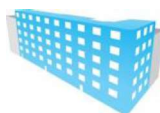


Ekstraordinær generalforsamling

tirsdag 09.05.17 for AS Sandakerveien 11



Generalforsamlingen ble avholdt kl 18.30 til 20.00 på sagene skole.

Saksliste

1)	Konstituering (Godkjent).....	1
2)	Bakgrunn for Generalforsamling (INFO).....	2
3)	Fellesdusjer og fellestoiletter i 2.3.4 og 5 etg (INFO)	3
4)	Økonomi: Salg av fellesområder: dusj og WC i 2.3.4 og 5 etg (INFO).....	5
5)	Fordelingsnøkkel av felleskostnader (VEDTATT)	6
6)	Salg av dusj/WC-arealer, låneopptak og bygging av leiligheter (VEDTATT)	7
	6.1: Bygge leiligheter for salg (VEDTATT).....	7
	6.2: Kvadratmeterpris ved salg av fellesarealer utenom leiligheter (VEDTATT)	7
	6.3: Forkjøpsrett til leilighetsarealer for tilstøtende leiligheter (VEDTATT).....	7
7)	Salg av fellesområde i 1.etg oppg-A (VEDTATT)	8
8)	Salg av fellesområde med balkong i B – 2., 3. og 4.etg (VEDTATT)	9
9)	Omgjøring fra AS til Borettslag (INFO)	10

Antall oppmøtte med stemmerett: 20

Antall fullmakter: 11

Totalt antall stemmer: 31

1) Konstituering (Godkjent)

1. Valg av møteleder

Styreleder Kristoffer G Skappel ble foreslått som møteleder uten motforslag.

2. Opptak av navnefortegnelse og referent:

Styremedlem Martine Bratli ble foreslått som referent uten motforslag.

3. Aksjonærer til å underskrive protokollen

Hilde Omholdt og Jonas Solvoll Olsen ble foreslått som protokollvitner uten motforslag.

4. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Karen Hammer kommenterte at Tirsdag 9. mai er en uheldig dato å legge generalforsamling på grunnet konfirmasjoner.

Vedtak:

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

Stemmer for: 27

Stemmer mot: 0

Avholdende: 4

Sign: Hilde Omholt, Jonas Solvoll Olsen





2) Bakgrunn for Generalforsamling (INFO)

Vi har flere prosjekter vi skal og må gjennomføre fremover. Denne generalforsamlingen skal ta stilling til hvordan vi skal finansiere dette.

Prosjekter	Budsjett	Kommentar
Fasade mot Ring2: Fasaderehabilitering, vinduer	kr -2 500 000	Nødvendig ila. Kort tid. Estimat
Rehabilitering av tak	kr -600 000	Nødvendig ila. 5 år. Estimat
Røykventilasjon i B og C	kr -97 000	Lovpålagt. Estimat - må utredes
Brannvarslingssystem og nødlys	kr -475 000	Lovpålagt. Estimat - må utredes
Oppvarming. Bytte fra oljefyr til nytt energi system. Dette er lovpålagt.	kr -2 893 150	Estimat etter tilbud. Estimerte besparelser: 200.000/år. Kommunal støtte tilkommer
Sum prosjektene over: kr 6 656 150		
Lån pr 31.12.2016: kr 12.731.635		
(kr 132 621 pr seksjon)		
Sumtotal alle prosjekter og lån: kr 19 387 785		
≈ <u>20.000.000</u>		

NB:

- Prosjektene som allerede er satt i gang (fasade bakgård, søppelrom, mm) har vi dekning for på konto i dag og vil ikke påvirke summene over.
- Merkostnad til balkonger dekkes av den enkelte som får balkong og vil ikke påvirke totalsummen til felleskapet.
- Vi har for enkelhets skyld gjort utregninger med 20.000.000 NOK som utgangspunkt (i stedet for 19.387.785). Dette gir oss litt feilmargin slik at vi sannsynligvis ender opp med en lavere kostnad.
 - Dette betyr at vi budsjetterer med 7 268 635 på prosjektene.

Nåsituasjon på lån

I dag utgjør renter og nedbetaling på 12,7 millioner årlig 340.000 i renter og ca 300.000 i nedbetaling.

Renten i dag er på 2,9%, men vi må regne med at denne øker. Vi kommer til å budsjettere med 3,5% i rente for ikke å bli overrasket over renteøkninger. Med 3,5% i renter, ville vi betalt ca 420.000 kr i renter hvert år.

Vårt lån på 12,7 millioner blir ca 132.621 kr pr seksjon i fellesgjeld.

Ca 566kr av felleskostnadene i dag kommer av renter og nedbetaling på lånet.

Dersom renten øker til 3,5%, vil dette øke til 626kr (økning på 62 kr).



