

Innkalling til

Årsmøte Nøklevann garasjelag SA

Rustadsaga 25. mars 2025

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. Budsjett
7. Orientering om muligheter for utskifting av eksisterende bygningsmasse
8. Saker til behandling av generalforsamlingen
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 av garasjeporter og etablering av ny strømkurs og utelamper i langrekka ved Pettersen stadion.

Styret er opptatt av at Garasjelagets vedtekter overholdes, spesielt med tanke på bruk av garasjene. Oppfordringene som ble sendt ut fra styret siste år har medført at det er fire garasjer som nå er midlertidig utleid. Så vidt vi vet står nå ingen garasjer tomme over tid. Vedtektene gir mulighet til å leie ut garasjen inntil tre år dersom en garasjeeier i en periode av en eller annen grunn ikke kan bruke sin garasje.

Styret har også brukt mye tid på å lage en plan for utbygging og finansiering av nye garasjer. Arbeidet vil bli presentert under årsmøtet som en orientering og senere tatt opp til votering.

Styret har også arbeidet med å få oversikt over fakturering av strømforbruket. Garasjelaget har fem målepunkter hvor vi betaler strøm og nettleie. I 2024 utgjorde de faste utgiftene pr måned:

- 49 kr i fastbeløp strøm
- I tillegg kommer fastledd nettleie. Gitt at strømbruken utover lading er nokså liten, er laveste fastledd (0-2kW) som i 2024 var 179 kr pr mnd inkl Enova påslag på 800 kr/år. Fastledd 2-5 kW var 251 kr/mnd
- Dette utgjør til sammen 285 kr pr mnd når mva er hensyntatt for laveste fastledd, 375 kr/mnd dersom man ville havne på fastledd 2-5 kW.

Med fem målepunkter er da faste kostnader et sted mellom 1425 kr og 1875 kr pr mnd. Dette skal dekkes av fellesutgifter. I tillegg kommer noe strømforbruk og variabel nettleie til belysning og andre formål det brukes strøm til i garasjene som også dekkes av fellesutgifter. Beløpet er da et sted mellom 17 100 og 22 500 kr pr år i kostnader som skal dekkes av fellesutgifter.

Alle andre kostnader skal dekkes av ladekundene. Dvs all økning i effektledd utover et «normalt» forbruk, og alle variable kostnader knyttet til strøm til lading.

Strømrregnskapet for 2024 viser at det ble brukt 66190 kWh. Vi har betalt 103 749 kr i strøm og nettleie, og fått refundert 78587 kr fra Elaway. Dvs. en netto kostnad for garasjelaget på

kr 25 162. I kostnaden ligger også utgifter til strøm som ikke er knyttet til lading. Dette forbruket har vært over 200 kWh per måned i gjennomsnitt. Vi minner derfor om at det er kun tillatt å bruke strømuttaket i den enkelte garasje til støvsuging og eventuelt bruk av elektriske apparater med lite strømforbruk. Lading av bil eller bruk av motorvarmer er ikke tillatt. Styret vil følge opp dette fremover

Ideelt sett burde vi fått refundert noe mer, dvs. at ladekundene burde ha betalt litt høyere nettleiebidrag i 2024. Dette er ikke så lett for Elaway å treffe akkurat med, da det avhenger av hvor mange som er ladekunder og hvor mye de faktisk lader. Antall ladekunder økte også noe gjennom året, noe som kompliserer dette ytterligere. Dette har vi forsøkt å kalibrere med Elaway etter at vi har sett an forbruksprofilen til våre ladekunder. Kalibreringen har gått over noe tid, da Elaway la om sitt system i desember 2023, med annen avregningsmodell, noe som gjorde at vi måtte kalibrere på nytt.

Fra 1. desember 2024 ble nettleiebidraget for ladekundene i garasjelaget økt med 5 øre pr kwh, til 75 øre. Dette vil gjøre at vi treffer bedre på inndekking av de faste kostnadene i 2025.

3.Vedlikehold

I år har det vært gjennomført utskifting av råtne og sprukne bord i garasjeportene. Dette er bidrar til å holde vedlikeholdsutgiftene nede. Nye porter har en estimert nypris på 20000 kroner. Vi har justert to porter som ikke har latt seg lukke, men det er fremdeles mange som erfarer at portene ofte er lite samarbeidsvillige. Årsaken er setninger i grunnen som følge av at garasjene er bygd rett på bakken uten fundamentering. Vi har vært tilbakeholdne med å justere selve portsaksene da problemet ofte kommer igjen som følge av at bygningskonstruksjonen stadig er i bevegelse. Justering av en port koster ca. kroner 12000. 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. Samtlige porter skal skrapes og males i løpet av sommerhalvåret.

