

PROTOKOLL, AS Sandakerveien 11, Ekstraordinær Generalforsamling

Torsdag 28. januar

1 KONSTITUERING

Vedtak:

«Generalforsamlingen velger Kristoffer G Skappel som møteleder og protokollfører. Styremedlem Ina Mikkelsen foreslås som protokollvitne sammen aksjonær Synnøve Buen. Innkallingen godkjennes og anses som gyldig i lover og vedtektene»

Stemmegivning:

For: 45
Mot: 2
Blank: 2
Totalt besvarte: 47 (2 blanke)

med
henhold til

2. SALG AV FELLESAREALER, GODKJENNING AV AVTALE OG BYGGING AV NYE LEILIGHETER

Som vedtatt i generalforsamling og varslet i beboerskriv er vi i ferd med å selge fellesarealer til et utbyggingselskap som skal bygge leiligheter og samtidig gjøre arbeider på eiendommen.

Boligaksjeselskapet AS Sandakerveien 11 har behov for å få utført vedlikeholdsarbeid av sin bygningsmasse i Sandakerveien 11 i Oslo. Vedlikeholdsbehovet er beskrevet i vedlegg 1 til avtalen datert 25. januar 2021.

Sandakerveien 11 Eiendom AS skal ihht avtalen finansiere arbeidene ved at boligaksjeselskapet overfører fem nærmere beskrevne fellesarealer, se vedlegg 2 til denne avtale, slik at investor kan bygge om fellesarealene til fem aksjeleiligheter og selge dem til nye beboere, for egen regning og risiko. De nye leilighetene skal betale felleskostnader. Sandakerveien 11 Eiendom AS skal kontrahere en eller flere entreprenører (utførende entreprenør) som står for vedlikeholdsarbeidene, og forestå oppfølgingen av alle arbeidene.

Utførende entreprenør skal finansiere vedlikeholdet, med en oppad begrensnig på 4 millioner kroner inkludert mva. Overskytende kostnader dekkes av AS Sandakerveien 11. Alle arbeider som teller opp mot denne begrensningen skal avtales på forhånd, med fastpris. Se vedlegg 1 til denne avtale for nærmere beskrivelse av vedlikeholdsbehovene.

Vederlaget består i at boligaksjeselskapet skal etablere fem aksjeleiligheter som skal overføres til Sandakerveien 11 Eiendom AS' til eie. Dette skal skje ved at det utstedes fem aksjer og at fem lokaler som er felleseie omdannes til arealer underlagt eksklusiv boret for de fem aksjene.

For ytterligere detaljer rundt avtalen vises det til avtalens ordlyd.

Vedtak – forslaget krever 2/3 flertall i samsvar med vedtektenes pkt. 7:

Generalforsamlingen godkjenner avtalen datert 25. januar 2021 inngått mellom AS Sandakerveien 11 og Sandakerveien 11 Eiendom AS. Dette innebærer at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre følgende:

1. Styret gis fullmakt til å utstede 5 nye aksjer med tilhørende eksklusiv boret 5 nye aksjeleilighetene, jf aksjelovens § 10-1.
2. Vedtektenes pkt. 2.1, 2.ledd får følgende tillegg:
Sandakerveien 11 Eiendom AS kan eie fem aksjer i med tilknyttet rett til bolig i selskapet.
3. Vedtektenes pkt. 4.1. får nytt 2.ledd:
Generalforsamlingen gir sitt samtykke til omdanning av fellesareal til areal underlagt eksklusiv boret og gir sin tilslutning til ombygging av de fem fellesarealene til leiligheter.
4. Styret gis fullmakt til å justere/tilpasse fordelingsnøkkelen for felleskostnader, slik at denne tilpasses fem nye kostnadsbærere i samsvar med vedtektenes pkt. 5.1. Styret setter fordelingsnøkkel for de nye seksjonene.

Stemmegivning:

For: 41
Mot: 1
Blank: 7
Totalt besvarte: 42 (7 blanke)

for de

Ina Mikkelsen

Sign

Synnøve Buen

2020.01.28 - AS Sandakerveien 11 Ekstraordinær Generalforsamling - Protokoll.pdf

Navn

Buen, Synnøve

Dato

2021-03-06

Navn

Mikkelsen, Ina Fonnes

Dato

2021-03-01

Identifikasjon

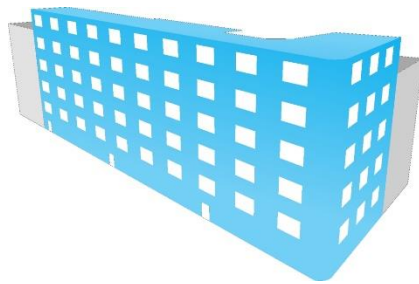
 bankID
PÅ MOBIL Buen, Synnøve

Identifikasjon

 bankID
PÅ MOBIL Mikkelsen, Ina Fonnes

NORIAN

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING



AS SANDAKERVEIEN 11

Torsdag 28.januar
KL. 18.00

STED:

<https://zoom.us/j/98776700412>
(klikk lenke på www.sandakerveien11.no)

Til aksjonærer i AS Sandakerveien 11

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato: Torsdag 28. januar

Tidspunkt: kl 18.00

Sted: Online – møtelenke sendes ut pr SMS, epost, legges på hjemmeside og er tilgjengelig fra forretningsfører.

Avstemming vil foregå over flere dager, slik at flest mulig har mulighet til å delta. Det blir mulighet for å stemme fysisk for de som ikke har mulighet til å benytte seg av SMS eller epost. Styret kan også legge til rette for digitale fullmakter om noen ønsker å gi dette til noen andre.

Sakspapirene blir sendt ut i sin helhet på forhånd (pr epost) og styret vil gjerne ha innspill på disse slik at vi kan gjøre disse bedre mtp språk, ordlyd og lesbarhet. Dersom det er spørsmål vil vi ta opp disse i møtet som holdes online og vi vil belyse problemstillinger og svar i sakspapirene som sendes ut etter møtet, men før avstemming starter.

Avstemming starter ETTER møtet, og vil være åpen til og med lørdag 30. januar. Før avstemming sendes reviderte sakspapirer ut etter innspill fra møtet, slik at alle har mulighet til å delta i saksbehandling, både før møtet og under møtet.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og ett eller to protokollvitner
- 1.3. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. Salg av fellesarealer, godkjenning av avtale og bygging av nye leiligheter

Som vedtatt i generalforsamling og varslet i beboerskriv er vi i ferd med å selge fellesarealer til et utbyggerselskap som skal bygge leiligheter og samtidig gjøre arbeider på eiendommen vår.

Avtalen vil bli sendt ut i sin helhet i løpet av kort tid, med uttalelse fra advokat, uttalelse fra styret og uttalelse fra forretningsfører.

Forslag til vedtak blir sendt ut samtidig med underliggende sakspapirer slik at dette kan sees i sammenheng.

Styret i

AS Sandakerveien 11

1 KONSTITUERING

Forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen velger Kristoffer G Skappel som møteleder og styremedlem Ina Mikkelsen som protokollvitne sammen med aksjonær Synnøve Buen. Innkallingen godkjennes og anses som gyldig i henhold til lover og vedtektene».

2. SALG AV FELLESAREALER, GODKJENNING AV AVTALE OG BYGGING AV NYE LEILIGHETER

Som vedtatt i generalforsamling og varslet i beboerskriv er vi i ferd med å selge fellesarealer til et utbyggerselskap som skal bygge leiligheter og samtidig gjøre arbeider på eiendommen.

Boligaksjeselskapet AS Sandakerveien 11 har behov for å få utført vedlikeholdsarbeid av sin bygningsmasse i Sandakerveien 11 i Oslo. Vedlikeholdsbehovet er beskrevet i vedlegg 1 til avtalen datert 25. januar 2021.

Sandakerveien 11 Eiendom AS skal ihht avtalen finansiere arbeidene ved at boligaksjeselskapet overfører fem nærmere beskrevne fellesarealer, se vedlegg 2 til denne avtale, slik at investor kan bygge om fellesarealene til fem aksjeleiligheter og selge dem til nye beboere, for egen regning og risiko. De nye leilighetene skal betale felleskostnader. Sandakerveien 11 Eiendom AS skal kontrahere en eller flere entreprenører (utførende entreprenør) som står for vedlikeholdsarbeidene, og forestå oppfølgingen av alle arbeidene.

Utførende entreprenør skal finansiere vedlikeholdet, med en oppad begrensning på 4 millioner kroner inkludert mva. Overskytende kostnader dekkes av AS Sandakerveien 11. Alle arbeider som teller opp mot denne begrensningen skal avtales på forhånd, med fastpris. Se vedlegg 1 til denne avtale for nærmere beskrivelse av vedlikeholdsbehovene.

Vederlaget består i at boligaksjeselskapet skal etablere fem aksjeleiligheter som skal overføres til Sandakerveien 11 Eiendom AS' til eie. Dette skal skje ved at det utstedes fem aksjer og at fem lokaler som er felleseie omdannes til arealer underlagt eksklusiv boret for de fem aksjene. For ytterligere detaljer rundt avtalen vises det til avtalens ordlyd.