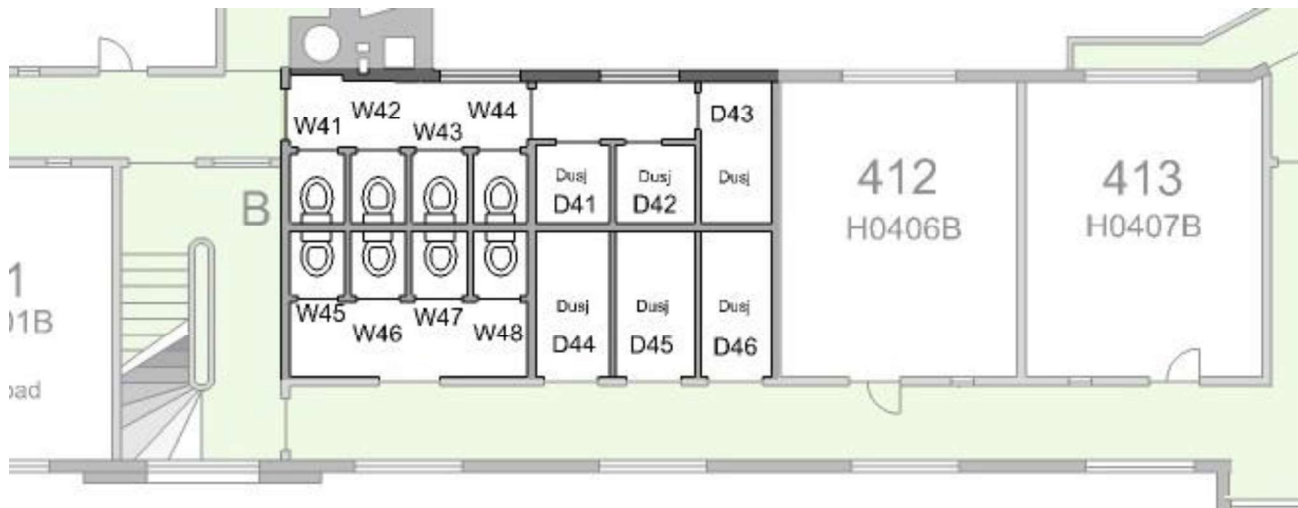


3) Fellesdusjer og fellestoiletter i 2.3.4 og 5 etg (INFO)

Nåsituasjon

AS Sandakerveien 11 har fellesdusjer og fellestoiletter mellom oppgang A og oppgang B. Hver aksje har rett til å bruke 1 dusj delt med maksimalt 3 andre seksjoner og 1 toalett delt med maksimalt 3 andre seksjoner.

Mange dusjer og WC har behov for renovering og vi må avgjøre hva vi ønsker å gjøre med disse fellesområdene.



Det er fortsatt noen som bruker felles-dusj og -toaletter. Vi har fått beskjed om at dette gjelder 10 aksjonærer. Styret vil kartlegge dette i forkant av avstemming og vi vil lage en plan slik at **disse fortsatt har tilgang til dusj og toalett i fellesområdene etter salg.**

Ut i fra informasjonen vi har i dag, ser det ut til å bli 2 seksjoner som deler hvert dusj/toalett-rom.

Vi vil finne en løsning slik at dette blir tilfelle.

Oversikt over bruk av fellesWC og fellesdusj

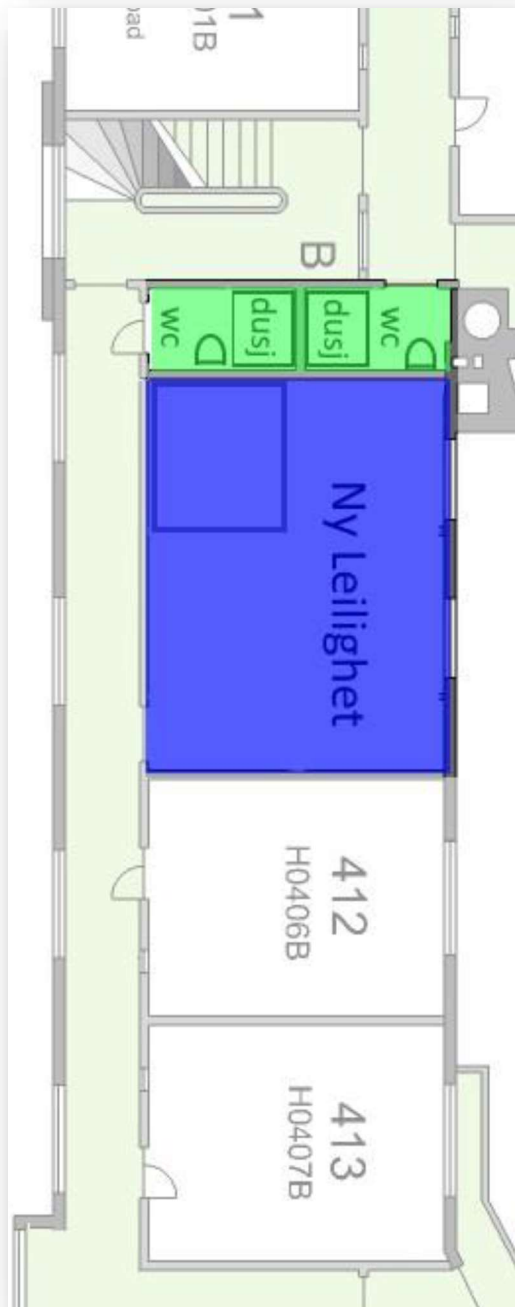
1.etg:	1 leilighet bruker fellesdusj/WC, 2 leiligheter har ikke svart NB: ikke aktuelt å endre Dusj/WC i denne etasjen nå.
2.etg:	2 leilighet bruker fellesdusj/WC, 4 leiligheter har ikke svart Med to dusj/WC vil det garantert bli nok
3.etg:	3 leilighet bruker fellesdusj/WC, 3 leiligheter har ikke svart
4.etg:	1 leilighet bruker fellesdusj/WC, 3 leiligheter har ikke svart
5.etg:	1 leilighet bruker fellesdusj/WC, 3 leiligheter har ikke svart





Utkast til løsning der vi lager dusj/toalett ved siden av ny leilighet.

