
AS SANDAKERVEIEN 11

Innkalling til ordinær generalforsamling Torsdag 01.07.2021 kl. 16.00 på Thon Hotell Storo

Møtet avholdes på Thon Hotell Storo, med mulighet for å delta via elektroniske hjelpemidler (Zoom).

<https://zoom.us/j/92914414632?pwd=Wjk5V3lWbmVlaG40Y0w1ZkhDVktWQT09>

(Om du blir spurt: Møte-ID: 929 1441 4632 og passord «sandaker»)

Møtegjennomføring

Styret ønsker å strekke seg så langt som mulig for å sikre at alle som ønsker å delta får delta på egnet vis og kan avgi stemme på en god måte. Styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med følgende:

1. Forretningsorden beskriver kjøreregler for møtet.
 - a. Dette er regler for hvordan møtet gjennomføres.
 - b. Forretningsorden må godkjennes for at møtet skal være gyldig.
 - c. Sakslisten beskriver hva som behandles og i hvilken rekkefølge.
2. Dere har frem til og med søndag 27.juni mulighet til å sende inn skriftlige innspill, spørsmål, forslag til vedtak og kandidater. Alle innspill, spørsmål, forslag og kandidater bør sendes inn så tidlig som mulig slik at vi kan få avklaringer på dette for alle i god tid og slik at alle kan forberede seg. På denne måten får de som ønsker det, mulighet til å være med på skriftlig saksbehandling før møtet. Oppdaterte sakspapirer etter innspill sendes ut på mandag og presenteres i møtet.

Avstemning

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Deltakerne på møtet kan velge om de ønsker å levere stemmeseddel fysisk, via SMS eller via epost.

Forretningsorden

1. Møtelederen skal påse at alle sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Generalforsamlingen godkjenner samlet og i etterkant av møtet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling. Dersom dette samlede vedtaket ikke får flertall, forkastes møtet og alle avgjørelser tatt i møtet.
2. Alle aksjonærer har rett til å møte, tale og avgi stemme på generalforsamling, enten selv eller via fullmektig. Alle aksjonærer har rett til å delta på saksbehandling via videokonferanse om de ikke ønsker å delta fysisk.
3. Hver aksje har én stemme. Alle aksjonærer har rett til å avgi stemme, uavhengig av om eller hvordan de deltar i saksbehandling. Stemmegivning skjer etter at alle sakene er behandlet. Stemmer skal kunne avgis anonymt og stemmegivningen skal kunne kontrolleres på en betryggende måte.
4. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak.
5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med mindre annet er godkjent av møteleder.
6. Det er ikke anledning til å foreslå en sak avvist eller utsatt. Eventuelle protokolltilførsler skal fremmes som vedtaksforslag til votering.

Sakspapirer

Innkalling til ordinær generalforsamling Torsdag 01.07.2021 kl. 16.00 på Thon Hotell Storo	1
Sakspapirer	2
Sak 1: Konstituering	2
Sak 2: Styrets årsberetning 2020	3
Sak 3: Årsregnskap 2020	3
Sak 4: Budsjett 2021	3
Sak 5: Styrehonorar for kommende periode	4
Sak 6: Valg av tillitsvalgte	4
Sak 7: Ekstern styreleder	5
Sak 8: Endring av vedtektene: navneendring	5
Sak 9: Endring av vedtektene: styret	6
Sak 10: Endring av vedtektene: størrelseskrav for flere beboere	7
Sak 11: Annullering av avtale med Sandakerveien 11 Eiendom	8
Sak 12: Redusere felleskostnadene med 1000kr	9
Sak 13: Rehabilitering av kjeller som prioritet i vedlikeholdsplan	10
Sak 14: Rehabilitering av gang i første etasje mot bakgården	11
Sak 15: Utbedring av vinduer og dører mot bakgården	12
Sak 16: Orientering og salg av fellesarealer og tilbud om nysalg	13
Sak 17: Lage et våtrom med dusj og toalett for L104 i fellesarealene	14
Sak 18: Stopp av alle arbeider på selskapets eiendom	15
Vedlegg 1 – Sak 2 – Styrets årsberetning 2020	16
Vedlegg 2 – Sak 3 – Regnskap 2020 og budsjett 2021	18
Vedlegg 3 – Brev til styret med saker til generalforsamling	28
Vedlegg 4 – utdrag protokoll, gen.fors 31.08.2020	36
Vedlegg 5 – utdrag protokoll, eks.ord gen.fors 28.01.2021	37
Vedlegg 6 – Brev til plan og bygningsetaten	38

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Generalforsamling godkjenner konstituering samlet og i etterkant av møtet. Konstituering består av møteleder, sakliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling. Dersom dette samlede vedtaket ikke får flertall, forkastes møtet og alle avgjørelser tatt i møtet. Det må da kalles inn til nytt ordinær generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak:

«Innkallingen er lovlig innkalt, forretningsorden og saklisten godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Kristoffer Skappel velges til møteleder og referent. Ina Mikkelsen og Synnøve Buen signerer protokollen sammen med møteleder.»

Sak 2: Styrets årsberetning 2020

Lagt frem av styret, se vedlegg

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets årsberetning for 2020 tas til etterretning.»

Sak 3: Årsregnskap 2020

Lagt frem av styret, se vedlegg

Inntekter på 3 094 374 mot budsjettert 3 614 165.

Det var planlagt å sette opp felleskostnadene, men siden prosjektene ble utsatt og flere opplevde en vanskeligere økonomisk situasjon under pandemi, ventet vi med dette.

Vi hadde driftskostnader på 4 025 587 mot budsjettert 2 864 510.

Den store kostnadsdriveren som er høyere enn budsjett er "Reparasjon og vedlikehold".

- ✓ Generelt uplanlagt vedlikehold og utbedringer kostet 357 tusen (elektrikker, maling, reparasjon av fyrkjele, grafittfjerning med maling, VVS og rørutbedring, fjerning av søppel, reparasjon av takvifte, mm).
- ✓ Nytt søppelrom, bygging av nye boder, nye WC, oppgradering av WC/bad og nytt søppelrom: 584 tusen. vi oppgraderte eksisterende varige WC/dusj og fikk nye lamper mm.
- ✓ Salg av fellesarealer til tilstøtende leiligheter 458 tusen (reff sak 16 har vi hatt en inntekt på over 822 tusen i 2019/2020).

Årets resultat er underskudd på 1 242 074.

Vi gjør nå store vedlikeholdsprosjekter som er lånefinansiert. I de årene vi får faktura vil da kostnadene være veldig høye, men de neste (ca) 10 årene vil vi ha lavere driftskostnader og forsiktig overskudd.

Vi gjør oppmerksom på at dette er et boligaksjeselskap. Selskapet har til hensikt å gi aksjonærene bolig, ikke å gå med overskudd. Det er ikke meningen at selskapet skal gå med overskudd og gjøre utbetalinger til aksjonærene.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital»

Sak 4: Budsjett 2021

Lagt frem av styret, se vedlegg

Budsjettet er veldig grovt og siden det var stor usikkerhet i forbindelse med pandemien med tanke på når prosjekter ville starte, vil vi nok avvike en del fra budsjettet i denne perioden.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets budsjett for 2021 tas til etterretning.»

Sak 5: Styrehonorar for kommende periode

Lagt frem av styret

I fjor og året før var styrehonoraret satt til kr 160.000. Styrehonorar avgjøres før styret gjør jobben sin og utbetales i første kvartal påfølgende år.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets honorar for kommende periode skal være kr 160.000. Dette skal utbetales i løpet av første kvartal 2022.»

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Styret har i perioden 2020-2021 bestått av:

Styreleder	Kristoffer G Skappel	Valgt for 2 år i 2019 (På valg i år)
Styremedlem	Ina Mikkelsen	Valgt for 2 år i 2020 (På valg i 2022)
Styremedlem	Stine L Oppstadmo	Valgt for 2 år i 2019 (På valg i år)
Varamedlem	Synnøve Buen	Valgt for 1 år i 2020 (På valg i år)

Styrets forslag til styresammensetning for perioden 2021-2022:

Styreleder	Kristoffer G Skappel	På valg for 2 år
Styremedlem	Ina Mikkelsen	Ikke på valg
Styremedlem	Kamilla Rød Slettene	På valg for 2 år
Varamedlem	Synnøve Buen	På valg for 1 år

Sak 7: Ekstern styreleder

Lagt frem av styret

Siden det ikke har kommet inn motkandidater til styreleder, mener vi det er riktig å fremme et forslag om å leie inn ekstern styreleder slik at aksjonærer kan velge dette dersom de ønsker det.

Dersom det blir flertall for forslaget om ekstern styreleder, vil styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å godkjenne ekstern styreleder.

Styrets forslag:

«Generalforsamlingen ønsker ikke ekstern styreleder»

Alternativt forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen ønsker ekstern styreleder og vil at styret skal finne en egnet ekstern styreleder. Denne personen skal stille til valg på ekstraordinær generalforsamling og sittende styreleder vil avtre fra styret når ny ekstern leder er valgt.»

Sak 8: Endring av vedtektene: navneendring

Lagt frem av styret

Vi har fått ny adresse og vi mener navnet til selskapet bør endres. Vi legger frem et forslag til navn, men det er åpent for å komme med alternative forslag både før generalforsamling og under møtet.

Styrets forslag:

«Selskapets navn skal være `AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (tidligere Sandakerveien 11)`. Vedtektene skal endres for å reflektere dette. Styret skal ta opp navneendring igjen for generalforsamling i 2022 slik at siste delen av navnet kan fjernes etter en overgangsperiode.»

Sak 9: Endring av vedtektene: styret

Lagt frem av styret

Utdrag av vedtektene med endringsforslag:

«8. Styremedlemmer

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

Dagens vedtekter er ikke klare på hvor mange styremedlemmer som skal velges og det bør være fastsatt nøyaktig hvor mange medlemmer styret skal ha. Vi har tidligere erfart at det er mangel på gode kandidater som ønsker å stille til styret. Det er lovkrav til tre styremedlemmer og et styre som har færre enn dette kan ikke ta avgjørelser på vegne av sameiet. Styret mener at ett varamedlem holder fordi dersom flere enn ett av styrets medlemmer faller fra, vil det være naturlig å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling.

Styret har de siste årene hatt en stor arbeidsmengde og lang saksbehandlingstid på henvendelser fra aksjonærene. Det er foreslått at flere styremedlemmer kan være en god løsning på dette, men det gjelder kun dersom det er gode kandidater som stiller. Det er bedre med få styremedlemmer som jobber godt sammen enn flere som ikke gjør det. Det vil alltid være mulig å øke antall styremedlemmer senere.

Styrets forslag:

«Vedtektene endres i henhold til styrets forslag, slik at styret består av tre styremedlemmer inkludert leder pluss ett varamedlem. Det presiseres at dersom varamedlem inntreffer som styremedlem, kan styret fremdeles fungere frem til neste generalforsamling.»

Sak 10: Endring av vedtektene: størrelseskrav for flere beboere

Lagt frem av styret

Vi har nå flere leiligheter som er ca dobbelt så store som de «vanlige seksjonene våre. Det er da rimelig at det skal kunne bo flere mennesker der.

