

Innkalling til ordinær generalforsamling 09.06.2022 for AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (tidligere S11).

Møtetid: kl. 17:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke som sendes ut på forhånd.

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

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

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

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen tirsdag 9. juni. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

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

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

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Regnskap

Sak 3: Styrets årsrapport

Sak 4: Styrehonorar for kommende periode

Sak 5: Salg av fellesarealer, opp til 2,3 kvm i 1.etg MTG9

Sak 6: Salg av fellesarealer i MTG9, 3etg

Sak 7: Forslag om vedtektsendring

Sak 8: Valg av styremedlemmer

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styreleder Kristoffer Skappel velges til møteleder. Ina Mikkelsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 3 176 228 (mot budsjett 3 236 904)

Utgifter: 3 482 251 (mot budsjett 2 895 018)

Driftsresultat: - 306 023 (mot budsjett 341 886)

Årsresultat (etter lånekostnader) - 765 303 (mot budsjett -58 691)

Større avvik fra budsjett:

Strøm og nettleie har kostet oss 130.000 mer enn forventet.

Vi hadde 510 344 kr reparasjon og vedlikehold (mot 30.000 i budsjett). Blant annet VVS, utbedring av dør etter innbrudd, bortkjøring av avfall, toaletter og dusjer i fellesaraler.

89.000 i "Andre kostnader", er blant annet Containerleie, leie av lokaler til generalforsamling, kostnader i forbindelse med inndrivelse av felleskostnader, porto, forbruk av SMS, mm.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Styrehonorar for kommende periode

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrehonorar for kommende periode skal være kr 160.000. Dette utbetales i første kvartal

2023"

Sak 5: Salg av fellesarealer, opp til 2,3 kvm i 1.etg MTG9

Lagt frem av styret

Sandakerveien 11 Eiendom, de som har kjøpt arealer og bygget leiligheter, har uttrykt ønske om å kjøpe areal i gangen vår. Dette arealet er søkt om, og godkjent av kommunen, men vi skrev feil i kontrakten, slik at de ikke eier dette arealet i dag.

De ønsker å kjøpe arealet slik at dette inngår i den tilstøtende leiligheten. Dette er i henhold til vår opprinnelige plan om hvordan denne leiligheten skulle bli. Dette betyr at denne nye leiligheten vil betale en høyere andel av felleskostnadene og at vi får mer betalt enn vi trodde for arealer.

Det er sendt inn følgende forslag, som ikke lar seg gjennomføre i praksis:

"Styret gis mandat til å selge fellesareal inntil 2,3 kvm i 1 etg. i Marcus Thranes gate 9, for NOK 175000.

Beboerne i MTG9 1. etasje skal søkes prioritert slik at disse gis til Sandakerveien 11 Eiendom. ved flere beboer interessenter trekkes lodd mellom disse."

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styret gis mandat til å selge fellesareal, inntil 2,3kvm, i 1etg i Marcus Thranes gate 9, for NOK 175.000"

Elenas forslag

"Styret gis mandat til å selge fellesareal inntil 2,3 kvm i 1 etg. i Marcus Thranes gate 9, for NOK 175000.

Beboerne i MTG9 1. etasje skal søkes prioritert slik at disse gis til Sandakerveien 11 Eiendom. ved flere beboer interessenter trekkes lodd mellom disse."

Sak 6: Salg av fellesarealer i MTG9, 3etg

Lagt frem av styret

Det er lenge siden styret fikk mandat til å selge fellesarealene i MTG9, tidligere B-oppgangen. Det har blitt solgt 2 tilsvarende arealer som følge av dette. Styret ønsker å ta opp denne saken slik at generalforsamlingen kan bekrefte at dette er noe vi ønsker.

Resultatet av dette er at vi som selskap får kr 240.000 inn på konto, og at andelen som kjøper dette arealet vil betale mer i felleskostnader enn andre leiligheter som er mindre. Det gir oss

bedre økonomi.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Generalforsamlingen godkjenner avtalen som er lagt frem og godkjenner salg av fellesareal til tilstøtende leilighet."

Sak 7: Forslag om vedtektsendring

Lagt frem av Elena Håkanson

Jeg ber om at STYRET framlegger mine forslag (under) til behandling på den kommende generalforsamling:

Til

Kapittel 3 Pkt. 1: Aksjeeierens rett til bruk:

«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 27kvm og det skal dokumenteres at elektrisk anlegg, samt evt våtrom/bad er i forskriftsmessig stand.»