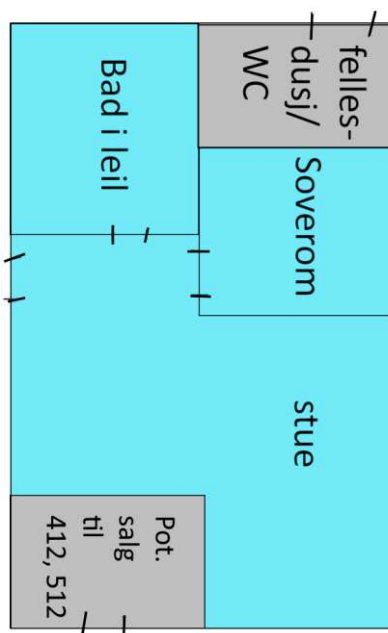
Vi har fra før pristilbud på bygging av leilighet, og vi vil innen beboermøtet ha to eller flere estimerte verddivurderinger fra eiendomsmeglere. Vi vet allerede nå at de regner med en salgspris på ca 3 millioner kroner.



Mulighet for salg av et mindre område

Sannsynligheten er stor for at det er 3 eller færre seksjoner som bruker fellesdusj/wc i 4. og 5. etg.

I så fall kan en slik løsning la 412 og 512 kjøpe 2,5kvm dersom vi tilpasser formen på den potensielle leil:





4) Økonomi: Salg av fellesområder: dusj og WC i 2.3.4 og 5 etg (INFO)

Dersom vi selger fellesområder får vi først og fremst en stor inntekt rett på konto. I tillegg får vi flere å dele kostnadene på.

Inntekter via felleskostnader

Det blir potensielt 4 flere seksjoner å dele felleskostnadene med en størrelse på 35kvm. Disse vil hver bidra med 3276 kr pr måned i felleskostnader eller 39.312kr pr år. Totalt får vi 150.000 kr mer hvert år i felleskassa. Utrekningen er basert på at vi ikke endrer felleskostnadene til resterende leiligheter.

Direkte inntekter ved salg

Kostnader ved riving, bygg av nye bad og bygging av leilighet	kr 650 000
Inntekt ved ny leilighet	kr 3 000 000
fortjeneste pr leilighet	<u>kr 2 350 000</u>
Total fortjeneste, 4 leiligheter	kr 9 400 000

Byggekostnader pr leilighet vil beløpe seg til 400.000 ink mva og vi har budsjettert med 650.000 inkludert riving, bygging av nye bad og eventuelle andre kostnader som kommer.

Dersom vi selger alle fire områdene på denne måten, vil vi i tillegg til å dekke opp prosjektene, kunne betale ned på lånet, noe som vil redusere felleskostnadene i stedet for å øke dem. Alternativt kan vi beholde felleskostnadene som de er og i stedet bygge opp en pengereserve.

Oversikt over månedlige utgifter med ulike rentesatser, for selskapet og for hver seksjon.

	I dag	Etter prosjekter	
		Med salg	Uten salg
Nåværende lån	-12 731 365	-12 731 365	-12 731 365
Prosjekter		-7 268 635	-7 268 635
Salg av Leiligheter		9 400 000	
Nytt lån	-12 731 365	-10 600 000	-20 000 000
Dagens lån		Etter prosjekter	
For AS Sandakerveien 11		Med salg	Uten salg
Kostnad pr mnd med dagens rente	56 896	45 246	90 100
Kostnad pr mnd med 3,5% rente	60 000	50 546	96 497
Kostnad pr mnd med 5% rente	76 623	63 796	113 536
Dagens lån		Etter prosjekter	
For hver seksjon		Med salg	Uten salg
Kostnad pr mnd med dagens rente	593	439	939
Kostnad pr mnd med 3,5% rente	625	491	1 005
Kostnad pr mnd med 5% rente	798	619	1 183

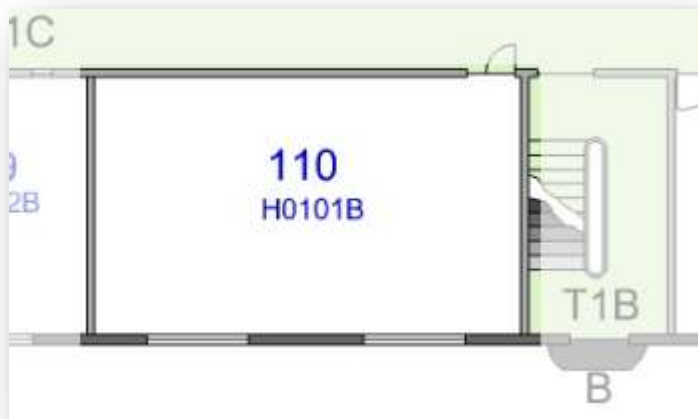


5) Fordelingsnøkkel av felleskostnader (VEDTATT)

Vi foreslår følgende som fordelingsnøkkel ved fastsetting av felleskostnader for nye seksjoner og for seksjoner som endrer størrelse.