Utdrag av vedtektene med endringsforslag:

«3. Utøvelse av boretten

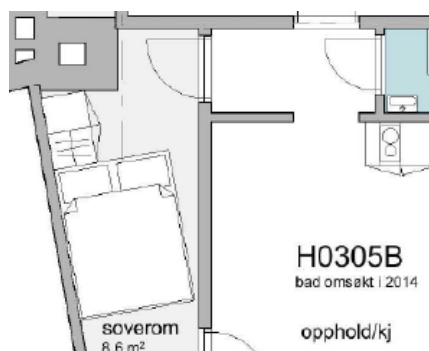
1. Aksjeeierens rett til bruk

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~~ **27kvm** ~~pr-person~~ og det skal dokumenteres at elektrisk anlegg, samt evt våtrom/bad er i forskriftsmessig stand.»

Ny seksjon (25m²) i 1.etg vil ikke være stor nok. Nye seksjoner i 2. til 5. (ca 37m²) vil være store nok:



Eksisterende seksjoner som har kjøpt fellesarealer i 2. og 3. etg vil sannsynligvis være store nok med nytt soverom:



Styrets forslag til vedtak:

«Vedtektene endres slik at en seksjon kan godkjennes for beboelse av flere mennesker dersom seksjonen er minst 27 kvadratmeter stor.»

Sak 11: Annullering av avtale med Sandakerveien 11 Eiendom

Lagt frem av styret på vegne av **Elena Håkansson** (Reff vedlegg 3, brev til styret). Se vedlegg 3, 4 og 5.

Jeg ber omgjøre Vedtaket som gjelder salg av felles arealer 1., 2., 3., 4. og 5. etasje (dusje, toaletter) på kr. 4 000 000»

Fra e-post til meg fra Styret leder Kristofer Skappel den 21.05.2021

«Elena var selv til stede på siste generalforsamling når vi gikk gjennom alternativene for salg av fellesarealer og hvor det ble avgjort at utbygger skal investere 4 millioner i oppussing av gården i stedet for at vi skulle få utbetalt penger som vi så skulle bruke til å pusse opp»

og mitt personlige møte med han og Ina Mikkelsen den 26.05.2021 fikk jeg vite at våre felles arealer (dusje og WC) ble solgt til ny organisert bedriften Sandakervein11eidommen på kr. 4 000 000

Hvor mye m2 totalt ble solgt Styret vet ikke.

På alle møte vi alle sammen ble aldri informert av Styret om hvor mye m2 av felles arealer skal egentlig sales av Styret.

På den måte ble skjult viktig informasjon.

Jeg beregnet dette selv. Det er veldig lett:

Totalt ca 173 m2 = 25 m2 (1.etg) + 36,9 m2 (2.etg) + 36,9 m2 (3.etg) + 37,1(4etg) + 37,1(4etg)

I løpet av langt tid krever jeg fra Styret Kristoffer Skappel å vise til meg Kjøpekontrakt på salg av felles arealer. Jeg fikk svar – det finnes ikke.

Det er så klart at ingenting ble solgt, tror jeg.

Styret orienterer om saken

Styret orienterer om relevant historikk:

1. Det har tidligere vært tatt opp på flere generalforsamlinger og beboermøter å selge arealene.
2. Ekstraordinær generalforsamling 09.05.2017
 - a. Styret ble pålagt å selge fellesarealer for dusj og WC som nye leiligheter med aksjer.
3. Generalforsamling mandag 31.08.2020 (Vedlegg 4)
 - a. Generalforsamlingen vedtok løsningsforslag der en tredjepart (Sandakerveien 11 Eiendom), bygger leiligheter for egen regning, og gjør rehabilitering på eiendommen verdt kr 4 millioner. Dette i motsetning til å ta opp byggelån, bygge leiligheter for lånet, selge leilighetene, betale skatt, nedbetale byggelånet og bruke resterende overskudd fra salget til å betale for rehabilitering.
4. Ekstraordinær generalforsamling 28.01.2021
 - a. Salg av fellesarealer og kontrakt for dette ble gjennomgått og vedtatt

Elena mener at det er holdt tilbake informasjon og at hun er nektet innsyn i saken. Hun mener også at avtalen burde inneholdt en kvadratmeterpris og at vi kunne fått like mye pr kvadratmeter for dusjarealene som en ferdig bygget leilighet. Se vedlegg 3 for brev med tilsvarende.

Dersom vi opphever avtalen, vil vi i beste fall måtte ta opp lån for å finansiere bygging av leiligheter og vi må styre disse byggeprosjektene selv. Utgiftene og tidsbruken til vår avtalepartner vil måtte kompenseres.

Styres forslag til vedtak: «Saken avvises.»

Elenas forslag til vedtak: «Styret pålegges å søke kansellering av avtalen som vedtatt på Ekstraordinær generalforsamling 28.01.2021 og senere signert av styret. Kansellering legges frem på ekstraordinær generalforsamling.»

Sak 12: Redusere felleskostnadene med 1000kr

Lagt frem av styret på vegne av **Elena Håkansson** (Reff vedlegg 3, brev til styret)

Å minske våre felles utgifter per måneder på kr. 1000,- .

Vi måtte å dekke vår gjeld på huset som er ca kr. 10 000 000 av salg av disse felles arealer.

Akkurat nå har vi fantastisk mulighet å gjøre dette!

Jeg har felles utgifter per måneder kr. 2746,- det er på 19m2

Dette er forferdelig dyrt, synes jeg

Styret orienterer

Styret har en plikt i henhold til lov om å drive forsvarlig vedlikehold av eiendommen. Det har de siste 30 årene før 2013 ikke blitt gjort tilstrekkelig vedlikehold på eiendommen så vi har en del å ta igjen, selv om vi er på vei. Styret har også plikt i henhold til lov å drive økonomisk forsvarlig, noe som tilsier at vi ikke bare kan sette ned felleskostnadene uten videre og må fjerne utgifter tilsvarende.

Styret har på vegne av innsender forsøkt å finne en poster i regnskapet som er mindre kritiske, for å oppnå en besparelse på ca 1000 kr pr mnd pr aksje, slik som innsender ønsker. Legg merke til at i tillegg til dette, kan selskapet spare ca 140 kr pr mnd ved å ikke vedta styrehonorar for kommende periode.

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen ber styret fortsette med nødvendig vedlikehold og holde felleskostnadene så lave som mulig uten å fjerne grunnleggende tjenester for aksjonærene.»

Elenas forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen ber styret kreve inn kr 14 475 594 fra aksjonærene For å nedbetale lån slik at de månedlige felleskostnadene går ned med ca 366 for hver aksjonær med dagens renter. Dette medfører en innbetaling på ca kr 152 374 pr aksje, avhengig av størrelse på leiligheten.

Renhold i gangene skal utføres av beboerne, på rundgang og renholdstjenester skal avskaffes.

Selskapet skal ikke lenger tilby bredbånd og TV som en del av beboernes tjenester. Hver aksjonær må selv inngå avtale om dette.

Selskapet skal ikke lenger ha vaktmester. Beboerne skal selv utføre mindre vedlikehold på eiendommen, vedlikeholde grøntarealer, vedlikeholde tekniske installasjoner, flytte avfall om andre beboere legger fra seg dette og annet forefallende arbeid.»

	årskostnad	mndskostnad totalt	Spart/mnd pr seksjon
Lånenedbetaling	kr 418 153	kr 34 846	kr 367
Renhold	kr 112 000	kr 9 333	kr 98
Bredbånd og TV	kr 326 580	kr 27 215	kr 286
Vaktmester	kr 262 336	kr 21 861	kr 230
		kr 0	kr 0
		Totalt spart	kr 982

Sak 13: Rehabilitering av kjeller som prioritet i vedlikeholdsplan

Lagt frem av styret på vegne av **Elena Håkansson** (Reff vedlegg 3, brev til styret)

Vår kjeller sees skremmende ut. Kjelleren er i en stygg tilstand og uhygieniske. Vi alle må tenke på våre helse og levekår.

Kjeller måtte helt renoveres:

- I stedet for å bruke masse våre penger på dyr maling skal vi bruke våre penger en gang med å flise alt: både veggene og gulv.
- Å gjør moderne ventilasjon med høy kvalitet i vaskeriet, dusje
- I vår kjeller trenger vi normalt belysning, alle elektriske lamper må være beskyttet av plafonds
- Å gjøre en god oppvarming på hele kjelleren for å unngå fukt – reparer gamle varmeovner eller installerer nye.
- Å erstatte alle dørene i dusjerom som allerede har råtnet også installere nye felles dører med løs til boderoom slik at vi skal unngå å få søppel der fra noen beboende og beskytter mot tyveriet.
- Å desinfisere grundig gammel søppelrom og å konservere dette rommet for noen periode.
- Å reparere strømbrytere i vaskeriet, som skal fungere i følge regler på våret huset. Jeg venter på dette fra 26.10.2020. Jeg hører fra Styret allerede i 8 måneder bare et svar at «vi skal gjøre det snart». Jeg våkner fra bråk fra vaskeriet om natta og kan ikke å sove.
- Felles elektrisk skap så henges på veggene i kjeller skal fikses slik at jeg skal ikke høre den fra min leilighet døgnet rundt

Oppbygning av kjelleren må gjøres i sommer 2021 på penger fra salg av felles arealer.

Alle beboende er veldig interessert i renovasjon i kjelleren både som vil bo videre og de som har planer til å selge sin leilighet snart.

Styret orienterer

Styret har tidligere lagt frem en vedlikeholdsplan med prioriteringer og estimerte kostnader. Det er planer om å få på plass nye dører til bodene i kjelleren, men dette har lavere prioritet enn brannalarmsystem, fasaderehabilitering og tak, for å nevne noen.

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen ber styret ferdigstille påbegynte prosjekter, prioritere kommende prosjekter og gi aksjonærene innsyn i vedlikeholdsplanen.»

Alternativt forslag til vedtak:

«Kjelleren generelt, og punktene over spesielt, skal prioriteres over andre vedlikeholdsprosjekter.»

Sak 14: Rehabilitering av gang i første etasje mot bakgården

Lagt frem av styret på vegne av **Elena Håkansson** (Reff vedlegg 3, brev til styret)

1 etg. trapp B og C

- Det er nødvendig å installere varmeovn i liten korridoren med inngang til hagen fordi der har vi null grader om vinteren og det er veldig kaldt på helle korridoren mellom trappe B og C i hele oppvarming perioden.
- På alle etasjer oppe har beboende 3 varmeovn på sin korridoren og bor hele oppvarming perioden med åpne vinduer.

Vi betaler samme felles utgifter som alle beboende.

Hvorfor vi som bor på 1.etasjer må fryser?

- Å lage fliser på beton gulvet i liten korridoren med inngang til hagen. Vi ba Styret om dette på flere år. Styret leder Kristofer Skappel har bestemt at vi trenger ikke det som de andre har.
- Vi insisterer at liten korridoren med inngang til hagen skal vaskes også .

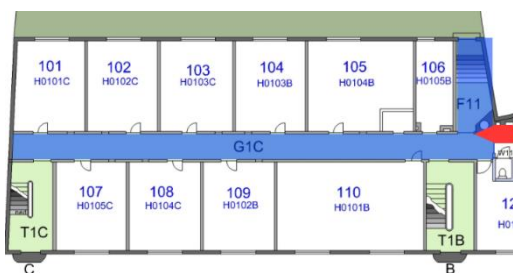
Kan dere forestiller at det betone gulvet aldri ble vasket av renholdmedarbeider!

Alle beboende bruker den korridoren for å gå til våre hagen på hele året.

Styret orienterer

Det har tidligere vært en dørsluse mellom gangen med leilighetene (rødt) og utgangsdøra mot bakgården. Det har ikke tidligere vært oppvarming i dette fellesarealet.

Det stemmer ikke at alle korridorene i 2. til 5. etg har oppvarming. Dette gjelder kun korridorer med vinduer.



Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen ber styret om å gjennomføre tiltak for å sikre at beboerne i første etasje har samme bokvalitet som andre aksjonærer.»

