



Innkalling til årsmøte Nøkle vann garasjelag SA

Rustadsaga 17. mars 2026 kl. 18:00

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.*

Dagsorden

1. Konstituering
 - valg av møteleder
 - opptak av navnefortegnelse
 - valg av referent og underskrivere av protokollen
 - godkjenning av innkalling
2. Styrets beretning
3. Vedlikehold
4. Regnskap
5. Revisors beretning
6. Budsjett
7. Saker til behandling av generalforsamlingen
8. Valg

2. Styrets beretning

Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av

- Gunnar Bratheim (leder),
- Rita Edvardsen (styremedlem, kasserer)
- Randi Eggen (styremedlem).

Det har vært avholdt 8 styremøter i perioden. De viktigste oppgavene styret i perioden har jobbet med er:

- Løpende driftsoppgaver knyttet til eierskifter, utleie, fakturering, oppdatering av nettside og svare ut ulike henvendelser
- Utbyggingsprosjektet
- Andre vedlikeholdsoppgaver
 - Utbedring av feil i el-anlegg
 - Inspeksjon/reparasjon av porter
 - Oppfølging mht. lamper som ikke skrur seg av
 - Inngå ny avtale om brøyting

Se nærmere beskrivelse for enkelte av punktene under, og egen sak om utbyggingsprosjektet.

Status andelseiere og utleie

I løpet av 2025 ble det solgt fire garasjer. En av søkerne på ventelista takket nei til tilbud om garasje, så søkere på venteliste rykket fem plasser oppover i løpet av året. Det er for tiden tre garasjer som leies ut på framleie. Alle disse ligger ved Pettersen. 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.

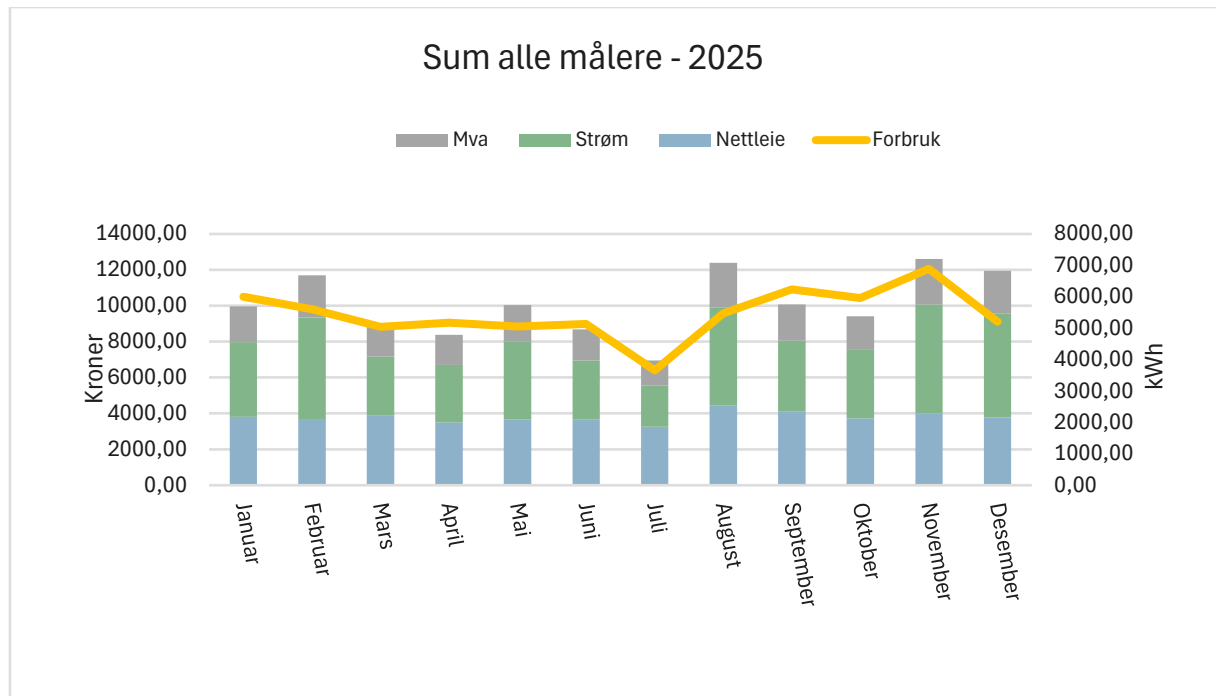
Strøm og el-anlegg

Strømrégnskapet for 2025 viser at det ble brukt 65429 kWh. Vi har betalt 118 749 kr i strøm og nettleie, og fått refundert 98483 kr fra Elaway. Dvs. en netto kostnad for garasjelaget på kr 20 096. Den netto kostnaden som fordeles på alle garasjeeierne dekker da fastbeløp nettleie for fem målere, samt strømforbruk som ikke er knyttet til lading (2 763 kWh). Siden i fjor er nettleiebidraget til ladekundene justert litt opp, og beløpet som dekkes av fellesutgiftene samsvarer nå godt med minimumskostnadene for fem målepunkter.

