

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tonsenhagen Garasjelag torsdag 19.05.2022 kl. 18:00 - Tonsenhagen Velhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Ina Marie Lindstrøm

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Boligbyggelaget Usbl v/ Sander Schanke

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sarah Wilberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 32 (+1 etter sak nr. 2)

Fullmakter: 7

Totalt: 39 (+1 etter sak nr. 2)

Lars Hoem valgte selv å forlate møte etter behandling av sak 4.2

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2021 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen for 2021 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Andre saker

4.1 Styrevervet (til info)

Vi mangler fremdeles en styreleder for neste periode da ingen har meldt seg. Styret har derfor foreslått en liten endring grunnet denne ekstraordinære situasjonen med rehabilitering, ved at Ina Lindström fortsetter vervet til rehabiliteringsprosjektet er over. Vi ønsker å gjøre alle oppmerksomme på at om ingen melder seg og blir innsatt innen årsmøtet vil det ved Inas avgang bli innsatt en midlertidig styreleder og det vil avholdes jevnlig ekstraordinære generalforsamlinger til ny leder blir valgt. Dette er i henhold til vår kontrakt med Arbeidsutvalget/Tonsenhagen Rødberget. Med en midlertidig styreleder og jevnlig ekstraordinære generalforsamlinger vil det påløpe ekstraordinære kostnader.

Til de som kunne sett for seg å påta seg vervet er det veldig viktig å påpeke igjen; det vil være minimalt med arbeid da alle byggene vil være rehabilitert/nye og det vil kun foreligge reklamasjon og garantier for de neste årene.

Styrets innstilling;

Vi håper at noen kan melde sitt engasjement for styreledervervet og tiltre etter all rehabilitering er klart, som vi anser til å være rundt Desember 22/Januar 23.

Forslag til vedtak tas til orientering

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Innmeldt sak - Monica Eriksen - Ina fortsetter i Styret

E-post fra Monica Eriksen – 27 Mars 2022

Hei, ønsker å fremme sak til årsmøte.

Jeg ønsker at Ina fortsetter i styret og at hun får ansvaret for prosjektet med ferdigstilling av rehabiliteringsprosjektet. Ina har gjort en formidabel jobb, har god oversikt og har stor tillit blant oss garasjeiere. Synes forøvrig at det er synd at garasjelaget mister henne som leder men betryggende at hun ønsker å lede prosjektet videre.

Vedtak:

Ina får ansvar og myndighet til å lede prosjektet fram til avslutning, samt holder styreledervervet i samme periode. Forslaget ble vedtatt med akklamasjon.

4.3 Snømåking vaktmestere

Styret har i året 21/22 hatt våre lokale vaktmestere til å måke snø og strø. Årets kontrakt har vært basert på timer og med såpass lite nedbør som har vært, og med områder under rehabilitering har det blitt en mye lavere kostnad enn tidligere fastprisavtale med USBL Bo-service.

Styret vil anbefale å videreføre denne kontrakten med noen justeringer hvor vi betaler for beredskap; som gir vaktmesterne mulighet til å måke for oss når de måker ved sameiene.

Forslag til vedtak: Styret kan fortsette kontrakten for neste år med justeringer, men kostnader må holdes i forhold til arbeid og markedspris.

Vedtak:

Styret kan fortsette kontrakten for neste år med justeringer, men kostnader må holdes i forhold til arbeid og markedspris. Forslaget ble vedtatt med akklamasjon.

4.4 Felleskostnader under rehabilitering

Grunnet flere forhold vi ikke kunne ha kontroll over (beskrevet under) og ønske om å ikke måtte komme til dere å be om flere innbetalinger, ønsker styret å sette opp felleskostnadene.

De forhold som fører til at vi ber om denne økningen er;

- Forurenset masse og annet spesialavfall (asfalt/gips/asbest/isolasjon).
- Vedvarende økning av kostnader på diesel og varer pga krigen i Ukraina.
- Sprengningsarbeider i Anna Rogstad og Ragna Nielsens vei.

Forurenset masse og sprenging er de største usikkerhetspostene våre. Det ville ikke vært god bruk av hverken tid eller penger å gå igjennom alle garasjer før oppstart for å ta prøver for forurenset masse (en prøve sendt til analyse koster ca. 2500kr).

Per i dag gjøres det slik; før riving går styreleder og entreprenør en runde og blir enige om det er behov og tar deretter stikkprøver av massene i garasjene.

Det er funnet lett forurenset masse i Selvbyggerveien. Denne massen deponeres på egne deponi og koster ca. 15 000kr per 30 tonn, noe som tilsvarer 1 – 2 garasjer.

I tillegg finner man ofte noe spesialavfall i garasjene, og vi ligger nå på et snitt på 1300kr per garasje i ekstra kostnader pga dette. Dette er mindre beløp, men når vi summer det og alt annet som skjer, blir det fort en del penger.

Sprengningsarbeidet er en annen stor post vi ikke kunne forutsi kostnaden av, dette grunnet at det ikke foreligger noen dokumentasjon om hva som er gjort av arbeid under garasjene våre. Her vil vi se den reelle situasjonen når garasjene blir revet og entreprenøren kommer til med gravemaskin.