Alternativt forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen ber styret om å flislegge trappen mot bakgården og installere radiator i dette fellesarealet.»

Sak 15: Utbedring av vinduer og dører mot bakgården

Lagt frem av styret på vegne av **Elena Håkansson** (Reff vedlegg 3, brev til styret)

Nye vinduer med industrielt feil måtte byttes.

Få beboende i våre huset fikk vinduet som fungerer ikke.’

For eksempel min vinduet har industrielt feil som ble bekreftet av spesialister – eksperter.

Fra den dagen som fikk jeg dette forferdelige vinduet har jeg kamp med STYRET om å få vinduet som fungerer. Den kampen går i flere år nå.

Jeg fikk vanlig et svar fra Styret - «snart»

Med dette brevet ber jeg Styret å kompensere til meg prosedyre på å sette opp nytt vinduet . Det vil jeg gjøre selvstendig. Styret kan ta dette mitt industri feil vinduet tilbake.

Jeg ber Styret om skriftlig svar på dette snart så mulig.

Styret orienterer

Vi byttet alle vinduene og verandadørene mot bakgården for en tid tilbake. Det gjenstår fremdeles enkelte punkter på mangellisten selv om leverandøren har vært tilbake flere ganger for å utbedre dette. Leverandøren har akseptert feilene som reklamasjoner og det koster oss ikke noe ekstra å få dette utbedret.

Styret burde ha jobbet mer med denne saken for å få de siste punktene ferdigstilt og det tar vi kritikk for.

I enkelte tilfeller har leverandøren vært fysisk på plass og ikke blitt sluppet og ringt flere ganger uten å få svar. På forespørsel har leverandøren opplyst å ha vært til stede to ganger ved Elena sin leilighet på avtalt tidspunkt uten å bli sluppet inn og de sier de har ringt, uten at styret kan bekrefte dette.

Styrets forslag til vedtak:

«Styret bes ta tak i reklamasjonssaker angående vinduer og dører mot bakgården. Dette skal gjennomføres så snart som mulig og skal informeres om i et beboerskriv.»

Alternativt forslag til vedtak:

«AS Sandakerveien 11 gir Elena Håkansson fullmakt til å bytte vindu i leiligheten som tilhører hennes aksje. Kostnaden ved både fjerning av vindu med reklamasjon og installasjon av nytt vindu skal dekkes av AS Sandakerveien 11.»

Sak 16: Orientering og salg av fellesarealer og tilbud om nysalg

Lagt frem av styret på vegne av Elena Håkansson (Reff vedlegg 3, brev til styret)

Fellesareal i 4. og 5. etasje som er tilbudt solgt til eier av tilstøtende leiligheter 406 og 506, men hvor eiere av disse leiligheter ikke har ønsket å kjøpe, tilbys solgt til øvrige beboere. Jeg ber om å lage frist.

Det ble solgt av Styret felles arealer til noen av våre beboende.

Jeg ber Styret om å rapportere skriftlig til alle beboende:

Hvor mye m2 av felles arealer ble solgt

Totalt beløp

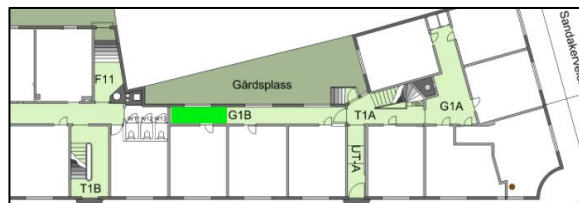
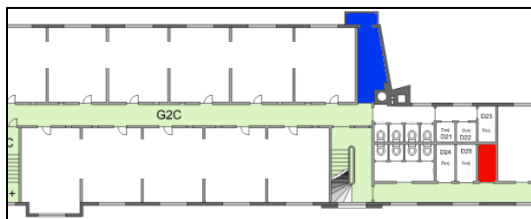
Hvordan disse pengene ble brukt, f. eksempel til å dekke lån eller noe annet?

Jeg ber Styret om skriftlig svar på dette.

Styret orienterer

Generalforsamling har tidligere (2017) vedtatt å selge blått areal til tilstøtende leiligheter, rødt areal for tilstøtende leiligheter og grønt areal for L111. Arealer er solgt i henhold til generalforsamlingsvedtak og som følger:

Leilighet	Kroner	Størrelse					
L111	kr 192 000	6,4 kvm	06.02.2019	52		Aksjenr. 23, leilighet 306, 8 m2 - solgt fellesareal	-240 000,00
L206	kr 240 000	8 kvm	25.01.2019	56		Aksjenr. 78, leilighet 512 2,5m2 - solgt fellesareal	-75 000,00
L306	kr 240 000	8 kvm					
L412	kr 75 000	2,5 kvm	25.01.2019	56		Aksjenr. 12, leilighet 206 8 m2 - solgt fellesareal	-240 000,00
L512	kr 75 000	2,5 kvm					
	kr 822 000	27,4 kvm	25.01.2019	56		Aksjenr. 70, leilighet 111, 6,4m2 - solgt fellesareal	-192 000,00
			11.11.2020	53		Kjøp av fellesareal, [redacted] Eiernavn, L412	-75 000,00



Sak 17: Lage et våtrom med dusj og toalett for L104 i fellesarealene

Lagt frem av styret på vegne av **Elena Håkansson** (Reff vedlegg 3, brev til styret)

Jeg vil beholde toalett i 1. etasje på samme sted som var, pluss litt mer areal ved siden av toalett (den WC11 er første toalett fra inngangsdøra til toalettrom) fram til vinduet. Det skal være sted med størrelse akkurat 3,25 m² d.v.s dybde (fra inngangsdøra til vinduer) 1,25 m og bredde 2,6 m og flytte der dusje fra kjelleren for å forbedre levevilkår.

Det er ikke plass til dusje i kjelleren. Hele dusje rom i kjelleren kan brukes av beboende til andre mål.

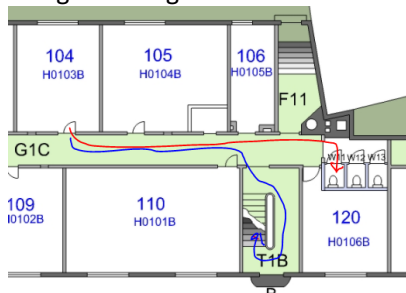
I stedet for å forbedre vår levevilkår Styret kaster WC som bruker jeg fra år 2008 til kaldt korridoren. Dette er helt ikke uakseptabelt til meg. Jeg har alvorlige kneskadet og måtte snart opereres. Etter operasjon skal jeg gå i langt perioden ved hjelp av krykker. Det er umulig til meg å bruke den WC og gå til dusje på langt trappa i kjelleren. Det kan jeg ikke gjøre. Styret hører helt ikke på meg.

Styret orienterer

Leiligheten til Elena hadde originalt toalett i 1.etg og dusj i kjelleren. Alle leiligheter i bygget hadde en tilsvarende løsning, hvor ett toalett ble delt mellom to leiligheter og en dusj ble delt mellom tre leiligheter. De fleste aksjonærer har nå, for egen regning, installert våtrom i egen leilighet.

I dag og de siste 90 årene, har L104 benyttet toalett (rødt) i fellesarealer i samme etasje og dusj (blått) i fellesarealer i kjelleren.

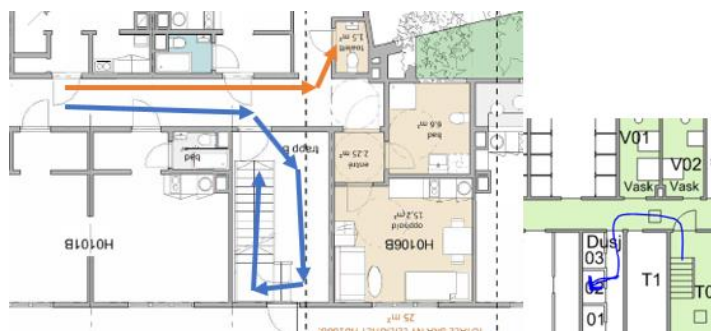
Tidligere: 1.etg:



Tidligere kjeller:



Med ny situasjon vil innsender få et eget nytt WC med oppvarming og bedre standard enn tidligere. I overgang til ny løsning (ca 1-2mnd) vil det være en seksjon til som bruker det samme toalettet som innsender, men etter byggeperioden og i fremtiden vil hun ha dette WC alene. Dusjene i kjelleren er oppgradert nylig (sist gang var før 2009). Vi har sommer 2021 fått klage på luftkvalitet i dusjen, noe som vil bli tatt tak i.



Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen forstår ønsket om eget bad med dusj og WC, men alle andre aksjonærer for egen regning har anskaffet våtrom i egen leilighet forventes det samme av resterende aksjonærer.»

Alternativt forslag til vedtak:

«AS Sandakerveien 11 skal finne et egnet areal for å bygge et bad med dusj og toalett til disposisjon for Elena. Kostnaden ved søknader og bygging skal dekkes av selskapet. Dersom mulig skal våtrom plasseres på samme sted som fellesarealer der Elena tidligere disponerte WC og det skal følge med et vindu til våtrommet om dette er mulig.»

Sak 18: Stopp av alle arbeider på selskapets eiendom

Lagt frem av styret på vegne av **Elena Håkansson** (Reff vedlegg 3, brev til styret)

Med dette brevet ber jeg Syret å stoppe oppbygning på huset fram til Generalforsamlinger.

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen avviser kravet.»

Alternativt forslag til vedtak:

«Alt arbeid på eiendommen til AS Sandakerveien 11 skal stanses umiddelbart og frem til nytt vedtak i generalforsamling.»

Vedlegg 1 – Sak 2 – Styrets årsberetning 2020

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligaksjeselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder	Kristoffer G Skappel	Valgt for 2 år i 2019 (På valg i år)
Styremedlem	Ina Mikkelsen	Valgt for 2 år i 2020 (På valg i 2022)
Styremedlem	Stine L Oppstadmo	Valgt for 2 år i 2019 (På valg i år)
Varamedlem	Synnøve Buen	Valgt for 1 år i 2020 (På valg i år)

Styrets ordinære medlemmer består i dag av en mann og to damer. Boligaksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om boligaksjeselskapet

Boligaksjeselskapets hovedformål er å gi aksjonærene boret til egen bolig i boligaksjeselskapet. I 2020 har selskapet hatt 95 aksjer.

Boligaksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø, men har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Boligaksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapsnavn: AS Sandakerveien 11

Organisasjonsnr: 919 782 552

Gårdsnr: 225

Bruksnummer: 228

Kommune: Oslo

Adresser: Sandakerveien 11 A, B og C.

Postnr: 0473

Tjenester; Forretningsførsel, revisjon, vaktmester mfl.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Norian Regnskap AS (org.nr.879906792) og boligaksjeselskapets revisor har vært BDO AS (org.nr.993606650)

Vaktmester Andersen AS står for daglig drift, vedlikehold og renhold av eiendommen, herunder klargjøring av søppel til henting av REN og Norsk Gjenvinning.

Kabel-TV og internett leveres av Telia. Grunntjenestene er inkludert i husleien og hver beboer kan for egen regning oppgradere tjenestene med høyere hastighet på nett eller flere kanaler på TV.

Boligaksjeselskapet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 86166805.