Forslag til vedtak – forslaget krever 2/3 flertall i samsvar med vedtektenes pkt. 7:

Generalforsamlingen godkjenner avtalen datert 25. januar 2021 inngått mellom AS Sandakerveien 11 og Sandakerveien 11 Eiendom AS. Dette innebærer at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre følgende:

1. Styret gis fullmakt til å utstede 5 nye aksjer med tilhørende eksklusiv boret for de 5 nye aksjeleilighetene, jf aksjelovens § 10-1.
2. Vedtektenes pkt. 2.1, 2.ledd får følgende tillegg:
Sandakerveien 11 Eiendom AS kan eie fem aksjer i med tilknyttet rett til bolig i selskapet.
3. Vedtektenes pkt. 4.1. får nytt 2.ledd:
Generalforsamlingen gir sitt samtykke til omdanning av fellesareal til areal underlagt eksklusiv boret og gir sin tilslutning til ombygging av de fem fellesarealene til leiligheter.
4. Styret gis fullmakt til å justere/tilpasse fordelingsnøkkelen for felleskostnader, slik at denne tilpasses fem nye kostnadsbærere i samsvar med vedtektenes pkt. 5.1. Styret setter fordelingsnøkkel for de nye seksjonene.

FRAMMØTESKJEMA TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Torsdag 28.januar

Hvem kan delta på Generalforsamlingen?

- Alle aksjonærer har rett til å delta på Generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Alle aksjonærer kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Alle aksjonærer kan ta med en rådgiver til Generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Generalforsamlingen tillater det.
- Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være tilstede på Generalforsamlingen og til å uttale seg.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før Generalforsamlingen:

Registrering av seksjonseier	
Seksjonseier	_____
Medeier	_____
Aksje nr.	_____ Leilighetsnr. _____
Epost	_____

Fullmakt	
Overnevnte gir følgende person fullmakt til å representere seg i EO GF	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Signatur	_____
Dato	_____ Sted _____

AVTALE OM FINANSIERING AV VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Mellom

Byggherre

AS Sandakerveien 11

Organisasjonsnummer: 919 782 552

c/o Norian Regnskap AS

Rosenkrantz' gate 16

0160 OSLO

og

Investor

Sandakerveien 11 Eiendom AS

Organisasjonsnummer: 925 748 005

Dette dokumentets innholdsfortegnelse

1. Avtale	2
Vedlegg1: Beskrivelse av vedlikeholdsbehov	6
Vedlegg2: Tegninger og beskrivelser av fellesareal/leilighetsareal	7

1. Avtale

1.1. Innledning

Boligaksjeselskapet AS Sandakerveien 11 (byggherren eller boligaksjeselskapet) har behov for å få utført et nærmere beskrevet vedlikeholdsarbeid av sin bygningsmasse i Sandakerveien 11 i Oslo. Vedlikeholdsbehovet er beskrevet i vedlegg 1 til denne kontrakt.

Sandakerveien 11 Eiendom AS (investor) skal finansiere arbeidene ved at boligaksjeselskapet overfører fem nærmere beskrevne fellesarealer, se vedlegg 2 til denne avtale, slik at investor kan bygge om fellesarealene til fem aksjeleiligheter og selge dem til nye beboere, for egen regning og risiko. De nye leilighetene skal betale felleskostnader.

Investor skal deretter kontrahere en eller flere entreprenører (utførende entreprenør) som står for vedlikeholdsarbeidene.

Partene er i dag enige om å gjennomføre finansieringen og ombygningen av leilighetene på følgende vilkår:

1.2. Byggherrens forutsetninger

Denne avtale er ikke bindende for boligaksjeselskapet før avtalen er godkjent av selskapets generalforsamling. Dette skal gjennomføres så raskt som praktisk mulig etter signatur av denne avtalen.

1.3. Sandakerveien 11 Eiendom AS' forutsetninger

Sandakerveien 11 Eiendom AS kan si seg fri fra avtalen under følgende omstendigheter:

- Hvis generalforsamlingen i boligaksjeselskapet ikke fatter de vedtak som er nødvendige for avtalens gjennomføring.
- Hvis plan- og bygningsmyndighetene ikke gir entreprenøren de tillatelser som er nødvendige for å bygge de fem leilighetene.

1.4. Utførende entreprenør - vedlikeholdsarbeidene

Investor velger utførende entreprenør og betaler denne direkte for vedlikeholdsarbeidene.

Investors kontrakt med utførende entreprenør skal gi boligaksjeselskapet rett til å tre inn i investors rett til naturaloppfyllelse av entrepriselytelsen. Boligaksjeselskapet skal ha rett til å påberope alle garantikrav, mangelskrav og serviceavtaler som springer ut av entreprisavtalene.

Boligaksjeselskapet på sin side kan ikke rette krav om naturaloppfyllelse av vedlikeholdsarbeidene, mangelskrav, garantikrav og servicekrav gjeldende mot investor. Slike krav kan bare rettes mot utførende entreprenør.

Investor forplikter seg til å overføre sine rettigheter overfor entreprenøren til boligaksjeselskapet straks arbeidene er entrepriserettslig er overtatt av investor fra utførende entreprenør.

Utførende entreprenør skal finansiere vedlikeholdet, med en oppad begrensning på 4 millioner kroner inkludert mva. Overskytende kostnader dekkes av AS Sandakerveien 11. Alle arbeider som teller opp mot denne begrensningen skal avtales på forhånd, med fastpris. Se vedlegg 1 til denne avtale for nærmere beskrivelse av vedlikeholdsbehovene.

1.5. Boligaksjeselskapets vederlag til investor: De fem lokalene

For investors finansiering av vedlikeholdsarbeidene etter denne avtale skal boligaksjeselskapet betale et vederlag til Sandakerveien 11 Eiendom AS.

Vederlaget består i at boligaksjeselskapet skal etablere fem aksjeleiligheter som skal overføres til Sandakerveien 11 Eiendom AS' til eie. Dette skal skje ved at det utstedes fem aksjer og at fem lokaler som er felleseie omdannes til arealer underlagt eksklusiv boret for de fem aksjene.

De fem arealenes plassering og utstrekning er beskrevet i vedlagte kartskisse og forklaring, vedlegg 2 til denne avtale.

De fysiske arealene skal overdras som de er, med balkonger. Dører og vinduer tilhører boligaksjeselskapet på lik linje med de andre aksjeleilighetene som allerede eksisterer. Investor forutsetter at bygningen har nok kapasitet mht. strøm, radiatorvann, kaldt- og varmt vann, avløp mv. og at tilkobling til felles brannvarslingsanlegg, calling anlegg kan skje. Det forutsettes tilgang til nøkler og arealer i ombyggingsperioden.

Boligaksjeselskapet skal betale vederlaget forskuddsvis, ved at selskapet utsteder aksjene med tilknyttet boret til Sandakerveien 11 Eiendom AS i generalforsamlingen.

Sandakerveien 11 Eiendom AS' har ingen forpliktelse til å levere ytelser under denne kontrakt før selskapet er registrert i aksjeeierboken med fem aksjer med tilknyttet boret.

Sandakerveien 11 Eiendom AS bærer selv alene alle kostnader for prosjektering, søknad, ombygging, videresalg og annet for å bygge om lokalene til leiligheter. Selskapet har rett og plikt til å selge sine aksjer og aksjeleiligheter til forbruker i henhold til vedtektene, og har krav på å beholde hele kjøpesummen selv. Ved salg til forbruker, gjelder vedtektenes vanlige regler om godkjenning av aksjonær mv.

De fem aksjeleilighetene skal svare felleskostnader i boligaksjeselskapet som andre leiligheter. Boligaksjeselskapet forplikter seg til å re kalkulere fordelingsnøkkelen basert på fem nye kostnadsbærere. Investor skal ikke betale felleskostnader de 6 første månedene etter at emisjonen er gjennomført. Ved salg av aksjeleiligheter, har boligaksjeselskapet på den annen side rett til felleskostnader straks eierskiftet er registrert.

1.6. Rett til prosjektering og søknad til Plan- og bygningsmyndighetene

Fra tidspunktet for undertegnelse av denne kontrakt, gir styret i boligaksjeselskapet Sandakerveien 11 Eiendom AS fullmakt og rett til å søke plan- og bygningsmyndighetene om bruksendring, herunder andre søknader som er nødvendig for å omdanne lokalene til leiligheter.

Boligaksjeselskapet er forpliktet til å yte nødvendige medvirkningshandlinger, herunder godkjenne byggemelding etter vedtektenes pkt. 4. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn eller nektes av grunner som ikke er lojale til denne avtale.

Sandakerveien 11 Eiendom AS har i påvente av godkjenning av ombygging fra plan- og bygningsmyndighetene rett til å utsette sine leveranser etter denne avtale i 6 måneder etter at emisjonen er gjennomført.

1.7. Kvalitetskrav ved bygging av leiligheter

Sandakerveien 11 Eiendom AS forplikter seg til å følge vedtektens krav til våtromsnorm så langt dette er praktisk hensiktsmessig for de fem våtrommene, og ellers ha standard god kvalitet på det elektriske anlegg og andre arbeider når leilighetene skal bygges opp. Alle arbeider skal utføres i samsvar med gjeldende lov- og forskriftskrav.