Dette vedtaket er uavhengig av evt salg av fellesområder.

Styret informerte om at enkelte seksjoner har en annen størrelse og utforming enn de fleste andre seksjoner. Fordelingsnøkkelen til disse seksjonene vil ikke bli berørt tilbakevirkende av vedtaket. Kun nye seksjoner og seksjoner som endrer størrelse ved EVENTUELT kjøp av felleskostnader vil bli berørt.



Vedtak:

«Generalforsamlingen vedtar at fordelingsnøkkel for felleskostnader på nye leiligheter og leiligheter som endrer størrelse skal beregnes ut ifra antall kvadratmeter. Leilighetene på 20m² skal regnes som normalen og felleskostnader skal beregnes prosentvis ut ifra størrelse på den nye leiligheten i forhold til 20m². Om denne teksten er uklar til senere bruk kan styret endre teksten slik at hensikten opprettholdes.»

Stemmer for: 28

Stemmer mot: 0

Avholdende: 3





6) Salg av dusj/WC-arealer, låneopptak og bygging av leiligheter (VEDTATT)

Styret foreslår å selge fellesområdene både fordi det gir en inntekt vi trenger og fordi områdene uansett trenger å pusses opp. På denne måten unngår vi å øke felleskostnadene. Det er mulig at det blir påkrevet med heis om vi vil bygge leiligheter over 2.etg.

For å bygge leilighet til salgs, trenger vi å bruke litt over 2,5 millioner kroner. Styret ønsker fullmakt til å låne opp til 3 millioner slik at vi garantert har nok i tilfelle utfordret utgifter. Hele summen vil ikke lånes på en gang. Vi vil låne opp etter hvert som behovet melder seg, slik at vi ikke får renteutgifter på mer penger enn nødvendig.

6.1: Bygge leiligheter for salg (VEDTATT)

«Generalforsamlingen vil at styret skal selge områdene for felles-dusj og felles-WC i 2,3,4 og 5.etg.

Der dette er mulig skal styret bygge nye leiligheter for salg. Seksjonene som fremdeles bruker felles-dusj og felles-WC skal fortsatt ha tilbud om dusj/WC. Nye fellesdusjer/WC skal bygges og plasseres der det er hensiktsmessig og det skal bygges mange nok dusj/WC slik at ingen skal måtte dele dusj/WC med flere enn opprinnelig standard (maksimalt 3 seksjoner pr dusj/WC).

Generalforsamlingen vedtar at styret skal ta opp ytterligere lån på 3 millioner (maksimalt kr 15.700.000 NOK inkludert eksisterende lån) for å få utført dette prosjektet. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å pantsette selskapets eiendom som sikkerhet for låneopptaket»

Stemmer for: 28

Stemmer mot: 0

Avholdende: 3

6.2: Kvadratmeterpris ved salg av fellesarealer utenom leiligheter (VEDTATT)

«Generalforsamlingen setter kvadratmeterprisen for salg av fellesarealer til 30.000NOK pr kvadratmeter i de tilfeller der det er vedtatt salg av enkeltstående fellesarealer som ikke er en del av en komplett leilighet. Dersom ikke en ny pris settes av generalforsamlingen skal styret justere prisen årlig etter konsumprisindeks ved fremtidige salg.»

Stemmer for: 28

Stemmer mot: 0

Avholdende: 3

6.3: Forkjøpsrett til leilighetsarealer for tilstøtende leiligheter (VEDTATT)

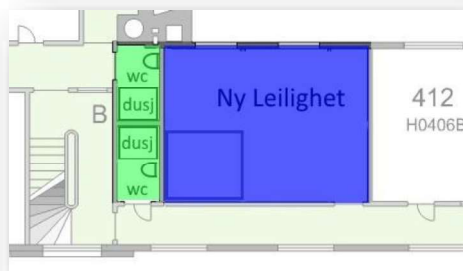
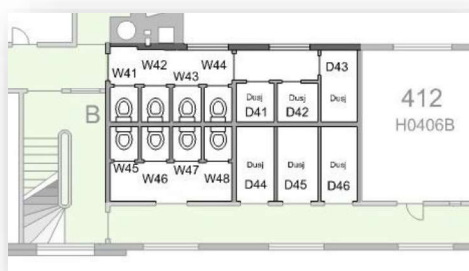
«Dersom naboen (212, 313, 412 eller 512) ønsker å kjøpe fellesområdet det er snakk om, skal de få lov til dette. De skal da få kjøpe dette til 20% avslag i forhold til hva AS Sandakerveien 11 ville hatt i fortjeneste på salget. Styret skal fastsette endelig sum etter beste evne.»