Annet

Eiendommen har fellesvaskeri i kjelleren og et sikret og avlåst sykkelrom i kjelleren med tilgang kun for de beboerne som betaler en enkeltsum for tilgang, dette i tillegg til et offentlig og allment tilgjengelig sykkelrom.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Internkontroll innebærer at boligaksjeselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligaksjeselskapets regi. Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Ved salg eller utleie av boliger skal aksjeeiere utarbeide en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig

Styrets arbeid 2020

2020 var et spesielt år der de fleste prosjekter ble satt på vent. Også mot slutten av året var det vanskeligere enn vanlig å få nye leverandører til å komme på befaring for å kartlegge vår eiendom i forkant av utfordringer.

Styret har i løpet av året hatt alt for lang saksbehandlingstid på innkommende klager, noe vi beklager sterkt. Det har, sannsynligvis grunnet hjemmekontor, vært mye flere klager enn tidligere, samtidig som vi har hatt mange byggtekniske utfordringer.

Tross utfordringer har vi i løpet av året fått gjort noen oppgraderinger og fått iverksatt salg av fellesarealer som planlagt over flere år.

Styret arbeid så langt i 2021

Pga pandemi har det vært utfordrende å planlegge fremover også i år. Etter flere utsettelse satte vi i gang med riving av fellesarealer for å komme i gang med prosjektene våre, over ett år etter planlagt start.

Nå mot slutten av juni er de mest støyende arbeidene ferdig. Rehabilitering av tak og fasade mot ring 2 er kommende store prosjekter i tillegg til brannalarm og strøm.

De siste månedene har vi brukt ekstremt mye tid på saksbehandling, i klagesaker og i forbindelse med generalforsamling. Det har også gått med mye tid i forbindelse med forespørsler fra offentlige etater. Flere klager og påstander har vært rettet til ulike offentlige etater uten å ha vært rettet til styret, noe som har krevd mye telefonvirksomhet og dokumentering for å avklare. Det er ofte de samme tingene som går igjen, slik at vi gjenbruke svarene, men det krever uansett mye tid på bekostning av annet styrearbeid.

Styrets arbeid fremover

Styret har blitt oppmerksomme på at luftkvaliteten i enkelte av gangene mellom oppgang 7 og oppgang 9 er dårlig, og det foregår et arbeid for å finne løsninger på dette.

Styret har allerede funnet løsning på problematikken rundt lufting i oppgang 11 og vil gjennomføre denne løsningen snarest.

Med Vennlig hilsen

Styret i AS Sandakerveien 11

[SIGN]

Kristoffer Skappel

Styreleder

Ina Mikkelsen

Styremedlem

Stine L. Opstadmo

Styremedlem

Vedlegg 2 – Sak 3 – Regnskap 2020 og budsjett 2021

Årsregnskap for AS Sandakerveien 11

Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter		3 094 374	3 089 937	3 614 165	3 231 804
Andre inntekter		83 000	900 882	5 000	5 100
SUM DRIFTSINNTEKTER	3	3 177 374	3 990 819	3 619 166	3 236 904
Lønn og personalkostnader	2	182 560	171 150	182 560	182 560
Avskrivninger	4	111 349	111 349	111 349	111 349
Vaktmestertjeneste		262 336	239 997	245 500	251 600
Renhold		111 880	112 691	121 300	115 300
Kabel-TV/Bredbånd		326 580	320 705	327 200	336 400
Kommunale avgifter		366 452	419 544	450 700	350 300
Strøm og nettleie		275 283	469 683	425 901	373 776
Fjernvarme og fyring		469 063	397 812	300 000	644 432
Andre driftskostnader	3	32 800	16 660	12 000	31 000
Reparasjon og vedlikehold	3	1 410 525	1 231 298	270 000	30 000
Eksterne tjenester	2,3	212 128	240 877	181 300	219 600
Serviceavtaler	3	23 862	0	0	23 900
Forsikringer		184 357	171 389	187 600	193 600
Andre kostnader	3	56 413	120 302	49 100	31 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		4 025 587	4 023 457	2 864 510	2 895 018
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-848 213	-32 638	754 656	341 886
DRIFTSRESULTAT:		-848 213	-32 638	754 656	341 886
Finansinntekter		23 292	24 077	15 419	422
Finanskostnader		418 153	427 520	477 827	401 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		-394 861	-403 443	-462 408	-400 578
ÅRSRESULTAT		-1 243 074	-436 080	292 248	-58 691
Resultat		-1 243 074	-436 080	292 248	-58 691
Overført til udekket tap		-1 243 074	-436 080	0	0
SUM DISPONERT		-1 243 074	-436 080	0	0

Balanse

AS Sandakerveien 11

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Fast eiendom	4	3 034 470	3 145 820
Sum varige driftsmidler	4	3 034 470	3 145 820
Andre fordringer	9	773 636	791 636
Sum finansielle anleggsmidler		773 636	791 636
Sum anleggsmidler		3 808 107	3 937 456
Kundefordringer		54 340	53 403
Forskuddsbetalte kostnader		343 345	283 735
Sum fordringer		397 685	337 138
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	192 219	1 816 729
SUM OMLØPSMIDLER		589 904	2 153 867
SUM EIENDELER		4 398 011	6 091 323
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	6	114 000	114 000
Sum innskutt egenkapital		114 000	114 000
Annen opptjent egenkapital		-4 680 467	-4 680 467
Udekket tap		-5 899 510	-4 656 436
Sum opptjent egenkapital	6	-10 579 977	-9 336 903
SUM EGENKAPITAL	6	-10 465 977	-9 222 903
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	14 475 594	14 813 136
Sum annen langsiktig gjeld		14 475 594	14 813 136
Leverandørgjeld		307 004	393 404
Annen kortsiktig gjeld		81 390	107 686
Sum kortsiktig gjeld		388 394	501 090
SUM GJELD		14 863 988	15 314 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 398 011	6 091 323

OSLO, 22.06.2021
AS Sandakerveien 11



Kristoffer Gregersen Skappel
Styrets leder



Stine Louise Opstadmo
Styremedlem



Ina Fornes Mikkelsen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 Lønnskostnader og revisjon

	2020	2019
Styrehonorar	160 000,00	150 000,00
Arbeidsgiveravgift	22 560,00	21 150,00
Sum lønn	182 560,00	171 150,00

Antall årsverk: 0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor:

	2020
Revisjonshonorar	8 438,00

Note 3 Diverse spesifikasjoner**Driftsinntekter**

	2020
Fakturerte felleskostnader	2 005 768,00
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	345 752,00
Fakturert fyring/fjernvarme	610 487,00
Fakturert renhold	132 367,00
Salg av fellesareal -L412	75 000,00
Andre inntekter	8 000,00
Sum driftsinntekter	3 177 374,00

Andre driftskostnader

	2020
Sesongarbeider på uteområder	4 163,00
Andre driftskostnader eiendom	28 637,00
Sum andre driftskostnader	32 800,00

Reparasjon og vedlikehold**2020**

Rep. og vedlikehold bygning	357 304,00
Boder, søppelrom, WC, bad -Oslo Prosjektbygg AS	584 938,00
Prosjektering - Salg av fellesareal til tilstøtende leiligheter -Mivent AS	458 283,00
Egenandel forsikring	10 000,00
Sum reparasjon og vedlikehold	1 410 525,00

Eksterne tjenester**2020**

Honorar for revisjon	8 438,00
Oppgradering og bruksendring til bolig -Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten	16 213,00
Honorar for juridisk bistand	43 750,00
Andre konsulenthonorarer	31 892,00
Forretningsførsel og regnskap	96 385,00
Ligningsoppgaver	15 450,00
Sum eksterne tjenester	212 128,00

Serviceavtaler**2020**

Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	23 862,00
Sum serviceavtaler	23 862,00

Andre kostnader**2020**

Leie container	2 417,00
Trykksaker	2 244,00
Lisens og systemkostnader	31 736,00
Bank- og kortgebyrer	6 194,00
Gebyrer ved puring	8 577,00
Andre kostnader	5 245,00
Sum andre kostnader	56 413,00

Note 4 Anleggsmiddel

Anlegg	Anskaffelse	Tidligere avskr.	Årets avskr.	Akk. Avsk.	Bokført verdi 31.12.
Bygning og tomt	531 692,00	98 418,00	11 313,00	109 731,00	421 961,00
Dørprosjekt	1 792 435,00	298 740,00	59 748,00	358 488,00	1 433 947,00
Vindusprosjekt	179 938,00	29 990,00	5 998,00	35 988,00	143 950,00
Kjellerprosjekt	120 512,00	20 085,00	4 017,00	24 102,00	96 410,00
Balkonger	482 000,00	14 945,00	11 209,00	26 154,00	455 846,00
Sum bygninger	3 106 577,00	462 178,00	92 285,00	554 465,00	2 552 112,00
Port system	385 936,00	64 321,00	12 864,00	77 185,00	308 751,00
Sentralfyranslegg	310 002,00	130 194,00	6 200,00	136 394,00	173 608,00
Sum inventar	695 938,00	194 515,00	19 065,00	213 580,00	482 359,00
Sum anlegg	3 802 515,00	656 693,00	111 349,00	768 045,00	3 034 470,00

Tomteverdien er inkludert i den bokførte verdien av bygningene.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2020
Driftskonto	173 398,00
Sparekonto	18 802,00
Skattetrekkskonto	19,00
Saldo per 31.12.	192 219,00

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 19.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2020 utgjorde kr 0.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	114 000,00	-4 680 467,00	-4 656 436,00	-9 222 903,00
Årsresultat	0,00	0,00	-1 243 074,00	-1 243 074,00
Egenkapital 31.12.	114 000,00	-4 680 467,00	-5 899 510,00	-10 465 977,00

Selskapet har 95 aksjer på kr. 1 200.

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12 i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2020
Restlån per 01.01.	14 813 136,00
Nedbetalt i år	337 542,00
Restsaldo per 31.12.	14 475 594,00

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 01.03.2048
Renter: 3,50 %

Sameiet/boligselskapet hadde per 31.12.2020 gjeld på kr 14 475 594 til kredittinstitusjoner, derav kr 12 579 301 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2020
Borettsinnskudd	0,00
Pantelån	14 475 594,00
Påløpte avdrag	0,00
Totalt	14 475 594,00

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokført verdi:

	2020
Bygninger	421 961,00
Totalt	421 961,00

Note 9 Fordringer på eiere

	2020
Saldo 01.01.	791 636,00
Nedbetalt i år	18 000,00
Saldo per 31.12.	773 636,00

Selskapet har lagt ut for bygging av bad for å frigjøre fellesarealer til salg etter bestemmelse fra ekstraordinær general forsamling 04.09.2013. Badene ble ferdigstilt i 2015 og per 31.12. var det kr 773 636 utestående hos aksjeeierne. Fordringene faktureres p.t. med kr. 1 500 per måned, og faktureres i sin helhet i oppgjøret dersom aksjeeier selger sin leilighet. Aksjeeiere oppfordres til å innfri sin andel.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Sandakerveien 11

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Sandakerveien 11.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2020 • Resultatregnskap for 2020 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 3 – Brev til styret med saker til generalforsamling

Styret har lagt inn den originale [epostteksten fra innsender med grønt](#) og [merket styrets svar til generalforsamling med blå tekst](#).

I møte mellom innsender, innsenders representant, styreleder Kristoffer Skappel og styremedlem Ina Mikkelsen den 26.05.2021, ba innsender om at styret skulle svare ut spørsmål og ta opp sakene til innsender på generalforsamling. Innsender mente det var styrets jobb å legge frem sakene. Styret har markert opp forslag slik: [\[Forslag1\]](#), slik at det er tydelig hvordan brevet er tolket og inndelt i saker.

-----Original Message-----

From: elena, Sent: 30.05.2021 21:12:29 To: eiendom@norian.no
Subject: FW: til STYRET Sandakerveien 11 - FORSLAG til GENERELFORSAMLINGEN i juni 2021.