Alle arbeidene skal utføres i henhold til TEK-standard som godkjent fra Oslo Plan & Bygg. Brannsikring og lydisolering mot tilstøtende leiligheter skal være god.

1.8. Boligaksjeselskapet AS Sandakerveien 11 gjennomføring

Styret i AS Sandakerveien 11 forplikter seg til å behandle denne avtale i styret forut for signering og der gi styrets leder fullmakt til å signere avtalen.

Styret i boligaksjeselskapet forplikter seg til å fremlegge denne signerte avtale med bilag for generalforsamlingen for godkjenning av gjennomføring av de tiltak avtalen beskriver. Innkallingen til ekstraordinær generalforsamling skal omfatte følgende forhold:

1. Avtalen med Sandakerveien 11 Eiendom AS godkjennes.
2. Rettet emisjon etter asl. § 10-1 mot Sandakerveien 11 Eiendom AS med 5 aksjer gjennomføres.
3. Vedtektsendring: Pkt. 2.1 tilføyes: Sandakerveien 11 Eiendom AS kan eie fem aksjer i med tilknyttet rett til bolig i selskapet.
4. Vedtektenes pkt.4: Generalforsamlingen gir sitt samtykke til omdanning av fellesareal til areal underlagt eksklusiv borette og gir sin tilslutning til ombygging av de fem fellesarealene til leiligheter.
5. Fordelingsnøkkelen for felleskostnader tilpasses fem nye kostnadsbærere iht. vedtektenes pkt. 5.1, og styret justerer gjeldende felleskostnader i samsvar med dette fra det tidspunkt det løper felleskostnader i samsvar med denne avtale.

1.9. Avtalens vedlegg

1. Beskrivelse av vedlikeholdsbehov
2. Tegninger og beskrivelse av fellesareal / leilighetsareal

Denne avtalen foreligger i to eksemplarer, hvor av partene beholder hver sin signerte utgave.

Oslo, den 25. januar

Oslo, den 25. januar

Ina Mikkelsen
Stine Opstadmo
Kristoffer G Skappel

Ingvar Røang etter fullmakt
for Sandakerveien 11 Eiendom AS

for Boligaksjeselskapet
AS Sandakerveien 11

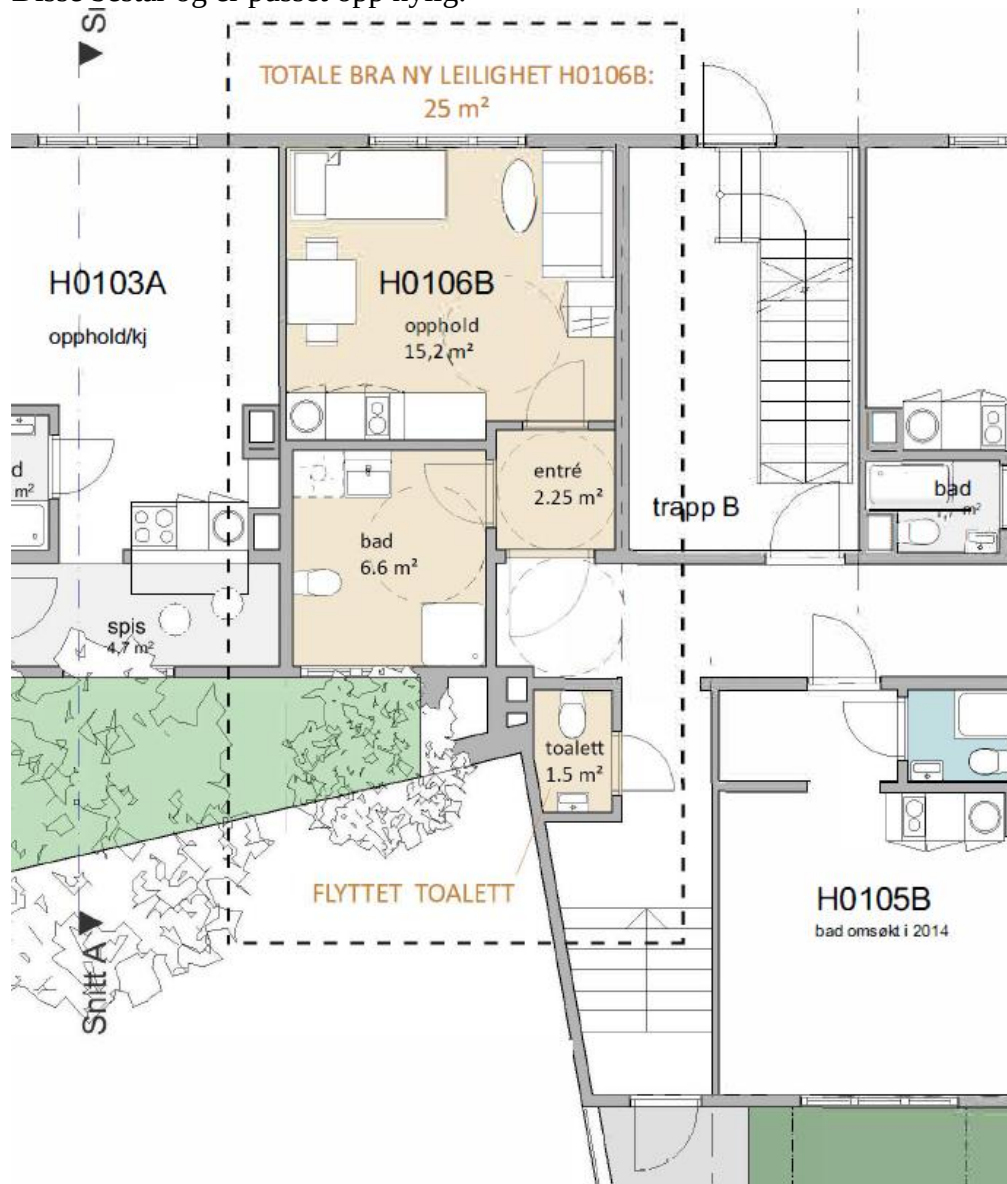
Vedlegg1: Beskrivelse av vedlikeholdsbehov med priser

Sandakerveien 11				
UTVENDIG VEDLIKEHOLD AV GATEFASADER OG TAK				
Rigg og drift, stillas, avfall, FDV, HMS, administrasjon			kr	850 000,00
Fasade, inkl brannbalkonger			kr	3 350 000,00
Tak			kr	500 000,00
Vinduer*				
Sum arbeider ekskl mva			kr	4 700 000,00
MVA			kr	1 175 000,00
Sum inkl mva			kr	5 875 000,00
Egenandel boligselskapet **			-kr	1 875 000,00
Sum avtalt vederlag fra utviklingsselskap i tillegg til utvikling av leiligheter			kr	4 000 000,00
* Vinduer kjøpes direkte av vindusleverandør som en egen avtale mellom Boligselskapet og vindusleverandøren. Denne leveransen fremforhandles i samråd med Investorselskapet og administreres av Investorselskapet for å få en integrert utførelse av vinduer ifm fasader.				
** Skal betales investeringsselskapet når arbeidene er ferdigstilt.				
RIGG OG DRIFT	Enh	ant.	pris	SUM
Stillaser gatefasade	stk	1	kr 600 000	kr 600 000
WC og brakker, holdes inne i bygget i arealer som skal bygges om.	RS	0	kr -	kr -
Avfall	RS	1	kr 220 000	kr 220 000
De og remontering elektrisk anlegg (det taes forbehold om varmekabler i nedløp)	RS	1	kr 30 000	kr 30 000
SUM RIGG OG DRIFT				kr 850 000
Brannbalkonger	Enh	ant.	pris	SUM
Vi anbefaler å rive eksisterende brannbalkonger og bygge de opp igjen fordi kompenserende tiltak vil kreve omfattende prosjektering av brannkonsept og arkitektur samtidig med at det vil være risiko for ikke å få tillatelse samt at endret brannkonsept kan utløse uante kompenserende tiltak.				
Sikringstiltak for riving	RS	1	kr 78 000	kr 78 000
Riving av eksisterende balkonger	lm	80	kr 2 800	kr 224 000
Støping av nye balkonger	lm	80	kr 8 000	kr 640 000
Rehabilitering av eks rekkverk	lm	80	kr 1 500	kr 120 000
Belegg på balkonger inkl forkant	lm	80	kr 800	kr 64 000
Maling underside brannbalkonger	lm	80	kr 200	kr 16 000
Dryppnese under forkant	lm	80	kr 280	kr 22 400
Rehab av to små balkonger, full omstøpning	stk	2	kr 97 500	kr 195 000
Belegg på balkonger inkl forkant	stk	2	kr 5 000	kr 10 000
Maling under enkeltbalkonger	stk	2	kr 600	kr 1 200
SUM BALKONGER				kr 1 370 600
Fasade og brannbalkonger	Enh	ant.	pris	SUM
Rehabilitering av brannbalkonger ihht prinsippet Begrenset mekanisk betongrehabilitering	timer	420	kr 600	kr 252 000
Overflatebehandling av rekkverk	lm	84	kr 500	kr 42 000
Belegg på balkonger inkl forkant	lm	80	kr 800	kr 64 000
Maling underside brannbalkonger	lm	80	kr 200	kr 16 000
Rehab av to små balkonger, ihht prinsippet Begrenset mekanisk betongrehabilitering	timer	50	kr 600	kr 30 000
Belegg på balkonger i	stk	2	kr 4 500	kr 9 000
Maling under enkeltbalkonger	stk	2	kr 2 250	kr 4 500
Hele fasaden hugges ned	RS	1	kr 330 000	kr 330 000
Vask av underlaget	RS	1	kr 40 000	kr 40 000
Betongrehabilitering av underlaget ; metode begrenset mek rep av synlige skader	RS	1	kr 310 000	kr 310 000
Puss av fasader lik bakgård; armert puss.	RS	1	kr 1 850 000	kr 1 850 000
Maling av fasader	m2	1	kr 350 000	kr 350 000
Nye nedløp	lm	70	kr 750	kr 52 500
SUM FASADE OG BRANNBALKONGER				kr 3 350 000
Thorendahl AS, 4.6.2020				