4. Regnskap

Nøklevann Garasjelag SA		
Resultatregnskap 2024		
INNTEKTER		
Leieinntekter 2024	kr	397 600,00
Innbetaling elbilstrøm	kr	79 876,45
Tilskudd fra Oslo kommune EL	kr	215 600,00
Renter	kr	699,94
Omsetning garasjer, inkl gebyr	kr	600,00
SUM Inntekt	kr	694 376,39
UTGIFTER		
Tomteleie og måking	kr	209 526,75
Honorarer	kr	15 000,00
Omsetning garasjer	kr	-
Gaver	kr	-
Forsikring	kr	22 239,00
Leie av lokale, årsmøte	kr	5 251,00
Hjemmeside	kr	3 661,25
Strøm, nettleie	kr	106 703,96
Vedlikehold	kr	23 845,18
Netto finanskostnader	kr	2 215,30
Diverse gebyrer etc	kr	-
Sum utgifter	kr	388 442,44
ÅRETS RESULTAT		
Kapital 1/1-2024	kr	491 508,08
Årets resultat	kr	305 933,95
Kapital 31/12-2024	kr	797 442,03
Sted/dato: Oslo 23.02.2025		
Anders Aasland		Rita Edvardsen
styreleder		kasserer

5. Revisors beretning 2024

Her er revidert årsregnskapet for Nøklevann Garasjelag BA:

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 305 933,95.

Det er revidert mot budsjettet på resultatnivå.

Årets regnskap viser en god drift med kr 797 442,03 i egenkapital.

Det er omsatt noen 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 2024, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Oslo, 7. mars 2025

Runar Thorstensen

Nils Munch-Møller

6. Budsjett

Nøklevann Garasjelag SA		
Budsjett 2025		
	Regnskap 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER		
Leieinntekter	kr 397 600,00	kr 468 000,00
Innbetaling elbilstrøm	kr 79 876,45	kr 90 000,00
ELtilskudd fra Oslo kommune	kr 215 600,00	kr -
Renter	kr 699,94	kr 700,00
Omsetning garasjer, inkl gebyr	kr 600,00	kr 900,00
SUM Inntekter	kr 694 376,39	kr 559 600,00
UTGIFTER		
Tomteleie og måking	kr 209 526,75	kr 120 000,00
Honorarer	kr 15 000,00	kr 15 000,00
Forsikring	kr 22 239,00	kr 22 500,00
Strøm, nettleie	kr 73 047,43	kr 80 000,00
Leie av lokale, årsmøte	kr 5 251,00	kr 5 500,00
Hjemmeside	kr 3 661,25	kr 5 000,00
Vedlikehold	kr 23 845,18	kr 25 000,00
Bygge 2 nye dbl garasjer	kr -	kr 500 000,00
Gebyrer, gaver	kr -	kr 1 000,00
Netto finanskostnader	kr 2 215,30	kr 2 400,00
Sum utgifter	kr 354 785,91	kr 776 400,00

Styret gjør spesielt oppmerksom på at inntektene er basert på en økning av årsleien til kr. 9000.

7. Orientering om muligheter for utskifting av eksisterende bygningsmasse

Vi viser til vedlagte notat fra styret til årsmøtet der det redegjøres for dagens situasjon og forslag til videre fremdrift. Det vil bli en grundig gjennomgang av saken i årsmøtet og muligheter til å stille spørsmål.

8. Saker til behandling av generalforsamlingen

8.1 Styrehonorar

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

8.2 Forslag til vedtak om videre arbeid med utbyggingsmuligheter for garasjene:

Årsmøtet ber styret om å iverksette utbygging av garasjer med følgende retningslinjer:

- Ut fra dagens tilstand og hva vi kan forvente av restlevetid mener styret at det må være et mål å ferdigstille rehabilitering av garasjene innenfor en 20-årsperiode.
- leie differensieres mellom nye garasjer og gamle garasjer, da nye vil ha vesentlig bedre funksjonalitet
- leienivå for ny garasje settes tilsvarende kostnaden ved å nedbetale investeringssummen over 30 år, pluss løpende driftsutgifter. Per nå anslås dette til om lag 1500 kr pr måned/18 000 kr pr år. Dette leienivået skal ligge til grunn i 20 år etter ferdigstilling.
- leienivå for gamle garasjer settes til halvparten av ny garasje, dvs. per nå om lag 750 kr pr måned/9 000 kr pr år.
- det legges opp til et innskudd på 50 000 kr (2025-kroner) fra andelseierne som får ny garasje. Dette kompenseres ved at andelsinnskuddet økes med tilsvarende sum
- Andelsinnskuddet for garasjene justeres gradvis oppover i tråd med kapitaloppbygging i laget, til et nivå som gjenspeiler gjennomsnittlig verdi på garasjeanlegget i løpet av levetiden, dvs. om lag halvparten av kostnaden for en ny garasje inkl. felles ladeanlegg.
- Alle priser justeres årlig i tråd med prisvekst

Det har ikke kommet inn flere saker til årsmøtet.

10. Valg

Valgkomiteens innstilling til valg

Årsmøte i Nøklevann Garasjelag

tirsdag 25. mars 2025

Styre:

Gunnar Bratheim, styreleder. Velges for to år.

Randi Eggen, styremedlem. Velges for to år.

Rita Edvardsen, kasserer. Ikke på valg. Valgt for to år i 2024.

Varamedlemmer:

Tron Kværn

Velges for ett år.

Lasse Pedersen

Velges for to år.

Revisorer:

Runar Thorstensen, gjenvalg.

Velges for ett år.

Nils Petter Munch-Møller, gjenvalg.

Velges for ett år.

Valgkomite:

Anders Aasland. Velges for to år.

Sigrud E. Strand Knudsen. Velges for 1 år.

Valgkomite 2025: Sigrud E. Strand Knudsen
Sign.

Randi Eggen
Sign.

Bøler: 20.03.2025

Forr Nøklevann Garsjelag SA

Bøler 21.03.2025

Anders Aasland

Gunnar Bratheim

Rita Edvardsen