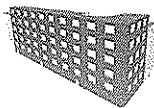


Ekstraordinær generalforsamling onsdag 04.09.13 for Sandakerveien 11 AS



Generalforsamlingen ble avholdt kl 18.00 til 20.00 på sagene skole, med oppmøte kl 17.30 for registrering.

Saksliste

1. Konstituering (GODKJENT OG VEDTATT)	2
2. ORIENTERING	3
Utredninger	3
Ytterdører	4
Brancelledører	5
Calling og adgangskontroll (nøkkelsystem)	6
Dører i kjelleren	7
Brannvarslingsanlegg (+ Kabelkanaler og ledelys)	8
Vinduer	9
Leilighetsdører	10
Søppelsystem	11
Røykventilasjon i trappegangene	12
Fasade	12
3. Endring av vedtekter (VEDTATT)	13
4. Flislegging av trappegangene helt opp til 5. etg (VEDTATT)	13
5. Individuell måling – (VEDTATT)	14
6. Videoovervåkning - (VEDTATT)	15
7. Felles prosjektering av bad (VEDTATT)	16
8. Salg av fellesarealer (VEDTATT)	16
9. Husordensregler (VEDTATT)	17
10. Husordensregler – dyrehold (VEDTATT)	17
11. Opptak av lån (VEDTATT)	17

Mar. Lownds Contor

1. Konstituering

Møteleder

Styrets forslag ble vedtatt:

«Kristoffer Skappel (styreleder)»

Sekretær

Styrets forslag ble vedtatt:

«Eli Stræte (Forretningsfører)»

Valg av to andelseiere til å signere protokoll med møteleder

Styrets forslag ble vedtatt:

«Said Bitta (styremedlem) og Maria Coertez»

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

27 personer møtt opp med stemmerett av 95 potensielle, i tillegg 5 fullmakter, til sammen 32 stemmeberettigede.

1 personer med talerett

1 personer uten talerett»

Godkjenning av innkalling

Styrets forslag ble vedtatt:

«Generalforsamlingen godkjenner innkallingen»

Godkjenning av saksliste

Styrets forslag ble vedtatt:

«Generalforsamlingen godkjenner sakslisten»

SS
MLC

2. ORIENTERING

Utredninger

Vi er nødt til å få fagpersoner til å ta en vurdering av hele blokken. Vi har allerede fått en brannteknisk rapport, bestilt av forrige styre, men vi må ha en ny en, som vurderer de konkrete tiltakene vi foreslår, slik at vi er sikre på at vi gjør ting riktig. Vi ønsker å finne ut av feil og mangler før de blir til alvorlige skader, slik at vi kan forebygge disse (og slik spare penger).

Brannteknisk utredning: Budsjett: 20 000,-

Fasade/tak utredning: Budsjett: 20.000

VVS utredning og kartlegging: Budsjett: 20.000

Elektrisk utredning og kartlegging: Budsjett: 20.000

Rettelse etter innkalling ble sendt ut:

«utredning av planer før gjennomføring – 20.000,-».

(totalsummen uendret)

Økonomi

Kostnadene er estimert fra tidligere erfaring og vi budsjetterer med 25% mer enn estimatet

Pr leilighet: 825 kr

Til sammen, 100 000 kr

Budsjett: 125 000 kr (1290kr pr leilighet)

Hensikt

- Finne feil/mangler for å forebygge dem før de blir til dyre skader
- Lage en oversikt slik at leverandører i fremtiden bruker mindre tid (billigere) og gjør en bedre jobb (fordi de har mer oversikt og kunnskap).

