Garasjelag SA

Torsdag 11 november 2021 klokken 18.00

### Østmarksetra

Ifølge vedtektene er årsmøtet er andelslagets øverste beslutningsorgan. Det innkalles med minst 14 dagers varsel. Søkere til garasjene har møterett og talerett, men ikke stemmerett.

Årsmøtet skal:

- a) Behandle beretning og regnskap fra styret og revisor.
- b) Gjøre eventuelle vedtak om endringer i vedtektene.
- c) Gjøre vedtak om saker som øvrig er innmeldt. Alle forslag må være innsendt i så god tid at det er mulig å få oversendt forslaget til medlemmene minst fire dager før årsmøtet.
- d) Velge et styre med varamenn og to revisorer.

***Det er tillatt å representere flere andelseiere i tillegg til seg selv. Fullmakt med navn og garasjenummer må i så fall fremlegges. Denne skal være datert og signert. Andelseiere og fullmakter skal registreres før møtet starter.***

### Dagsorden

Konstituering: Valg av møteleder, godkjenne innkalling, valg av referent, valg av to medlemmer til å underskrive protokollen, godkjenning av fullmakter.

### Styrets beretning

Som det kommer frem av vedtektene, skal årsmøtet avholdes innen første kvartal hvert år. På grunn av smittevern hensyn har det ikke vært mulig å avholde ordinære årsmøter for 2020 og 2021. Vi har heller ikke hatt muligheter til å gjennomføre møtene elektronisk. Styret har derfor valgt å bli sittende og ivareta driften av garasjelaget inntil det er mulig å avholde årsmøte. Vi har ikke mottatt noen innsigelser på dette fra andelseierne.

I årsmøtet 2018 bedt om å se nærmere på de tre følgende sakene:

1: Rehabilitering/nybygg av garasjer: Vi har vært i kontakt med April arkitekter som har gjort en forstudie på hvordan vi kan bygge nye garasjer. Det som fremstår som mest fornuftig er å rive og bygge nye garasjer som har samme størrelse og noenlunde samme utseende som de vi har nå. Det vil gjøre det mye lettere å få gjennomslag i Plan og bygningsetaten. Det vil også gjøre at borettslaget beholder samme arkitektoniske uttrykk. Men vi har foreløpig ikke klart å komme opp med en god finansieringsplan. Vi har sett på flere modeller:

- Vi kan pålegge hver andelseier å fullfinansiere sin andel. Styret antar at det er varierende betalingsvilje og evne for denne løsningen.
- Vi kan ta opp et felleslån som betales ned over 20-30 år gjennom årsløen. Problemet er at vi ikke får et slikt lån fordi vi ikke har sikkerhet. Vår nåværende leieavtale går kun frem til 2026. Vi har søkt borettslaget om å få en leieavtale på 30 år, men den er avslått med begrunnelse om at dette må tas opp i borettslagets generalforsamling.
- Siste, og reelle mulighet er å rive og bygge garasjene over lang sikt og finansiere dette fortløpende med leieinntektene.

## 2: Legge garasjelaget inn under borettslaget:

Dette forslaget kom opp som en mulighet for at borettslaget kunne stille med sikkerhet ved en eventuell lånesøknad. Problemet er at andelseierne mister kontrollen over hva som skjer med garasjene.

## 3: Elbil-ladning

Styret har de senere år brukt mye tid på å innhente forskjellige tilbud på ladning i garasjene. Utfordringene har vært flere, i all hovedsak:

- Garasjene ligger geografisk svært sprett og langt fra hverandre
- Graving i Oslo er dyrt ca kr. 1000,- pr. meter
- Rekkehusene og 4-mannsboligene har allerede lite strøm inn. Det er teknisk mulig å ta strøm fra disse likevel, men da slik at billading blir prioritert sist. Dette vil imidlertid kreve behandling også på årsmøtet til borettslaget

Vi har innhentet priser og vært i kontakt med Elektrikertjenesten, Ladeklar, Grorud elektro-service, Defa og Grønt punkt. Felles for disse er at investeringskostnadene blir store, noe som vil gjøre at våre oppsparte midler i all hovedsak vil bli brukt opp. Styret vil derfor anbefale at vi går for vedlagte tilbud da dette ikke medfører investeringskostnader utover hva den enkelte garasjeeier må betale for å få ladeboksen.

<https://tilbud.ladeklar.no/t/166d1dba-1b9b-442f-9e75-371d50bd67f6>

Det vil være en representant fra Ladeklar til stede under årsmøtet slik, at eventuelle spørsmål kan besvares.

### **Styret foreslår at årsmøtet stemmer over følgende vedtak:**

Nøklevann Garasjelags SA sitt styre gis fullmakt til å inngå kontrakt med Ladeklar således: Etablere og leie infrastruktur til ladning i henhold til vedlagte tilbud.

