

Protokoll Generalforsamling 27.02.14

1. Konstituering

Said Bitta godkjent av forsamlingen som møteleder

Eli Stræte godkjent av forsamlingen som sekretær

Idar Burheim Godkjent av forsamlingen som protokollvitne

Oppmøtte: stemmeberettigede, talerett. 19 aksjonærer til stede - Bekreftet av forsamlingen

Innkalling godkjent av forsamlingen – ingen kommentarer

Generalforsamlingen godkjenner sakslisten – ingen kommentarer

2. Årsberetning 2013

Generalforsamlingen godkjenner årsberetning 2013 som forelagt, uten endringer – ingen kommentarer.

3. Årsregnskap 2013

Revisjonsberetning ble lagt frem og delt ut.

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskap 2013 som forelagt, uten endringer – ingen kommentarer

4. Godtgjørelse til styret

**Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for 2014: Kr. 100.000,-
– ingen kommentarer**

5. Innsendte forslag

Ingen innsendte forslag – ingen kommentarer

6. Valg

Generalforsamlingen stemte over og vedtok å fortsette med 3 styremedlemmer

Valg av styremedlem: Idar Burheim valgt til styremedlem

Valg av varamedlemmer: Odd Erling Andreassen, Magnus Trosdahl og Ingrid Maria Mørch

Oslø, 27.02.2014

**Idar Burheim
Protokollvitne**

Februar 2014



AS Sandakerveien 11

Innkalling til Generalforsamling 27. februar 2014

Innkalling, regnskap 2013, årsberetning 2013

Styret
18.02.2014

vedlegg 1
0/17

18/



Innkalling til ordinær generalforsamling 2014 for aksjonærene i Sandakerveien 11 AS

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling. Innkallingen inneholder boligaksjeselskapets formelle årsberetning og regnskap for 2013.

Vi håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for boligaksjeselskapet ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en har stemmerett.
- Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Ordinær generalforsamling i Sandakerveien 11AS avholdes

Torsdag 27 Februar 2014 kl. 18:00 på Sagene skole

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
 - a. Valg av møteleder
 - b. Opptak av navnefortegnelse
 - c. Valg av referent og en aksjonær til å underskrive protokollen
 - d. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. ÅRSBERETNING FOR 2013
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013
Behandling av regnskap for 2013 og disponering av årsresultatet
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. INNSENDE FORSLAG
ingen
6. VALG
 - a. Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - b. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 18.02.14

Styret i Sandakerveien 11 AS

Kris Skappel
Styreleder /s/

Said Bitta
Styremedlem /s/

Odd Erling Andreassen
Styremedlem /s/

14



Årsberetning 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligaksjeselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Rolle	Navn	Valgperiode
Styreleder	Kristoffer Skappel	2013-2015
Styremedlem	Said Bitta	2013-2015
Styremedlem	Odd erlig Andreassen	2012-2014

Varamedlemmer	Valgperiode
Olav Johan Dolonen Larsen	2013
Una Berge Namløs	2013
Magnus Gertzell Trosdahl	2013

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn. Boligaksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Det planlegges ikke tiltak i forbindelse med fordelingen av menn og kvinner i selskapets styre.

Generelle opplysninger om boligaksjeselskapet

Sandakerveien 11 AS

- har som hovedformål å gi aksjonærene boret til egen bolig i boligaksjeselskapet.
- består av 96 leiligheter
- er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919782552
- ligger i Oslo kommune og har adresser Sandakerveien 11 A, B og C
- har gårdsnummer 225 og bruksnummer 228 i Oslo.
- følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
- har ingen ansatte.
- driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bendixen Eiendomsforvaltning AS.

Boligaksjeselskapets revisor er TB REVISJON AS, orgnr 968 111 981. Revidert regnskap legges frem på generalforsamlingen.



Styrets arbeid i 2013

Styret jobbet i 2013 med å kartlegge vedlikeholdsbehov, bedre sikkerhets/trygghets-følelsen i blokken, stoppe forslumming ved hjelp av strakstiltak og å komme i gang med nødvendig vedlikehold.