FORSLAG til GENERELFORSAMLINGEN i juni 2021.

30.05.2021

1. Å holde Generelt forsamlinga ikke on-lan, i lokalen.

Vi her ikke mer Rød Zone i Oslo så lenger. Alle i Oslo fungerer som normalt både ristorner, kjøpesenter, organisasjon og utdanningsinstitusjon.

Det er lettere å kommunisere med hverandre på felles møte med å se hverandre.

Styret svarer: Styret har kalt inn til fysisk møte.

Jeg ber Styret om skriftlig svar på dette

[Forslag1 – Sak 7: Ekstern styreleder]

1. Å velge ny Styret leder

Begrunnelse

- Styret leder Kristoffer Skappel bor ikke i vårt huset fra vinter

Person som ikke bor i vårt huset er ingen interessert i for å forbedre vårt levevilkår. Han er bort fra behov. Han har ikke fristet i denne vinteren når felles oppvarming ble stoppet, han møter ikke råter og ikke puster dritt lukt i fra våre kjelleren, han opplevdet ikke personlig vårt uhygienisk kjelleren

- Han er ikke ærlig i forhold av salg av våre felles arealer, synes jeg.

Styreleder er på valg hvert annet år og alle kan stille til valg. Det er alltid åpent for kandidater og det søkes aktivt etter kandidater til styret hver gang.

At innsender mener styreleder ikke er ærlig, må hun stå for selv. Styreleder bodde selv i gården da han ble valgt første gang. Han bor ikke lenger i blokken, men bor fremdeles i området og har en far som fortsatt bor i blokken. Styreleder er innom blokken flere ganger i uken i forbindelse med drift, prosjekter, oppfølging og vedlikehold.

Styreleder er på valg i år. I mangel av at motkandidater har meldt seg, vil vi foreslå ekstern styreleder som alternativ slik at det blir et alternativ.

[Forslag 2 – Sak 11: Annullering av avtale med Sandakerveien 11 Eiendom]

Se tall og beregninger nedenfor.

2. Jeg ber omgjøre Vedtaket som gjelder salg av felles arealer 1., 2., 3., 4. og 5. etasje (dusje, toaletter) på kr. 4 000 000

Det er nok 9 beboerne som skal stemme mot. Jeg er en av dem!

Styret svarer: se vedlegg 4 og vedlegg 5. Generalforsamling stemte i to omganger for å gjøre dette, med 92% og 95% for løsningen som ble valgt.

Styret vet ikke hvor påstanden om 9 aksjonærer kommer fra, men det stemmer ikke.

Begrunnelse: Fra e-post til meg fra Styret leder Kristofer Skappel den 21.05.2021

«Elena var selv til stede på siste generalforsamling når vi gikk gjennom alternativene for salg av fellesarealer og hvor det ble avgjort at utbygger skal investere 4 millioner i oppussing av gården i stedet for at vi skulle få utbetalt penger som vi så skulle bruke til å pusse opp»

Styret svarer: Ja dette stemmer. Generalforsamling 31.08.2020 (vedlegg 4) vedtok dette.

og mitt personlige møte med han og Ina Mikkelsen den 26.05.2021

fikk jeg vite at våre felles arealer (dusje og WC) ble solgt til ny organisert bedriften Sandakervein11eidommen på kr. 4 000 000

Dette stemmer ikke. Vi ber deg se vedlegg eller ditt sitat over fra e-posten 21.05.2021: Som du skriver ble det avgjort at «... utbygger skal investere 4 millioner i oppussing av gården i stedet for at vi skulle få utbetalt penger som vi så skulle bruke til å pusse opp».

Hvor mye m2 totalt ble solgt Styret vet ikke.

På alle møte vi alle sammen ble aldri informert av Styret om hvor mye m2 av felles arealer skal egentlig sales av Styret.

Som tidligere besvart muntlig, skriftlig og i generalforsamling, kan vi summere opp antall kvadratmeter som inngår i de nye leilighetene, men dette er ikke relevant for kontrakten og måten arealene avhendes på. Det er lagt frem tegninger med totale arealer for de som er interessert i dette.

På den måte ble skjult viktig informasjon.

Jeg beregnet dette selv. Det er veldig lett:

Totalt ca 173 m2 = 25 m2 (1.etg) + 36,9 m2 (2.etg) + 36,9 m2 (3.etg) + 37,1(4etg) + 37,1(4etg)

Tallene ser ut til å stemme med tegningene som styret har sendt ut i forbindelse med innkalling til generalforsamlingen, som styret har hengt opp i oppgangene, som er sendt på epost til alle aksjonærer og som hele tiden har vært tilgjengelig på hjemmesidene.

I løpet av langt tid krever jeg fra Styret Kristoffer Skappel å vise til meg Kjøpekontrakt på salg av felles arealer. Jeg fikk svar – det finnes ikke.

På alle forespørsler, både muntlig og skriftlig, har styret opplyst om at kontrakten ligger på www.sandakerveien11.no som protokoll fra generalforsamling, har vært sendt ut på epost sammen med innkallingen til nevnte generalforsamling, har vært hengt opp i oppgangen og har vært gjennomgått i generalforsamling sammen med advokats vurdering av kontrakten.

I møte den 26.05.2021 mellom Elena, Elenas representant, Styreleder Kristoffer G Skappel og Ina Mikkelsen gikk vi inn på hjemmesiden sammen med Elena og vise frem kontrakten.

Det er så klart at ingenting ble solgt, tror jeg.

Styret er usikre på hvordan vi skal håndtere påstanden.

Det ble stilt av meg ved møte spørsmål om på hvilken penger ble satt 4 balkonger til disse nye leiligheter på 2., 3., 4., og 5.etasjer.

D.v.s.ca kr. 160 000 (jeg vet ikke nøyaktig pris, dessverre) x 4 = ca kr. 640 000

Styret tok en avgjørelse om å kjøpe balkonger til fellesarealene da vi hadde mulighet til dette i forbindelse med anskaffelse av balkonger. Vi visste det ikke ville være mulig eller i alle fall vesentlig dyrere å ettermontere balkonger. Anskaffelse av balkonger til fellesarealer ble sett i lys av at det forelå planer og generalforsamlingsvedtak om å selge dette ut som leiligheter og prisen på balkongene var lavere enn verdiøkning på leilighetene.

Styret leder sa at det ble gjort på våre beboende kostnader og det kan han gjøre uten vår tillatelse. Det ble ikke noe teknisk behov til å bygge 4 balkonger. Jeg er veldig skuffet – hvorfor vi alle beboende måtte betale våre pengene til disse utgifter.

Pluss ble satt nye varmeovn til disse nye 5 leiligheten. Det ca. kr.100 000, tror jeg

Vi er i ferd med å bytte ut alle radiatorene i bygget og dette ble gjort på hele siden mot bakgården samtidig. Vi har ikke skilt ut prisen på enkelte radiatorer da dette var et helhetlig prosjekt.

Puss ble gjort prosjekter til disse 5 leiligheter av bedriften MAP Arkitekter AS Miljø. Hva koster dette og hvem betalte dette måtte vi spør Styret nå!

Vi har brukt arkitekt til å tegne opp arealer i forbindelse med potensielt salg av fellesarealer, til søknader, til kontrakter, mm. Vi vil se nærmere på dette i forbindelse med gjennomgang av regnskap 2020.

Kr. 4 000.000 – ca. kr. 640 000 - ca. kr. 100 000 – ca.kr ? MAP Arkitekter = **kr. 3 260 000 fikk beboende fra salg av 173 m2 i sentrum Oslo !!!!**

Kr. 3 260 000 : 173 m2 = kr. 18 843 per m2 !!!

Uansett løsning ville vi måttet betale arkitekt, uansett løsning ville vi måtte bytte radiatorer, og vi ville laget balkonger.

Leilighet nr. 104 ca 19 m2 ble kjøpt i august 2020

Totalt pris kr. 2 500 000 = kr. 2 350 000 pluss kr.150 000 gjeld på leil.104. Den leil. 104 ligger på 1. etasje, trapp B, uten balkonger med vinduet i hagen. D.v.s kr. 131 579 per m2

I år, april 2021 selges leilighet 309 på ca. 19 m2, som ligger i 3. etasje trapp C, uten balkong, med vinduet til Marcus Thranes gate for total pris kr. 2 511 888.

i vår 2021 koster 1m2 av bygget vårt minst ca kr. 132 000

Her virker det som om kvadratmeterpris på en liten, ferdig bygget leilighet sammenliknes med kvadratmeterpris på felles-WC og felles-dusj hvor det både må rives og bygges.

Styret påpekte med stort ettertrykk at ALL RISIKO fra salg skal legges på den bygningsbedriften Sandakervein11eidommen og ikke på AS Sandakerveien.

Vi bor i sentrum Oslo og priser på bolig stiger og stiger hvert år. Styret kan ikke selge våre lokaler så billige, på priser som ble beregnet for flere år siden.

Det koster ikke så mye å oppbygge disse 5 nye leiligheter som ble beregnet av Styret tidligere, tror jeg.

Vi har fått tilbud om bygging, fra flere utbyggere. Vi er ikke enige i vurderingen om kostnader.

Fra salg av disse lokaler på, for eksempel, kr. 100 000 per m2 kan vi få

173 m2 x kr. 100 000 = kr. 17 300 000 maks

Fra salg av disse lokaler på, for eksempel, kr. 70 000 per m2 kan vi få

173m2 x kr. 70 000 = ca. 12 000 000 minst

Styret har regnet med salgsinntekter på 13,5 millioner for de nye leilighetene (78 035kr pr kvm i omsetning). Se vedlegg 4. Vi har også regnet med ca 9,4 millioner i utgifter (-kr 54 543 pr kvm i utgifter), som gir et resultat på ca kr 4 millioner (23 491 kr pr kvm).

Jeg har bare et spørsmål til Styret leder Kristoffer Skappel – hvem skal disse store penger av salg våre felles arealer?

Styret jobber på vegne av AS Sandakerveien 11 og alle avgjørelser tas i beste interesse for aksjonærene og selskapet, i henhold til lov og vedtekter.

Jeg opplevde at jeg og alle beboerne ble lurt av Styret !

Vi beklager at du opplever dette.

Noen interessant INFO dere skal få senere.

Styret forstår det slik at det i etterkant av dette er sendt brev til de fleste aksjonærer som ikke sitter i styret, men ikke til styret. Det er litt uheldig da vi får problemer med å svare på påstander vi ikke hører.

[Forslag 3 – Sak 12: Redusere felleskostnadene med 1000kr]

3. Å minske våre felles utgifter per måneder på kr. 1000,- .

Vi måtte å dekke vår gjeld på huset som er ca kr. 10 000 000 av salg av disse felles arealer.

Akkurat nå har vi fantastisk mulighet å gjøre dette !

Jeg har felles utgifter per måneder kr. 2746,- det er på 19m2

Dette er forferdelig dyrt, synes jeg.

Etter ønske er dette nå tatt opp som egen sak.

[Forslag 4 – Sak 13: Rehabilitering av kjeller]

4. Vår kjeller sees skremmende ut. Kjelleren er i en stygg tilstand og uhygieniske. Vi alle må tenke på våre helse og levekår.