Stemmer for: 26

Stemmer mot: 2

Avholdende: 3

Nåsituasjon og estimat av situasjon dersom vedtaksforslag1 blir vedtatt:

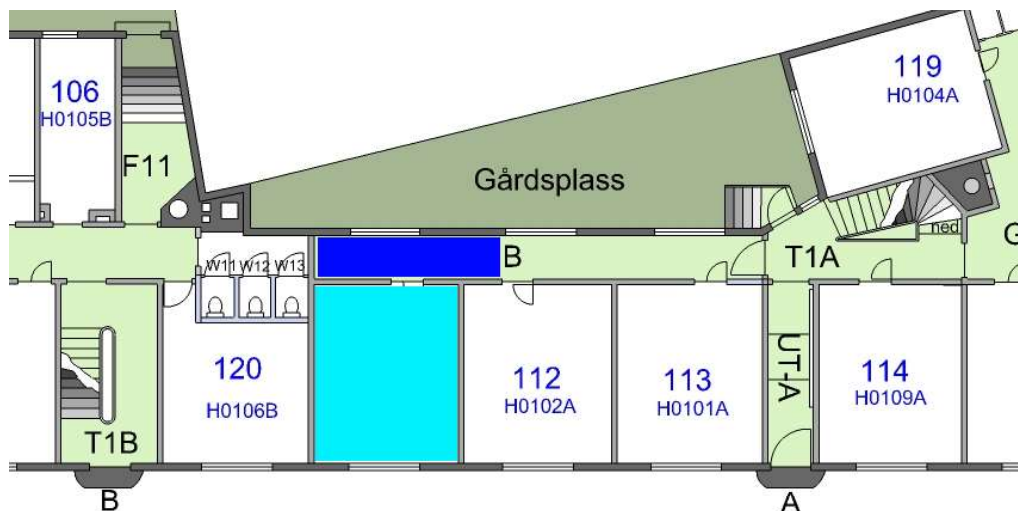




7) Salg av fellesområde i 1.etg opppg-A (VEDTATT)

AS Sandakerveien 11 har i dag en «tarm» av med fellesareal som kun benyttes i når man skal til L111. Denne kan avhendes til L111 – som tidligere har vist interesse for å kjøpe.

Ved å selge dette arealet til L111, får denne større flate og flere vinduer, samtidig med at felleskapet får mindre fellesareal å vedlikeholde, en større engangsinntekt og at aksjeeieren betaler en større del av fellesutgiftene pr måned.



Lyseblått areal er Leilighet L111 og mørkeblått areal er området vi foreslår å selge til L111.

Vedtak:

«Generalforsamlingen ønsker at styret skal forsøke å selge gangarealet foran Leilighet 111 (som anvist på tegningen) til Leilighet 111.»

Stemmer for: 28

Stemmer mot: 0

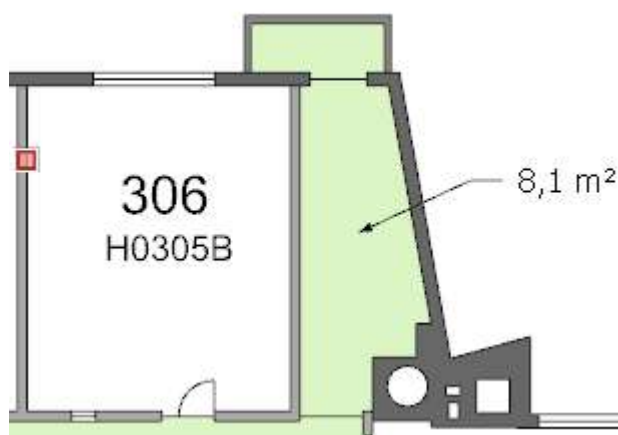
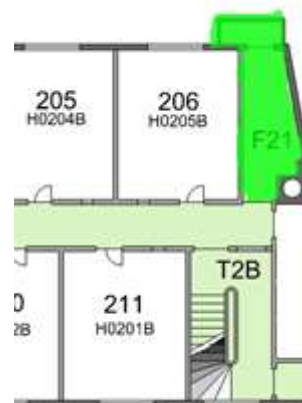
Avholdende: 3



8) Salg av fellesområde med balkong i B – 2., 3. og 4.etg (VEDTATT)

Styret foreslår å selge grønt område, til leilighetene som ligger ved siden av (leilighetene som heter L206, L306, L406 og eventuelt L506)

- Områdene har ingen verdi som rømningsvei da alle leilighetene i B og C har to nødutganger (kravene til antall nødutganger oppfylt) og fordi ingen stigebil kan komme til brannbalkongene.
- Områdene blir stadig brukt til hensetning av søppel, noe som koster oss mye penger hvert år.
- Brannbalkongene må utbedres eller fjernes. Dersom generalforsamlingen ønsker å bygge balkonger i leilighetene mot bakgården, er det ønskelig med like balkonger i grønt område.
- Dersom x06-leilighetene blir større, vil disse leiligheten ta en større andel av felleskostnadene
- Dersom områdene blir en del av leiligheter, vil det bli mindre behov for oppvarming og vi sparer penger på felleskostnader.
- I femte etasje er det ikke mulig å selge ut dette området da dette er området som gir tilgang til taket.



Salg av fellesarealene vil med 30.000 pr kvm og 8,1m2 pr etg gi en sum på 729.000 NOK.

I tillegg vil den enkelte leilighet betale en større andel av felleskostnadene som følge av arealøkning – dette blir en økning på nesten 10.000 kr pr år som det er i dag, i tillegg til at oppvarming og vedlikehold av området skal bekostes av aksjonæren som har dette i sin leilighet.

