

Generalforsamling onsdag 25.02.15 for AS Sandakerveien 11



Generalforsamlingen avholdes kl 18.00 til 20.00 på sagene skole.

Oppmøte kl **17.45** for registrering. Spis litt før du kommer.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSBERETNING FOR 2014
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET for 2015
5. OMDISPONERING AV PROSJEKTMIDLER
6. VALG AV TILLITSVALGTE

Etter ordinær generalforsamling vil vi ha et beboermøte med informering, spørsmål og svar.

Oslo, 13.02.2015

Styret i Sandakerveien 11 AS

Kris Skappel

Said Bitta

Idar Burheim

Ta gjerne kontakt dersom du har lyst til å sitte i styret: post@sandakerveien11.no. Vi vil gjerne ha deg som er oppegående, ressurssterk og som kan bidra i tiden fremover.

Generalforsamling 25.02.2015



1 Konstituering

1. Valg av møteleder

Styret foreslår Kristoffer G. Skappel som møteleder

2. Opptak av navnefortegnelse og referent:

Styret foreslår Christoffer Egidius fra Bendixen som referent.

3. Aksjonær til å underskrive protokollen

Styret foreslår Mette-Mari Refshal Veia

4. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen anser innkallingen som gyldig i henhold til lover og vedtektene»

Generalforsamling 25.02.2015



2 Årsberetning

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligaksjeselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Navn	Rolle	Valgperiode
Kristoffer Skappel	Styreleder	2013-2015
Said Bitta	Styremedlem	2013-2015
Idar Burheim	Styremedlem	2014-2015
Odd Erling Andreassen	Varamedlem	2014-2015
Magnus Trosdahl	Varamedlem	2014-2015
Ingrid Maria Mørch	Varamedlem	2014-2015

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn. 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.

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 Bendixen Eiendomsforvaltning AS og boligaksjeselskapets revisor er TB REVISJON AS (orgnr: 968 111 981, Brobekkveien 60, 0598, OSLO)

Vaktmester Andersen AS står for daglig drift og vedlikehold av eiendommen, herunder klargjøring av søppel til henting av REN og Norsk Gjenvinning. Bjerke Renholdstjenester AS (orgnr 985847487) vasker ukentlig fellesområdene, inkludert vaskeriene.

Kabel-TV og internett leveres av GET. 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.

Annet

Eiendommen har fellesvaskeri i kjelleren.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er boligaksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligaksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

Generalforsamling 25.02.2015



Styrets arbeid 2014

I løpet av hele året har styret hatt som mål å forbedre bomiljøet. Styret laget nye husordensregler bygget på vedtektene og har jobbet mye med å forebygge ulovlig fremleie. Ulovlig fremleie er kilden til de fleste klagen. Blant annet hadde politiet to væpnede aksjoner i November 2014 hvor de ikke fikk tak i vedkommende de var ute etter, men i stedet fant en fremleiende prostituert i arbeid med kunde. Styret mener likevel at situasjonen er klart bedre enn den var i 2013.

Snart 20 leiligheter har fått bygget bad via våtroms-prosjektet og flere har meldt interesse. Dette gir grunnlag for at vi snart kan begynne å skille ut og selge fellesområdene som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2014. Dette kan delvis eller helt finansiere fornying av fasaden, som begynner å haste (vi var i februar 2015 nødt til å sikre fasaden etter avskalling med fare for liv og helse).

Brannsikringen som vi tidligere har blitt pålagt av OBRE går fremover og vi regner med at dette ferdigstilles i 2015/2016. Vi har fått dører i fellesområdene med riktig brannmerking og vi har brannsikret vinduene fra leilighetene ut i fellesområdene. Leilighetsdørene er byttet i samtlige leiligheter og tilfredsstillende nå brannkravene.

Både adgangskontroll, nye ytterdører og nye kjellerdører er på plass og de gamle nøklene blir faset ut i løpet av kort tid.