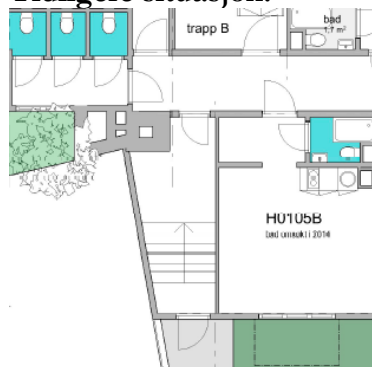
Vedlegg2: Tegninger og beskrivelser av fellesareal/leilighetsareal

1.etg: Ny seksjon og ett nytt toalett.

Nytt toalett erstatter tidligere 3 toaletter i fellesområder. Det er tre dusjer i kjelleren originalt. Disse består og er pusset opp nylig.

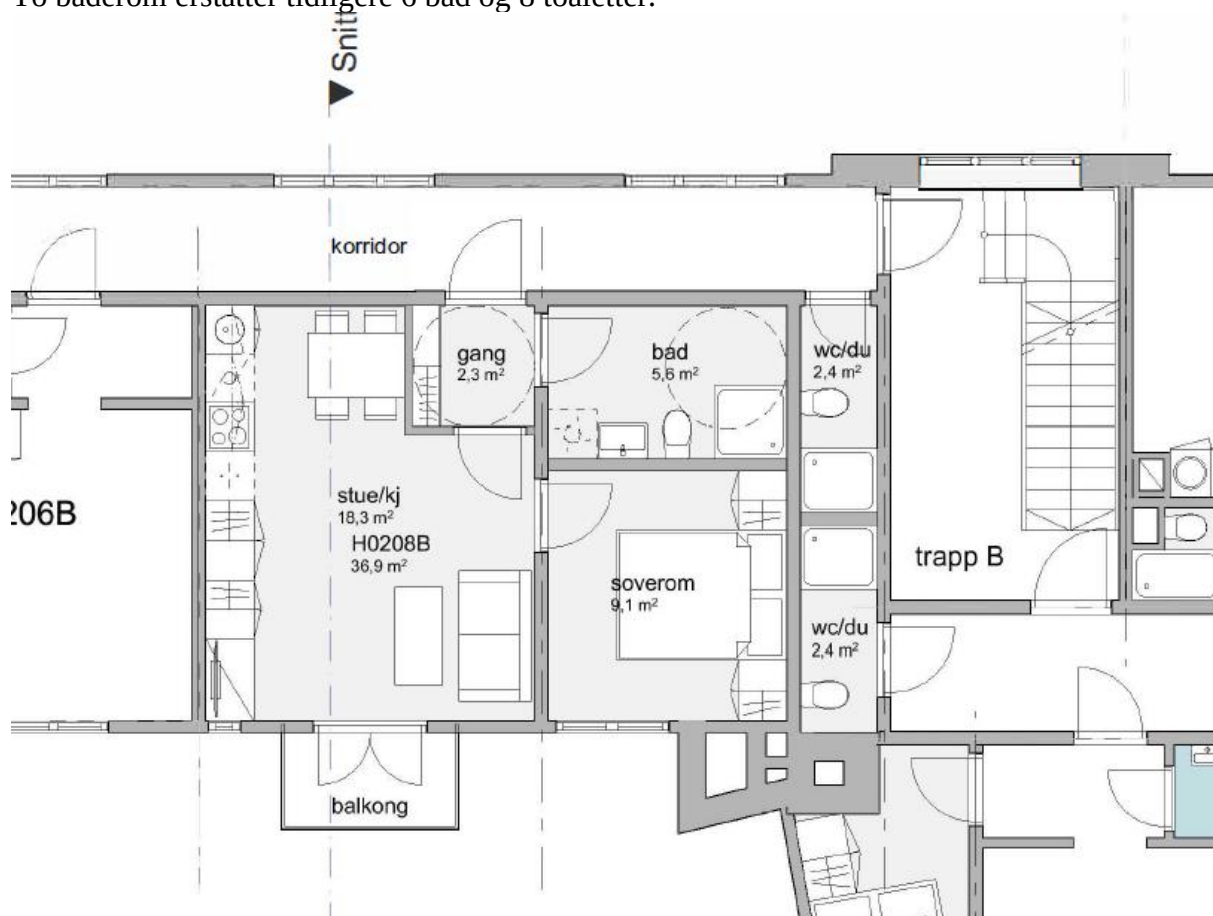


Tidligere situasjon:

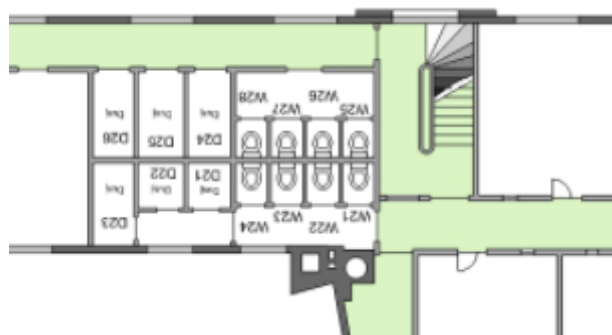


2.etg: Ny leilighet og to nye toaletter med dusj i fellesområdene

To baderom erstatter tidligere 6 bad og 8 toaletter.

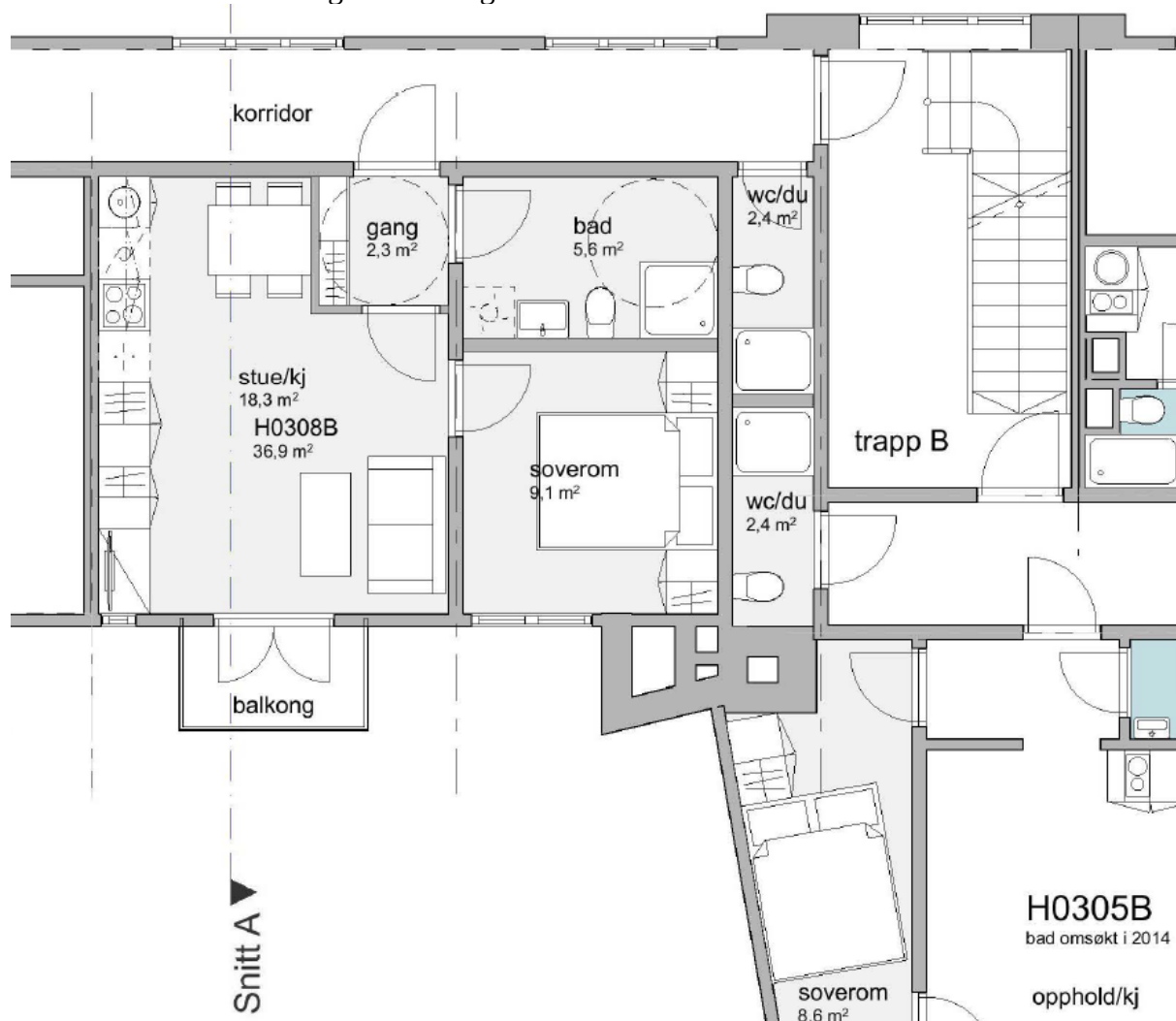
**Tidligere situasjon:**

6 dusjer og 8 toaletter.

