

AS Sandakerveien 11

Protokoll for ordinær generalforsamling 01.07.2021

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

46 stemmegivere av 96 mulige har avgitt stemme på ordinært møte.

11 deltok fysisk, 23 deltok digitalt, 12 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 44 stemmer

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

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 46

Sak 2: Styrets årsberetning 2020

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 43 stemmer

«Styrets årsberetning for 2020 tas til etterretning.»

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 45

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Årsregnskap 2020

Lagt frem av styret, se vedlegg

Inntekter på 3 094 374 mot budsjettet 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 budsjettet 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 - Vedtatt med 44 stemmer

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

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 46

Sak 4: Budsjett 2021

Lagt frem av styret

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 - Vedtatt med 44 stemmer

«Styrets budsjett for 2021 tas til etterretning.»

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 46

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 - Vedtatt med 33 stemmer

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

Julias forslag - 6 stemmer

«Styrets honorar for kommende periode skal være kr 100.000. Dette skal utbetales i løpet av første kvartal 2022.»

Nadyas forslag - 2 stemmer

«Styrets honorar for kommende periode skal være kr 80.000. Dette skal utbetales i løpet av første kvartal 2022.»

Elenas forslag - 1 stemme

«Styrets honorar for kommende periode skal være kr 20.000. Dette skal utbetales i løpet av første kvartal 2022.»

Totalt antall stemmer: 42

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

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

Styreleder (2 år)

Kristoffer G Skappel (Gjenvalg) - Valgt

Totalt antall stemmer: 43

Styremedlem (2 år)

Kamilla Rød Slettene - Valgt

Totalt antall stemmer: 45

Sak 7: Ekstern styreleder - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

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:

Nei - 44 stemmer

«Generalforsamlingen avviser forslaget om bytte av styreleder.»

Alternativt forslag til vedtak: - 2 stemmer

«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.»

Totalt antall stemmer: 46

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 - Vedtatt med 46 stemmer

«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.»

Totalt antall stemmer: 46

Sak 9: Endring av vedtektene: styret

Lagt frem av styret

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 - Vedtatt med 46 stemmer

«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.»

Totalt antall stemmer: 46

Sak 10: Endring av vedtektene: størrelseskrav for flere beboere

Lagt frem av styret

Dagens vedtekter sier at man kun kan bo en person pr leilighet, bortsett fra der det er søkt om godkjenning, og leiligheten har 18kvm pr person. Styret foreslår å myke opp på dette kravet slik at så lenge størrelsen er minst 27 kvm, så kan det bo 2 voksne der.

Styrets forslag - Vedtatt med 44 stemmer

«Vedtektene endres etter styrets forslag slik at en leilighet kan godkjennes for beboelse av to voksne mennesker dersom leiligheten er minst 27 kvadratmeter stor.»

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 46

Sak 11: Annullering av avtale med Sandakerveien 11 Eiendom - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Lagt frem av styret på vegne av Elena Håkansson

Det er tidligere vedtatt i flere generalforsamlinger at fellesarealer skal selges. Det er avgjort i generalforsamling hvordan dette skal gjøres og det er senere lagt frem en avtale for generalforsamlingen for godkjenning før denne er signert av styret.

Alle generalforsamlingene det er snakk om ligger signert på hjemmesiden og har gjort det siden de var avholdt. Avtalen det er snakk om ligger der som et vedlegg til både innkalling og protokollen i Ekstraordinær generalforsamling 28.01.2021.

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 tilsvær.

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.

Nei - 43 stemmer

«Saken avvises.»

Elenas forslag til vedtak - 3 stemmer

«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.»

Totalt antall stemmer: 46

Sak 12: Redusere felleskostnadene med 1000kr

Lagt frem av styret på vegne av Elena Håkansson

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 - Vedtatt med 40 stemmer

«Generalforsamlingen avviser kravet.»

Elenas forslag til vedtak - 5 stemmer

«Det er ønskelig med reduksjon av felleskostnader som følge av salg av fellesareal.»

Totalt antall stemmer: 45

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 13: Rehabilitering av kjeller som prioritet

Lagt frem av styret på vegne av Elena Håkansson

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 - Vedtatt med 44 stemmer

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

Elenas forslag - 2 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 46

Sak 14: Rehabilitering av gang i første etasje mot bakgården

Lagt frem av styret på vegne av Elena Håkansson

Se vedlegg

Styrets forslag til vedtak - Vedtatt med 43 stemmer

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

Elenas forslag til vedtak - 3 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 46

Sak 15: Utbedring av vinduer og dører mot bakgården

Lagt frem av styret på vegne av Elena Håkansson

Styrets forslag til vedtak - Vedtatt med 41 stemmer

«Styret bes ta tak i reklamasjonssaker angående vinduer og dører mot bakgården. Dette skal gjennomføres så snart som mulig, innen 2021 og skal informeres om i et beboerskriv.»

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 42

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

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

Lagt frem av styret på vegne av Elena Håkansson

Elena har bedt om skriftlig redegjørelse fra styret. Se vedlegg.

Styrets forslag - Vedtatt med 44 stemmer

"Generalforsamlingen tar saken til orientering."

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

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

Lagt frem av styret på vegne av Elena Håkansson

Se vedlegg.

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 i fellesarealer i samme etasje og dusj i fellesarealer i kjelleren. Ny løsning har tilsvarende eller kortere vei til dusj/toalett og tilsvarende eller bedre standard.

Styrets forslag - Vedtatt med 44 stemmer

«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.»

Elenas forslag - 2 stemmer

«AS Sandakerveien 11 skal finne et egnet areal for å bygge et bad med dusj og toalett i fellesarealene i første etasje. Kostnaden ved søknader og bygging skal dekkes av selskapet. Dersom mulig skal våtrom være på 3 kvm og plasseres på samme sted som tidligere WC og det skal følge med et vindu til våtrommet om dette er mulig.»

Totalt antall stemmer: 46

Sak 18: Stopp av alle arbeider på selskapets eiendom - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

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."

Nei - 44 stemmer

«Generalforsamlingen avviser kravet.»

Elenas forslag - 2 stemmer

«Alt arbeid på eiendommen til AS Sandakerveien 11 skal stanses umiddelbart og frem til

nytt vedtak i generalforsamling.»

Totalt antall stemmer: 46

Ordinær generalforsamling 01.07.2021 protokoll.pdf

Navn

Mikkelsen, Ina Fonnes

Dato

2021-07-03

Navn

Slettene, Kamilla Rød

Dato

2021-07-07

Identifikasjon

 Mikkelsen, Ina Fonnes

Identifikasjon

 Slettene, Kamilla Rød

Navn

Skappel, Kristoffer G

Dato

2021-07-03

Identifikasjon

 Skappel, Kristoffer G