Asfaltering og kjørearealer er også en usikker post da det er utfordrende for asfaltøren å forutsi arbeidet og kostnader 100%. Styret har allerede tatt en avgjørelse om å ikke skifte ut kjørearealet ved bygg 18 og 19 i denne runden da det alene ville kostet ca. 750 000 kr.

Videre kommer andre varer og kostnader, som f.eks gjerder pga høye murer, maling, nummerskilter til garasjene, ekstra arbeid for forretningsfører, containerleie etc.

Som alltid jobber styret tett med entreprenør. Vi vurderer og utfordrer på hver eneste kostnad, men vi ser at kostnadene øker og budsjettet på 155 000,- per garasje er noe knapt. Vi har også spart opp en del pga økte felleskostnader i 2020 og vi har noen kroner på bok fra før, men vi ser med bekymring på utviklingen og vil derfor være i forkant slik at vi som nevnt over ikke må be dere om større summer utover sommeren/høsten.

Konsekvensene for oss om vi ikke kan betale fakturaene kan sidestilles med at vi bryter

kontrakten. Vi har lagt ved et utsnitt av NS8407 under som beskriver litt hva som kan skje om vi bryter kontrakten.

Forslag til vedtak:

Forslaget til styret er derfor å øke felleskostnadene med 250kr (dette gir oss en økning på ca. 800 000kr per år). Felleskostnadene økes derfor fra 500kr pr måned (dagens sats) til 750kr per måned.

Ved avsluttet prosjekt og om styret sitter igjen i pluss foreslår styret å sette av 50% til vedlikehold og 50% til nedbetaling av elbil-anlegget.

Vedtak:

Benkeforslag fra Erik Fjellberg: Forslaget til styret er derfor å øke felleskostnadene med 250kr (dette gir oss en økning på ca. 800 000kr per år). Felleskostnadene økes derfor fra 500kr pr måned (dagens sats) til 750kr per måned.

Benkeforslaget ble vedtatt med overveldende flertall.

4.5 Nedbetaling av El-bilanlegget

Tonsenhagen Garasjelag besluttet i ekstraordinært årsmøte 2020 å gå inn i en leieavtale for infrastruktur for el-billading.

Leieavtalen innebærer det følgende;

- 89kr per garasjerom i infrastrukturavgift (uavhengig om man lader eller ikke). Dette trekkes fra felleskostnadene
- Eiere som bestiller ladeboks betaler i tillegg;
 - 239 kr per mnd + strømforbruk (om man leier ladeboks)
 - Eller 49 kr per mnd + strømforbruk + 17 900 kr engangssum for ladeboks
- Eiere som ikke bestiller ladeboks betaler ikke noe mer.

Det vil koste oss 2 864 750kr å kjøpe oss ut av leieforholdet (1st året) – dette beløpet reduseres hvert år. Om man kjøper seg ut vil vi eie vårt eget anlegg men vi er da ansvarlig for vedlikehold og betaling av dette. Elaway vil drifte anlegget for oss.

Det eneste som faller bort er kostnadene på 89,- per måned (som i dag går fra fellesutgiftene), mens alle andre kostnader holdes.

- Eiere som bestiller ladeboks betaler i tillegg;
 - 239kr per mnd + strømforbruk (om man leier ladeboks)
 - Eller 49kr per mnd + strømforbruk + 17 900kr engangssum for ladeboks

Vedtak:

Saken tas til orientering.

4.6 Felleskostnader etter rehabilitering

Etter rehabilitering har vi ca.254kr i faste/variable* kostnader per mnd per rom.

*Kostnader som arbeidsgiver avgift, forsikring, vedlikehold/service avtaler, el-bil, strøm, leie av tomt, honorarer/lønn. Etc. tallene er tatt fra budsjett og resultatet fra 2021.

Om vi i tillegg legger 100kr til side for nedbetaling av elbilanlegget og 100kr til side for vedlikehold. Kan vi sette til side 324 000kr per år per sak. Vi vil da i fremtiden være bedre stilt om noe må fikses og ha muligheten til å kjøpe oss ut av leiekontrakten med Elaway.

Basert på disse tallene ønsker styret å foreslå felleskostnader til 450kr per måned. Vi håper også at kun indeksregulering vil være nødvendig de neste årene.

Forslag til vedtak: Etter rehabilitering settes det i tillegg, til fasteutgifter, av 200kr per enhet per måned.

Vedtak:

Etter rehabilitering settes det i tillegg, til fasteutgifter, av 200kr per enhet per måned. Forslaget ble vedtatt med overveldende flertall.

4.7 Justering av vedtekter grunnet endring av garasjer

Styret har justert noen av tekstene i vedtektene Vennligst se vedlagt gamle og nye vedtekter. Endringer er i paragrafene; 2-4 + 6.2 + 6.4 + 9-12 + 15 samt Fellesstyret (FS) har endret navn så det er nå Arbeidsutvalget (AU)

Disse punktene er justert i forhold til at vår organisasjon har endret seg både på grunn av rehabilitering, og gjeldende regler fra offentlig myndighet.