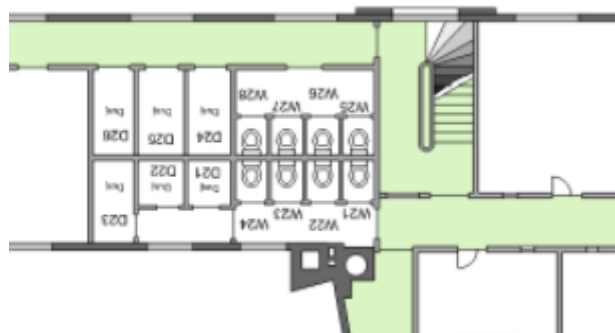


3.etg: Ny leilighet og to nye toaletter med dusj i fellesområdene

To baderom erstatter tidligere 6 bad og 8 toaletter.

**Tidligere situasjon:**

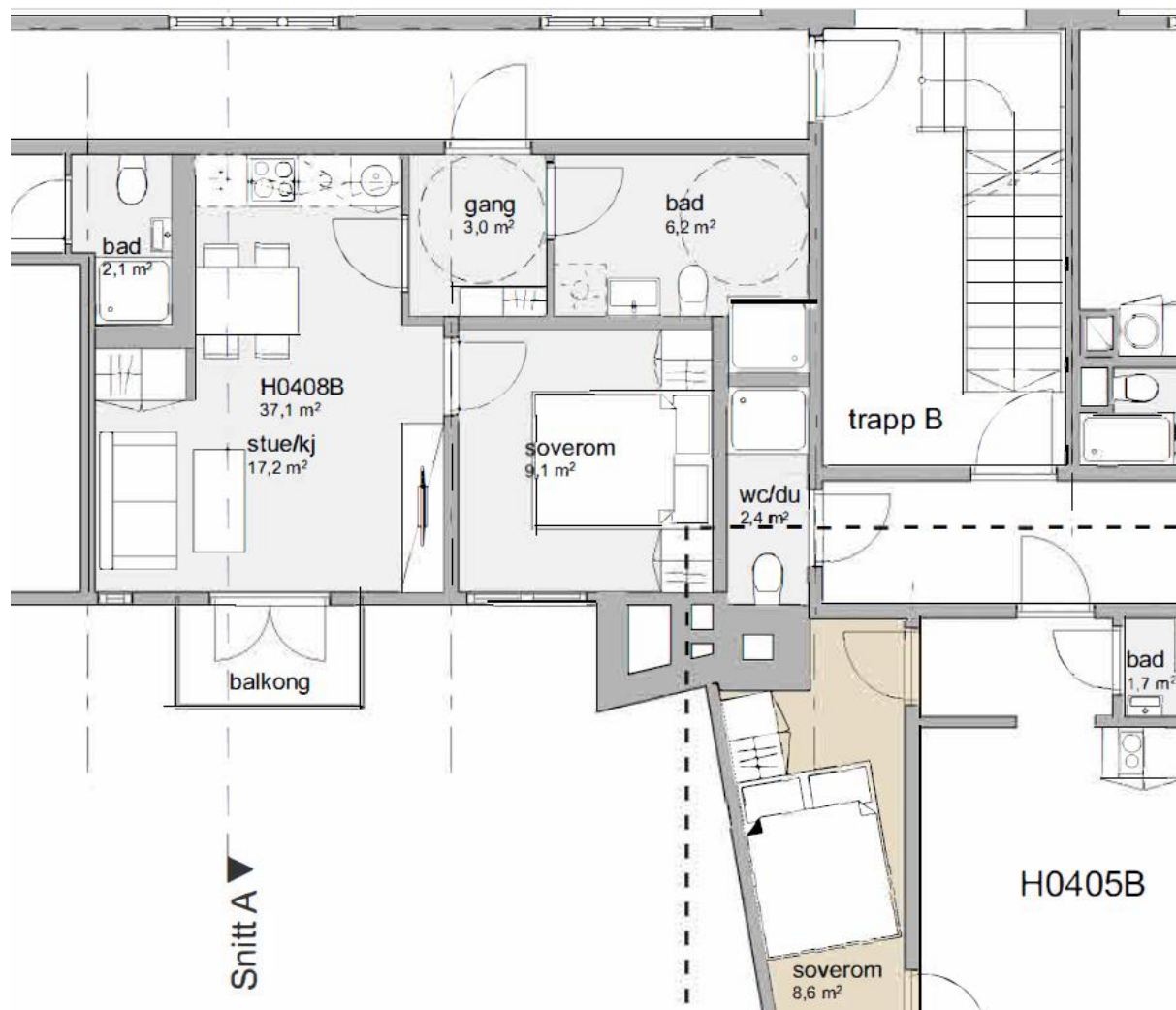
6 dusjer og 8 toaletter.



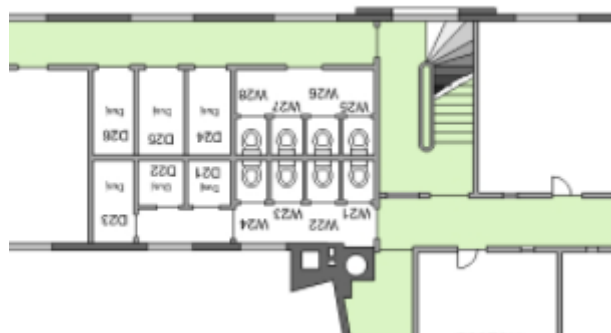
4.etg: Ny leilighet og to nye toaletter med dusj i fellesområdene

ETT badertom erstatter tidligere 6 bad og 8 toaletter.

Legg merke til at tegnet bad på venstre side av tegningen tilhører 1 aksjonær som har kjøpt det tilstøtende arealet.

**Tidligere situasjon:**

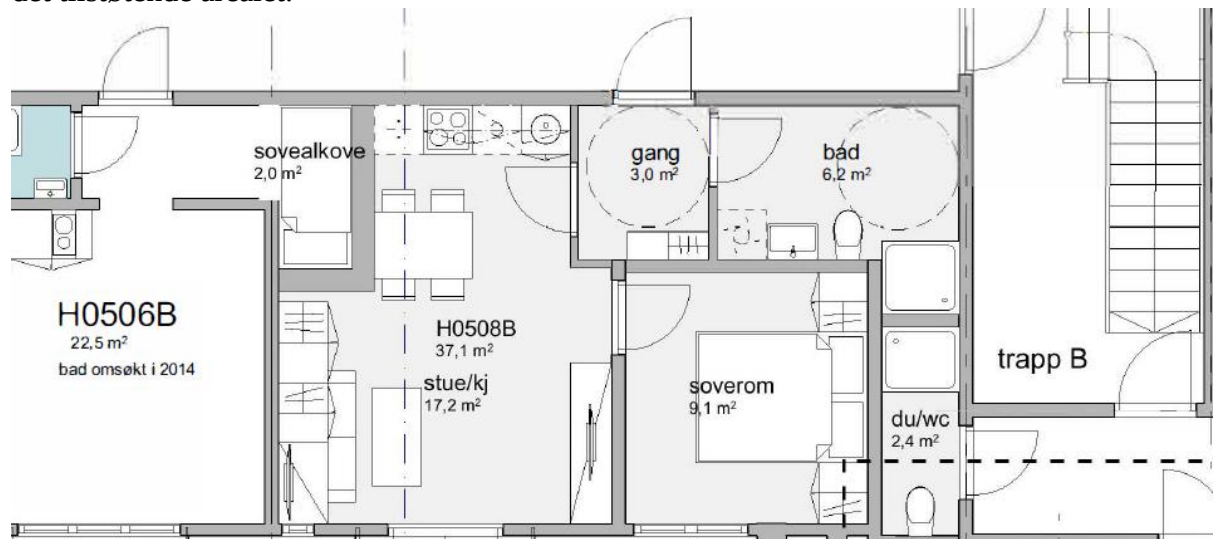
6 dusjer og 8 toaletter.



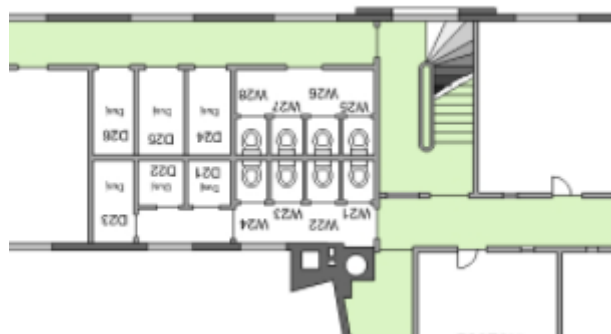
5.etg: Ny leilighet og to nye toaletter med dusj i fellesområdene

ETT badertom erstatter tidligere 6 bad og 8 toaletter.