Styret måtte sette en midlertidig stopp på bytte av leilighetsvinduer da dette så ut til å få dobbel pris av estimert. Alle som meldte inn behov for utbedring av vinduet fikk byttet dette som en del av et prøveprosjekt. Vi vil få byttet resterende vinduer snart.

Styrets arbeid 2015

Det gamle styret sender i løpet av kort tid inn søknad om en permanent ordning for søppel som er mer hygienisk, billigere i drift og lettere tilgjengelig enn i dag. Om de får det som de vil, blir denne ordningen vesentlig billigere enn antatt.

I løpet av 2015 er det planlagt å fortsette på prosjektet med å bytte vinduer, samt planlegge utbedring av fasade. Det er mulig at disse prosjektene bør slås sammen av hensyn til kostnader og dette kan medføre ytterligere forsinkelser av nye vinduer.

Langsiktige planer for varmegjenvinning på taket og jordvarme som erstatning for oljefyr er presentert av leverandør (oljefyr blir ulovlig i 2020). Her ser det ut til at vi kan spare store summer hvert år. Dette bør vurderes nærmere. Dersom det blir gravet etter jordvarme bør balkonger i bakgården vurderes, eventuelt sammen med et garasjeanlegg – balkonger gir merverdi for leiligheter mot bakgården (og mer fellesinntekter) og garasjeplasser gir leieinntekter direkte til selskapet.

3. Årsregnskapet for 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om boligaksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Driftsinntekter, driftsutgifter og resultat

Driftsinntektene i 2014 var til sammen kr 2.675.000 og driftskostnadene i 2014 var på kr 4.425.858

Årets resultat på kr -1.750.778 foreslås overført til egenkapital. For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Resultatet er påvirket av prosjektene for rehabilitering og vedlikehold som er planlagte utgifter. Blant annet inngår Calling, Adgangskontroll, Ytterdører, Branncelledører, Leilighetsdører og kjellerdører (totalsum over 2 millioner).

Utover rehabiliteringsprosjektene som er pågående, er ikke styret kjent med andre hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Flere av prosjektene, særlig Våtroms-prosjektet som ikke er ferdigstilt, vil påvirke driftsregnskapet også i 2015.

Styrets forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet forutsatt at dette blir godkjent av revisor»

Sandakerveien 11 AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2014	2013	Budsjett 2015
Husleie		2.213.480	1.768.587	2.072.796
Utleieleilighet		0	28.000	0
Trappevask		114.200	114.000	114.000
Strøm		342.600	342.000	342.000
Andre inntekter		4.800	44.150	283.300
Sum driftsinntekter		2.675.080	2.296.737	2.812.096
Lønnskostnader	2	114.100	114.100	114.000
Kostnader sentralfyr/olje		487.738	373.710	510.004
Avskrivninger		18.787	41.623	0
Elektrisitet		238.665	303.168	250.008
Kabel-TV		197.695	192.927	282.240
Større vedlikeholdsprosjekter	8	2.484.643	164.977	200.000
Vaskeri		41.500	4.213	45.000
Renhold		87.750	120.875	90.000
Rydding av fellesarealer		9.356	0	0
Vaktmestertjenester		149.511	155.440	155.004
Containerleie		11.325	62.151	15.000
Revisjon	2	11.469	11.969	9.500
Forretningsførsel		77.500	77.500	80.500
Honorarer	11	55.250	97.588	55.000
Forsikringspremier		112.942	85.719	123.812
Kommunale avgifter		284.986	277.051	335.000
Bankgebyrer		6.163	4.280	5.000
Porto, telefon og kopier	9	5.206	27.954	2.500
Møtekostnader		4.262	7.781	0
Andre driftskostnader	10	27.011	28.536	34.500
Sum driftskostnader		4.425.858	2.151.560	2.307.068
Driftsresultat		-1.750.778	145.177	505.028
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt		134.934	10.542	50.000
Rentekostnad		-518.869	-213.271	-689.724
Resultat av finansposter		-383.934	-202.729	-639.724
Ordinært resultat		-2.134.712	-57.551	-134.696
Årets resultat		-2.134.712	-57.551	-134.696
Overføringer		2.134.712	57.551	134.696