- Prosjekt "stopp forslumming"
 - Murt igjen under trapper – Hindre hensetting av søppel, fjerne overnattingsplass
 - Malt trappeganger – Trivsel, lysere ganger, trygghetsfølelse, skape eierskap til gården
 - Lagt beslag på postkassene – færre innbrudd, mindre besøk, økt sikkerhet
 - Flislagt trapper – trivsel, mindre vedlikehold på sikt, eierskap til gården
 - Kameraer til fellesområdene – redusere innbrudd, trygghetsfølelse,
 - Fjernet vasker i fellesområdet – fjerne vannkilde/pissoar for uvedkommende
- Nye inngangsdører
 - Byttet til ståldører med innsikt – oversikt, trygghet, vanskeligere å bryte seg inn
- Vurderinger
 - Vi har fått en vurdering av taket vårt.
 - Vi har fått en brannteknisk vurdering av bygget som grunnlag for videre planlegging.
 - Vi har fått vurdering av fasaden vår og forslag til tiltak
- Baderomsprosjekt
 - Felles organisering av våtromsbygging – finansiert over husleien til deltakerne.
 - Hensikten er at flere skal få eget bad slik at vi kan selge fellesområder.
- Kartlegge Hvem som eier fellesområder Dusj/toalett for å forberede omdisponering og senere salg. Vil føre til lavere felleskostnader.
- Kartlegging og utbedring av VVS i blokken - felles varmtvannsstrekk var i ferd med å bryte sammen.
- Søkt om statlig støtte – Til støyreduksjon (Vinduer) og ENØK (etterisolering av fasade, med mer)
- Gjort research og forarbeid for følgende prosjekter
(herunder hatt befaring med leverandører, møter med fagfolk og kontakt med andre borettslag)
 - Calling/adgangskontroll
 - Nye fasadevinduer – lavere vedlikehold på sikt, støyreduksjon i leil mot veien, trivsel
 - Nye leilighetsdører - lavere vedlikehold på sikt, støyreduksjon, trivsel, brannsikkerhet
 - Fasade – etterisolere fasaden for å spare oppvarmingskostnader på sikt, verner også vinduer mot vær.- dette i stedet for å pusse opp fasaden (som er nødvendig)
 - Nytt søppelsystem – nåværende system lukter, er dyrt i drift, brannfarlig mm.
 - EL – kartlegge og bytte det som er nødvendig av EL i blokken. Herunder bytte sikringer.
 - Brannvarsling/Brannsikkerhet
 - Individuell måling av oppvarming og elektrisitetsforbruk
 - Kjøp av fellesområder – dersom mange nok har eget bad, kan vi selge fellesområder til inntekt for sameiet
- Beboerinformasjon
 - Vi har brukt mye tid og ressurser på å holde beboerne informert om hva som skjer. Dette har gitt resultater ved at flere nå sender styret meldinger når det skjer noe i blokken.

Styrets arbeid i 2014

Styret vil i 2014 ha fokus på langsiktig drift og vedlikehold i borettslaget. Vi regner med å bruke mesteparten av vår tid på større prosjekter som lagt frem på ekstraordinær generalforsamling 2013. Vi vil også i 2014 holde beboerne informert via beboerskriv.

Digitally signed by Gold Library
Publications
DN: c=Gold Library Publications, ou=Software
Information Systems, PL=non-GPL,
email=goldlibrary@compuserve.com, o=HCL
Library, postalCode=00000, st=New York

12



Resultatregnskap 2013

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2013	2012	Budsjett 2014
Husleie		1 768 587	1 696 680	2 314 000
Utleieleilighet		28 000	48 000	0
Trappevask		114 000	114 000	114 000
Strøm		342 000	342 000	342 000
Andre inntekter		44 150	5 300	4 000
Sum driftsinntekter		2 296 737	2 205 980	2 774 000
Lønnskostnader	2	114 100	82 721	114 000
Kostnader sentralfyr/olje		373 710	441 287	450 000
Avskrivninger		41 623	74 186	43 000
Elektrisitet		303 168	260 431	300 000
Kabel-TV		192 927	174 445	206 000
Løpende vedlikehold	4	164 977	79 805	217 000
Større vedlikeholdsprosjekter	8	1 004 780	266 093	0
Vaskeri		4 213	17 506	16 000
Renhold		120 875	68 668	120 000
Uteanlegg		0	8 750	0
Vaktmestertjenester		155 440	140 612	165 000
Containerleie		62 151	29 131	60 000
Revisjon	2	11 969	11 031	13 000
Forretningsførsel		77 500	75 000	80 000
Honorarer	11	97 588	42 448	50 000
Forsikringspremier		85 719	78 767	93 000
Kommunale avgifter		277 051	283 432	285 000
Bankgebyrer		4 280	2 507	5 000
Porto, telefon og kopier	9	27 954	7 461	20 000
Møtekostnader		7 781	2 688	8 000
Andre driftskostnader	10	28 536	17 288	30 000
Sum driftskostnader		3 156 340	2 164 255	2 275 000
Driftsresultat		-859 603	41 725	499 000
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt		10 542	19 030	1 000
Rentekostnad		-213 271	-203 064	-500 000
Resultat av finansposter		-202 729	-184 034	-499 000
Årets resultat		-1 062 331	-142 310	0
Overføringer				
Overført til udekket tap		0	142 310	0
Overført fra annen egenkapital	5	1 062 331	0	0