Legg merke til at tegnet rom på venstre side av tegningen tilhører 1 aksjonær som har kjøpt det tilstøtende arealet.

**Tidligere situasjon:**

6 dusjer og 8 toaletter.



AS Sandakerveien 11

Att.: styret

Oslo, 22.01.21

Ansvarlig advokat:
Brit Haarklou Mathisen
Vår ref.: 2020402

VURDERING AV AVTALE MED UTBYGGER VEDRØRENDE REHABILITERINGSARBEIDER OG UTVIKLING AV LEILIGHETER

Undertegnede har gått gjennom utkast til avtale mellom AS Sandakerveien 11 (boligaksjeselskapet) og Sandakerveien 11 Eiendom AS (investor), samt beskrivelsen av boligaksjeselskapets behov for rehabilitering og oppgradering av fasade, tak og vinduer m.v. slik det er redegjort for dette i sakspapirer til beboermøte 31.8.2020.

Dette er en gjensidig forpliktende avtale som overfører ansvaret for gjennomføringen av de angitte rehabiliteringsarbeidene og utviklingen av fellesareal til leiligheter fra boligaksjeselskapet til investor. Boligaksjeselskap er i dag en uvanlig modell for boligbygg, og det er ikke lenger anledning til å opprette slike selskap, og de er mest sammenlignbare med borettslag.

Det er ikke uvanlig at borettslag eller boligsameier velger å selge fellesarealer på f.eks. loft til utbyggere/investorer som utvikler disse til boliger. Ved å gjøre dette frigis da kapital som kan brukes til bl.a. rehabilitering, slik at belastningen med fellesgjeld og behov for lån reduseres. Dette medfører også reduserte felleskostnader.

Fordelen ved den modellen som er beskrevet i avtalen er at risikoen for gjennomføring og økonomi overføres til investor, som er en profesjonell aktør. Boligaksjeselskapet slipper dermed å følge opp arbeidene underveis, styringen av gjennomføring er overført til en profesjonell aktør, og boligaksjeselskapet får redusert sitt lånebehov. Dette gir igjen reduserte felleskostnader for aksjonærene.

Avtalen innebærer selvfølgelig også at gevinsten ved salg av de nyutviklede leilighetene tilfaller investor. Men, også her er det usikkerhet og risiko, og det er sjelden at boligaksjeselskap, sameie eller borettslag har noen ansatt til å følge opp større arbeider som dette. Det er behov for byggeledelse både ved større rehabiliteringer og ved utvikling til nye leiligheter, og dette medfører også kostnader. Nettopp av denne grunn velges derfor ofte modellen med å selge ut arealene til en profesjonell eiendomsutvikler/investor.

Min vurdering er derfor at dette er en gunstig avtale for boligaksjeselskapet.

Med vennlig hilsen
INDEM ADVOKATFIRMA AS



Brit Haarklou Mathisen
Advokat MNA

Bruk av fellesarealer i dag

	Antall brukere av felles dusj/WC		
	A	B og C	
1.etg	1	1(uforandret)	
2.etg	1	1	
3.etg	1	2	
4.etg	1	2	
5.etg		1	
Totalt	4	7	= 11 personer totalt

Midlertidige toaletter

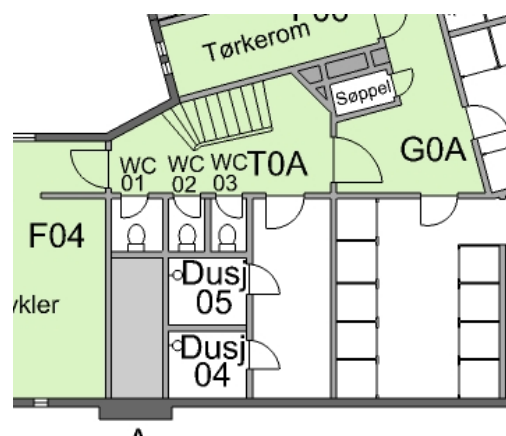
Byggetid fra toalettene rives forventes å være 30 dager.

Det vil være tilgjengelig toaletter og dusjer for alle i hele perioden. Toalettene vil holde god standard og vil bli delt av 2 personer, som var standard ved bygging av eiendommen. Dusjene vil deles av maksimalt 3 personer, som også var standard.

Midlertidige toaletter og dusjer i A-oppgangen

De som bor i A-oppgangen, vil få bruke fellesarealer i kjelleren. Dette gjelder fire aksjonærer som benytter seg av fellesarealer i dag, helt opp til 4.etg (det er ingen i 5.etg i A-oppgangen som benytter seg av fellesarealer).

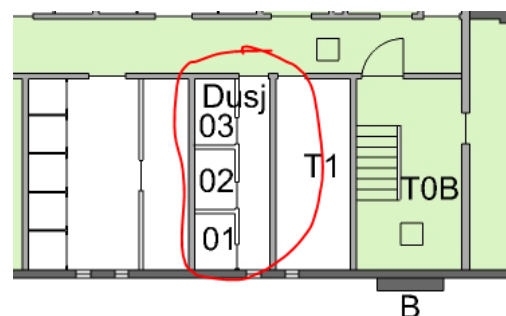
Dusj og WC er allerede bygget og/eller pusset opp. De vil bli sett over, vasket og evt utbedret før perioden starter.
Nye låser blir montert og kun de det gjelder får tilgang.



Midlertidige dusjer/toaletter i B-oppgangen

Det blir dusjer i kjelleren for alle. Det er i dag tre dusjer. Og originalt var det 3 leiligheter pr dusj.

Dersom det er teknisk mulig å gjennomføre innenfor budsjett, vil det bli bygget toaletter oppover i etasjene slik at det blir mulighet for toalettbesøk uten å gå ned i kjelleren. Det er mulig å bygge toaletter i kjelleren, men vi ønsker å unngå dette så langt vi kan, siden det er mindre privat i trappene i B/C enn i A. Toaletter i kjelleren er løsningen vi går for om det ikke er praktisk og/eller økonomisk mulig med toaletter i etasjene oppover.



Standard og hygiene

Det legges fra eiendommen opp til god standard også på midlertidige toaletter/dusj og vil bli lagt opp til at brukerne skal ha alle muligheter for god hygiene.

Dersom noen er til sjanse for andre med dårlig hygiene og/eller rot, vil dette følges opp fortløpende.

Fellesarealer i fremtiden

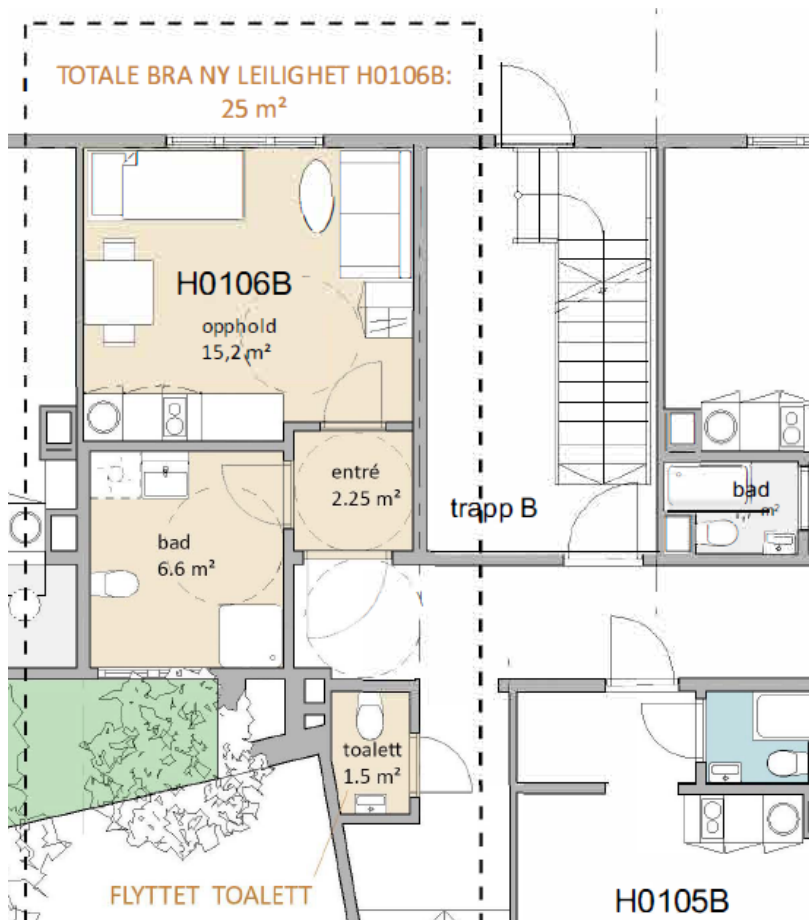
1.1. 1.etg: Ny seksjon og ett nytt toalett.

Nytt toalett erstatter tidligere 3 toaletter i fellesområder. Det er tre dusjer i kjelleren originalt. Disse består og er pusset opp nylig.

