

Protokoll fra ordinært årsmøte i Rødberget Garasjelag Sa

Møtedato: 01.06.2022

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: I den nye garasjen 4.etg.

Til stede: 24 eiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 31 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Lisa Bruun-Olsen.

Møtet ble åpnet av Lasse Kristiansen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Lisa Bruun-Olsen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Som protokollvitne ble Karin Teigen og Svein Bergersen foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent. Budsjett er satt under forutsetning av når nybygget ble ferdigstilt.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 130 000.

Vedtak: Godkjent.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Påskjønnelse til styreleder for ekstraarbeid knyttet til realiseringen av 54 nye garasjeplasser på taket.

Saken er fremmet av Svein Bergersen og Asbjørn Holte.

Saksframstilling:

Rehabiliteringssaken fra 2008 ble avsluttet ved rettskraftig forlik i tingretten torsdag 11. februar 2016. I tiden som fulgte ble det jobbet intenst med å finne den optimale løsningen for å tette taket, som fortsatt var lekk etter nevnte rehabilitering. Det ble til slutt konkludert med at den beste teknisk/økonomiske løsningen var å legge tak over taket. Da ville man oppnå flere positive forhold samtidig; bruke pengene fra forliket (kr 2 mill) på nye parkeringsplasser i stedet for usikker reparasjon og dermed stoppe lekkasjen på det gamle taket, samt kunne tilby flere garasjer til nabolaget. Prosjektet er også kostnadseffektivt for eksisterende eiere, da vi får flere enheter å dele faste kostnader på. Muligheter for EI-bil ladning vil i første omgang bli inkludert for de nye plassene. Men prosessen fram til byggetillatelse skulle vise seg å bli mer strevsom og arbeidskrevende enn vi i starten hadde sett for oss. To søknader ble avslått fra Plan- og bygningsetaten. Dette til tross for at alle naboer var positive. Men en styreleder i spissen for styret ga seg ikke. Saken ble anket inn til byrådet i Oslo. I brev av 25.mars 2021 ga Oslo byråd ved byrådsleder Raymond Johansen, grønt lys for bygging av de nye garasjene. I alle disse årene har styreleder lagt ned et enormt arbeid; møter, befaringer og forhandlinger. Og i kjølvannet av dette, et x- antall telefoner og e-mailer. Det som her er nevnt, er innsats og arbeid som går «milevis» utover det som kreves av et ordinært styreverv

Forslagsstillers vurdering:

Vi er av den oppfatning at disse nye garasjeplassene aldri hadde blitt en realitet uten styreleders innsats over år; ikke å gi seg før alt er prøvd. Vi synes derfor at dette fortjener en påskjønnelse som ikke på noen måte kompenserer for alle brukte timer, men som en anerkjennelse fra andelseierne. Andelseierne vil også nyte godt av, ved at vi nå får flere plasser å dele driftskostnadene på, samt muligheten til å sikre seg en ytterligere garasjeplass. Vi vil ikke unnlate å nevne at brukte timer er til alle tider på døgnet, også i helger.

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet i Rødberget Garasjelaag 1. juni 2022 vedtar å stille en garasjeplass på taket fritt til personlig disposisjon for styreleder Lasse Kristiansen. Plassen vil være i garasjelagets eie fram til 1. juni 2032. Etter 1. juni 2032 kan styreleder overta plassen vederlagsfritt. (nedskrevet over 10 år). Så lenge styreleder disponerer/eier plassen er denne plassen fritatt for å betale felleskostnader. Opphører styreleders bruk tilfaller garasjeplassen garasjelaget, gjeldende fra 1.juni 2022»

Vedtak: Forslagsstillere trekker saken.

B Salg av 53 nye parkeringsplasser på taket. Saken er fremmet av styret.

Flertallskrav: To tredjedels flertall (67 %)

Saksframstilling:

Etter 6 års «kamp» for å få byggetillatelse kan styret endelig legge fram et forslag til hvordan vi på best mulig måte kan selge våre 53 nye plasser. Styret har vurdert flere alternativer, men har landet på et alternativ der følgende to føringer har vært viktig:

- Tilgodese eksisterende eiere
- Utover eksisterende eiere, tilgodese nærområdet

Et sentralt tema er prisen for de nye plassene. Vi har vurdert markedspris i dag, både for egne garasjer, men også hva som gjelder for nabogarasjene. Finansieringsplanen som tidligere er presentert er også lagt til grunn. Vi har konkludert med et forslag som etter styrets vurdering er balansert, alle relevante forhold tatt i betraktning.

Styrets vurdering:

Styret er av den oppfatning at det som foreslås vil oppfylle våre to hovedmål, nemlig et godt tilbud til eksisterende eiere og muligheter for andre i nærområdet

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet i Rødberget Garasjelaag 1.juni 2022 vedtar å selge 53 nye garasjeplasser på taket av det gamle bygget etter følgende regler:

- *Alle eiere registrert pr. 1.juni 2022 vil få forkjøpsrett til 1 plass på taket (1 av de 53 nye)*
- *Ved flere enn 53 interesserte vil det bli valgt etter ansiennitet*
- *Frist for å melde sin interesse til styret er 1.juli 2022*
- *Pris til eksisterende eiere er kr 100.000.-*
- *Hvis salg i markedet, skal de fortrinnsvis gå til beboere i Ragna Nielsensvei, Anna Rogstadsvei og Kristine Bonnevisvei. Ved flere enn vi har ledige, foretas loddtrekning.*

Styret gis fullmakt til å gjennomføre salgene på den mest hensiktsmessige praktiske måten. Dette innebærer tidsfrister knyttet til mulig eksternt salg, om vi har plasser igjen etter nåværende eiere og interessenter fra nabolaget. Fullmakten inkluderer også eventuell nødvendig markedsføring (eksternt salg utover eiere/naboer)»

Vedtak: Enstemmig vedtatt. Dette under forutsetning av ferdigattest og at endring av vedtekter godkjennes.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Asbjørn Holte foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som varamedlem for 1 år, ble Svein Bergersen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Torgeir Landvik foreslått.

Vedtak: Valgt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Dag Aalvik og Vera Johannessen foreslått.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19.24. Protokollen signeres av

Møteleder: Lisa Bruun-Olsen/s/

Fører av protokollen: Lisa Bruun-Olsen/s/

Protokollvitne 1: Karin Teigen/s/

Protokollvitne 2: Svein Bergersen/s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Lasse Kristiansen	2021-2023
Styremedlem	Randi Hoel	2021-2023
Styremedlem	Asbjørn Holte	2022-2024
Varamedlem	Svein Bergersen	2022-2023
Varamedlem	Torgeir Landvik	2022-2023

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.