14



Balanse pr 31.12.13

Eiendeler	Note	2013	2012
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Fast eiendom, Sandakerveien 11, Oslo	3	499 793	510 426
Maskiner og anlegg	3	217 008	247 998
Sum varige driftsmidler		<u>716 801</u>	<u>758 424</u>
Sum anleggsmidler		<u>716 801</u>	<u>758 424</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Ubetalte fellesutgifter		85 352	54 607
Sum fordringer		<u>85 352</u>	<u>54 607</u>
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	7	149 573	886 171
Sum bankinnskudd		<u>149 573</u>	<u>886 171</u>
Sum omløpsmidler		<u>234 925</u>	<u>940 778</u>
Sum eiendeler		<u>951 726</u>	<u>1 699 202</u>



	Note	2013	2012
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		114 000	114 000
Sum innskutt egenkapital		<u>114 000</u>	<u>114 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-3 324 526	-2 262 195
Sum opptjent egenkapital		<u>-3 324 526</u>	<u>-2 262 195</u>
Sum egenkapital		-3 210 526	-2 148 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 496 285	3 625 985
Sum langsiktig gjeld		<u>3 496 285</u>	<u>3 625 985</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		532 870	167 571
Forskudd fellesutgifter		109 773	20 845
Påløpte renter		16 898	32 996
Annen kortsiktig gjeld		6 426	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>665 967</u>	<u>221 412</u>
Sum gjeld		4 162 252	3 847 397
Sum egenkapital og gjeld		951 726	1 699 202

Oslo 17. 2. 2014
Styret i Sandakerveien 11 AS

Kristoffer Kregersén
Styreleder

Sand Birta
Styremedlem

Odd Erling
Andreassen

Odd Erling Andreassen
Styremedlem

NG



Noter til regnskapet 2013

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Unntaksreglene for små foretak er benyttet for alle poster der det foreligger slik valgdgang.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer er oppført til pålydende.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for avskrivninger.

Note 2: Lønnskostnader

Styrehonorar siste periode	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100
	<u>114 100</u>

Samtlige styremedlemmer er aksjonærer.

Selskapet plikter ikke å ha tjenestepensjonsordning i h.h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er kr. 11.969,- inkl. mva.

Note 3: Eiendeler/avskrivninger

	Bygning
Avskrivningssats lineær, 50 år	
Bokført verdi bygning 01.01	531 692
Akk. avskrivninger	21 266
Årets avskrivning	10 633
Saldo 31.12	<u>499 793</u>

2 vaskemaskiner, anskaffet 2010

	Vaskemaskiner
Akk. avskrivninger	97 655
Årets avskrivning	65 104
Saldo 31.12	<u>32 551</u>

Sentralfyranlegg, anskaffet 2011

	Sentralfyranlegg
Akk. avskrivninger	310 002
Årets avskrivning	62 004
Saldo 31.12	<u>30 990</u>

Sum anleggsmidler

716 801

Note 4: Løpende vedlikehold

Spesifikasjon av reparasjon og vedlikehold

Skadedyrforebygging	30 758
Dører til bakgård	26 250
Pussarbeider/ maling	30 899
Kjørerampe	8 415
Arbeid fyrrom	6 262
Kamera og skilt	8 083
Sikringsjern	8 302
Diverse vedlikeholdsarbeider	18 889
Vann/avløp	27 120
	<u>164 977</u>

**Note 5: Egenkapital**

95 aksjer a kr. 1.200,-

114 000

Det er lik stemmerett for samtlige aksjonærer
Styrets medlemmer eier en aksje hver.

Egenkapital 01.01

-2 262 195

Årets underskudd

-1 062 331

Egenkapital 31.12

-3 324 526

Note 6: Lån/pantstillelse

Opptatt 2009, DnB Bank ASA

3 000 000

Saldo 1.1

2 646 163

Årets avdrag

2 646 163

Saldo 31.12

0

Låneopptak 2012 Nordea Bank Norge ASA

3 617 985

Årets avdrag

121 700

Saldo 31.12

3 496 285

Pantstillelse Nordea Bank Norge ASA

4 700 000

Bokført verdi av den pantsatte eiendom kr. 758.424,-.