Forslag: Det settes punktum etter «1 person» slik at det ikke åpnes for at leilighetene kan bebos av mer enn 1 person.

Grunngiing: I selskapet er det leiligheter på 19m², 20m² og 27 m². Ingen av disse leilighetene har en størrelse som tilsier at leiligheten bør bebos av mer enn 1 person.

Det at man i boligaksjeselskapet ikke har individuelle varmemålere, strømmålere eller vannmålere tilsier at det vil være uheldig om det åpnes for at enkelte leiligheter kan bebos av mer enn 1person.

Leilighetene i Sandakerveien 11 kan bebos av 1 person.

Kapittel 7 pkt. 2: Deltakelse på generalforsamlingen

Nytt siste punktum:

Generalforsamlingen er kun vedtaksfør dersom minst 30% av aksjonærene fysisk eller digitalt avgir møte/møter fram.

pkt. 3: Fullmektiger og rådgivere

Nytt 3.ledd: Aksjeeiere kan ikke gi fullmakt til styret/medlemmer i styret.

Med hilsen

Elena Håkansson

Mot ★ **Styrets innstilling**

"Forslaget avvises."

Innsenders forslag

"Vedtektsendringene som foreslått over vedtas"

Sak 8: Valg av styremedlemmer

Lagt frem av styret

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

**AS Sandakerveien 11
2021**

Årsregnskap for AS Sandakerveien 11

Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter		3 116 928	3 094 374	3 231 804	0
Andre inntekter		59 300	83 000	5 100	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	3	3 176 228	3 177 374	3 236 904	0
Lønn og personalkostnader	2	182 560	182 560	182 560	0
Avskrivninger	4	111 349	111 349	111 349	0
Vaktmestertjeneste		204 564	262 336	251 600	0
Renhold		162 472	111 880	115 300	0
Kabel-TV/Bredbånd		332 133	326 580	336 400	0
Kommunale avgifter		349 080	366 452	350 300	0
Strøm og nettleie		498 664	275 283	373 776	0
Fjernvarme og fyring		677 278	469 063	644 432	0
Andre driftskostnader	3	3 631	32 800	31 000	0
Reparasjon og vedlikehold	3	510 344	1 410 525	30 000	0
Eksterne tjenester	2,3	150 081	212 128	219 600	0
Serviceavtaler	3	13 789	23 862	23 900	0
Forsikringer		197 040	184 357	193 600	0
Andre kostnader	3	89 266	56 413	31 200	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 482 251	4 025 587	2 895 018	0
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-306 023	-848 213	341 886	0
DRIFTSRESULTAT:		-306 023	-848 213	341 886	0
Finansinntekter		25 768	23 292	422	0
Finanskostnader		485 048	418 153	401 000	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		-459 280	-394 861	-400 578	0
ÅRSRESULTAT		-765 303	-1 243 074	-58 691	0
Resultat		-765 303	-1 243 074	-58 691	0
Overført til udekket tap		-765 303	-1 243 074	0	0
SUM DISPONERT		-765 303	-1 243 074	0	0

Balanse

AS Sandakerveien 11

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 923 121	3 034 470
Sum varige driftsmidler	4	2 923 121	3 034 470
Andre fordringer	9	755 636	773 636
Sum finansielle anleggsmidler		755 636	773 636
Sum anleggsmidler		3 678 757	3 808 107
Kundefordringer		27 783	54 340
Forskuddsbetalte kostnader		438 917	343 345
Sum fordringer		466 700	397 685
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	4 699 208	192 219
SUM OMLØPSMIDLER		5 165 908	589 904
SUM EIENDELER		8 844 666	4 398 011
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	6	114 000	114 000
Sum innskutt egenkapital		114 000	114 000
Annen opptjent egenkapital		-5 445 771	-4 680 467
Udekket tap		-5 899 510	-5 899 510
Sum opptjent egenkapital	6	-11 345 280	-10 579 977
SUM EGENKAPITAL	6	-11 231 280	-10 465 977
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	19 143 532	14 475 594
Sum annen langsiktig gjeld		19 143 532	14 475 594
Leverandørgjeld		835 525	307 004
Annen kortsiktig gjeld		96 889	81 390
Sum kortsiktig gjeld		932 414	388 394
SUM GJELD		20 075 946	14 863 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 844 666	4 398 011