Kjeller måtte helt renoveres:

- I stedet for å bruke masse våre penger på dyr maling skal vi bruke våre penger en gang med å flise alt: både veggene og gulv.
- Å gjør moderne ventilasjon med høy kvalitet i vaskeriet, dusje
- I vår kjeller trenger vi normalt belysning, alle elektriske lamper må være beskyttet av plafonds
- Å gjøre en god oppvarming på hele kjelleren for å unngå fukt – reparer gamle varmeovner eller installerer nye.
- Å erstatte alle dørene i dusjerom som allerede har råtnet også installere nye felles dører med løs til boderoom slik at vi skal unngå å få søppel der fra noen beboende og beskytter mot tyveriet.
- Å desinfisere grundig gammel søppelrom og å konservere dette rommet for noen periode.
- Å reparere strømbrytere i vaskeriet, som skal fungere i følge regler på våret huset. Jeg venter på dette fra 26.10.2020. Jeg hører fra Styret allerede i 8 måneder bare et svar at «vi skal gjøre det snart». Jeg våkner fra bråk fra vaskeriet om natta og kan ikke å sove.
- Felles elektrisk skap så henges på veggene i kjeller skal fikses slik at jeg skal ikke høre den fra min leilighet døgnet rundt

Oppbygning av kjelleren må gjøres i sommer 2021 på penger fra salg av felles arealer.

Alle beboende er veldig interessert i renovasjon i kjelleren både som vil bo videre og de som har planer til å selge sin leilighet snart.

Dette er tatt opp som egen sak.

[Forslag 5 – Sak 14: Rehabilitering av gang i første etasje mot bakgården]

5. 1 etg. trapp B og C

- Det er nødvendig å installere varmeovn i liten korridoren med inngang til hagen fordi der har vi null grader om vinteren og det er veldig kaldt på helle korridoren mellom trappe B og C i hele oppvarming perioden.
- På alle etasjer oppe har beboende 3 varmeovn på sin korridoren og bor hele oppvarming perioden med åpne vinduer.

Vi betaler samme felles utgifter som alle beboende.

Hvorfor vi som bor på 1.etasjer må fryser?

- Å lage fliser på beton gulvet i liten korridoren med inngang til hagen. Vi ba Styret om dette på flere år. Styret leder Kristofer Skappel har bestemt at vi trenger ikke det som de andre har.
- Vi insisterer at liten korridoren med inngang til hagen skal vaskes også .

Kan dere forestiller at det betone gulvet aldri ble vasket av renholdmedarbeider!

Alle beboende bruker den korridoren for å gå til våre hagen på hele året.

[Forslag 6 – Sak 15: Utbedring av vinduer og dører mot bakgården]

6. Nye vinduer med industrielt feil måtte byttes.

Få beboende i våre huset fikk vinduet som fungerer ikke.’

For eksempel min vinduet har industrielt feil som ble bekreftet av spesialister – eksperter.

Fra den dagen som fikk jeg dette forferdelige vinduet har jeg kamp med STYRET om å få vinduet som fungerer. Den kampen går i flere år nå.

Styret burde ha jobbet mer med denne saken for å få de siste punktene ferdigstilt, og det tar vi kritikk for. Styret har ikke motsatt seg reklamasjon og utbedring av vinduet, heller motsatt. Vi vil også påpeke at dette problemet hadde blitt utbedret kort tid etter installasjon om de hadde blitt sluppet inn som avtalt. De sto utenfor, tok kontakt, og ble ikke sluppet inn i leiligheten denne saken viser til. Etter dette har styret vært dårlige til å følge opp. Det er flere leiligheter som har mangler og som burde vært fulgt opp bedre, men kun denne leiligheten har unnlatt arbeiderne å slippe inn.

Jeg fikk vanlig et svar fra Styret - «snart»

Med dette brevet ber jeg Styret å kompensere til meg prosedyre på å sette opp nytt vinduet . Det vil jeg gjøre selvstendig. Styret kan ta dette mitt industri feil vinduet tilbake.

Se egen sak 15 for vedtak i generalforsamling som åpner for dette.

Jeg ber Styret om skriftlig svar på dette snart så mulig.

[Forslag 7 – Sak 16: Orientering og salg av fellesarealer og tilbud om nysalgSak 16:]

7. Fellesareal i 4. og 5. etasje som er tilbudt solgt til eier av tilstøtende leiligheter 406 og 506, men hvor eiere av disse leiligheter ikke har ønsket å kjøpe, tilbys solgt til øvrige beboere. Jeg ber om å lage frist.

Det ble solgt av Styret felles arealer til noen av våre beboende.

Rettelse: Arealene ble solgt på bakgrunn av generalforsamlingsvedtak fra 2017.

Jeg ber Styret om å rapportere skriftlig til alle beboende:

Hvor mye m2 av felles arealer ble solgt

Totalt beløp

Se Sak 16: Orientering og salg av fellesarealer og tilbud om nysalg som ønsket.

Hvordan disse pengene ble brukt, f. eksempel til å dekke lån eller noe annet?

Jeg ber Styret om skriftlig svar på dette.

Pengene har gått til inntekt for AS Sandakerveien 11. Se regnskap for 2019 og 2020.

Alle regnskap legges frem for generalforsamling hvert år, er offentlig tilgjengelig på hjemmesiden, revideres årlig av selskapets revisor og er alltid tilgjengelig hos forretningsfører.

[Forslag 8 – Dette krever at to ulike saker blir vedtatt:

Sak 11: Annullering av avtale med Sandakerveien 11 Eiendom

Sak 17: Lage et våtrom med dusj og toalett for L104 i fellesarealene]

Jeg vil beholde toalett i 1. etasje på samme sted som var, pluss litt mer areal ved siden av toalett (den WC11 er første toalett fra inngangsdøra til toalettrom) fram til vinduet. Det skal være sted med størrelse akkurat 3,25 m2 d.v.s dybde (fra inngangsdøra til vinduer) 1,25 m og bredde 2,6 m og flytte der dusje fra kjelleren for å forbedre levevilkår.

Som nevnt krever dette to vedtak, i sak 7 og sak 13.

[Forslag 9 – Sak 18: Stopp av alle arbeider på selskapets eiendom]

Med dette brevet ber jeg Styret å stoppe oppbygning på huset fram til Generalforsamlinger.

Byggeprosessen ble utsatt i lengre tid som følge av klage til Plan & Bygg med påstander (Vedlegg 6). To generalforsamlinger har fattet vedtak om salg av fellesarealer etter at det har blitt lagt frem planer om dette i flere år før det. En aksjonær kan ikke forvente at styret ser bort i fra generalforsamlingsvedtak bare fordi aksjonæren er uenig i vedtaket.

Jeg anbefaler til alle beboende å lese dokumentasjon som gjelder vårt hus i Saksinnsyn i Plan, bygg og eiendom – Oslo kommune på adressen Sandakerveien 11 (Marcus Tranes gata) og siste dokumentasjon Vedtak på Sandakerveien 11.

Vi regner med at du sikter til din klage til statsforvalteren mot mattilsynet med tanke på at du har dusj i kjelleren og forholdene rundt dette. Styret ble informert i møte den 26.05.2021 om manglende filtrering av ventilasjon i dusjen. Dette tar vi tak nå som vi vet om det. Vi har ikke fått melding om sopp, råte eller rotter som beskrevet i brevet til statsforvalteren, men vil gjerne vite mer. Det er fordel om styret får vite om slike ting dersom vi skal kunne gjøre noe mer med det. Gi oss gjerne mer informasjon.

Alle beboerne som vil kontakte meg kan skriver SMS på tel. 939 29 123

Med vennlig hilsen
Elena Håkansson

Vedlegg 4 – utdrag protokoll, gen.fors 31.08.2020

Denne saken ble tatt opp i generalforsamling 31.08.2020

Stemmegivning for denne saken: For: 38, Mot: 3, Avholdende: 3 Totalt besvarte: 44 (92% for)

Hele protokollen ligger på www.sandakerveien11.no. Saken ble belyst som under i innkalling og protokollen ble lagt på hjemmesiden etter generalforsamlingen var gjennomført. Side7:

Finansieringstype leiligheter, fasade, vinduer og annen rehabilitering

Her redegjør styret for valg av finansieringsmetode, hvor valget stod mellom tradisjonelt låneopptak og prosjektgjennomføring, og å sette ut jobben til et selskap ved å selge fellesarealet med plikt til å gjennomføre bygging av leiligheter og rehabilitering av fellesarealer. Styret har valgt sistnevnte.

Alternativ 1 – Selge arealet + låneopptak	Alternativ 2 – Låneopptak av hele summen
Selge fellesarealet og la utbygger ta risiko og kostnad ved utbygging, samtidig som de forplikter seg til å gjøre rehabiliteringsoppgaver.	Ta opp lån, og selv ta risiko i byggeprosjekt og salg av leiligheter.
Resultat: Kjøper utfører rehabilitering for 4.000.000	Resultat: Fortjeneste fra salg: 4.064.000
Likviditet for AS Sandakerveien 11: Totalt utlegg fra kjøper: Kostnad for leilighet: 6.950.000 Rehabilitering: 4.000.000 Totale kostnader for kjøper = 10.950.000 Overskudd, leilighetsprosjekt: 4.000.000 Rehab-lån, AS Sandakerveien 11: + 5.450.000 = 9.450.000 Rehabilitering -9.450.000 Lånesum etter prosjekt: -5.450.000	Likviditet for AS Sandakerveien 11: Bygge og selge leiligheter Byggelån, AS Sandakerveien 11: 7.000.000 Kostnad for leiligheter: - 6.950.000 Salgsinntekt + 13.500.000 Skatt 22% -1.441.00 Lånekostnad (renter 5% 1 år): -350.000 Risiko 10%: -695.000 = 11.064.000 Nedbetaling av byggelån: -7.000.000 overskudd, leilighetsprosjekt = 4.064.000 Overskudd, leilighetsprosjekt 4.064.000 Rehab-lån, AS Sandakerveien 11: + 5.386.000 = 9.450.000 Rehabilitering - 9.450.000 Lånesum etter prosjekt = -5.386.000 Potensiell fortjeneste (risiko 10%): 695.000
STYRETS VALG + Forutsigbarhet og lav risiko + Lavere lånebehov mtp byggelån	+ Høyere fortjenestepotensiale - Kostnaden kan bli høyere for å bygge leiligheter - AS S11 får mye mer å pass på (risiko og admin)

Finansiering av rehabilitering

Vi har tidligere håpet på større inntekter og lavere utgifter enn vi nå har fått bekreftet. Vi er nødt til å ta opp lån for å betale for prosjektene.

Ved å gjennomføre prosjektene på denne måten (Alternativ1), setter vi bort risiko og gjør oss i stand til å gjennomføre prosjektet raskere. Det er ikke et alternativ å utsette rehabiliteringen da dette er nødvendig vedlikehold som må gjennomføres så snart som mulig for å unngå økte kostnader.

Vedtak:

«Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån kr. 5.450.000 til finansiering av rehabilitering som beskrevet over, og nødvendig vedlikehold. Det legges til grunn løpetid på 10 år.»

Eksisterende lån (ca)	kr 14 500 000
Pr leilighet (95 leil)	kr 154 304
Låneopptak, rehabilitering	kr 5 450 000
Nytt lån, ca	kr 19 950 000
Pr leilighet (100 leil)	kr 199 500
Felleskostnader pr mnd pr seksjon	
renter (3%)	kr 136
nedbet	kr 454
sum økning felleskost, ca	kr 590

Vedlegg 5 – utdrag protokoll, eks.ord gen.fors 28.01.2021

Innkalling med alle sakspapirer og vedlegg lå på hjemmesiden i forkant av møtet. Advokatvurdering av avtalen har ligget ved hele tiden. Sakspapirer med vedlegg ble gjennomgått i møtet. Etter møtet ble protokollen og alle vedlegg signert samlet og lagt på hjemmesiden.