## **Vedlikehold**

Som følge av at det har vært usikkert om vi skal rehabilitere garasjene som et helt prosjekt, har styret ikke prioritert større vedlikeholdsarbeider. Det har kun vært utført helt nødvendig utbedringsarbeid for å sikre at bygningene kan brukes forsvarlig. En grunnmur har vært rettet opp og noen porter har vært justert og reparert. Vi har to ganger hver sommer hatt hjelp til å fjerne vegetasjon rundt garasjene slik at det ikke gror igjen. Vi minner om at det er andelseiernes ansvar å holde det ryddig rundt garasjene.

Økonomi

<b>Nøklevann Garasjelag BA</b>		
<b>Resultatregnskap 2020</b>		
<b>INNTEKTER</b>		
<b>Leieinntekter 2020</b>	kr	203 100,00
<b>Renter</b>	kr	70,09
<b>Omsetning garasjer</b>	-kr	21 808,37
<b>SUM Inntekt</b>	<b>kr</b>	<b>181 361,72</b>
<b>UTGIFTER</b>		
Tomteleie	kr	43 132,00
Snømåking	kr	25 094,00
Honorarer	kr	12 000,00
Gaver	kr	700,00
Forsikring	kr	18 057,00
Leie av lokale	kr	-
Hjemmeside	kr	5 108,50
Vedlikehold	kr	29 811,88
Netto finanskostnader	kr	2 199,00
Diverse gebyrer	kr	5 570,00
<b>Sum utgifter</b>	<b>kr</b>	<b>141 672,38</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>kr</b>	<b>39 689,34</b>
Kapital 1/1-2019	kr	529 034,66
Årets resultat	kr	39 689,34
Kapital 31/12-2017	<b>kr</b>	<b>568 724,00</b>
Sted/dato: Oslo 12.02.2021		

salg av 1 garasje ble i 2021, da det var en eier som ombestemte seg, og ikke ville ha garasje

<b>Nøklevann Garasjelag BA</b>			
<b>Budsjett 2021</b>			
	<b>Kostnader /inntekter 2020</b>		<b>Budsjett 2021</b>
<b>INNETEKTER</b>			
<b>Leieinntekter 2020</b>	kr	203 100,00	kr 206 950,00
<b>Renter</b>	kr	70,09	kr 250,00
<b>Omsetning garasjer</b>	-kr	21 808,37	kr 1 000,00
<b>SUM Inntekt</b>	<b>kr</b>	<b>181 361,72</b>	<b>kr 208 200,00</b>
<b>UTGIFTER</b>			
Tomteleie		42 447,00	kr 43 000,00
Honorarer	kr	12 000,00	kr 12 000,00
Forsikring		17 015,00	kr 18 700,00
Leie av lokale			kr 8 000,00
Hjemmeside	kr	5 108,50	kr 6 000,00
Vedlikehold	kr	29 811,00	kr 50 000,00
Netto finanskostnader	kr	2 199,00	kr 2 300,00
<b>Sum utgifter</b>	<b>kr</b>	<b>108 580,50</b>	<b>kr 140 000,00</b>

## Valg

### Valgkomiteens innstilling

Koronapandemien har medført en ekstraordinær situasjon hvor det ikke er avholdt årsmøte i garasjelaget siden mars 2019. Dette gjør at alle dagens tillitsvalgte har vært nødt til å fungere i sine verv utover den perioden de var valgt for.

Ved valg av nye tillitsvalgte er det ønskelig å komme tilbake til en situasjon hvor styrets medlemmer og varamedlemmer velges for to år, og hvor halvparten byttes ut på hvert årsmøte. Dette vil sikre kontinuitet i organisasjonen.

Nåværende styremedlemmer har alle takket ja til gjenvalg fram til årsmøtet mars/april 2022. Valgkomiteen ser det da som hensiktsmessig at man på neste årsmøte velger styremedlemmer for hhv. 1 og 2 år, og i 2023 kommer tilbake til valg for 2 år om gangen for alle styremedlemmer.

Valgkomiteen foreslår derfor at funksjonsperiode for alle verv som velges på inneværende årsmøte blir fram til årsmøtet vår 2022.

Følgende personer innstilles:

### Styremedlemmer:

Styreleder: Anders Aasland (gjenvalg)

Kasserer: Hilde Ormset (gjenvalg)

Nestleder: Øyvind Jensen (gjenvalg)

**Varamedlemmer:**

Rita Edvardsen (gjenvalg)

Tore Moberg (ny)

**Revisorer:**

Runar Thorstensen (gjenvalg)

Rune Vinge (ny)

**Valgkomité:**

Gunnar Bratheim (gjenvalg)

Sigrid Strand Knudsen (gjenvalg)

Bøler, 13.10.2021

Gunnar Bratheim

Sigrid Strand Knudsen

Bøler 28.10.2021

For styret

Anders Aasland	Øyvind Jensen	Hilde Ormset
Styreformann	Nestleder	Styremedlem