OSLO,
AS Sandakerveien 11

Kristoffer Gregersen Skappel
Styrets leder

Kamilla Rød Slettene
Styremedlem

Ina Fonnes Mikkelsen
Styremedlem

Disponible midler

AS Sandakerveien 11

	2021	2020
A. Disponible midler pr. 01.01.	975 147	2 444 413
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-765 303	-1 243 074
Tilbakeføring av avskrivning	111 349	111 349
Endring anleggsmidler	0	0
Endring langsiktige lån	4 667 938	-337 542
B. Årets endring i disponible midler	4 013 984	-1 469 267
C. Disponible midler pr. 31.12.	4 989 131	975 147

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	1 222 337	1 171 322
Kontanter og Bank	4 699 208	192 219
Omløpsmidler	5 921 545	1 363 540
Kortsiktig gjeld	-932 414	-388 394
Disponible midler	4 989 131	975 147

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

	2021	2020
Styrehonorar	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560
Sum lønnskostnader og revisjon	182 560	182 560

Antall årsverk: 0

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

Honorar til revisor:

	2021
Revisjonshonorar	9 563
Sum revisjonshonorar	9 563

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Driftsinntekter

	2021
Fakturerte felleskostnader	2 029 368
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	345 420
Fakturert fyring/fjernvarme	609 900
Fakturert renhold	132 240
Andre inntekter	59 300
Sum driftsinntekter	3 176 228

Andre driftskostnader

	2021
Andre driftskostnader eiendom	3 631
Sum andre driftskostnader	3 631

Reparasjon og vedlikehold

	2021
Rep. og vedlikehold bygning	465 658
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	25 091
Brannvarsling og skallsikring annet	12 211
Rep. og vedlikehold utstyr	7 384
Sum reparasjon og vedlikehold	510 344

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Eksterne tjenester**2021**

Honorar for revisjon	9 563
Forretningsførsel og regnskap	140 519
Sum eksterne tjenester	150 082

Serviceavaler**2021**

Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	13 789
Sum serviceavtaler	13 789

Andre kostnader**2021**

Leie container	4 152
Kontorrekvisita	5 416
Lisens og systemkostnader	37 251
Portotjenester	10 202
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	16 452
Bank- og kortgebyrer	4 835
Gebyrer ved puring	406
Tap på fordringer	1 820
MVA-kostnader fra inkassoselskap	8 732
Sum andre kostnader	89 266

Note 4 Anleggsmiddel

Anlegg	Anskaffelse	Tidligere avskr.	Årets avskr.	Akk. Avsk.	Bokført verdig 31.12
Bygning	531 691	109 731	11 313	121 044	410 647
Tomt	1	-	-	-	1
Dørprosjekt	1 792 435	358 488	59 748	418 236	1 374 199
Vindusprosjekt	179 938	35 988	5 998	41 986	137 952
Kjellerprosjekt	120 512	24 102	4 017	28 119	92 393
Balkonger	482 000	26 155	11 209	37 364	444 636
Sum bygninger	3 106 577	554 464	92 285	646 749	2 459 828
Port system	385 936	77 185	12 864	90 049	295 887
Sentralfyranslegg	310 002	136 394	6 200	142 594	167 408
Sum inventar	695 938	213 579	19 064	232 643	463 295
Sum anlegg	3 802 515	768 045	111 349	879 392	2 923 123

Selskapet eier tomten. Tomten ble overdratt til selskapet vederlagsfritt i 1935.

Note 5 Drift- og bundne midler

2021

Driftskonto	4 680 389
Skattetrekkskonto	17
Sparekonto	18 802
Saldo per 31.12.	4 699 208

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 17
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2021 utgjorde kr 0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Saldo 01.01.	114 000	-4 680 467	-5 899 510	-10 465 977
Årsresultat		0	-765 303	-765 303
Saldo 31.12.	114 000	-4 680 467	-6 664 813	--11 231 280

Selskapet har 95 aksjer på kr. 1 200.