Gjeld som forfaller om mer enn 5 år er ca. kr. 2.800.000,-.

Note 7: Bankinnskudd, kontanter og lignende. Bundne midler.

Selskapet har bundne midler på kr. 14.570,-. Skyldig skattetrekk 31.12. er kr. 0,-.

Note 8: Større vedlikeholdsprosjekter

Flisarbeid

622 319

Malerarbeid, oppganger etc.

210 941

Dører - vinduer

142 500

Låsarbelder

29 020

1 004 780

Større vedlikeholdsprosjekter finansieres ved låneopptak, ikke ved driftsinntekter.

Disse er derfor ikke med driftsbudsjettet på side 1 i regnskapet.

Note 9: Porto, telefon, kopier

Trykking infoskriv, stemmesedler etc.

20 198

Porto

7 756

27 954

Note 10: Andre driftskostnader

Lysrør, lyspærer

6 004

Vaskeartikler etc

2 687

Issmelt

1 594

Gave

1 000

Husleiefakturaer

3 947

Printer/blekk

2 522

Skilt

3 746

Lamineringsmaskin

1 036

Egenandel forsikring

6 000

28 536

Note 11: Honorarer

Brannteknisk rapport

42 500

OBOS, bistand fyrhus/pipe

11 994

Tilstandsrapport, Rambøll

21 250

Energianalyse

21 844

97 588



Husordensregler i Sandakerveien 11

Vedlegg1: Vedtatt 2014.02.04

1. ANSVAR

- A. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sandakerveien 11 AS. Hver enkelt eier er ansvarlig for besøkende og leietager.

2. SIKKERHET

- A. Alle leiligheter skal ha fungerende brannslukningsapparater og brannvarslere.
- B. Hoveddøren skal alltid være låst. **Slipp bare inn folk du kjenner!** Alle dører til fellesrom, bad, bodar og andre låsbare rom skal være låst.
- C. Alle fellesarealer skal holdes røykfrie.

3. RO & ORDEN

- A. Alle beboere har frihet i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.
- B. Unødig støy i leiligheten og i fellesarealer er ikke tillatt.
- C. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom styret i Sandakerveien 11 og naboene er varslet.
- D. På helligdager og på hverdager mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ skal det være ro. Banking, musikkanlegg og lignende skal ikke foregå i dette tidsrommet.

4. FELLESAREALER

- A. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Beboerne har ansvar for å rydde/vaske fellesarealer ved egen tilgrising og søl.
- B. Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr eller søppel.

5. DYREHOLD

- A. Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret.
- B. Styret gir ikke tillatelse uten dokumenterte medisinske grunner

6. MISLIGHOLD OG KLAGER

- A. Klager på overtredelse av husordensregler skal sendes skriftlig til styret. Bruk post@sandakerveien11.no eller send klage pr post til forretningsfører.

7. BRUKSOVERLATING (utleie/utlån)

- A. Det er ikke lov å overlate leiligheten til andre uten først å få godkjenning av styret.
- B. I ingen av leilighetene, med unntak av 110, er det lov å bo mer enn 1 person. (Dette i henhold til vedtektene og aksjonæravtalen).

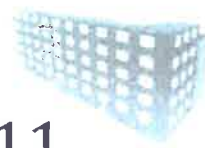
8. SALG

- A. Styret vil i hh til vedtektene be om dokumentasjon på at elektrisk anlegg og eventuelt våtrom er i forskriftsmessig stand før eierskifte blir godkjent.

9. OPPUSSING OG BYGGING

- A. Oppussing skal skje mellom 08.00 og 20.00 på hverdager (10.00-18.00 på lørdag og søndag)
- B. Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- C. Oppussing skal ikke medføre noen form for utgifter for borettslaget
- D. Ved prosjekter som går over mer enn 1 dag, skal styret informeres.
- E. Oppussing av bad må søkes styret, FØR ARBEIDET BEGYNNER. Det søkes til post@sandakerveien11.no eller pr post til forretningsfører.
- F. Før arbeid med våtrom starter, skal det også søkes tillatelse av plan&bygningsetaten.
- G. Det skal i hele byggeperioden henge en lapp på døra til leiligheten det pusses opp i og på denne skal det opplyses om kontakinfo til eier, navn på involverte firmaer og estimert byggetid.
- H. Endringer i elektrisk anlegg i leilighetene skal utføres av sertifiserte fagfolk.
- I. Endring og bygging av våtrom skal bare utføres av sertifiserte fagfolk og skal følge TEK10 («våtromsnormen»)
- J. Styret skal orienteres før du leier container/sekk som skal stå utenfor. Ingen slike skal stå mer enn 1 uke.