Sandakerveien 11 AS

Balanse pr. 31.12

Eiendeler	Note	2014	2013
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Fast eiendom, Sandakerveien 11, Oslo	3	487.206	499.793
Maskiner og anlegg	3	<u>210.808</u>	<u>217.008</u>
Sum varige driftsmidler		<u>698.014</u>	<u>716.801</u>
Sum anleggsmidler		<u>698.014</u>	<u>716.801</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Ubetalte fellesutgifter		<u>1.964.173</u>	<u>85.352</u>
Sum fordringer		<u>2.087.985</u>	<u>85.352</u>
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	7	<u>5.585.313</u>	<u>149.573</u>
Sum bankinnskudd		<u>5.585.313</u>	<u>149.573</u>
Sum omløpsmidler		<u>7.673.298</u>	<u>234.925</u>
Sum eiendeler		<u>8.371.312</u>	<u>951.726</u>

Sandakerveien 11 AS

Balanse pr. 31.12

	Note	2014	2013
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	114.000	114.000
Sum innskutt egenkapital		<u>114.000</u>	<u>114.000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-3.325.027	-3.324.526
Udisponert resultat		-2.134.712	-57.551
Sum opptjent egenkapital		<u>-5.450.239</u>	<u>-3.382.078</u>
Sum egenkapital		<u>-5.336.239</u>	<u>-3.268.078</u>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		13.336.300	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	3.496.285
Sum langsiktig gjeld		<u>13.336.300</u>	<u>3.496.285</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		450.139	532.870
Forskudd fellesutgifter		-107.567	109.773
Påløpte renter		16.898	16.898
Annen kortsiktig gjeld		11.781	6.426
Sum kortsiktig gjeld		<u>371.251</u>	<u>665.967</u>
Sum gjeld		<u>13.707.551</u>	<u>4.162.252</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>8.371.312</u>	<u>894.175</u>

Oslo
Styret i Sandakerveien 11 AS

Kristoffer Gregersen Skappel
Styreleder

Said Bitta
Styremedlem

Idar Burheim
Styremedlem

Generalforsamling 25.02.2015



4 Godtgjørelse til styret for 2015

Forslag til vedtak:

5.1 «Generalforsamlingen vedtar at styrets godtgjørelse for 2015 skal være 150.000 NOK»

5 Prosjekter, Prosjektregnskap og Prosjektbudsjett

Styret jobber etter vedtak av generalforsamling av 04.09.13 som vedtok rehabiliteringsprosjekter med kostnadsrammer som beskrevet under. Våtroms-prosjektet er ikke med da dette skal gå i 0 for boligselskapet og de aksjeeierne som benytter seg av dette tilbudet tar regningen (inntekter av salg av fellesområder kommer inn som en positiv post som følge av frigjorte arealer)