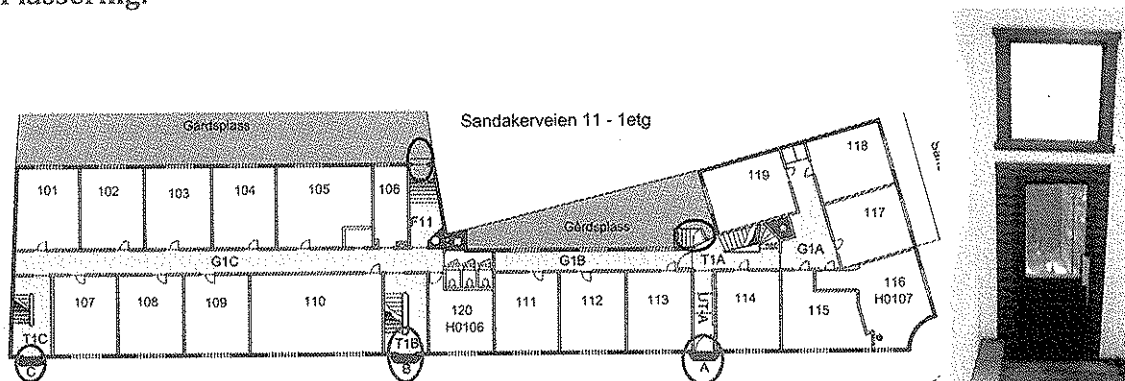
MLC ST

Ytterdører

Ytterdørene i dag er ødelagte etter å ha blitt sparket inn over flere år. I C-oppgangen har rammen begynt å løsne fra veggen og døra mot bakgården bryter med brannforskriftene. Vi må ha dører som ikke kan sparkes inn (som går utover) og med beslag for å hindre oppbrytning fra utsiden og det bør være vinduer i dørene slik at man kan se om det står noen utenfor før man går ut.

Vi har bestilt nye dører etter å ha fått tilbud fra flere leverandører.

Plassering:



Det er fem utgangsdører, tre fra gaten og to fra bakgårdene. Bildet over er døra fra F11.

Økonomi

Kostnadene er estimater fra leverandør, vi budsjetterer med 25% mer enn estimatet

Pr leilighet: 1060 kr

Til sammen, 102 800 kr, inkludert arbeid og materialer (5 forsterkede ståldører med vindu + arbeid)

Budsjett: 125 000 kr (1 290 kr pr leilighet)

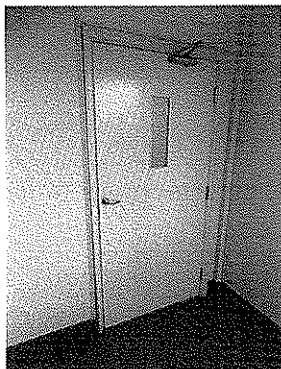
Hensikt

- Sikkerhet (vanskeligere å bryte seg inn)
- Trygghet (kan se ut, ingen overraskende besøk)
- Trivsel (lysere ganger, pene dører)
- Vedlikehold (mindre vedlikeholdskostnader grunnet mindre hærverk, lang levetid på dørene)

MLC

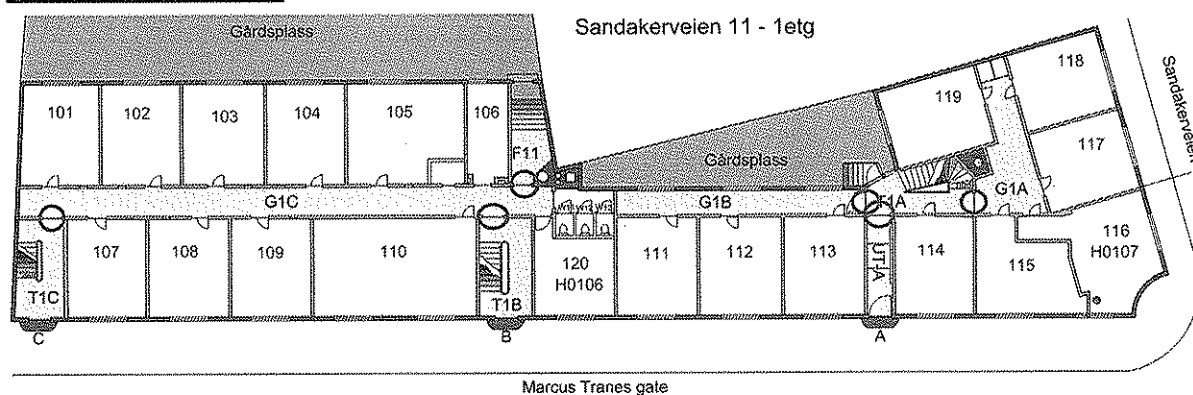
Brancelledører

Se brannteknisk tilstandsrapport (s12). Vi trenger nye branndører.