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier fores ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 7 Langsiktig gjeld**2021**

Opprinnelig lånesum	15 400 000
Restlån per 01.01.	14 475 594
Nedbetalt i år	377 028
Restsaldo per 31.12.	14 098 566

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 16.02.2048
Renter: 2,69 %

Sameiet/boligselskapet hadde per 31.12.2021 gjeld på kr 14 098 566 til kredittinstitusjoner, derav kr 11 663 732 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Opprinnelig lånesum	5 450 000
Restlån per 01.01.	5 450 000
Nedbetalt i år	405 034
Restsaldo per 31.12.	5 044 966

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 01.02.2031
Renter: 2,57 %

Sameiet/boligselskapet hadde per 31.12.2021 gjeld på kr 5 044 966 til kredittinstitusjoner, derav kr 1 874 519 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2021
Borettsinnskudd	0
Pantelån	19 143 532
Påløpte avdrag	0
Totalt	19 143 532

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokført verdi:

	2021
Bygninger	410 648
Tomt	0
Totalt	410 648

Note 9 Fordringer på eiere

	2021
Saldo 01.01.	773 636
Nedbetalt i år	18 000
Saldo per 31.12.	755 636

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 755 636 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.

Vedlegg - Styrets årsberetning 2021

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligaksjeselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder	Kristoffer G Skappel	Valgt for 2 år i 2021 (På valg i 2023)
Styremedlem	Ina Mikkelsen	Valgt for 2 år i 2020 (På valg i år)
Styremedlem	Kamilla Rød Slettene	Valgt for 2 år i 2021 (På valg i 2023)
Varamedlem	Synnøve Buen	Valgt for 1 år i 2021 (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 2021 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 Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (tidligere S11)

Organisasjonsnr: 919 782 552

Gårdsnr: 225

Bruksnummer: 228

Kommune: Oslo

Adresser: Marcus Thranes gate 7, 9 og 11.

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 2021

I 2021 kunne endelig en del av de planlagte prosjektene gå i gang etter lange ventetider hos leverandører i 2020. Fra september-november ble fasaden mot Marcus Thranes gate (Ring 2) og Sandakerveien renoveret. Arbeidet med utbygging av vinduer mot Marcus Thranes gate (Ring 2) og Sandakerveien ble også påbegynt i 2021, og gjennomført i starten av 2022. Det har vært et år preget av mye byggestøy i blokka vår, og vi takker alle for tålmodigheten.

I 2021 fikk blokken ny adresse (Marcus Thranes gate 7, 9 og 11 - tidligere Sandakerveien 11 A, B og C). Vi fikk også endelig opp etasjenummerskilt som er til glede for gjester i blokken.

Vi har i vinteren 2021/2022 hatt en del problemer med den nye oljefyren vår. Det viste seg at dette også kom av kulden, bio-olje blir for tykk ved lave temperaturer over tid og da klarer ikke pumpen å sende olje til fyren. Vi har funnet midlertidige løsninger og ser på permanente løsninger til neste sesong.

I november gjennomførte vi en dugnad med godt oppmøte. Takk til alle oppmøtte!

I 2021 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.

Styret har i løpet av året hatt alt for lang saksbehandling på innkommende klager på mail, noe vi beklager sterkt.

Styret arbeid så langt i 2022

Styret har gjennom våren fulgt opp en stor mengde reklamasjoner på vinduer, balkongdører og annet i forbindelse med oppgraderinger gjort både mot ring 2 og bakgården. I forbindelse med utsendt undersøkelse vil vi fortsette å følge opp reklamasjonssaker som kommer inn.

I april ble det gjennomført en ekstraordinær generalforsamling for å utstede nye aksjer med bruksrett til de nye leilighetene som er opprettet i det solgte fellesarealet.

Per dags dato er nye leiligheter i de gamle fellesarealene i 5. og 4. etasje ferdig og solgt. Ingen benyttet forkjøpsretten så vidt styre bekjent. Det jobbes stadig med leilighetene i 3., 2. og 1. etasje, samt fellestoalettene i alle etasjer. Styret pusher på at disse skal bli ferdig snarest.

Det har i løpet av mai blitt installert nytt brannalarmanlegg i blokka.

Styrets arbeid fremover

Av større arbeid i kommende periode ligger utbedring av taket, utbygging av radiatorer mot ring 2 og utbedring av soilrør mot kommunens rør.

Taket har stort behov for utbedring. Styret har jobbet med saken i lang tid, og vaktmester har gjort nødvendige tetninger underveis. Arbeid startes og ferdigstilles i juni 2022.

Utskifting av radiatorer mot ring 2 planlegges gjennomført før radiatorene skrus på i høst. Mer info vil komme.