Oppsummert er det gjort justeringer i vedtektene angående landing av El-bil, vedlikehold og ansvar (både for eiere og styret), antall garasjeplasser, justering av garasjelagets styre og tydeliggjøring av råderett.

Vedtektene er nå klargjort for ferdigstilling av anlegge. Sameiere, offentlig myndighet og garasjeiere er alle ivaretatt av disse vedtektene. Styret godkjenner disse justeringene.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringer godkjennes.

Vedtak:

Benkeforslag mottatt fra Espen Thorud: Forslag til vedtektsendringer fra styret godkjennes med unntak av § 15.1 første avsnitt. § 15.1 første avsnitt gjeldende vedtekter fra 2020 beholdes uendret. Forslaget fikk 24 stemmer, og dermed falt det bort.

Opprinnelig forslag til vedtak: Vedtektsendringer godkjennes. Forslaget ble vedtatt med 28 stemmer.

4.8 Maling garasjer/gjerder

Etter ferdigstilling av hvert garasjebygg (samt noen ekstraarbeider i Bygg 20) er det behov for et strøk maling på våre garasjer. Det er og behov for maling av mur og gjerde ved Bygg 20 og ønske om maling innvendig av eiere i Bygg 20.

Styrets innstilling har hele tiden vært et ønske om dugnad og samhold etter ferdigstilling av garasje og dermed holdt dette siste strøket av maling utenom kontrakt.

Etter flere forespørsler og med en travel hverdag for oss alle har styret hentet inn tilbud fra de profesjonelle på maling.

Det er hentet inn 2 tilbud (Berge og Davidsen og JPL) de ligger begge på et prisnivå på ca. 1 million kroner for alle garasjene – dette er ca. en stykk verdi på 3650 kr per garasje.

Malerne har også informert styret om dette er noe vi kan klare og at det er veldig lite som kan gå galt.

Styrets innstilling: Styret opplever dette som en stor kostnad som vi heller mener burde brukes på andre steder som fornyelse av kjørearealet ved Bygg 18+19 (Trondheimsveien) eller nedbetaling av el-bil anlegget og derfor stemmer dette ned og anbefaler dugnad. For å spare inn ca. 1 million må det settes av 300kr per måned per garasje i 1 år.

Forslag til vedtak: Vi ønsker å ta kostnaden med å male selv, i form av dugnad.

Vedtak:

Vi ønsker å ta kostnaden med å male selv, i form av dugnad. Forslaget ble vedtatt med akklamasjon.

4.9 Honorar i forbindelse med prosjekt rehabilitering

I forbindelse med prosjektet har diverse styremedlemmer nedlagt timer, tilsvarende en fulltidsstilling. Styret ber derfor generalforsamlingen å vedta en ekstraordinær utbetaling av styrehonorar for disse timene.

Det foreslåes et totalbeløp på 500 000,-. Dette skal deles i 2 hvorav en del utbetales etter årsmøtet 2022 og den andre delen betales etter prosjektets slutt.

Dette vil bli fordelt på de medlemmene av styret som er valgt inn for å jobbe med prosjektet.

Bakgrunnen for dette høye beløpet er antall timer og arbeidet som dette krever. Det er allikevel 1/3 eller mindre av kostnaden det ville vært å leid inn en prosjektleder fra OBOS eller USBL.

Estimert projektkost fra USBL var ca 1,5million for 1,5 år (dette inkluderer fra start av projektering).

For Bygg 20 prosjektet ble det utbetalt 766 000,- til OBOS for arbeider gjort i 6 måneder hvorav mye av jobben måtte utføres av styret også. Merk; styret står fremdeles fast at det var rett avgjørelse pga type rehabilitering som måtte til for Bygg 20 samt at det var vårt første prosjekt).

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes

Vedtak:

Det foreslåes et totalbeløp på 500 000,-. Dette skal deles i 2 hvorav en del utbetales etter årsmøtet 2022 og den andre delen betales etter prosjektets slutt.

Dette vil bli fordelt på de medlemmene av styret som er valgt inn for å jobbe med prosjektet.

Styrets forslag godkjennes. Forslaget ble vedtatt med akklamasjon.

5. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 75 000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 75.000 ble godkjent med overveldende flertall.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Det var ingen som stilte til valg. Styret vil kalle inn til ekstraordinært årsmøte for å velge ny styreleder på senere tidspunkt.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Ingen medlemmer var på valg under ordinært årsmøte i 2022.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Saken falt i forbindelse med vedtektsendringene som ble vedtatt i sak 4.7.

Etter ordinært årsmøte 2022 har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Ina Marie Lindstrøm
Styremedlem: David Andreas Bordvik
Styremedlem: Lars Nysetbakken

Protokoll for Tonsenhagen Garasjelag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ina Marie Lindstrøm (sign.)	23.05.2022
Sekretær	Sander Schanke (sign.)	24.05.2022
Protokollvitne	Sarah Wilberg (sign.)	24.05.2022