

Innkalling til

Årsmøte Nøklevann garasjelag SA

Rustadsaga 20. mars 2024

I garasjelagets vedtekter framgår at:

Generalforsamlingen i Garasjelaget skal avholdes innen utgangen av 1. kvartal påfølgende år. Det innkalles med minst 14 dagers varsel. Til generalforsamlingen innkalles også søkere til garasje. Disse gis tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett

Generalforsamlingen skal:

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

1. Dagsorden

Konstituering

- valg av møteleder
- opptak av navnefortegnelse
- valg av referent og underskrivere av protokollen
- fastslå om lovlig innkallelse

Saksliste

2. Styrets beretning
3. Vedlikehold
4. Regnskap
5. Revisors beretning
6. Orientering om utskifting av eksisterende bygningsmasse
7. Saker til behandling av generalforsamlingen
8. Budsjett
9. Valg

2. Styrets beretning

Styret har i perioden bestått av Anders Aasland (leder), Rita Edvardsen (kasserer), Gunnar Bratheim (nestleder).

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden. Styret har i perioden jobbet med flere driftsoppgaver knyttet til vedlikehold og oppfølging av vanninnsig i garasjelampene. Alle lampene er nå byttet uten kostnader for oss.

Styret er opptatt av at Garasjelagets vedtekter overholdes, spesielt med tanke på bruk av garasjene. Parkeringsplass er et knapphetsgode i borettslaget og det er urimelig og usolidarisk at man lar garasjene stå ubenyttet og heller tar opp plass med gateparkering. Siden det har vært minimal tilgang på ledige garasjer de tre siste årene har styret hatt stor pågang fra de som står på søkerlista for å frigjøre parkeringsplasser. I den forbindelse har fire garasjeeiere blitt pålagt å benytte seg av garasjene da de har stått tomme over tid. Vedtektene gir mulighet til å leie ut garasjen inntil tre år i fall en garasjeeier i en periode av en eller annen grunn ikke kan bruke sin garasje. I forbindelse med kontroll med garasjene har styret også avdekket ulovlig bruk av garasjene. Dette har blitt påtalt og forholdene rettet.

Gunnar Bratheim har også brukt mye tid på å få klarlagt utbyggingsmuligheter ved eventuell erstatning av gamle garasjer. Det er også sett på kostnader og finansieringsmodeller for dette. Arbeidet vil bli presentert under årsmøtet og lagt ut på våre hjemmesider etter møtet.

3. Vedlikehold

I fjor høst hadde byggmester Johannes Dyrnes en befaring av samtlige garasjer og han har gitt styret en oversikt over hvilke garasjer som har vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt. Dyrnes har startet utskiftning av ytterkledning og noe av reisverket, men i vinter har arbeidet vært satt på vent på grunn av kulde og store snømengder. Arbeidet tas opp igjen i april og forventes ferdig før sommeren. Dette vedlikeholdsarbeidet er ikke ment som en full rehabilitering av den enkelte garasje.

Hensikten er å holde bygningsmassen i forsvarlig stand, noe som innebærer at det fremdeles vil være gammel og sprukken kledning på vegger og vippeporter. Mange av vippeportene er skjeve og lukker dårlig, men så lenge de lar seg åpne og lukke (låses) må vi nok leve med dette en stund fremover. Styret har laget en oversikt over muligheter for utskiftning av eksisterende bygningsmasse og dette vil bli presentert på årsmøtet.

4. Regnskap

| Nøklevann Garasjelag BA | | | | |
|--------------------------------|-----------|-------------------|--|--|
| Resultatregnskap 2023 | | | | |
| INNTEKTER | | | | |
| Leieinntekter 2023 | kr | 318 000,00 | | |
| Innbetaling strøm | kr | 50 659,19 | | |
| Tilskudd fra Oslo kommune | kr | - | Note 1: Tilskuddet fra kommunen ble ikke utbetalt i 2023 | |
| Renter | kr | 146,99 | | |
| Omsetning garasjer, inkl gebyr | kr | - | | |
| SUM Inntekt | kr | 368 806,18 | | |
| UTGIFTER | | | | |
| Tomteleie og måking | kr | - | Note 2: Betalt i januar 2024 | |
| Honorarer | kr | 15 000,00 | | |
| Omsetning garasjer | kr | - | | |
| Gaver | kr | 2 000,00 | Note 3: Til Ormset for bistad til styret | |
| Forsikring | kr | 21 186,00 | | |
| Leie av lokale, årsmøte | kr | 5 371,00 | | |
| Hjemmeside | kr | 12 672,36 | | |
| Strøm, nettleie | kr | 73 047,43 | | |
| Vedlikehold | kr | 21 375,00 | | |
| Netto finanskostnader | kr | 2 305,90 | | |
| Diverse gebyrer etc | kr | - | | |
| Sum utgifter | kr | 152 957,69 | | |
| ÅRETS RESULTAT | | kr | 215 848,49 | |
| Kapital 1/1-2023 | kr | 275 659,60 | | |
| Årets resultat | kr | 215 848,49 | | |
| Kapital 31/12-2023 | kr | 491 508,09 | | |
| Sted/dato: Oslo 28.02.2024 | | | | |
| Anders Aasland styreleder | | | Rita Edvardsen kasserer | |

5. Revisors beretning 2024

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 215 848,49.