Her er et utdrag/oppsummering av protokollen:

- Sak 1. KONSTITUERING
Stemmegivning: For: 45, Mot: 2, Blank: 2, Totalt besvarte: 47 (2 blanke)
- Sak 2. SALG AV FELLESAREALER, GODKJENNING AV AVTALE OG BYGGING AV NYE LEILIGHETER:
Stemmegivning: For: 41, Mot: 1, Blank: 7, Totalt besvarte: 42 (7 blanke). 97% for.

På Side 7 i protokollen ligger fullstendig avtale med vedlegg for godkjenning i generalforsamling før den signeres av styret:

AVTALE OM FINANSIERING AV VEDLIKEHOLDSARBEIDER	
	Mellom
Byggherre	AS Sandakerveien 11 Organisasjonsnummer: 919 782 552 c/o Norian Regnskap AS Rosenkrantz' gate 16 0160 OSLO
	og
Investor	Sandakerveien 11 Eiendom AS Organisasjonsnummer: 925 748 005
Dette dokumentets innholdsfortegnelse	
1. Avtale.....	2
Vedlegg1: Beskrivelse av vedlikeholdsbehov.....	6
Vedlegg2: Tegninger og beskrivelser av fellesareal/leilighetsareal.....	7

På side 18 i protokollen er en uavhengig advokat-vurdering av avtalen:

	
AS Sandakerveien 11	
Att: styret	Oslo, 22.01.21
	Ansvarlig advokat: Brit Haarklou Mathisen Vår ref.: 2020402
VURDERING AV AVTALE MED UTBYGGER VEDRØRENDE REHABILITERINGSARBEIDER OG UTVIKLING AV LEILIGHETER	
Undertegnede har gått gjennom utkast til avtale mellom AS Sandakerveien 11 (boligaksjeselskapet) og Sandakerveien 11 Eiendom AS (investor), samt beskrivelsen av boligaksjeselskapets behov for rehabilitering og oppgradering av fasade, tak og vinduer m.v. slik det er redegjort for dette i sakspapirer til beboermøte 31.8.2020.	

Vedlegg 6 – Brev til plan og bygningsetaten

Vedrørende MARCUS THRANES GATE 7 – 11, AS Sandakerveien 11

REF 201800129 – 22, ved Edvard Bondi Knowles

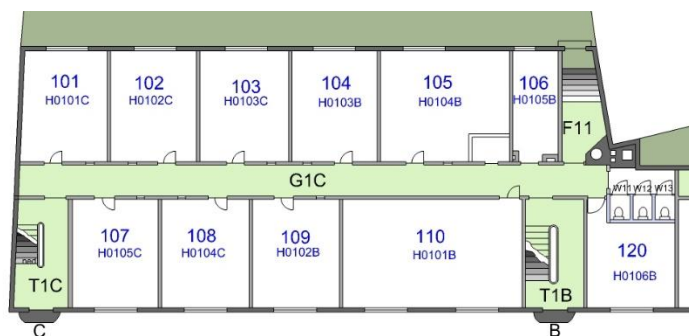
Hei

Dette er styrets svar på brev av dato 23.03.2021 fra Plan og bygningsetaten ved Edvard Bondi Knowles. Styret i boligselskapet AS Sandakerveien vil her forsøke å uttale seg i henhold til forespørsel. Vi er litt usikre på hva som skal besvares, men forsøker så godt vi kan å kommentere innholdet i eposten det vises til.

Bakgrunn

Det er 11 leiligheter i innsenders oppgang. Av disse er det kun to som ikke har bygget bad og toalett i leiligheten: Innsenders leilighet (104) og L120 som tidligere har vært utleieleilighet eid av boligselskapet.

I resten av bygget er det totalt 12 leiligheter som er uten dusj/toalett i leiligheten. Disse har og vil fortsatt ha dusj og toalett tilgjengelig i fellesarealene.



Eksisterende fellesarealer med dusj/toaletter trenger rehabilitering og det er ikke hensiktsmessig å rehabilitere nesten 50 WC og 30 dusjer for bruk av 11 personer. Eiendommen har et stort vedlikeholdsetterslep etter nesten 30 år uten vedlikehold da vi startet med dette i 2012. Vi har startet storstilt rehabilitering av tak, fasade, rør, elektrisk anlegg, oppvarming, ventilasjon og innvendige flater. Salg av ubrukte fellesarealer er viktig for at vi skal ha råd til å gjennomføre disse tiltakene uten å øke felleskostnadene til et nivå som senker verdien på leilighetene.

Vi har sørget for at alle som benytter seg av dusj/toalett i fellesområdene i dag også vil kunne gjøre det i fremtiden, med høyere standard enn tidligere.

Anmodning om å besvare merknad

Vi har forsøkt å komme P&B i møte ved å svare inline i mailen. Det kommer ikke frem noen spørsmål eller problemstillinger som er tydelig for oss, men vi forsøker å kommentere alle ting vi antar kan være av betydning. Vi ber om at dere ringer eller kontakter oss dersom det er noe vi burde svare ut på en bedre måte.

For ordens skyld har vi lagt ved alle bildene til klageren bakerst i dette brevet, sammen med en plantegning. Vi har også forsøkt å dokumentere nåværende og kommende situasjon i bygget bak i dette brevet.

**For styret i AS Sandakerveien 11,
Kristoffer G Skappel, 95876157, Styreleder**

Epost til P&B som det svares på

Fra: Elena

Sendt: mandag 1. februar 2021 21.00

Til: PBE Postmottak

Emne: K L A G E på bygging av et toalett i det felles korridor som åpner til hagen

Vedlegg: 1.jpg; 2.jpg; 3.jpg; 4.jpg; 5.jpg; 6.jpg

K L A G E på bygging av et toalett i det felles korridor som åpner til hagen

Jeg bor i hybel på Sandakerveien 11B (vi fikk ny postadressen fra 15.02.2021 – Marcus Thranes gate 9)

Jeg kjøpte den hybelen på 19 m2 i august 2008 med felles toaletter på 1.etasje. Vi har 9 hybler på korridoren. De fleste naboer har bygd toaletter i hyblene sine. Jeg har ikke råd til det og fortsetter å bruke felles toaletter.

Med unntak av at det er 12 leiligheter i korridoren, stemmer dette. I de andre etasjene er det til sammen 11 andre som ikke har dusj/toalett og som benytter seg av dette i fellesarealene.

Våre toalettrom med vinduet og varme oven har 3 isolerte toaletter med sin egen dør. Jeg bruker en av disse. Dette toalett rommet er plassert i lang korridoren, på slutten (se vedlegg 1 og 2 – bilde av toalett rommet) Vi har også 2 dør fra den lange korridoren til 2 inngangs trappa (2 innganger til huset B og C på Marcus Thranes gate - RING 2 og 1 inngang fra en kald korridor uten dør.

Vi er ikke sikre på hva dette betyr, men se gjerne plantegning. Klageren har hele tiden hatt dusj i kjelleren og toalett-bås i samme etasje. Se vedlegg 1 med situasjonsbeskrivelse.

STYRET på huset bestemte å selge dette toalett rommet til bygningsbedriften nå (fra toalettrommet og tilstøtende rom planlegges å gjøre leilighet til videre salg) og bestemte å lage til meg et toalett i den kalde korridoren som leder til vår lille hage. Det er en trapp i korridoren. På den korridoren finnes 2 små veggmonterte skap med dørene (i en av disse var vasken med kaldt vann tydeligere, hvor vi vasket sko) og lukka til søppel (nå kaster vi søppel på annet plass). (se vedlegg 3 og 4)

Det er ikke riktig at styret bestemte å selge fellesarealer. Styret fremmet forslag til Generalforsamlingen om å selge fellesarealer med til sammen ca 50 WC og ca 33 dusjer. I forslaget, som ble vedtatt av generalforsamlingen, ble det også vedtatt å bygge nye dusjer og nye WC til de som fremdeles benytter dette. Solgte fellesarealer blir gjort om til 5 nye leiligheter som skal betale felleskostnader, og salget medfører store inntekter som går rett til rehabilitering av gården.

Vi er usikre på dette med vasking av sko, men det stemmer at søppel nå kastes i eget rom med inngang fra utsiden av bygget.

Den lille kalde korridoren brukes også som utgangen i tilfelle av brann. Vi hadde en kraftig brann i en hybel på våre lange korridoren for 6 år siden. Det var ganske skremmende. Da en av inngangsdøra til - Marcus Thranes gate – RING 2 var fast lukket p.g.a dårlig lås. Brannmenn sammen med politi og ambulanse hjulpet til beboende.

Det stemmer ikke at dør mot bakgård er rømningsvei. Se vedlegg 3 i dette dokument og vedlagt skriv fra Rådgivende Ingeniør Brann. Merk at bakgården er lukket uten adkomst og at alle leilighetene har to andre rømningsveier til Ring2.

Med denne Klagen vil jeg spørre Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

1) Kan det bygges toalett i den kalde korridoren som fører til hagen? Der er en branns utgang. Den korridoren er ikke så stor.

Dette er et spørsmål rettet til P&B, men som vi har besvart til klageren flere ganger, både muntlig og med henvisning til brannteknisk rapport.

2) Hvilken standard (dimensjon) må ha toalett i forhold til bygnings forskrifter?

Dette er igjen et spørsmål rettet til P&B, men vi har besvart klageren muntlig og skriftlig flere ganger om at standarden på nytt WC vil være høyere enn dagens WC og at vi har fått denne godkjent av P&B etter at arkitekt har vurdert dette.

Det skal selges flere felles lokale også på 2., 3., 4 og 5.etasje. Bygningsarbeidet skal starte fra 22 februar 2021. Jeg ba STYRET om å beholde en av 3 toalett, som ligger nærmest inngangsdøra til toalett rommet. Jeg fikk svar fra STYRET – NEI, du skal få toalett på korridoren til hagen.

Klager ba om at toalettrommene i 1.etg skulle bestå uendret, eventuelt å pusse opp dagens toalettrom slik at hun slipper endringer. Ved å flytte toalettet som planlagt, søkt, godkjent og varslet, kan vi bygge om L120 (tidligere sub-standard

hybel) til en beboelig leilighet til inntekt for boligselskapet. Vi har forsøkt å gå henne i møte ved å bygge et helt nytt WC av høyere standard. Hun vil få kortere vei til toalett og det nye WC vil også være oppvarmet i tillegg til at det på sikt bare vil være hun som har tilgang.

Huset var inne i en omfattende renovering siste år, for eksempel På toalett rommet var dør til korridoren, som fører til inngang A. Siste sommer den døren ble lagt med murstein (se vedlegg – foto) og den delen av korridoren bak denne døren nå tilhører leilighet nummer 111, etter rekonstruksjon (se foto -)

Veggen det vises til som er murt igjen, har vært stengt med en ståldør de siste 20 år (undertegnede kan bekrefte at denne døren var permanent låst fra 2009 da jeg flyttet inn). På generalforsamling ble det vedtatt å selge en del av gangen til L111, som er på andre siden. Dette er omsøkt og godkjent av P&B, samt gjennomgått av advokat i forkant av generalforsamling. Salget av fellesarealene ble gjennomgått på flere beboermøter og på flere generalforsamlinger.

Kan det gjøres slik som dette?

Dette virker å være et spørsmål stilt til P&B. Det er tidligere ganger besvart flere ganger til klageren i flere ulike fora.

Jeg stilte også disse spørsmål til Oslo kommune brann og redningsetaten og advokaten.

Styret har i flere omganger blitt kontaktet av advokat på vegne av klageren. I de fleste av disse tilfellene er det enkle spørsmål med enkle svar, ofte som er besvart på hjemmesiden www.sandakerveien11.no, på oppslag i gangen, i beboerinfo på veggen, i beboerinfo i postkassen eller på mail til klageren i forkant av kontakt.