Disse dørene skal tilfredsstillende de branntekniske kravene, men skal også forebygge innbrudd og hindre adgang for uvedkommende i samband med adgangskontroll (punkt #6).

Dersom det er mulig å tilfredsstillende branntekniske krav samtidig som vi kan få vindu/gjennomsyn i døra, ønskes dette. Gjennomsyn er ønskelig fordi det gir en trygghet å vite om det er noen på andre siden av døra. Det hindrer at folk blir skremt/overrasket. Dersom vi skal ha adgangskontroll, må dørene åpnes ved utløsning av brannalarm



Etasje	Antall	Merknad
Kjeller	4	Disse dørene er i dag metall.
1.etg	6	Disse dørene er som på bildene over. Det er ønskelig at de skal svinge utover, at de skal være kompatible med adgangskontrollsystem og at det er gjennomsyn
2.-5..etg	5	Se notater for 1.etg

Økonomi

Kostnadene er veldig tidlige estimater. Vi budsjetterer med 25% mer enn estimatet

Pr leilighet: 2 165 kr

Til sammen, 210 000 kr, inkludert arbeid og materialer (30 dører, med arbeid)

Budsjett: 262 500 kr (1 290 pr leilighet)

Hensikt

- Sikkerhet (brannsikkerhet, vanskeligere å bryte seg inn, mindre interessant å bryte seg inn)
- Trygghet (færre uvedkommende – i kombinasjon med nøkkelsystem)
- Trivsel (lysere ganger, pene dører, færre ukjente mennesker)
- Vedlikehold (mindre vedlikeholdskostnader i hele blokken grunnet mindre hærverk, færre innbrudd)

MLC

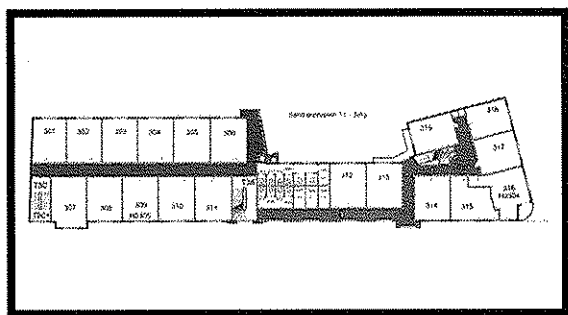
Calling og adgangskontroll (nøkkelsystem)



Vi trenger et nytt calling-system og det er så mange nøkler på avveie at vi er nødt til å bytte låssystemet.

Fra gatenivå ønsker vi å ha et numerisk tastatur slik at man ikke kan trykke tilfeldig på en leilighet for å bli sluppet inn. Vi ønsker ikke mulighet for å slå opp navnet til beboerne fra gatenivå. Dette kan være en mulighet senere, når blokken ikke lenger er på besøkslisten til alle vanskeligstilte i området.

Om prisen ikke er vesentlig høyere, ønsker vi calling med video (du kan se gjesten, ikke omvendt).



Vi ønsker elektronisk tilgangskontroll med nøkkeltast og drift av dette. Hver etasje skal deles i to soner (se tegningen). Og man skal bare ha tilgang til sin sone (evt sin etasje). Trappeoppgangen midt i blokken er tilgjengelig for alle og det er kjelleren mellom A og B også. Systemet skal administreres via internett.

Brannørene mot trappegangene brukes som adgangskontrollpunkter.

Økonomi

Kostnadene er veldig tidlige estimater. Vi budsjetterer med 25% mer enn estimatet. Vi har ikke tatt noen avgjørelse om adgangskontroll skal brukes i hver etasje eller bare på gatenivå.