14



Husordensregler, Sandakerveien 11

Vedlegg2: Vedtatt på generalforsamling 2013.09.04

Innledende bestemmelser

1. Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Sandakerveien 11 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

2. Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

3. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

1. Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 114.000, fordelt på 95 aksjer á kr 1.200,-, fullt innbetalt og pålydende navn.

Kun fysiske personer kan være aksjonær i selskapet, og ingen aksjonær kan eie mer enn 1 aksje. Dette gjelder også hvis ytterligere aksjer erverves ved arv, gave eller skifteoppgjør.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2. Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest 30 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Ved søknad om overdragelse av aksje må det fremlegges dokumentasjon, ikke eldre enn 5 år, på at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Har aksjonær bygd bad eller våtrom i leiligheten, skal dokumentasjon på at utbygging er i h.h.t. lover og forskrifter legges også ved. Søknad om godkjenning av ny aksjonær anses ikke kommet frem til styret før ovennevnte dokumentasjon foreligger.

Ng

11/17



Utøvelse av boretten

1. Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir boret, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Leilighetene i Sandakerveien 11 kan kun bebos av 1 person, med unntak av leiligheter som etter søknad til styret har fått godkjent bruk av flere personer. Før en leilighet kan godkjennes til bruk av flere personer, må leiligheten ha et grunnareal på minst 18kvm pr person og det skal dokumenteres at elektrisk anlegg, samt evt våtrom/bad er i forskriftsmessig stand.

2. Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent, så sant ovennevnte forutsetninger er oppfylt.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Ulovlig fremleievirksomhet er saklig grunn for styret til å si opp aksjonærens leieforhold.

Bruksrett og vedlikehold

1. Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.



2. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, innvendige flater og elektrisk anlegg frem til sikringsskap. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, elektrisk anlegg frem til sikringsskap, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger også de som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Dersom en leilighet eller eiendommen påføres skade av annen leilighet, er den forårsakende leilighet (aksjonær) ansvarlig, for eksempel vannskader. På oppfordring fra styret må aksjonær innen 2 måneder fremlegge dokumentasjon på at evt bad / våtrom og det elektriske anlegget i leiligheten er i forskriftsmessig stand.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

3. Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Den enkelte aksjonær(utbygger) har ansvaret for at utbygging av bad/våtrom skjer i hht lover og forskrifter og at våtromsnormen følges. Den enkelte aksjonær har også ansvaret for alle kostnader ved lekkasjer og andre skader som ikke dekkes av forsikringen, samt for egenandelen.

Felleskostnader

1. Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.



Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

2. Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

Mislighold

1. Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

2. Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

Generalforsamling og styre

1. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.



2. Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

3. Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

4. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

5. Innkalling til generalforsamling

Ved ordinær generalforsamling skal styret i god tid varsle alle aksjeeiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Epost anses som gyldig varslingsvei dersom aksjonæren har oppgitt epost som gyldig varslingsvei.

Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen



7. Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

8. Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av fra 3 til 5 medlemmer. 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 om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt. Styret skal ha 3 varamedlemmer som velges for 1 år.

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.

9. Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

10. Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.



Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

11. Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

12. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

Revisjon

1. Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

TB REVISJON AS

Statsautorisert revisor/Autorisert regnskapsførerselskap

Medlem av Den norske Revisorforening
Foretaksregisteret 968 111 981
Brobekkveien 60
Postboks 17 Vollebakk, 0516 Oslo
Telefon 23 03 91 50
Telefaks 23 03 91 51
E-post tbrevisjon@tbrevisjon.no
www.tbrevisjon.no

Til Generalforsamlingen i
AS Sandakerveien 11

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for AS Sandakerveien 11 som viser et underskudd på kr 1 062 331. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vedlegg
1/2

MS

TB REVISJON AS

Statsautorisert revisor/Autorisert regnskapsførerselskap

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til AS Sandakerveien 11 per 31. desember 2013 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

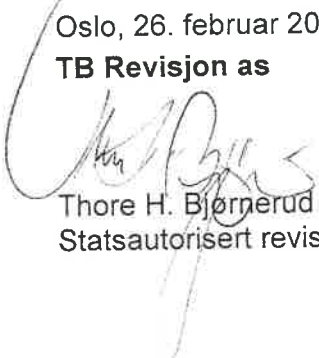
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 26. februar 2014

TB Revisjon as


Thore H. Bjørnerud
Statsautorisert revisor

Vedlegg 2
2/2

MS