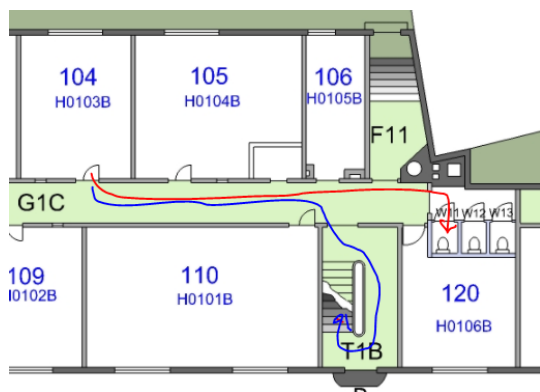
Med vennlige hilsen

Elena Håkansson

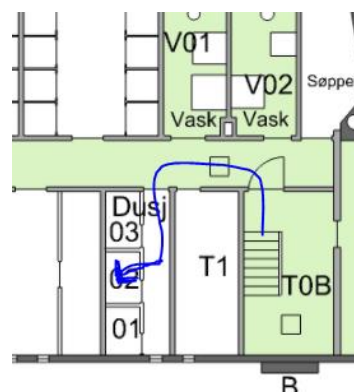
Vedlegg 1 til P&B: situasjon i 1.etg

I dag og de siste 90 årene, har L104 hatt toalett (rødt) i samme etasje og dusj (blått) i kjelleren.

1.etg:

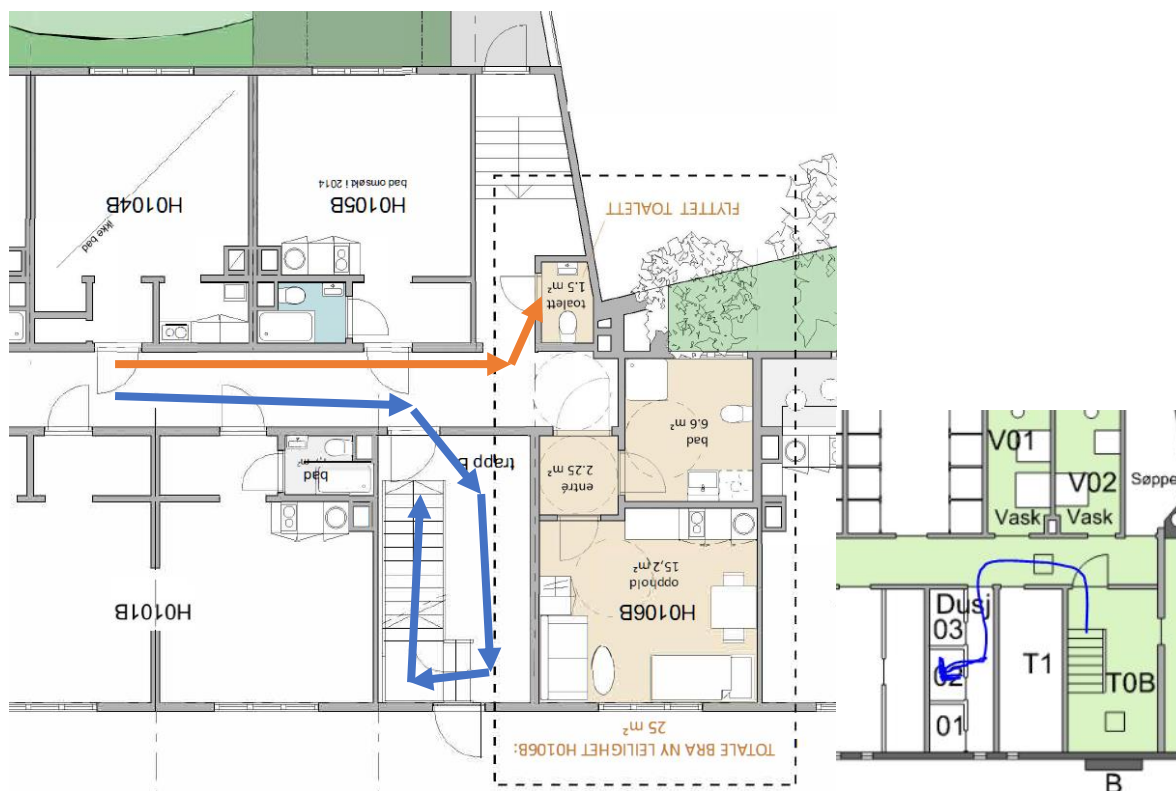


Kjeller:



(For ordens skyld: pilene går til et WC og en dusj, men undertegnede har ikke oversikten her over hvilket av de tre WC og hvilken dusj som Elena bruker i dag.)

Med ny situasjon vil innsender får et eget nytt WC med oppvarming og bedre standard enn tidligere. I overgang til ny løsning (ca 1-2mnd) vil det være en seksjon til som bruker det samme toalettet som innsender, men etter byggeperioden og i fremtiden vil hun ha dette WC alene. Dusjene i kjelleren er oppgradert med maling og oppussing.

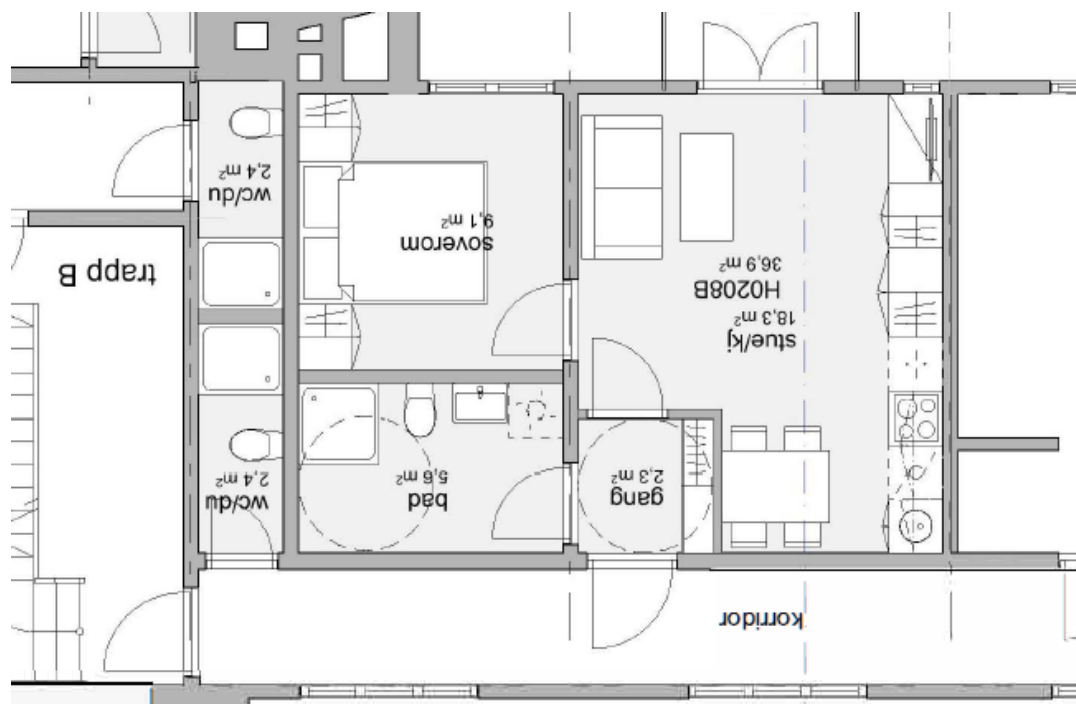


Vedlegg 2 til P&B: situasjon i 2,3,4 og 5 etg

Planløsning for dusj/toalett for alle andre enn 1.etg er identisk. Alle toalettene er samlokalisert og det samme med dusjene. 2 leiligheter brukte samme toalett sammen, tre leiligheter brukte samme dusj.



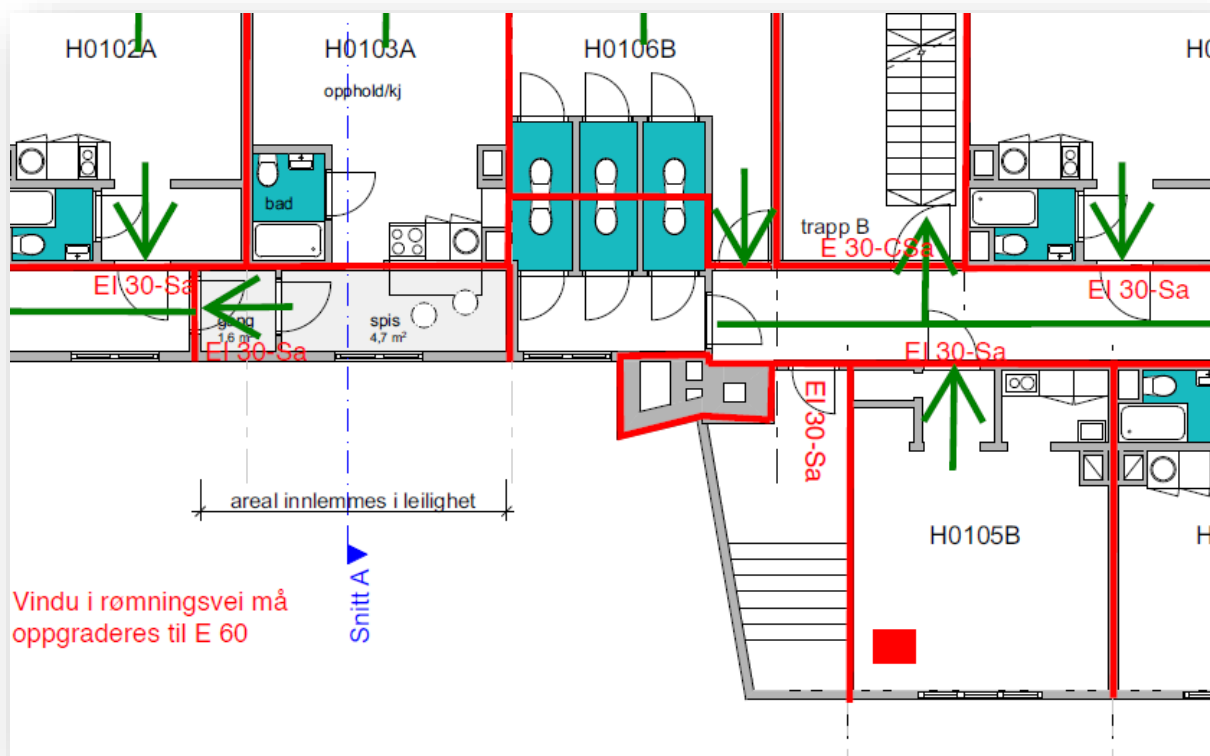
Med ny løsning har vi lagt opp til å bygge nye bad med både dusj/toalett i samme rom og vanligvis 1 seksjon som bruker det enkelte bad:



Vedlegg 3 til P&B: Brannskisse med rømningsveier 1.etg

Trappen mot bakgården er ikke offisiell rømningsvei. Blant annet fordi det er en lukket bakgård uten tilgang til offentlig vei og uten tilgang for stigebil.

Legg merke til at trappen i bunnen av bildet er trappen som går mot bakgården. Den er ikke avmerket som rømningsvei. Styret antar at selv om den var rømningsvei, ville ikke dette vært noe problem.



Vi legger ved den nyeste dokumentasjonen vi har på brannteknisk tilstandsvurdering hvor denne tegningen er hentet.