Det er revidert mot budsjettet på resultatnivå. Årets regnskap viser en god drift med kr 491 508,09 i egenkapital.

Det er ikke omsatt garasjer dette året.

Det ble betalt leie for 53 garasjer.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et riktig bilde av den finansielle stillingen til Nøklevann Garasjelag per 31. desember 2023, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Oslo, 14. mars 2024

Runar Thorstensen

Nils Munch-Møller

6. Orientering om muligheter for utskifting av eksisterende bygningsmasse

Styret, ved Gunnar Bratheim, orienterer om arealutnyttelse og muligheten for å skifte ut eksisterende bygningsmasse. Presentasjonen blir lagt ut på hjemmesidene sammen med referatet fra årsmøtet.

7. Saker til behandling av generalforsamlingen

7.1 Styrehonorar

Styrehonorar settes til kr 15000,- og utbetales samlet til styret.

7.2. Forslag til endring av vedtektene

Harald Lyche har sendt inn tre forslag til endring/tillegg i vedtektene:

7.2.1. Forslag 1;

Styret i garasjelaget skal hvert halvår gå gjennom alle garasjer i garasjelaget.

Hvis det konstateres at en garasjeier har latt garasjen stå tom i over ett halvår er de nye vedtektene slik at garasjeier mister garasjen uten forvarsel.

Styrets kommentar:

Styret har full forståelse for dette forslaget, men anser dagens vedtekter som allerede dekkende for forslagens intensjoner. I Nøklevann garasjelags vedtekter, punkt 7 heter det:

Garasjen skal brukes til parkering av bil med tilbehør hele året. Man kan utøve enkelt stell av bilen foran garasjen, men med hensyntagen til naboene. Den kan også brukes til enkel lagring så lenge det ikke fortrenger plass til bilen. Annen bruk av garasjen må meldes styret som vil avgjøre om disponeringen er i strid med samvirkeforetakets vedtekter. Det er ikke lov å parkere tilhengere eller uregistrert kjøretøy i garasjen.

Bestemmelsen er nå brukt i forbindelse med varsel om oppsigelse til flere eiere og vi erfarer at teksten er dekkende for hensikten så langt. Lyches forslag innebærer at styret må ta hyppige stikkprøver fordi en inspeksjon sier bare noe om hva som stod/ikke stod i garasjen på det tidspunktet garasjedøren ble åpnet. Det er derfor vanskelig for styret å holde god kontroll på dette. Det vi alle skal være klar over er at det blir lagt godt merke til om garasjene ikke brukes, og at styret varsles dersom noen garasjer står ledige over tid. Styret har i slike tilfeller sjekket bruken og påtalt uregelmessigheter.

Styrets forslag:

Forslaget avvises da de gjeldende vedtektene dekker forslagetets hensikt.

7.2.2. Forslag 2

Hvis en garasjeeier benytter garasje til lager ut over det som er allerede er godkjent i vedtektene, mister garasjeeier garasjen umiddelbart uten forvarsel. Her er det altså ikke satt grense ved ett halvt år. Man skal ikke benytte garasje som lager. Hvis man for en kortere periode trenger å benytte garasje for å lagre må eier først søke om rett til å gjøre dette ved å sende søknad på epost til Styret. Styret må så behandle søknaden og eventuelt godkjenne denne. Maks grense for kortere lagring settes til tre uker. Hvis dette misligholdes, og oppdages, mister også eier retten til garasje.

Styrets kommentar:

Gjeldende vedtekter dekker allerede hensikten, jfr. kommentarene til forslag 1.

Styrets anbefaling:

Forslaget avvises da momentene allerede er ivaretatt i vedtektene pkt. 7.

7.2.3. Forslag 3

Hvis Styret sender ut varsel til eierne av garasjer, om at det er nødvendig å rydde vekk snø fra tak av garasje, så plikter eier å se til at snø fra sin garasje er fjernet innen dato angitt av styret. Hvis ikke dette er gjort innen satte dato, vil Styret se til at dette blir gjort av et firma og regning vil bli fakturert eier med beløp for rydding av tak over eiers garasje. Eier plikter da, etter gjeldende vedtekter å betale for dette. Eier av garasje plikter ellers også å se til å rydde bakken for snø foran sin garasje. Hvis dette misligholdes over mer enn tre uker. Vil Styret kunne be ett selskap om å fjerne snøen, og faktura for fjerning av snø foran eiers garasje vil da sendes eier av gjeldende garasje. Eier av gjeldende garasje plikter da etter gjeldende vedtekter å betale for dette.