Pr leilighet: 3 600 kr

Til sammen 350 000 kr

Budsjett: 437 500 kr (4510 kr pr leilighet)

Hensikt

- Sikkerhet (brannsikkerhet, vanskeligere å bryte seg inn, mindre interessant å bryte seg inn)
- Trygghet (færre uvedkommende – i kombinasjon med nøkkelsystem)
- Trivsel (lysere ganger, pene dører, færre ukjente mennesker, lettere å få besøk)
- Vedlikehold (mindre vedlikeholdskostnader i hele blokken grunnet mindre hærverk, færre innbrudd)

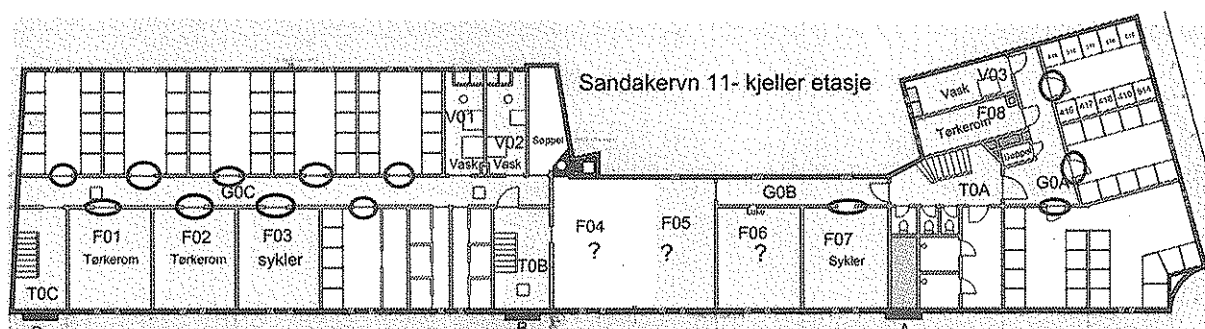
MLC

Dører i kjelleren

Vi ønsker nye dører inn til bodene i kjelleren. Dersom disse rommene er branceller, må de overholde kravene til dette. Vårt hovedfokus er å gjøre det vanskeligere og mindre interessant å bryte seg inn i blokka vår.

Disse dørene måler ca 90cm X 1960cm. Må disse utvides til standard pga brannforskrifter?

Dør fra T0C til G0C må kanskje være minimum 1m bred og 2m høy for å tillate tømning av søppel dersom vi lager søppelrom i F01/F02 og/eller F03.



Farge på kart	Antall	Merknad
Rød	11	Disse skal byttes og gå utover (hindre innsparking). Gjennomsyn er ikke ønskelig. Vi ønsker beslag for å hindre oppbrytning.
Blå	2	Vi ønsker muligens samme dører som rød hit. Det er også mulig at en eller begge rom blir brukt til teknisk søppelrom.

Økonomi

Kostnadene er veldig tidlige estimater. Vi budsjetterer med 25% mer enn estimatet. Vi har ikke tatt noen avgjørelse om adgangskontroll skal brukes her og vi må finne ut hvilke brannforskrifter som gjelder. Vi ønsker å gjøre dette så billig som mulig samtidig som vi gjør det så uattraktivt å bryte seg inn som mulig.

Budsjett: 110 000kr (1135kr pr leilighet)

Hensikt

- Sikkerhet (vanskeligere å bryte seg inn, mindre interessant å bryte seg inn)
- Trygghet (færre uvedkommende fordi de ikke har noe å vinne på å bryte seg inn)
- Vedlikehold (mindre vedlikeholdskostnader i hele blokka grunnet mindre hærverk, færre innbrudd)

MLC

Brannvarslingsanlegg (+ Kabelkanaler og ledelys)

Kabelkanal

Så vidt vi kan forstå trenger vi kabelkanaler til adgangskontroll, calling og brannvarslingssystem. Kanaler skal gå fra teknisk og opp trappegangene til hver etasje. Vi skal finne ut om vi må kable fra utgangsdører til hver leilighet (for calling og for brannvarsling).