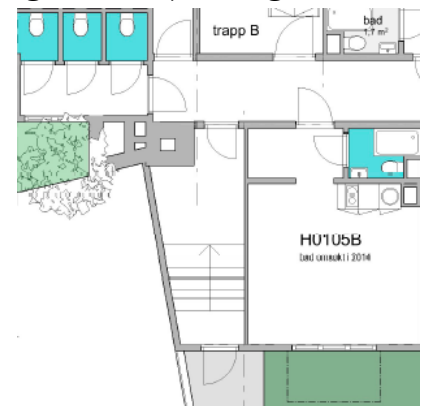
En aksjeeier fra oppgang B/C i 1.etg benytter fellesfasiliteter i dag.

Det vil bli bygget et helt nytt toalett for denne seksjonseieren ved siden av nåværende toaletter, med god standard og oppvarming.

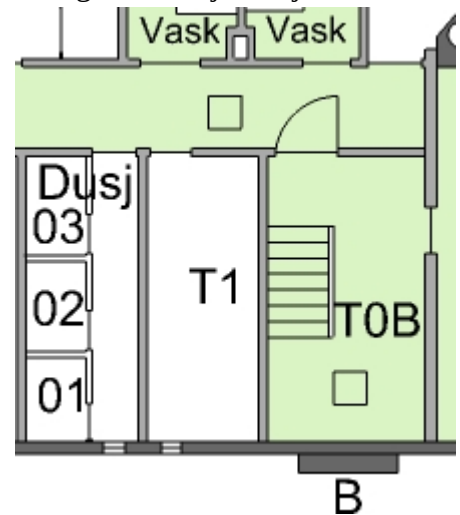
En aksjeeier fra oppgang A i 1.etg benytter fellesfasiliteter i dag. Situasjonen for denne blir ikke endret.



Tidligere situasjon 1.etg:



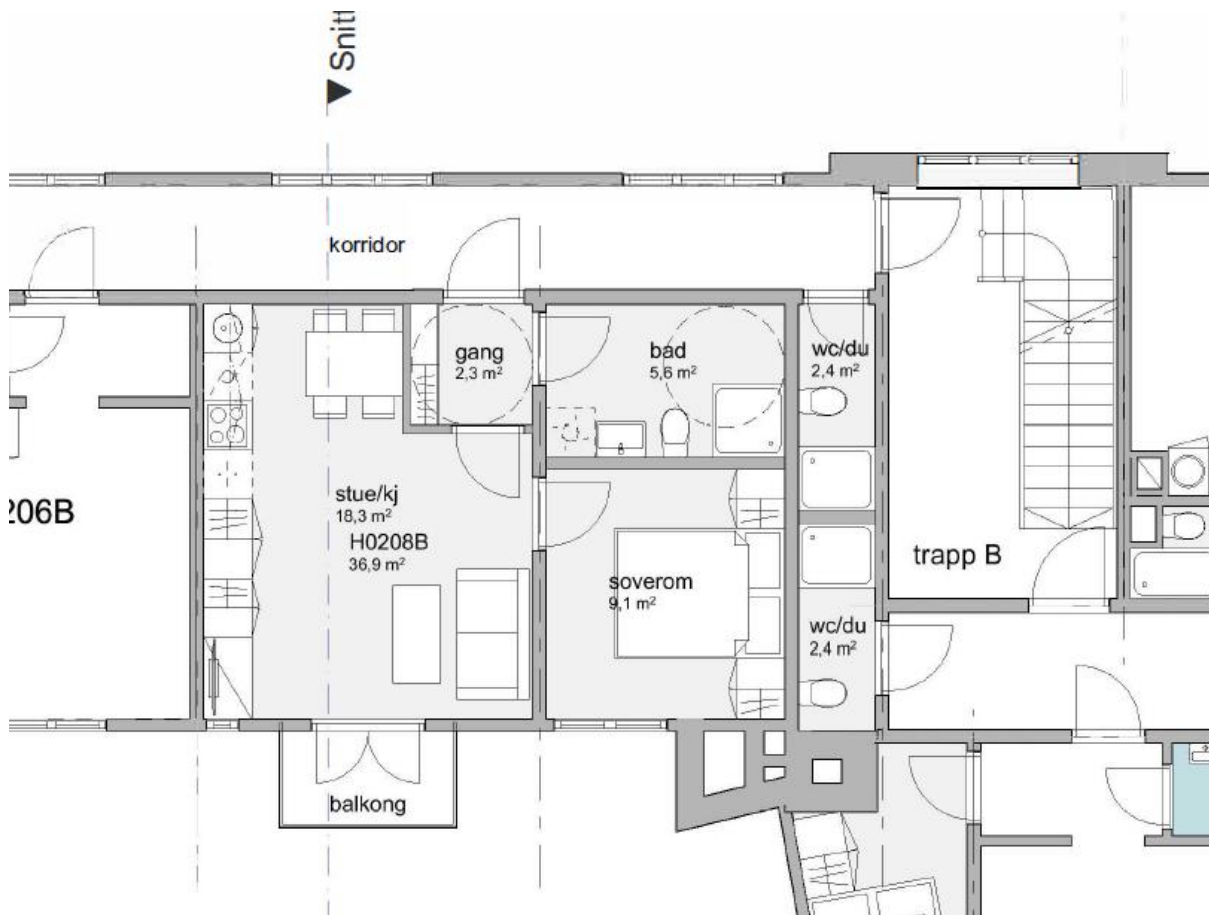
Tidligere situasjon: Kjelleren:



2.etg: to nye toaletter med dusj i fellesområdene

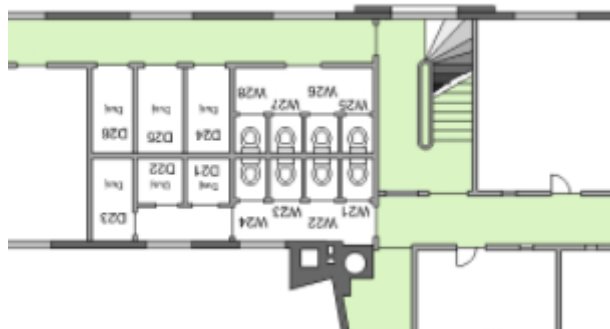
To baderom erstatter tidligere 6 bad og 8 toaletter.

1 aksjeeier i A og 1 aksjeeier i B/C benytter seg av fellesfasiliteter i dag. Det vil bli bygget to nye rom, hvert med dusj og WC. En med dør fra A og en med dør fra fra B/C.

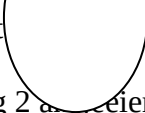


Tidligere situasjon:

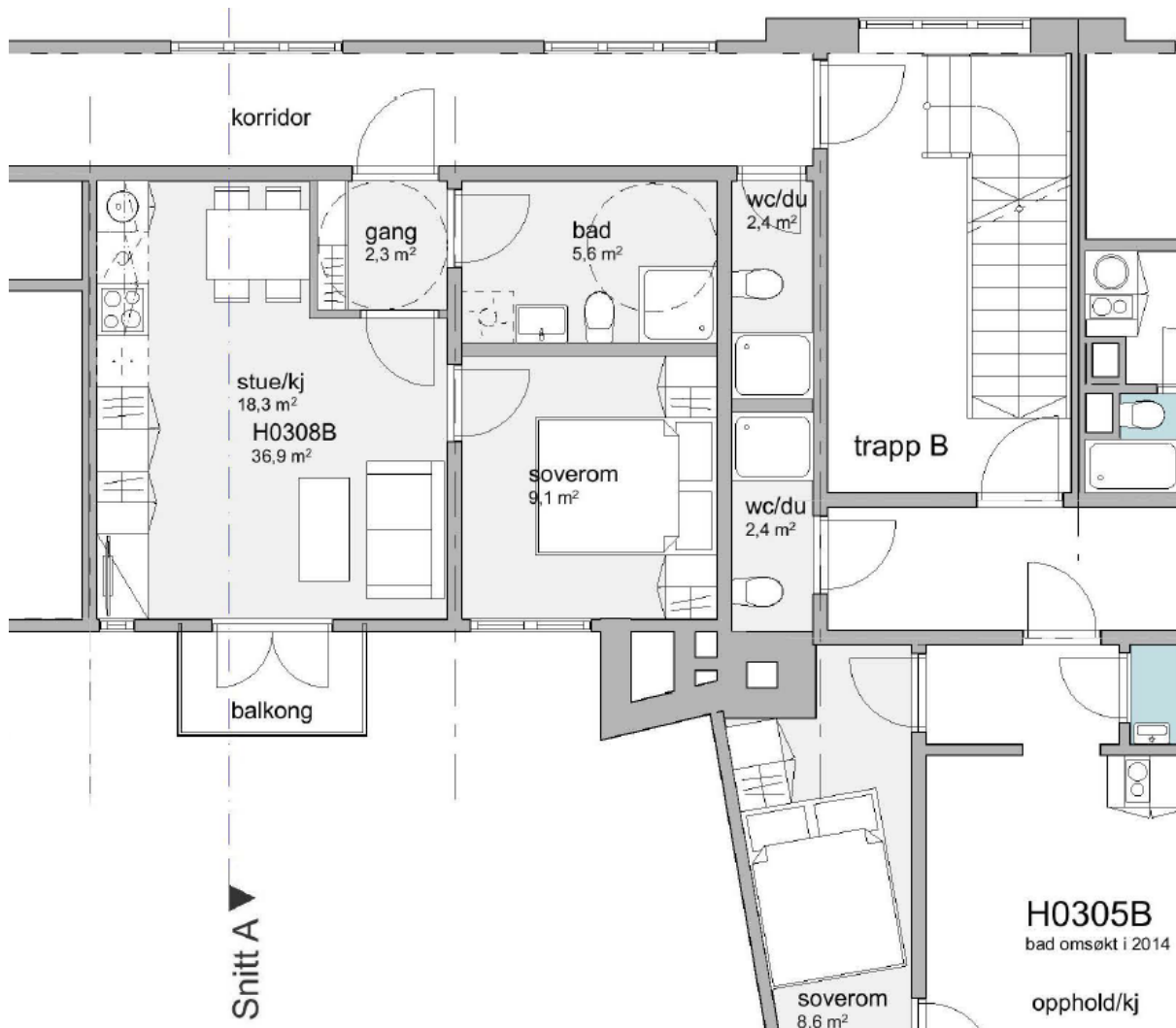
6 dusjer og 8 toaletter.