Vi har fått pålegg om å utbedre soilrør (avløpsledning) koblet til kommunens rør. Dette vil bli en større jobb. Styret leter aktivt etter leverandører som kan ta oppdraget raskt og til en god pris.

Arbeid i bakgården (Holsts gate 4) meldes ferdig i vår bakgård midten av juni og ferdig med det nye bygget i løpet av juni. Vår bakgård vil tilbakeføres til nøyaktig samme stand og størrelse, og det nye bygget skal ha eksakt samme mål som det tidligere.

Med Vennlig hilsen

Styret i AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (tidligere S11)



KJØPEKONTRAKT

BRUKSRETT TIL FELLESAREAL I BOLIGAKSJESELSKAP

Mellom

AS Marcus Thranes Gate 7, 9 og 11 (tidligere S11)
CO/ Ouscapita Regnskap AS
Rosenkrantz gate 16
0160 Oslo

Org.nr.
919782552

22 91 14 86, post@sandakerveien11.no

heretter kalt "Selger" og

Michelle Skatvedt
michelleskat@hotmail.no |

heretter kalt "Kjøper", er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Selger overdrar herved til kjøper bruksrett til deler av fellesareal tilhørende Selger på eiendommen gnr. 225, bnr. 228 i Oslo kommune, heretter kalt «Bruksretten». Arealet er markert inn på plantegning inntatt i vedtak på ekstraordinær generalforsamling datert 09.05.2017 sak 8 som ansees som en del av nærværende avtale, heretter kalt «Arealet».

Selger har bekrefter å ha hjemmel til eiendommen.

Bruksretten skal slås sammen med den bruksrett som for øvrig er tilknyttet aksje nr 52 i Selger, heretter kalt «Aksjen».

2. KJØPESUM

Kjøpesummen er avtalt til kr 240.000,- heretter kalt "kjøpesummen".

3. INNBETALINGER OG OPPGJØR

Kjøpesummen skal være innbetalt Selger sin konto senest **1 virkedag** før overtagelsen jfr. punkt 8.

Innbetalinger forbundet med denne kontrakt betales uoppfordret til Selger,
Konto: 1609.04.61862 (DNB)

Alle innbetalinger skal merkes: «kjøp av bruksrett til fellesareale for aksje nr 52»

Kjøpesummen anses som innbetalt når beløpet er registrert på konto. Overtagelsen kan ikke gjennomføres dersom kjøpesum ikke er mottatt til rett tid.

Kjøper svarer forsinkelsesrente til selger hvis kjøpesummen ikke er disponibel hos megler som avtalt i denne kontrakt. Forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtagelse til betaling finner sted. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å heve kjøpet. Før selger kan gjøre hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper og megler forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige innen 1 – en – uke fra varslet dato.

Normal behandlingstid for utbetaling av oppgjør er ca 10 virkedager fra overtagelse til utbetalt oppgjør.

Renter opptjent på klientkonto av kjøpesummen frem til overtagelse tilfaller kjøper, mens renter opptjent fra overtagelse til utbetaling tilfaller selger. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr.

Selger samtykker med dette til at megler kan dekke sitt krav på vederlag og utlegg i innbetalt kjøpesum.

4. HEFTELSE

Arealet innlemmes i den eksklusive borettsrett som i henhold til vedtektene følger Aksjen, og vil samtidig omfattes av eventuelle heftelser som er sikret i Aksjen. Kjøper og selger bekrefter begge å ha gjort seg kjent med eventuelle heftelser som fremgår av aksjeeierboken.

Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift av grunnboken for Selskapets eiendom datert 31.10.2018, og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Det skal ikke tinglyses, slettes eller gjøres andre endringer i hjemmel eller heftelser tilknyttet denne eiendommen med bakgrunn i nærværende kontrakt.

5. AREALET

Arealet skal innlemmes i den eksklusive bruksrett som er tilknyttet Aksjen i henhold til vedtak på Selskapets ekstraordinære generalforsamling datert 09.05.2017. Selger plikter å oppdatere plantegning som viser areal underlagt borettsrett tilknyttet den enkelte aksje, og forelegge dette til endelig godkjenning senest på neste ordinære generalforsamling.

Kjøper er selv ansvarlig for de bygningsmessige arbeider, herunder offentligrettslige søknader og godkjenninger, som er nødvendig for å innlemme Arealet i boligen forøvrig. Alle tiltak skal i sin helhet oppføres innenfor det areal som Aksjen har eksklusiv bruksrett til.

6. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT OG KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selgers opplysningsplikt, og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres analogisk av Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) §§ 3-7 og 3-8.

Selger har plikt til å opplyse om skjulte feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Synlige forhold har selger ingen opplysningsplikt om.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper kjente eller måtte kjenne til da handelen ble inngått. Har kjøper før handelen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selger om undersøkelse, kan kjøper heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe som kjøper burde vært kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selger har vært i strid med god tro. Denne bestemmelsen utgjør ingen begrensning i forhold til selgers opplysningsplikt vedrørende eiendommen jf. avhl. § 3-7.

7. FORBEHOLD OM TILSTAND

Forbehold om arealets tilstand reguleres analogisk av Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) § 3-9. Eiendommen overdras i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhl. § 3-9. Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfelle:

- Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhl. § 3-7.
- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhl. § 3-8.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9, 2. punktum.

8. OVERTAGELSE

Bruksretten til Arealet overtas av kjøper etter nærmere skriftlig avtale eller senest 1.august 2022 kl. 12.00, med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Ved overtagelse går Bruksretten til Arealet over fra selger til kjøper, og samtidig går eiendomsretten til kjøpesummen over fra kjøper til selger. Frigivelse til selger skjer imidlertid i samsvar med punkt 3.

Risikoen for Arealet går over på kjøper fra og med overtagelsestidspunktet. Arealet ligger da under Kjøpers vedlikeholdsansvar på lik linje med øvrig areal som er tilknyttet Aksjen.

Når overtagelsen er gjennomført i henhold til kontrakten, kan ikke kjøper pålegge megler å holde tilbake hele eller deler av kjøpesummen overfor selger som følge av krav kjøper mener å ha mot selger i kontraktsforholdet.

Overtagelsen forutsetter at Kjøper har innfridd sine forpliktelser etter punkt 2 og 3. Overtagelsen vil følgelig ikke finne sted før Megler har sendt bekreftelse om at oppgjør er mottatt til begge parter.

9. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD OG REKLAMASJON

Ved mangel eller forsinkelse som skyldes Selger, kan Kjøper på de vilkår som følger av en analogisk anvendelse av avhendingsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren tilsvarende, på de vilkår som følger av analogisk anvendelse av avhendingsloven kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overtagelse.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7. Reklamasjonen bør fremsettes straks man blir klar over forholdet jf. avhl. § 4-19.

10. SÆRLIGE FORHOLD

Partene har funnet hverandre, utvekslet informasjon og inngått avtale om kjøp direkte seg imellom. Megler har kun bistått med utarbeidelse av kontraktsdokumenter, samt gjennomføring av oppgjør og har således intet ansvar for de øvrige deler av prosessen.

11. FORBEHOLD

Kjøper tar forbehold om at Oslo kommune godkjenner bruksendring av Arealet. Dersom slik godkjenning ikke oppnås bortfaller nærværende avtale, og eventuelle ytelser tilbakeføres.

Selgers entreprenør skal forestå arbeidet med å åpne dør til seksjonen og lukke dør til fellesareal. Kjøper skal dekke kostnader på 45.000kr forbundet med dette. Dette inkluderer ikke fjerning av pipe.

Teller for kjøpers fordelingsbrøk er 20916 før denne transaksjonen. Ny brøk vil være 29516, noe som tilsvarer ca 41% økning. Dette er identisk som kjøpere av liknende arealer. Selgers andel av felleskostnader og andel av fellesgjeld øker med ca 41%, med unntak av de kostnader som ikke fordeles på brøk (eksempelvis Internett og trappevask).

Det er lenge siden (2017) at avgjørelsen om salg av fellesarealer ble gjort i generalforsamling. Styret ønsker derfor å bekrefte dette i generalforsamling igjen i 2022. Dette blir tatt opp som egen sak i generalforsamling 2022. Overtakelse kan kun skje etter generalforsamlingens vedtak om pris.

Selger og kjøper har avtalt at kjøper kan overta arealet og gjøre tilpasninger, før åpning av dør inn til seksjonen og lukking av dør til fellesarealene utføres. Tilpasningen det er snakk om er å fjerne søppelsjakten. Dette gjøres for kjøpers regning og risiko. Kjøper er ansvarlig for å avklare om dette er søknadspliktig og for kostnader ifm eventuelle søknader. Kjøper skal påse at utførelsen skjer etter forskrift og lov.