Prosjekt	Budsjett	Regnskap	Kommentar
Fullførte prosjekter			
Ytterdører, kjellerdører, Leilighetsdører, Branncelledører:	1.747.000,-	1.807.387,-	Ferdig
Calling:	437.500,-	276.662,-	Ferdig
Sum utførte prosjekter	2.184.500,-	2.084.049,-	(Differanse 100.451)
Vedtatte prosjekter			
Røykventilasjon	97.000,-		Må utredes
Individuell måling av strøm/varme:	97.000,-	Ingen kost?	Kommer 2015; Hafslunds betaler
Fasade	1.250.000,-		Sannsynlig dyrere - må utredes (Rambøl: 1.975.000,-)
Brannvarsling og ledelys	475.000,-		Må utredes
Vinduer (leiligheter og fellesarealer)	1.250.000,-	179.938,-	Sannsynlig dyrere - må utredes.
Søppelsystem:	1.250.000,-		Kan bli mye billigere
Sum ikke utførte prosjekter	4.419.000,-	179.938,-	
SUM utgifter totalt (Fullførte og forventete prosjekter)	6.603.500,- (Budsjett)	2.263.987,- (regnskap pr 31.12.14)	Dersom budsjettet holder, gjenstår 4.339.513,- i utgifter
Vedtatt prosjekt			
Salg av fellesarealer (salg av 50% av fellesbad/toaletter)	2.500.000,-		Vi forventer minst 2,5 millioner kroner i fortjeneste for 5x20kvm
Ikke vedtatte (til vurdering)			
Varmegjenvinning på taket og boring etter jordvarme	2.893.150,-		Etter tilbud fra Boligenergi AS. Estimert 200.000 spart årlig.
Rehabilitering av tak	600.000		Kan kombineres med fasade
Utbygging av verandaer i bakgården	?		Bør kombineres med fasade
Parkering/garasje i bakgård til utleie	?		Potensiell inntekt

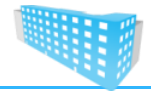
Forslag til vedtak:

7.1: «Generalforsamlingen gir styret rett til å omdisponere midler innen fullførte og vedtatte prosjekter som listet opp over så lenge kostnadsrammen på 6.603.500 overholdes.»

7.2: «Generalforsamlingen ønsker at styret skal prosjektere alternativ oppvarming av eiendommen i forkant av forbud mot oljefyr i 2020. Styret bes blant annet vurdere gjenvinning av spillvarme fra taket og jordvarme til dette formål. Styret skal ta opp prosjektet til votering på ekstraordinær generalforsamling når de kan presentere alternativer med kostnadsrammer, tidsbruk og vurderinger.»

7.3: «Generalforsamlingen ønsker at styret skal prosjektere salg av fellesarealer med tanke på å finansiere gjenstående prosjekter og bygge opp en likviditetsreserve uten å øke felleskostnadene. Salg av fellesarealer utover de tidligere vedtatt solgte arealer skal tas opp på generalforsamling.»

Generalforsamling 25.02.2015



6 Valg av tillitsvalgte

Valg av styrets leder 2 år

Valg av styremedlem (1 år)

Valg av styremedlem (2 år)

Valg av varamedlemmer (1 år)

- Styret forhåndsnominerer: Mette-Mari Refshal Veia

PROTOKOLL

GENERALFORSAMLING
SANDAKERVEIEN 11 AS
ORG. 919782552

ONSDAG, 25. FEBRUAR 2015

Protokoll generalforsamling i Sandakerveien 11 AS

Møtedato: onsdag, 25. februar 2015

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Sagene Skole.

Oppmøte og fullmakt:

Til stede var: 25 aksjeeiere og 0 med fullmakt

Til sammen: 25 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte *Christoffer Egidius & Stine Lund*

Møte ble åpnet av *Kristoffer G. Skappel*

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kristoffer G. Skappel foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Opptak av navnefortegnelse og referent

Som referent ble Christoffer Egidius fra Bendixen Eiendomsforvaltning AS foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Valg av aksjonær til å underskrive protokollen

Som protokollvitner ble Mette-Mari Refshal Veia foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.4. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen anser innkallingen som gyldig i henhold til lover og vedtektene»

Vedtak: Godkjent

SAKSLISTE GODKJENT ENSTEMMIG

2. Årsberetning 2014

Styrets årsberetning 2014 ble gjennomgått og foreslått vedtatt.

Vedtak: Godkjent

Kommentarer til vedtak: Enstemmig

3. Årsregnskap 2014

Årsregnskap 2014 ble gjennomgått, og det ble foreslått at generalforsamlingen godkjenner regnskapet under forutsetning at det blir godkjent av revisor.