Ledelys

Se brannteknisk tilstandsrapport (s15). Vi bør ha ledelys som skal lede folk til utganger i tilfelle brann. Vi skal finne den mest kostnadseffektive løsningen for dette.

Brannvarslingsanlegg

Se brannteknisk tilstandsrapport (s10 og s11). Vi trenger en faglig vurdering på om vi er nødt til å ha detektor for fellesanlegget inne i hver leilighet eller om det holder med fellesarealene.

Økonomi

Kostnadene er veldig tidlige estimater. Vi budsjetterer med 25% mer enn estimatet.

Budsjett: kr 475 000kr (4900kr pr leilighet)

Hensikt

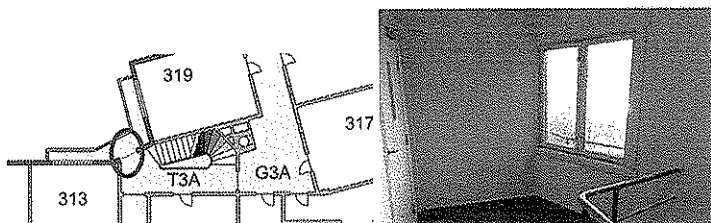
- Sikkerhet (brannsikkerhet)
- Trygghet (varsling ved brann, både varsling til beboere og varsling til brannvesnet.)
- Vedlikehold (mindre vedlikeholdskostnader i hele blokka grunnet mindre hærverk, færre innbrudd)

Handwritten signature

Vinduer

Mange av vinduene i blokka vår er i veldig dårlig forfatning og fører til at vi bruker veldig mye energi på å varme opp blokka enn det vi burde ha gjort. Her kan vi over tid spare mye penger.

Se brannteknisk tilstandsrapport (s9 og s15). Vinduene i hjørnene (rom TxA) krever spesiell vurdering. I 5,4 og 3 etg er disse vinduene rømningsveier.



Vi brukte 700.000,-kr på oppvarming i fjor. Om vi klarer å senke forbruket med 10%, sparer vi 70.000 kroner i året og har tjent inn hele investeringen i løpet av 15 år.

Ved å ta alle vinduene samtidig blir arbeidet mye billigere enn om vi skal ta ett vindu av gangen. Om vi gjør dette samtidig som leilighetsdørene, blir besparelsen enda større. Fordelen med å ta alt under ett er at vedlikeholdsarbeidet blir mer forutsigbart mtp levetid osv.

Økonomi

Kostnadene er veldig tidlige estimater. Vi budsjetterer med 25% mer enn estimatet.

Pr leilighet: 10 500kr

Til sammen 1 000 000kr

Budsjett: kr 1 250 000kr (12 900kr pr leilighet)

Hensikt

- Sikkerhet (brannsikkerhet)
- Trivsel
- Kostnadsbesparelser på sikt
- Vedlikehold (mindre vedlikeholdskostnader ved å ta alt samtidig)

McC JJ

Leilighetsdører

Se brannteknisk tilstandsrapport (s9).

Enkelte leiligheter har nye eller modifiserte dører. Alle dørene skal oppfylle kravene som er satt i rapporten. Dersom noen har dør som overholder kravene, kan de søke styret om å få slippe å bytte dør. Alle andre skal bytte dør slik at de overholder brannforskriftene.

Det er viktig at døra er brannsikker og lydtett, men kostnadene må holdes nede så godt det lar seg gjøre. Det er 97 leilighetsdører i borettslaget. Målene er ikke de samme overalt, men rundt 85cm x 2078cm målt fra innsiden av karmen.

Økonomi

Kostnadene er veldig tidlige estimer. Vi budsjetterer med 25 % mer enn estimatet.