Kommentar fra Karen Hammer før avstemming: Det vil være uheldig å selge disse områdene fordi tilgang til frisk luft og lys i fellesområdene er viktig.

Vedtak:

«Generalforsamlingen ønsker å selge fellesarealet i oppgang B. Dersom et salg er hensiktsmessig, mulig og en eller flere av leilighetene 206, 306 eller 406 ønsker å kjøpe dette området skal styret gjennomføre salg etter beste evne.»

Stemmer for: 26

Stemmer mot: 5

Avholdende: 0



9) Omgjøring fra AS til Borettslag (INFO)

Myndighetene har signalisert at vi på et tidspunkt i fremtiden må bytte selskapsform fra AS til Borettslag. Denne formen er stadig med sjelden og det flere leverandører vil redusere sine priser om vi er et Borettslag i stedet (gjelder særlig banken, som gir oss bedre rente). Dette kan spare oss for mye penger og det er få fordeler å beholde selskapsformen i dag.

NB: bankens lånerenter ligger ofte en hel prosent eller mer lavere for borettslag enn for AS. Dette vil også gjelde oss.

Styret vil jobbe fremover med å kartlegge effekten av dette og legge frem et ferdig forslag til generalforsamling med utredelse av hva dette betyr for oss.

Hilde Omholt

Jonas S. Olsen





Sandakerveien 11 AS

Vår ref.: Jeanette Moen

2. mai 2017

**PRISVURDERING AV LEILIGHETER I SANDAKERVEIEN 11 AS, 0474 OSLO KOMMUNE.
GNR. 225, BNR. 228.**

Det vises til avtale om verdivurdering av ovennevnte eiendom. Da leilighetene ikke er bygget bemerkes det at leilighetene ikke har kunnet blitt befart og at vurderingen kun er en antydning.

Vurderingen er basert på plantegninger, info fra styret samt følgende forutsetninger:

Som hovedmomenter:

- Byggeår: 1936 iht informasjon fra Eier
- Tomteareal: 865 kvm iht informasjon fra Eiendomsverdi
- Boligens areal: P-rom: 34 kvm iht informasjon fra eier
- Etg: 1-5.

Innehold: Entre, soverom, bad/ wc, stue/ kjøkken og balkong.

På bakgrunn av dette har DNB Eiendom **v/ Jeanette Moen**, vurdert eiendommen til:

Meglers prisvurdering inkl. fellesgjeld : kr 3.100.000,- +/- 5%

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen og at en verdivurdering aldri vil kunne angi nøyaktig hva en eiendom kan bli solgt for på det åpne marked.

Vi takker for oppdraget og står gjerne til tjeneste ved en senere anledning.

Skulle du ha noen spørsmål, ber jeg deg ta kontakt med meg på mobil 994 880 17.

Med vennlig hilsen
for DNB Eiendom AS, Torshov

Jeanette Moen
Eiendomsmegler
DNB Eiendom
telefon (m:) 994 880 17
mail: jeanette.moen@dnbeiendom.no



HAMMERVOLL • PIND

Sandakerveien 11 AS
Att: Opuscapita Regnskap AS
0104 Oslo

E-post: kskappel@gmail.com

Vår referanse: 6589 - PCGC

Ansvarlig advokat: Per Christian Grant-Carlsen

Dokumentnummer: 28579

Oslo, den 02.05.2017

NOTAT

1 INNLEDNING

Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA er av styret i Sandakerveien 11 AS bedt om å vurdere tre problemstillinger.

Hvorvidt det er anledning til å fatte vedtak om omdisponering/salg av dusj og toalett er drøftet i notatets punkt 2. Muligheten for å vedta salg av fellesområde i 1. etasje i oppgang A er drøftet i punkt 3, mens muligheten for å vedta salg av fellesområder med balkong i 2., 3. og 4. etasje er drøftet i punkt 4.

2 WC OG DUSJ

2.1 Konklusjon

Det er anledning til å vedta at deler av fellesområdene, som i dag er dusj og toalett, skal selges. Det vises til drøftelsen i notatets punkt 2.3.

2.2 Historikk

Sandakerveien 11 AS har felles dusj- og toalettområder. Årsaken til dette er at de opprinnelige boenhetene ble oppført uten egne toalett.

Forholdstallet mellom boenhetene og toalett/dusj har vært to leiligheter per toalett og tre leiligheter per dusj.

De fleste boenhetene har i dag eget toalett. Det er derfor langt færre enn færre en tidligere som bruker områdene for felles wc og dusj.

Styret har anslått at det per i dag er cirka 10 boenheter som bruker disse fellesområdene. Disse boenhetene har i dag 38 wc og 29 dusjer tilgjengelig. Fellesområdene fører med seg en stor vedlikeholdskostnad og opptar arealer som kan benyttes for å genere inntekter til boligaksjeselskapet.

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



HAMMERVOLL • PIND

Sandakerveien 11 AS
Att: Opuscapita Regnskap AS
0104 Oslo

E-post: kskappel@gmail.com

Vår referanse: 6589 - PCGC
Ansvarlig advokat: Per Christian Grant-Carlsen
Dokumentnummer: 28579

Oslo, den 28.04.2017

NOTAT

1 INNLEDNING

Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA er av styret i Sandakerveien 11 AS bedt om å vurdere tre problemstillinger.

