

# Innkalling til ordinær generalforsamling 18.06.2025 for AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11.

Møtested: (Kommer, vi venter på bekreftelse)

Tid: kl. 18:00

Det er også mulig å delta via videolenke:

<https://us06web.zoom.us/j/94361666518?pwd=TEtsbS9Od1gzNE5VRm5SeXR0dUppZz09>

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

## Sakliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Regnskap

Sak 3: Styrehonorar

Sak 4: Personvalg

Sak 5: Antall styremedlemmer (Vedtectsendring)

Sak 6: Manglende etterlevelse av svartid på henvendelser til styret

Sak 7: Brannsikkerhet og fungerende varsling

Sak 8: Callingsystem og elektronisk nøkkelsystem

Sak 9A: Internkontroll og HMS

Sak 9B: Internkontroll og HMS (Vedtectsendring)

## Sak 1: Konstituering

### Styrets forslag **Styrets innstilling**

"Styreleder Kristoffer Skappel velges til møteleder. Michelle Skatvedt og Anders Lærum signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

NB: I overgang til nytt fagsystem hos forretningsfører har ikke budsjett 2025 kommet med på årsregnskapet 2024 som det pleier før det ble sendt til revisor. Av denne grunn står det 0 på budsjett 2025.

NB: Send inn spørsmål til regnskapet på forhånd slik at regnskapsfører kan gi gode svar.

### Styrets forslag **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 3: Styrehonorar

Lagt frem av styret

### Styrets forslag **Styrets innstilling**

Styrehonorar for kommende periode settes til kr. 190.000

## Sak 4: Personvalg

Lagt frem av styret

Vi flere av våre sittende styremedlemmer har flyttet eller skal flytte den nærmeste tiden og vi søker 3 nye styremedlemmer og ett varamedlem. Ta kontakt med styret for en prat rundt styrearbeid og hva det innebærer.

Kristoffer Skappel stiller til gjenvalg som styreleder

Anders Lærum Espeseth stiller til gjenvalg som styremedlem (1 år)

NB: Dersom styrets foreslåtte vedtektsendring i sak 10 går igjennom, ser blir eventuelt varamedlem fristilt og har ikke verv i kommende periode.

## Sak 5: Antall styremedlemmer (Vedtektsendring)

Lagt frem av styret

Styret foreslår å fjerne vara fra styret og endre ordlyden slik at styret kan jobbe videre med kun tre medlemmer dersom et ordinært styremedlem faller fra. Styret mener dette ikke er en stor endring, men hindrer at vi må gjennomføre ekstraordinær generalforsamling dersom noen faller fra i fremtiden.

### EKSISTERENDE PUNKT 8. STYREMEDLEMMER

"Selskapet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer inkludert styreleder.

Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret skal ha 1 varamedlem som velges for 1 år.

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.

Dersom et styremedlem ikke er i stand til å utføre sine plikter, kan varamedlem ta dennes plass og selskapet kan fungere uten varamedlem frem til neste generalforsamling."

### **Styrets forslag** **Styrets innstilling**

Vedtektenes punkt 8 erstattes av:

"Selskapet velger et styre bestående av 4 medlemmer inkludert styreleder. Styrets leder velges særskilt. Styrets medlemmer velges for to år om gangen.

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv kan styret fungere med 3 medlemmer frem til neste generalforsamling."

# Sak 6: Manglende etterlevelse av svartid på henvendelser til styret

Lagt frem av Christiane Sandbakken

Denne saken handler om manglende svar på henvendelser til styret. Det pekes på at flere e-poster, blant annet om brannsikkerhet og kommunale avgifter, har forblitt ubesvart over lengre tid, og at det er uklart hvem i styret som har ansvar for oppfølging. Innsender ønsker å pålegge styret strengere krav til svarfrist

Styret er enige i at noen henvendelser har blitt liggende for lenge, særlig det siste året. Dette skyldes blant annet sykdom og redusert kapasitet. Likevel har de fleste henvendelser blitt besvart innen rimelig tid. For å forbedre dette, vil styret nå innføre et mål om å svare innen 10 dager – uavhengig av forslaget.

Styret støtter mye av innholdet i saken, men mener at vedtaket vil føre til mye ekstraarbeid som kan gå utover andre viktige oppgaver. Derfor anbefaler styret å stemme imot forslaget.

Du finner hele saken og styrets fulle svar i vedlegget.

## Mot Styrets innstilling

### Innsenders forslag

Generalforsamlingen pålegger styret å:

- Etterleve allerede fastsatt svartid på maks 2 virkedager, og følge dette opp internt.
- Offentliggjøre på sameiets nettside hvem som er ansvarlig for oppfølging av henvendelser, og hvordan henvendelser loggføres og besvares.
- Gi en skriftlig redegjørelse på generalforsamlingen om hvordan styret har arbeidet med kommunikasjon det siste året, samt hvordan forbedringer skal implementeres fremover.
- Evaluere om nåværende styresammensetning og arbeidsdeling er tilstrekkelig for å håndtere henvendelser, gitt at styret i 2023 ble utvidet med én person.

## Sak 7: Brannsikkerhet og fungerende varslings

Lagt frem av Christiane Sandbakken

### SAKSFREMLEGG

Brannalarmanlegget i sameiet har rundt 200 feilmeldinger, og det er leiligheter – inkludert min – er ikke tilkoblet systemet. Dette er et alvorlig sikkerhetsbrudd og strider med gjeldende lover og forskrifter, herunder TEK17 og lokale brannforskrifter. Styret har vært informert om dette, men har ikke fulgt opp tilfredsstillende. I et borettslag har styret det overordnede juridiske ansvaret for brannsikring. Styret skal blant annet vite med sikkerhet at alle boenheter har fungerende røykvarsler. Styret er informert om via tidligere (ubesvarte) mailer om boenheter uten fungerende røykvarsler. Styret vil kunne stilles til ansvar dersom sameiets forpliktelser etter regelverket ikke er overholdt.