Pr leilighet: 10 500kr

Til sammen 1 000 000kr

Budsjett: kr 1 250 000kr (12 900kr pr leilighet)

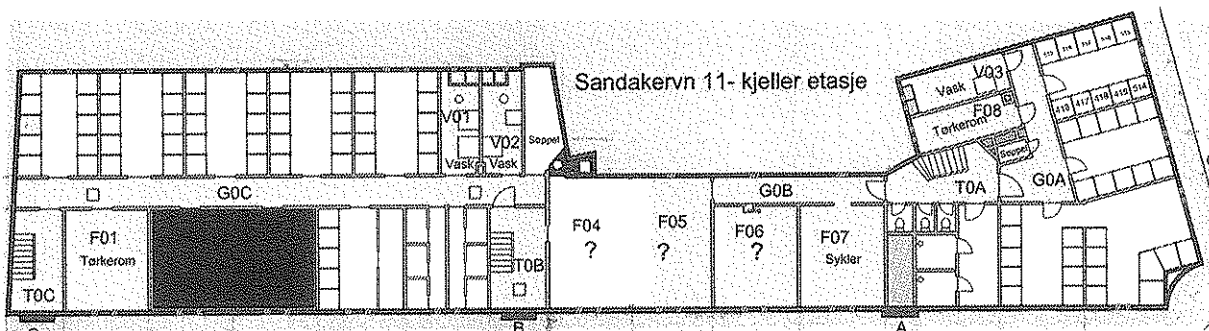
Hensikt

- Sikkerhet (brannsikkerhet)
- Trivsel (mer lydtette dører, penere dører)
- Vedlikehold (mindre vedlikeholdskostnader ved å ta alt samtidig)

MLC

Søppelsystem

Vi er i ferd med å kartlegge muligheten rundt et nytt avfallshåndteringssystem. Det mest sannsynlige pr dags dato er at vi lager søppelsystem i kjelleren med innkast fra gata:



Vi har fått positive tilbakemeldinger fra REN og de er villige til å hente all søppel fra søppelrommet selv, slik at vaktmester ikke trenger dette (og dermed ikke fakturerer for å tømme søppel manuelt).

Søppelsjaktene som finnes i dag er brannfarlige og vil sannsynligvis bli ulovlige i løpet av kort tid. De bryter også med brannvernforskriftene.

Søppelrom har skjerpede krav til brannsikkerhet (både varsling og spredningsbegrensning) vi skal ha nøkkel på innkastet slik at det kun er vår søppel vi betaler for å få fjernet.

Økonomi

Vi har ikke innhentet tilbud på dette enda, men har satt et høyt tall for å ha noe å jobbe med. Tallet er fra Envac, et firma som driver med avfallssug-systemer. Dette er den beste løsningen (lite manuelt arbeid ved tømming, ingen lukt, lav brann-risiko, arealeffektivitet etc), men vi vil vurdere andre og billigere løsninger. Deriblant mekanisk innkast fra gata og manuell henting av søppel. Her vil vi se på kostnadsforskjellen før vi tar en avgjørelse.

Budsjett: kr 1 250 000kr (12 900kr pr leilighet)

Hensikt

- Sikkerhet (brannsikkerhet)
- Trivsel (ingen søppel-lukt)
- Vedlikehold (lavere løpende kostnader)



Skisse av avfalls-system med vakum

Handwritten signature and initials.

Røykventilasjon i trappegangene

Se brannteknisk tilstandsrapport (s12). Vi ønsker muligheten til utlufting av røyk- og branngasser via manuell bryter ved inngangen til hvert trapperom.

Det finnes et vindu øverst i C-oppgangen som kan brukes spesifikt til dette. I A og B må man eventuelt finne andre løsninger. Det er ønskelig med en elektrisk tidsbryter i 1.etg som lukker vinduet etter 30min.

Økonomi

Kostnadene er veldig tidlige estimater.

Budsjett: kr 97 000kr (1000kr pr leilighet)

Hensikt

- Sikkerhet (brannsikkerhet)

Fasade

Vi venter på tilbakemelding om fasadene våre. Vi vet at det er en del ting vi må rette på, men det er stor usikkerhet rundt hvor mye arbeid som må gjøres og hvor mye det vil koste. Brannbalkongene må utbedres på en eller annen måte, men vi er ikke sikre på hvor mye enda.