Hvorvidt det er anledning til å fatte vedtak om omdisponering/salg av dusj og toalett er drøftet i notatets punkt 2. Muligheten for å vedta salg av fellesområde i 1. etasje i oppgang A er drøftet i punkt 3, mens muligheten for å vedta salg av fellesområder med balkong i 2., 3. og 4. etasje er drøftet i punkt 4.

2 WC OG DUSJ

2.1 Konklusjon

Det er anledning til å vedta at deler av fellesområdene, som i dag er dusj og toalett, skal selges. Det vises til drøftelsen i notatets punkt 2.3.

2.2 Historikk

AS Sandakerveien 11 har felles dusj- og toalettområder. Årsaken til dette er at de opprinnelige boenhetene ble oppført uten egne toalett.

Forholdstallet mellom boenhetene og toalett/dusj har vært to leiligheter per toalett og tre leiligheter per dusj.

De fleste boenhetene har i dag eget toalett. Det er derfor langt færre enn færre en tidligere som bruker områdene for felles wc og dusj.

Styret har anslått at det per i dag er cirka 10 boenheter som bruker disse fellesområdene. Disse boenhetene har i dag 38 wc og 29 dusjer tilgjengelig. Fellesområdene fører med seg en stor vedlikeholdskostnad og opptar arealer som kan benyttes for å genere inntekter til boligaksjeselskapet.

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



2.3 Aksjeeiernes rettigheter

Aksjeeierne i AS Sandakerveien 11 har ikke eierrettigheter til fellesområdene for bad og dusj. Slike eierrettigheter eksisterer ikke i selskapet, og det finnes ikke grunnlag for slike rettigheter verken i lov eller i vedtektene.

Aksjeeiere i AS Sandakerveien 11 har en total og eksklusiv bruksrett til egen bolig. Enkelt sagt har aksjeeiere en enerett til å bruke en bolig.

Aksjeeierne har derimot ikke en total og eksklusiv bruksrett til fellesområdene - der dusjene og wc'ene befinner seg. Det aksjeeierne har rett til er å bruke dusjene og wc'ene. Denne rettigheten har alle aksjonærene i fellesskap og den er lik for alle.

Ingen av aksjeeierne har rett til å bruke en spesifikk wc eller en spesifikk dusj. Dersom noen av aksjeeierne skulle hatt en slik rettighet, måtte dette fulgt av vedtektene.

Spørsmålet som oppstår er om aksjonærenes bruksrett til fellesområdene (herunder dusj og wc) hindrer at det kan fattes vedtak om salg. Et salg vil innebære en omdisponering av fellesarealet.

Selskapets vedtekter sier ikke noe om endring av fellesareal.

Spørsmålet reguleres av borettslagslovens § 5-1. Hele kapittel 5 i borettslagsloven gjelder for boligaksjeselskap. Dette følger av borettslagslovens § 1-4.

Borettslagslovens § 5-1 lyder slik:

«Kvar andel gir einerett til å bruke ein bustad i laget og rett til å nytte fellesareal til det dei er tenkte eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.»

Når siste del av borettslagslovens § 5-1 åpner for «**anna**» bruk som er i «**samsvar med tida og tilhøva**», tillates det derfor å endre bruken av fellesområdene. Tanken er at bruken ikke skal være fastlåst en gang for alle. Behovene skifter med tiden, og loven gir adgang til å omdisponere fellesarealene i samsvar med de endrede behovene.

Det er i dag et uforholdsmessig stort antall felles wc'er og dusjer i forhold til antallet brukere. Dette påfører selskapet nødvendige vedlikeholdskostnader. Den planlagte omdisponeringen vil sikre fortsatt bruk av wc og dusj for de aksjeeierne som ikke har toalett i egen leilighet. Videre vil omdisponeringen redusere vedlikeholdskostnadene og genere inntekter til selskapet. En omdisponering vil derfor sørge for at arealet kan brukes på best mulig måte dagens forhold tatt i betraktning.

Det er ikke andre bestemmelser i vedtektene, borettslagslovens kapittel 5 eller aksjeloven som forhindrer at det kan fattes vedtak om salg av fellesarealene.

2.4 Flertallskrav

Om flertallskrav ved generalforsamlingen fremkommer det følgende i selskapets vedtekter, punkt 7, 3. avsnitt:

«Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13. juni nr 44 19978 (§§ 5-18, 5-19 eller 5-20).»



Med alminnelig flertall menes det mer enn 50 % av stemmene.

Regelen i vedtektene er i samsvar med hovedregelen i aksjelovens § 5-17.

I aksjelovens § 5-18, § 5-19 og § 5-20 er det regler om skjerpede flertallskrav ved visse typer beslutninger. Ingen av disse bestemmelsene gjør seg gjeldende ved beslutning om salg av fellesareal som i dag brukes til wc eller dusj.

Det er dermed tilstrekkelig at mer enn 50 % under generalforsamlingen gir sin tilslutning til styrets forslag.