12. BILAG

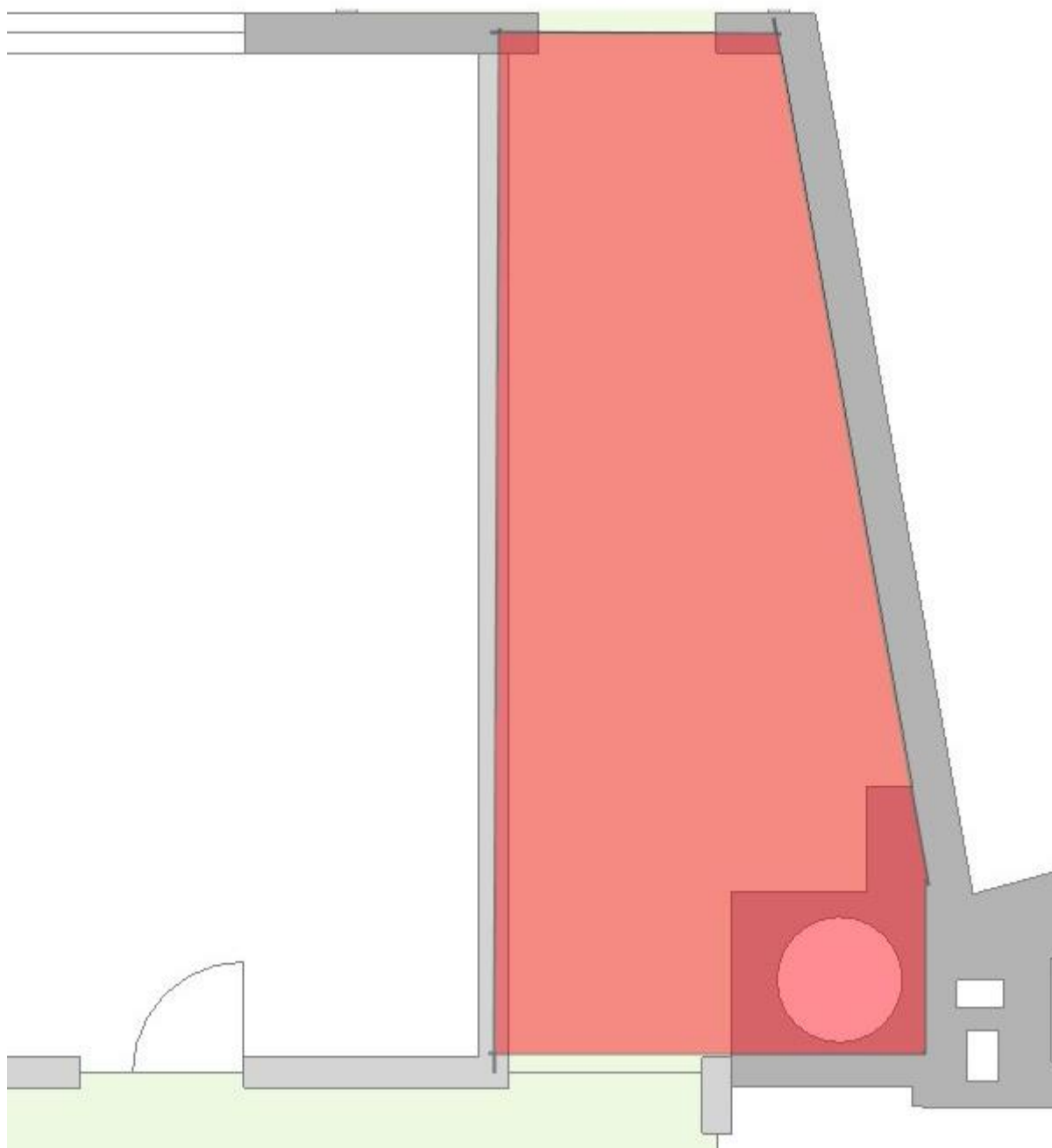
Se vedlagte bilag. Ytterligere dokumentasjon finnes på www.sandakerveien11.no

Sign: Kjøper

Sign: Selger

Kontrakten er gyldig når begge parter har signert og generalforsamling har godkjent salgspris.