Det har vært to tilfeller av feil på el-anlegget med strømutfall, på to ulike hovedfordelinger/ målepunkter. Dette har ifølge installatør sannsynligvis vært eksternt påførte jordfeil/overspenninger som har slått ut hovedvernet på anleggene. På de to berørte anleggene er hovedvern nå byttet til en mer robust type, som også kan vippe inn igjen når det har vært utfall som følge av enkelthendelser.

Det er utfordringer med en del av sensorlampene i garasjene, som står unødig mye på. Noen lamper står for lenge på, men skrur seg av etter hvert, andre slår seg av ganske raskt, og noen står på hele tiden. 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.

Styret har sendt ut bruksanvisning for hvordan følsomhet på sensorene kan justeres. En garasjeier har rapportert at lampe ikke skrur seg av selv etter justering, og her er det trolig feil på sensor. Styret vil vurdere hvordan dette skal følges opp videre. Kostnader til utbedring må veies opp mot kostnader til strømforbruk, og levetid for lampene (mtp. utbyggingsprosjektet).



Strømforbruk og strømkostnader 2025

Vinterdrift

Etter noe varierende kvalitet på utførelsen av fjorårets brøyteavtale, valgte styret å henvende seg til ny leverandør for borettslaget, Skandinavisk Utemiljø AS, for tilbud på vinterdrift for inneværende vintersesong. Vi fikk et godt tilbud, og inngikk avtale hvor prisen på tjenesten er kr 39 200 (inkl. mva.) for hele sesongen (fastpris), noe som utgjør ca. kr. 740 pr andelseier.

3. Vedlikehold

Maling

Utskifting av råtne og sprukne bord i garasjeportene og fasadene for øvrig ble fullført seint i 2024, og det ble våren 2025 innhentet anbud på maling. Christiania Malerbedrift ble valgt til å utføre oppdraget. Maling ble sluttført i midten av september, og garasjene våre er nå langt mer presentable. 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. Disse kostnadene kom i sin helhet på årets regnskap.

Garasjene har generelt et stort behov for maling, og samtlige garasjer burde med normalt vedlikeholdsintervall blitt malt snarest mulig. Kostnaden med maling anslås å ville bli rundt et års leieinntekter. Styret ønsker derfor ikke å iverksette maling nå, men avvente avklaring av utbyggingsprosjektet.

Annet vedlikehold av porter

Det er økende utfordringer med porter, Vi har nylig hatt Portspesialisten AS innom for å få justert tre porter som er svært vanskelige å lukke. Kun en av disse var mulig å gjøre noe med, for de to andre er skjevhetene i åpningen for store til at justering av port vil avhjelpe problemet. I disse tilfellene var beskjeden fra Portspesialisten at det heller ikke ville hjelpe å justere selve portsaksene. Dessverre antas dette å bli et økende problem i årene som kommer, da skjevhetene i konstruksjonen blir større etter hvert som telen jobber med grunnen under garasjene. Dette betyr at det framover trolig vil bli flere som må leve med porter som ikke lar seg låse og lukke.

I enkelte tilfeller kan bytting av portsakser (opphenget) av en port hjelpe, men dette koster ca. kroner 12-15 000. På grunn av bevegelsene i konstruksjonen vil dette ofte ha kortvarig effekt, og er økonomisk lite rasjonelt. Det vil derfor være et tiltak styret vil være tilbakeholdne med.

4. Regnskap

Nøklevann Garasjela SA

Resultatregnskap 2025

INNETEKTER

Leieinntekter 2025	kr	476 700,00
Innbetaling elbilstrøm	kr	96 530,81
Renter	kr	646,34
Omsetningsgebyr garasjer	kr	1 800,00
SUM Inntekt	kr	575 677,15

UTGIFTER

Tomteleie	kr	-	Note 1 faktura for leie i 2025 er ikke motatt
Snømåking	kr	39 000,00	
Honorarer	kr	15 000,00	
Omsetning garasjer	kr	-	
Forsikring	kr	23 672,00	
Lokale og bevertning, årsmøte	kr	7 900,00	
Hjemmeside	kr	18 045,00	
Strøm, nettleie	kr	117 632,90	
Vedlikehold	kr	457 811,54	
Netto finanskostnader og gebyrer	kr	2 507,92	
Sum utgifter	kr	681 569,36	

ÅRETS RESULTAT

	-kr	105 892,21
Kapital 1/1-2025	kr	797 441,69
Årets resultat	-kr	105 892,21
Kapital 31/12-2025	kr	691 594,48

Sted/dato: Oslo 01.03.2026

Gunnar Bratheim
styreleder

Rita Edvardsen
kasserer

5. Revisors beretning 2025

Årsregnskapet viser et underskudd på kr 105 892,21.