3 FELLESOMRÅDE I 1. ETASJE I OPPGANG A

3.1 Konklusjon

Det er anledning til å vedta at fellesområdet utenfor leilighet 111 skal selges. Det vises til drøftelsen i notatets punkt 3.3.

3.2 Kort om bakgrunnen for styrets forslag til vedtak

Det forutsettes at arealet ikke har funksjon som tilkomst til annet fellesareal og at et eventuelt salg ikke vil være i strid med offentlige krav til for eksempel brannsikring eller rømningsvei.

Ved salg til leilighet 111 vil beboeren av denne leiligheten få et større areal som kan innlemmes i andelen. Fordelen for øvrige aksjonærer vil være at selskapet får en engangsinntekt ved salget. Videre vil arealet som skal vedlikeholdes av selskapet minke - samtidig som fellesutgiftene for aksjeeieren i leilighet 111 skal økes. Det aktuelle fellesarealet har i dag ingen kjent bruksverdi for andre aksjeeiere enn beboeren i leilighet 111. Det foreligger ikke andre kjente ulemper for øvrige aksjeeiere.

3.3 Aksjeeiernes rettigheter

Hva gjelder øvrige aksjeeieres rett til å bruke fellesarealet, vises det til redegjørelsen i dette notatets punkt 2.3. Kort oppsummert er det adgang til å fatte vedtak som innebærer at fellesarealet selges til leilighet 111.

I aksjelovens § 5-21 heter det følgende:

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

Bestemmelsen skal forhindre myndighetsmisbruk.



Et vedtak om å selge fellesarealet til leilighet 111 vil ikke være en beslutning som innebærer myndighetsmisbruk. En beslutning om salg av arealet vil være godt saklig begrunnet. Salget vil ikke være egnet til å gi beboeren i leilighet 111 en «urimelig fordel» all den tid vedkommende må betale for arealet og må betale økte felleskostnader. Fordi arealet har liten bruksverdi for andre enn beboeren i leilighet 111, vil et slikt vedtak heller ikke føre til ulemper for andre aksjeeiere – noe som også er et krav dersom en beslutning skal kunne anses å innebære myndighetsmisbruk.

Verken borettslagslovens kapittel 5, aksjeloven eller selskapets vedtekter inneholder andre regler som begrenser adgangen til å fatte vedtak om salg av fellesarealet utenfor leilighet 111.

3.4 Flertallskrav

Det er tilstrekkelig at mer enn 50 %, under generalforsamlingen, gir sin tilslutning til styrets forslag om salg av fellesarealene utenfor leilighet 111. Det vises til redegjørelsen i punkt 2.4.

4 FELLESOMRÅDE MED BALKONG I 2., 3. OG 4. ETASJE

4.1 Konklusjon

Det er anledning til å vedta at fellesområder med balkong i 2., 3. og 4. etasje skal selges.

4.2 Kort om bakgrunnen for styrets forslag til vedtak

Det aktuelle arealet er fellesarealet som ligger ved siden av leilighet 206, leilighet 306 og leilighet 406.

Det forutsettes at arealet ikke har funksjon som tilkomst til annet fellesareal og at et eventuelt salg ikke vil være i strid med offentlige krav til for eksempel brannsikring eller rømningsvei.

Den delen av arealet som er brannbalkonger må trolig utbedres eller fjernes i løpet av kort tid for å sikre forsvarlig vedlikehold. Dersom arealet på dette tidspunktet fortsatt er fellesområde, vil dette påføre selskapet kostnader.

Dersom arealet kan selges til aksjonærene i leilighet 206, leilighet 306 og leilighet 406 vil disse leilighetene få et større areal. Fordelen for øvrige aksjonærer vil være at selskapet får en engangsinntekt ved salget, at arealet som skal vedlikeholdes av selskapet minker samtidig som kjøperne må betale høyere fellesutgifter per måned. Det aktuelle arealet blir i svært liten grad benyttet av aksjonærene. Den bruken som er registrert er hensetning av søppel. Dette er en bruk som påfører selskapet kostnader og som er til sjenanse for øvrige aksjonærer. Det foreligger ikke andre kjente ulemper for øvrige aksjonærer ved et eventuelt salg.



4.3 Aksjeeiernes rettigheter

Hva gjelder øvrige aksjeeieres rett til å bruke fellesarealet vises det til redegjørelsen i dette notatets punkt 2.3. Kort oppsummert er det adgang til å fatte vedtak som innebærer at fellesarealet selges.

Aksjelovens § 5-21, om myndighetsmisbruk, gjør seg ikke gjeldende ved en beslutning om salg av fellesområder med balkong i 2., 3. og 4. etasje. Det vises til begrunnelsen i dette notatets punkt 3.3.

Verken borettslagslovens kapittel 5, aksjeloven eller selskapets vedtekter inneholder andre regler som begrenser adgangen til å fatte vedtak om at fellesområder med balkong i 2., 3. og 4. etasje skal selges.

4.4 Flertallskrav

Det er tilstrekkelig at mer enn 50 %, under generalforsamlingen, gir sin tilslutning til styrets forslag om at fellesområder med balkong i 2., 3. og 4. etasje skal selges. Det vises til redegjørelsen i punkt 2.4.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA

HELENE CAPPELEN-DAHL

Advokat

helene.cappelen-dahl@hammervollpind.no