Vedlegg 1 – Tegning av areal



Vedlegg 2 Nye felleskostnader for seksjon (ny brøk)

Felleskostnader og fellesgjeld Tidligere teller for din seksjon er 20916. Ny brøk vil være 29516. Dette er samme endring som andre aksjonærer som har kjøpt tilsvarende arealer opp og ned i etasjene. Det tilsvarer en økning av din teller på ca 41%.

Eksempel på utregning			
	Før	Etter	Forklaring
Felleskostnader	1422	2005,02	ca +41%
TV/internett	300	300	samme
Trappevask	100	100	samme
sum	1822	2405,02	
Dette er eksempel-tall og eksempel-utregning			
Kjøpers felleskostnader blir behandlet identisk som			
andre aksjonærer og brøk blir lagt til grunn for utregning			

Vedlegg 3 Tilpasninger av fellesarealet

Vedlegg 4 – Grunnboksutskrift

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk	Data uthentet: 31.10.2018 kl. 14.51
Kommune: 0301 OSLO	Oppdatert per: 31.10.2018 kl. 14.51
Gnr: 225 Bnr: 228	

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1935/900789-1/105	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
03.09.1935	VEDERLAG: NOK 0
	Sandakerv 11 AS
	ORG.NR: 919 782 552

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

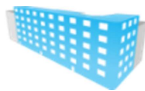
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1923/993762-1/105	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
20.12.1923	ang skur
1936/400692-1/105	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
27.01.1936	Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1964/506389-1/105	OBLIGASJON
06.05.1964	BELØP: NOK 40 000
	PANTHAVER: FROLAND OLAF
	LØPENR: 1119903
1969/517523-1/105	OBLIGASJON
23.09.1969	BELØP: NOK 20 000
	PANTHAVER: ANGÅRD GUDRUN
	LØPENR: 1127802
2014/147398-1/200	PANTEDOKUMENT
20.02.2014	BELØP: NOK 15 000 000
	PANTHAVER: HANDELSBANKEN
	ORG.NR: 971 171 324
2018/482511-1/200	PANTEDOKUMENT
27.02.2018 13.35	BELØP: NOK 3 000 000
	PANTHAVER: HANDELSBANKEN
	ORG.NR: 971 171 324
	ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1858/900064-1/105	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
28.11.1858	OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARCUS THRANESGT 9 OG 11 -
	UTGÅTT

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



ENDRINGS-/SUPPERINGSFORSLAG TIL FRAMSENDT FORSLAG TIIL VEDTEKTER til møte den 08.042022 kl.17.00

elena nikolaeva <elenahak@mail.ru>
Svar til: elena nikolaeva <elenahak@mail.ru>
Til: Sandakerveien Elve <post@sandakerveien11.no>

7. april 2022 kl. 09:46

ENDRINGS-/SUPPERINGSFORSLAG TIL FRAMSENDT FORSLAG TIIL VEDTEKTER til møte den 08.042022 kl.17.00

Jeg ber om at STYRET framlegger mine forslag (under) til behandling på den kommende generalforsamling:

Til

Kapittel 3 Pkt. 1: Aksjeeierens rett til bruk:

«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 27kvm og det skal dokumenteres at elektrisk anlegg, samt evt våtrom/bad er i forskriftsmessig stand.»

Forslag: Det settes punktum etter «1 person» slik at det ikke åpnes for at leilighetene kan bebos av mer enn 1 person.

Grunngiing: I selskapet er det leiligheter på 19nm2, 20m2 og 27 m2. Ingen av disse leilighetene har en størrelse som tilsier at leiligheten bør bebos av mer enn 1 person.

Det at man i boligaksjeselskapet ikke har individuelle varmemålere, strømmålere eller vannmålere tilsier at det vil være uheldig om det åpnes for at enkelte leiligheter kan bebos av mer enn 1person.

Leilighetene i Sandakerveien 11 kan bebos av 1 person.

Kapittel 7 pkt. 2: Deltakelse på generalforsamlingen

Nytt siste punktum:

Generalforsamlingen er kun vedtaksfør dersom minst 30% av aksjonærene fysisk eller digitalt avgir møte/møter fram.

pkt. 3: Fullmektiger og rådgivere

Nytt 3.ledd: **Aksjeeiere kan ikke gi fullmakt til styret/medlemmer i styret.**

Med hilsen

Elena Håkansson