Vedtak: Godkjent

Kommentarer til vedtak: Enstemmig

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: «*Generalforsamlingen vedtar at styrets godtgjørelse for 2015 skal være 150.000 NOK.*»

Vedtak: Godkjent

Kommentarer til vedtak: Alle minus 2 som stemte for benkeforslag

Benkeforslag fra Håkansson leil. 105: 100.000 2 stemmer for.

5. Prosjekter

5.1 Omdisponering av midler

Forslag til vedtak: «*Generalforsamlingen gir styret rett til å omdisponere midler innen fullførte og vedtatte prosjekter som listet opp over så lenge kostnadsrammen på 6.603.500 NOK overholdes.*»

Vedtak: Godkjent

Kommentarer til vedtak: Enstemmig vedtatt

5.2 Alternativ oppvarming

Forslag til vedtak: «*Generalforsamlingen ønsker at styret skal prosjektere alternativ oppvarming av eiendommen i forkant av forbud mot oljefyr i 2020. Styret bes blant annet vurdere gjenvinning av spillvarme fra taket og jordvarme til dette formål. Styret skal ta opp prosjektet til votering på ekstraordinær generalforsamling når de kan presentere alternativer med kostnadsrammer, tidsbruk og vurderinger.*»

Vedtak: Godkjent

Kommentarer til vedtak: Enstemmig vedtatt

5.3 Salg av fellesarealer

Forslag til vedtak: «Generalforsamlingen ønsker at styret skal prosjektere salg av fellesarealer med tanke på å finansiere gjenstående prosjekter og bygge opp en likviditetsreserve uten å øke felleskostnadene. Salg av fellesarealer utover de tidligere vedtatt solgte arealer skal tas opp på generalforsamling.»

Vedtak: Godkjent

Kommentarer til vedtak: En stemme mot.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styrets leder (2 år)

Foreslått: Kristoffer G. Skappel

Vedtak: Godkjent

Kommentarer til vedtak: Enstemmig valgt

6.2 Valg av styremedlem (1 år)

Styrets forslag: Said Bitta

Vedtak: Godkjent

Kommentarer til vedtak: Enstemmig valgt

6.3 Valg av to styremedlemmer (1 år)

Forslag til styremedlemmer:

Leilighet 405: Tine Davidsen

Leilighet 105: Elena Håkansson

Leilighet 207: Mari Honaryar

Leilighet 312: Jimmy Nordberg

Avstemming viser at følgende ble valgt:

Tine Davidsen & Mari Honaryar

Vedtak: Godkjent

Kommentarer til vedtak:

6.4 Valg av varamedlem (1 år)

Styret nominerer: Martin Skaar Olsund

Vedtak: Godkjent

Kommentarer til vedtak: Enstemmig valgt

6.5 Valg av varamedlemmer (1 år)

Foreslått av generalforsamlingen: Jimmy Nordberg (312)

Vedtak: Godkjent

Kommentarer til vedtak: Enstemmig valgt

6.6 Valg av varamedlemmer (1 år)

Styret foreslår: Mette-Mari Refshal Vea

Vedtak: Godkjent

Kommentarer til vedtak: Enstemmig valgt

6.7 Styrets sammensetning etter valget

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styrets leder for 2 år: Kristoffer G. Skappel

Styremedlem for 1 år: Said Bitta

Styremedlem for 1 år: Tine Davidsen

Styremedlem for 1 år: Mari Honaryar

Varamedlem for 1 år: Jimmy Nordberg

Varamedlem for 1 år: Martin Skaar Olsund

Varamedlem for 1 år: Mette-Mari Refshal Vea

Vedtak: Godkjent

7. Avslutning

Møtet ble hevet klokken 19.00.

Protokoll ble opplest og vedtatt.

tirsdag, 9. desember 2014

Møteleder Kristoffer G. Skappel

Referent Christoffer Egidius

Protokollvitne

Protokollvitne