3.etg: Ny leilighet **toaletter med dusj i fellesområdene**

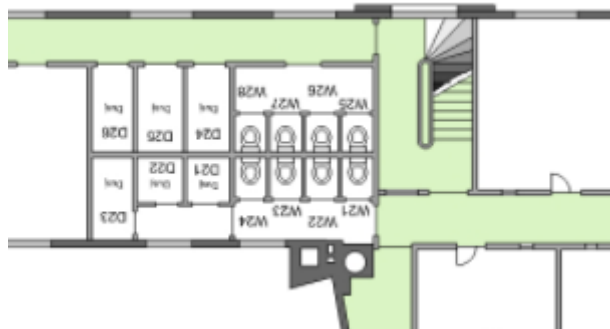
To baderom erstatter  6 bad og 8 toaletter.

En aksjeeier i A og 2 aksjeeiere i B/C benytter seg av fellesfasiliteter i dag. Det vil bli bygget to nye rom, hvert med dusj og WC. En med dør fra A og en med dør fra B/C.



Tidligere situasjon:

6 dusjer og 8 toaletter.

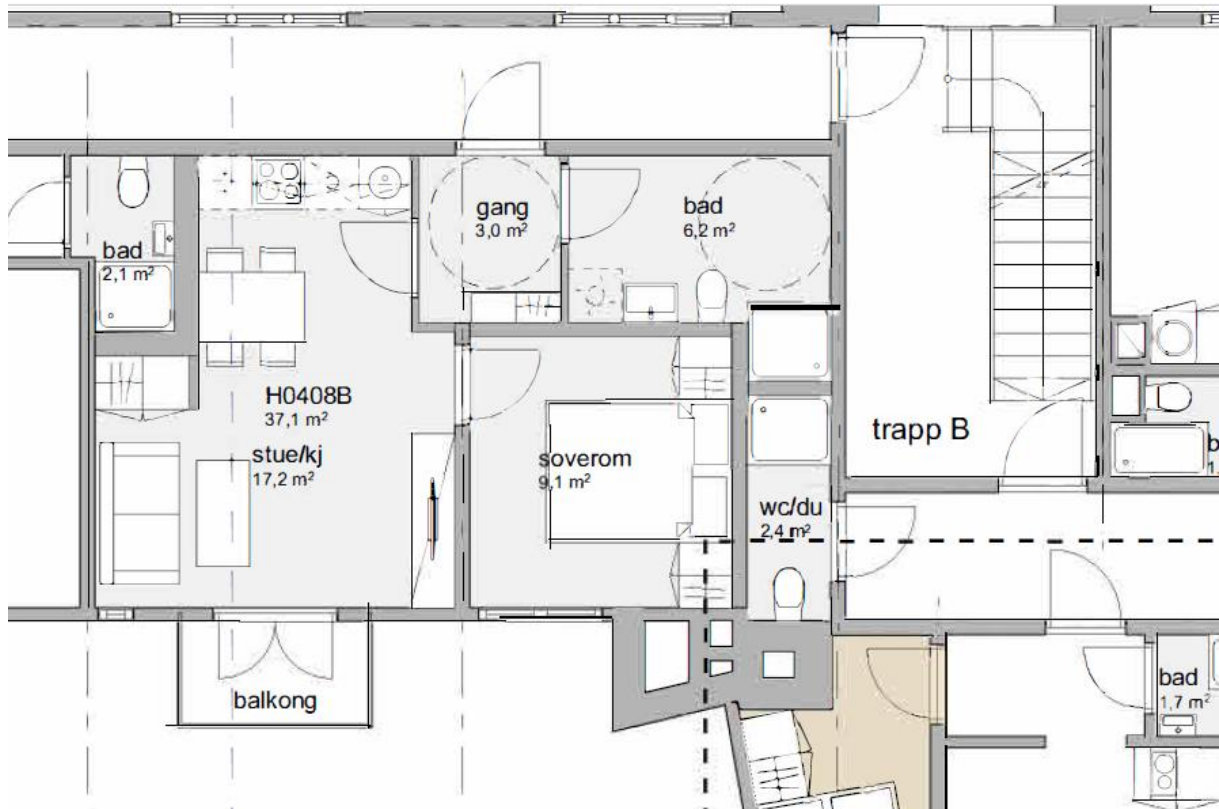


4.etg: Ny leilighet og to nye toaletter med dusj i fellesområdene

ETT badertom erstatter tidligere 6 bad og 8 toaletter.

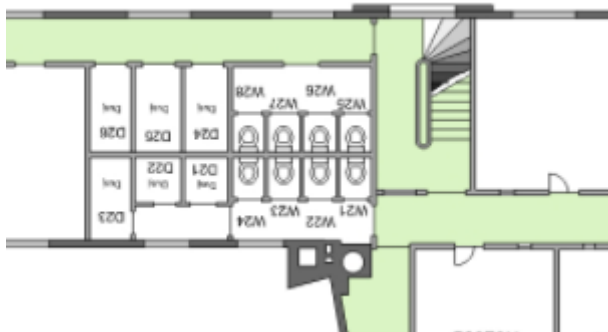
En aksjeeier i A og 2 aksjeeiere i B/C benytter seg av fellesfasiliteter i dag. Det vil bli bygget ett rom med dusj og WC, med dør fra fra B/C.

Minst en av disse aksjonærene som i dag bruker fellesfasiliteter har varslet, søkt om og fått godkjent bygging av bad.



Tidligere situasjon:

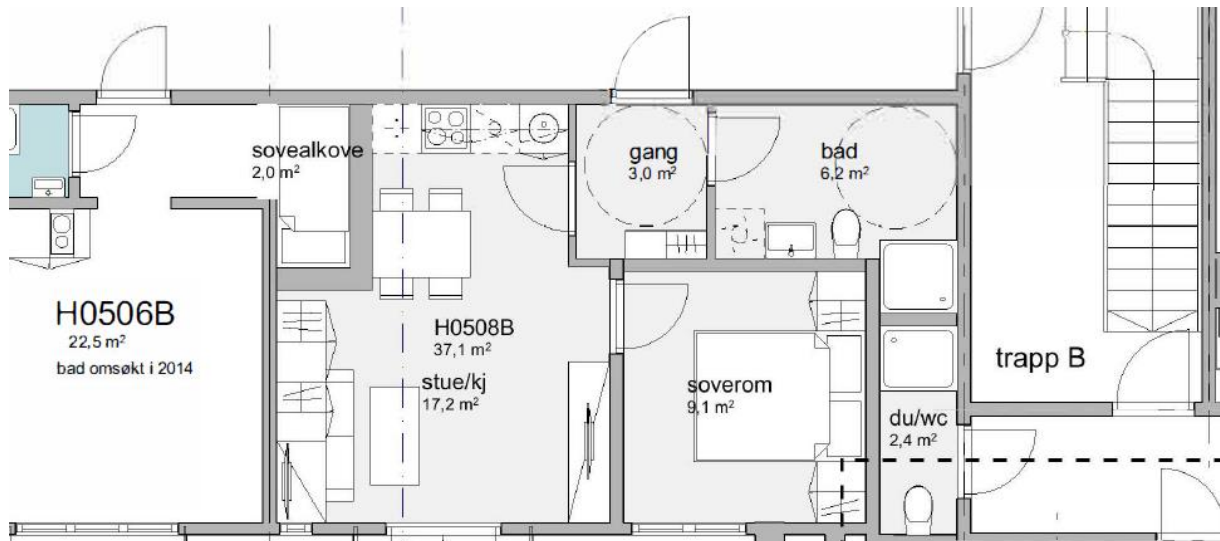
6 dusjer og 8 toaletter.



5.etg: Ny leilighet og to nye toaletter med dusj i fellesområdene

ETT baderom erstatter tidligere 6 bad og 8 toaletter.

En aksjeeier i B/C benytter seg av fellesfasiliteter i dag. Det vil bli bygget ett rom med dusj og WC, med dør fra fra B/C.



Tidligere situasjon:

6 dusjer og 8 toaletter.