Det er revidert mot budsjettet på resultatnivå.

Årets regnskap viser en god drift med kr 691 594,48 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 2025, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Oslo, 3. mars 2026

Runar Thorstensen

Nils P Munch-Møller

6. Budsjett

Nøklevann Garasjelag SA Budsjett 2026

Regnskap 2025

Budsjett 2026

INNETEKTER

Leie	kr	476 700,00	kr	491 540,00
Innbetaling elbilstrøm	kr	96 530,81	kr	100 000,00
Renter	kr	646,34	kr	700,00
Omsetning garasjer, inkl gebyr	kr	1 800,00	kr	1 800,00
SUM Inntekter	kr	575 677,15	kr	594 040,00

UTGIFTER

Tomteleie	kr	-	kr	60 000,00
Snømåking	kr	39 000,00	kr	40 000,00
Honorarer	kr	15 000,00	kr	15 000,00
Forsikring	kr	23 672,00	kr	24 000,00
Strøm, nettleie	kr	117 632,90	kr	120 000,00
Lokale og bevertning, årsmøte	kr	7 900,00	kr	8 000,00
Hjemmeside	kr	18 045,00	kr	5 000,00
Vedlikehold	kr	457 811,54	kr	30 000,00
Planlegging og søknadsprosess nye garasjer	kr	-	kr	500 000,00
Netto finanskostnader og gebyrer	kr	2 507,92	kr	2 500,00
Sum utgifter	kr	681 569,36	kr	804 500,00

Det er forutsatt en justering av årsleien iht. økning i konsumprisindeks for 2025 (3,1%) , fra kr. 9000 pr år til kr. 9 280.

7. Saker til behandling av generalforsamlingen

7.1 Styrehonorar

Styrehonorar settes til kr 15 000,- og utbetales samlet til styret.

7.2 Videre arbeid med utbyggingsmuligheter for garasjene:

Årsmøtet i 2025 gjorde følgende vedtak om utbygging av garasjer:

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*

Årsmøtet anmoder styret om å gjennomføre en spørreundersøkelse blant medlemmene for å avklare interesse for å delvis/helt egenfinansiere garasjeoppgraderingen som alternativ til foreslått innskuddsmodell.

På bakgrunn av fjorårets vedtak gjennomførte styret spørreundersøkelse, og resultater fra denne er tidligere presentert i nyhetsbrev til medlemmene i garasjelaget. Kort oppsummert viste undersøkelsen følgende:

- Et knapt flertall (54%) 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

Risikovurdering

En ordning med betaling av forskuddsleie krever en form for sikkerhet for de andelseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Med gjeldende tomteleieavtale på 10 år fra 1.1.26 mener styret at

risikoen med en slik modell ikke er akseptabel, da ny garasje ikke kan garanteres i mer enn 10 år. Selv om den *reelle* risikoen for at leieavtalen sies opp kan oppleves som liten, ligger det en *formell* risiko der som ikke kan neglisjeres.

Prosess med borettslaget for revidert avtale om tomteleie

Styret har derfor igangsatt en prosess med borettslaget for å få på plass en mer langsiktig leieavtale, med løpetid på 30 år. Dette vil gi en sikkerhet for at investering i nye garasjer vil kunne ha minimum levetid som er like lang eller lenger enn nedbetalingstiden for investeringen.

Styret har forberedt saksunderlag for borettslagsstyret, og holdt orientering i deres styremøte, samt sendt inn forslag til kommende generalforsamling i borettslaget, hvor saken kommer til behandling.

Styret i borettslaget er positive til å inngå en lenger leieavtale, men signaliserer at de kan komme til å knytte noen betingelser til denne:

- En viss økning i tomteleie fra dagens nivå, bl.a. som følge av økning i beslaglagt areal
- Krav om samtidig utbygging for å minimere belastning for bomiljøet i byggeprosessen

Hva som blir styret i borettslagets endelige anbefaling rundt disse punktene, får vi først vite når papirene til årets generalforsamling sendes ut.

Det sittende styret signaliserer også at dersom garasjene ikke rehabiliteres, bør borettslaget si opp avtalen når nåværende 10-årig leieavtale utløper.

Dialog med potensielle leverandører

Styret har gjennomført dialog med to potensielle totalleverandører hvor vi har informert om vårt mulige prosjekt og bedt om innspill på prosess, kostnader og utforming.