Dersom det er behov for kostnadsdekning utover dagens budsjett bes styret fremme kostnaden slik at vi kan ta en avgjørelse på om dette skal dekkes via f.eks. en engangsinnbetaling.

### STYRET SVARER

Styret er helt enig i at dette ikke er blitt fulgt opp tilfredsstillende og innen rimelig tid. Vi har jobbet med saken, men det har tatt alt for lang tid.

Vi er enige i mye av det som skrives og i at dette er en av de viktigste sakene som styret jobber med. Fristen som innsender har lagt frem er ikke realistisk, så vi fremmer et forslag til vedtak som er mulig å etterleve. Utbedring krever sannsynligvis tilgang til leilighetene i flere omganger: en gang for kartlegging og en gang utbedring.

### Styrets forslag **Styrets innstilling**

"Styret skal snarest utbedre feil og mangler i forbindelse med brannvarslings. Styret skal innen 15. august sende aksjonærene en oppdatering i forbindelse med dette arbeidet. Dersom arbeidet ikke er ferdig, skal det legges frem en fremdriftsplan."

### Innsenders forslag

Generalforsamlingen pålegger styret å:

- Umiddelbart kontakte leverandøren for å utbedre feil og koble til alle boenheter til brannvarslingsystemet.
- Innen 1. juli 2025 dokumentere at samtlige leiligheter har fungerende varslings.
- Informere beboerne skriftlig om tiltak og status innen ovennevnte frist.

## Sak 8: Callingsystem og elektronisk nøkkelsystem

Lagt frem av Christiane Sandbakken

### SAKSFREMLEGG

Callingsystemet fungerer ikke for alle boenheter. Det er behov for å kartlegge hvilke leiligheter som er berørt, og hvordan dette kan utbedres. Elektronisk nøkkelsystem nevnes, men beboerne har manglende informasjon om vedlikehold og sikkerhet.

### STYRET SVARER

Vi har utbedret calling i flere omganger de siste årene og montert flere nye porttelefoner i forbindelse med dette. Frem til nå har vi overlatt det praktiske ansvaret for gjennomføring til leverandøren.

Dårlig organisering fra leverandøren kombinert med eiere som ikke var hjemme har gitt flere avvik. I fremtiden vil styret selv organisere utbedringene slik at vi har bedre kontroll på leverandøren.

Styrets er enig i behovet, men har lagt frem et motstridende forslag fordi innsenders forslag er upraktisk.

### Styrets forslag **Styrets innstilling**

"Styret bes snarest kartlegge og utbedre manglende porttelefoner. Styret skal innen 15. august sende aksjonærene en oppdatering i forbindelse med dette arbeidet. Dersom arbeidet ikke er ferdig, skal det legges frem en fremdriftsplan."

### Innsenders forslag

Generalforsamlingen pålegger styret å:

- Utrede dagens status for callingsystem og elektronisk nøkkelsystem.
- Utarbeide plan og tidslinje for utbedring av eventuelle feil.
- Presentere dette skriftlig til beboerne senest innen 01.09.2025.

## Sak 9A: Internkontroll og HMS

Lagt frem av Christiane Sandbakken

### STYRETS OPPSUMMERING

Alle selskaper i Norge er lovpålagt å jobbe i henhold til internkontrollforskriften. Dette er lovkravet bak HMS og krever at ledelsen i selskapet (styret i vårt selskap) kartlegger egen virksomhet, vurderer egen virksomhet, innfører rutiner og driver internkontroll på disse rutinene.

Innsender er bekymret for HMS i vårt selskap. Styret forstår bekymringen, særlig med tanke på tidligere sak rundt brannsikkerhet. Innsender ønsker at styret skal legge frem dokumentasjon for dette til beboerne, og foreslår også en endring i vedtektene slik at dokumentasjonen skal være fast punkt på generalforsamlingen.

Styret opplyser at kartlegging og risikovurderinger blir gjort årlig, og at internkontroll allerede er en del av selskapets løpende rutiner.

Styret har ingen sterke innvendinger mot å dele dokumentasjonen hvis generalforsamlingen ønsker det, men påpeker at det vil kreve tid å gjøre dokumentene klare for deling. Når det gjelder endring av vedtektene, anbefaler styret å stemme imot, da de mener det ikke er nødvendig å bruke ekstra tid på dette i generalforsamlingen.

**Du finner hele saken og styrets fulle svar i vedlegget.**

### **Mot Styrets innstilling**

"Forslaget avvises"

### **Innsenders forslag**

"Generalforsamlingen pålegger styret å legge frem styrets dokumentasjon i henhold til internkontrollforskriften innen 01.09.2025 og sender dette til aksjonærene på epost."

## Sak 9B: Internkontroll og HMS (Vedtekteendring)

Lagt frem av Christiane Sandbakken

Dette forslaget vil legge inn i vedtektene at styret på alle fremtidige generalforsamlinger skal legge frem denne dokumentasjonen som orienteringssak.

Styret foreslår å stemme imot vedtekteendringen. Styret mener dette er unødvendig både å bruke tid på å gjøre dokumentene presentable, og å bruke tid i generalforsamlingen på dette i fremtiden. Det er ikke vanlig å gjøre dette i generalforsamling

### **Mot Styrets innstilling**

"Forslaget avvises"

### **Innsenders forslag**

Følgende skal tilføyes i vedtektenes 9.6 (Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling): «Styrets dokumentasjon på etterfølgelses av internkontrollforskriften (Orienteringssak)».