Styrets kommentar:

Dette forslaget påpeker et gjentakende problem på vinteren, nemlig at garasjeeier ikke holder garasjetaket fritt for snø, noe som i verste fall kan bety at taket faller ned. Videre er det et problem at det ikke ryddes snø og is foran den enkeltes garasje, og at strøgrus ikke rydde bort om våren. Uansett om garasjelaget gjør brøyteavtaler med eksterne entreprenører har den enkelte eier ansvar for å holde området foran sin garasje ryddig.

Styrets anbefaling:

Lyches forslag avvises som det foreligger, men intensjonene ivaretas ved at følgende tekst inkorporeres i pkt 8 i vedtektene:

Garasjeier har ansvar for å måke taket når styret varsler om kritisk snømengde. Styret setter frist for når taket skal være ryddet. Derom taket ikke ryddes innen frist, blir taket måkt av innleid ansvarlig entreprenør og regningen belastes den enkelte garasjeier.

Garasjeier har et eget ansvar for å holde området foran garasjen fritt for snø og is samt fjerne grus når kuldeperioden er over.

Innarbeidet i garasjelagets vedtekter, blir styrets forslag til ny tekst slik:

7.2.4 Forslag 4

Pkt 8. Hærverk eller annen skade på garasjen må omgående meldes skriftlig til styret. Normalt vil skaden(e) bekostet reparert av laget eller lagets forsikringsselskap. Skade forvoldt av eier må dekkes av denne.

*Hver andelseier har plikt til å holde sin garasje forsvarlig låst, også i den tiden bilen ikke er i garasjen. **Andelseieren har ansvar for fjerning av snø på garasjetaket slik at skader unngås.** (Tekst med gul markering (gammel tekst) fjernes)*

Alle låser og nøkler i låssystemet er samvirkeforetakets eiendom og skal følge garasjen ved salg og fremleie. Det er andelseiers plikt å benytte det monterte låssystemet.

Garasjeier har ansvar for å måke taket når styret varsler om kritisk snømengde. Styret setter frist for når taket skal være ryddet. Derom taket ikke ryddes innen frist, blir taket måkt av innleid ansvarlig entreprenør og regningen belastes den enkelte garasjeier.

Garasjeier har et eget ansvar for å holde området foran garasjen fritt for snø og is samt fjerne grus når kuldeperioden er over.

8. Budsjett

| Nøklevann Garasjelag BA | | |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Budsjett 2024 | | |
| | Inntekter / utgifter 2023 | Budsjett 2024 |
| INNETEKTER | | |
| Leieinntekter | kr 318 000,00 | kr 477 000,00 |
| Innbetaling strøm | kr 50 659,19 | kr 55 000,00 |
| Tilskudd fra Oslo kommune | kr - | kr 214 000,00 |
| Renter | kr 146,99 | kr 150,00 |
| Omsetning garasjer, inkl geb | kr - | kr 1 000,00 |
| SUM Inntekter | kr 368 806,18 | kr 747 150,00 |
| UTGIFTER | | |
| Tomteleie, måking og strøm | kr - | kr 80 000,00 |
| Honorarer | kr 15 000,00 | kr 15 000,00 |
| Forsikring | kr 21 186,00 | kr 21 500,00 |
| Strøm, nettleie | kr 73 047,43 | kr 80 000,00 |
| Leie av lokale, årsmøte | kr 5 371,00 | kr 7 000,00 |
| Hjemmeside | kr 12 672,36 | kr 13 000,00 |
| Vedlikehold | kr 21 375,00 | kr 100 000,00 |
| Vedlikehold, ny dbl garasje | kr - | kr - |
| Gebyrer, gaver | kr 2 000,00 | kr 1 500,00 |
| Netto finanskostnader | kr 2 305,90 | kr 2 400,00 |
| Sum utgifter | kr 152 957,69 | kr 320 400,00 |

9. Valg

Valgkomiteens innstilling til valg Årsmøte i Nøklevann Garasjelag onsdag 20. mars 2024

Valgkomite: Sigrid E. Strand Knudsen Randi Eggen

Bøler: 16.03.2024

Styre:

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Anders Aasland, leder | Ikke på valg før 2025 |
| Gunnar Bratheim, nestleder | Ikke på valg før 2025 |
| Rita Edvardsen, kasserer | Velges for to år |

Varamedlemmer:

| | |
|----------------|-----------------------|
| Tron Kværn | Velges for ett år |
| Lasse Pedersen | Ikke på valg før 2025 |

Revisorer:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Runar Thorstensen, gjenvalg | Velges for ett år |
| Nils Petter Munch-Møller, gjenvalg | Velges for ett år |

Valgkomite:

| | |
|----------------------------------|------------------------|
| Sigrid Elisabeth Strand Knudsen, | Velges for to år. |
| Randi Eggen. Ikke på valg | Valgt for to år i 2022 |

Bøler 16.03.2024

Anders Aasland

Gunnar Bratheim

Rita Edvardsen