Gjennom denne dialogen har vi fått bekreftet at våre tidligere kostnadsanslag på 220-250 000 kr er realistiske. Dette gjelder ved en samlet gjennomføring av prosjektet. En mer trinnvis gjennomføring vil kunne gi vesentlig høyere kostnader, uten at vi har fått dette kvantifisert.

Det er noe forskjeller mellom leverandørene på hvor store tilpasninger de ønsker å gjøre i sine standardmodeller. Gitt reguleringsbestemmelsene og plassering nær bebyggelsen ser styret at dette kan være nødvendig for å få løsninger som kan bli akseptert både av borettslag og plan- og bygningsetaten (PBE). Spesielt vil høyde og takform være forhold som det må jobbes med.

Det er fra leverandørsiden anbefalt 2,30 m høyde i portåpning. Den største utfordringen i prosjektet er vurdert å være søknadsprosessen til PBE, et synspunkt styret deler.

Styrets vurdering av veien videre

Dersom det oppnås flertall på generalforsamling i borettslaget for å inngå en mer langsiktig leieavtale på 25-30 år, mener styret at dette gir en tilfredsstillende sikkerhet for å kunne gå videre med et investeringsprosjekt.

Trolig vil en slik leieavtale også gi grunnlag for å kunne ta opp lån og få finansiert en fornying av alle garasjer samtidig, da banker vil kunne oppnå sikkerhet gjennom pant i nye garasjer. En slik samlet gjennomføring vil gi lavere investeringskostnader og totalt sett en mindre belastning på bomiljøet i borettslaget i utbyggingsfasen. Det antas at krav om en samlet gjennomføring også vil komme som en føring fra borettslaget.

Spørreundersøkelsen som ble gjennomført våren 2025 indikerte at mange andelseiere ikke ønsker å gjennomføre utbygging på kort sikt, men beholde dagens garasjer og holde kostnadene lave. Styret mener at tilstanden på garasjene per i dag tilsier at en utbygging *ikke* bør vente. Portfunksjonen er i ferd med å bli kritisk dårlig på flere garasjer, og enkelte steder er skjevhetene så store at bruksforbud

kan bli nødvendig om få år. Skal garasjene beholdes vil vi også stå foran betydelige kostnader knyttet til maling, ev. bytting av enkelte porter og ytterligere utbedringer av råteskader m.v. Dette vil høyst sannsynlig gjøre det nødvendig å øke månedsleien ytterligere, uten at dagens funksjon bedres.

Styrets klare anbefaling er derfor at garasjelaget går videre med utbyggingsprosjekt basert på lånefinansiering og en samlet gjennomføring så fort dette lar seg realisere.

Det legges til grunn tilsvarende økonomisk opplegg som skissert på forrige årsmøte:

- leienivå for ny garasje settes tilsvarende kostnaden ved å nedbetale investeringssummen over 25 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 25 år etter ferdigstilling.
- For å sikre egenkapital legges det opp til et innskudd på 50 000 kr (2025-kroner) fra andelseierne før bygging av ny garasje.
- Andelsinnskuddet økes med 50 000 kr etter at egenkapital er innbetalt

Forslag til vedtak:

Dersom generalforsamling i borettslaget gir tilslutning til å inngå langsiktig leieavtale (25-30 år) med garasjelaget om tomteleie ber årsmøtet styret i garasjelaget om å:

- Innhente tilbud på finansiering
- Innhente tilbud fra leverandører og inngå avtale om prosjektering og bistand til byggesøknadsprosess for en samlet utbygging av nye garasjer
- Gjennomføre dialog med borettslaget om prosjektert løsning og gjøre nødvendige justeringer for å oppnå godkjenning fra borettslaget

Endelig investeringsbeslutning tas av årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

8. Valg

Valgkomiteens innstilling til valg

Årsmøte i Nøklevann Garasjelag
tirsdag 17. mars 2026

Styre:

Gunnar Bratheim, styreleder. Ikke på valg. Valgt for to år i 2025

Randi Eggen, styremedlem. Ikke på valg. Valgt for to år i 2025.

Ola Johnsborg, styremedlem. Velges for to år.

Varamedlemmer:

Tore Moberg

Velges for to år.

Lasse Pedersen

Ikke på valg. Valgt for to år i 2025.

Revisorer:

Knut Myra (ny)

Velges for ett år.

Nils Petter Munch-Møller (gjenvalg)

Velges for to år.

Valgkomite:

Anders Aasland. Ikke på valg. Valgt for to år i 2025

Thor Jevne. Velges for to år.

Valgkomite 2026:

Sigrid E. Strand Knudsen
(sign)

Anders Aasland
(sign.)