Økonomi

Siden vi ikke har nok informasjon å jobbe med enda, har vi satt et høyt tall slik at vi har noe å jobbe med.

Budsjett: kr 1 250 000kr (12 900kr pr leilighet)

På bildet ser man tydelig at muren har smuldret slik at armeringsjernet under er synlig.
Vi får snart en vurdering på om konstruksjonen er svekket og hva som må gjøres.



MCCS

3. Endring av vedtekter (VEDTATT)

Se eget vedlegg.

27 stemte for og styrets innstilling ble vedtatt:

«Generalforsamlingen vedtar nye vedtekter som foreslått skriftlig»

4. Flislegging av trappegangene helt opp til 5. etg (VEDTATT)

Generell oppgradering av alle fellesområder er nødvendig. Når fellesarealene er slitte og fulle av søppel, senkes listen for å behandle dem dårlig og/eller kaste søppel der. Dermed økes kostnadene til vask/rydding, etc).

Vi valgte i utgangspunktet å flislegge 1. og 2. etg, så male resten av trappene oppover, men siden resultatet ble så bra, har vi nå bedt om tilbud på å få flislagt trappene hele veien opp.

Ryddige, pene og lyse fellesarealer hever verdien på leilighetene og øker trivselen i gården. Vi ønsker å tiltrekke oss eiere som har lyst til å bo i gården og holde den pen.

Alternativ A – Flislegging av trappene helt opp (VEDTATT)

Kostnadene er estimater og inkluderer jobben som allerede er gjort. Oppdaterte tall kommer på generalforsamling

Pr leilighet: kr 4365

Til sammen kr 423500

Budsjett: kr 529 375 (5457 pr leilighet)

~~Alternativ B – Maling av trappene fra 3 til 5. etg (NEDSTEMT)~~

Kostnadene er estimater og inkluderer jobben som allerede er gjort. Oppdaterte tall kommer på generalforsamling

~~Budsjett: kr 281 250 (2899, pr leilighet)~~

Alternativ A vedtatt med 30 stemmer.



Sammenlikning av trapp med og uten fliser.

MLC JS

5. Individuell måling – (VEDTATT)

Individuell måling reduserer ifølge flere kilder totalforbruket med mellom 20 og 30 prosent.

Bevisstgjøringen man oppnår ved at den enkelte leilighet faktureres for sitt faktiske forbruk er svært effektiv. I tillegg er systemet rettferdig, det er opp til hver enkelt hvor mye man ønsker å bruke og man betaler for sitt eget forbruk.

Vi vil installere varmemfordelingsmålere på hver enkelt radiator og målere for varmt tappevann. På denne måten vil vi enkelt kunne fordele energikostnadene. Målerne er utstyrt med radiosender som daglig overfører verdier til en sentralt plassert konsentrator. Beboerne kan følge sitt forbruk på en webportal om de ønsker det.

Praktisk sett forsetter vi slik vi gjør i dag, med månedlig innbetaling av et fast beløp. Vi regner med få et kraftig redusert forbruk som følge av systemet og dette kommer beboerne til gode når vi ved årsskiftet kan senke felleskostnadene som følge av mindre forbruk.

Besparelser

Dersom vi regner med 25 % besparelse, vil vi ifølge tallene fra i fjor (700.000 totalt), spare 125.000 kr hvert år på dette. Det blir 2215 kr pr leilighet/år eller 184kr/måneden i reduksjon på fellesutgiftene.

Økonomi

Vi har tatt utgangspunkt i et tilbud fra en leverandør og lagt på god feilmargin.

Budsjett: kr 97 000 (1000,- pr leilighet)

Hensikt

- Senke fellesutgifter
- Hindre at noen få bruker opp alt varmtvannet ved å dusje.
- Belønne smart lufting med lavere kostnader.

Styrets forslag:

«Generalforsamlingen ønsker individuell måling av strømforbruk og varmemforbruk og pålegger styret å gå gjennomføre prosjektet.»

Forslaget vedtatt med 19 stemmer.

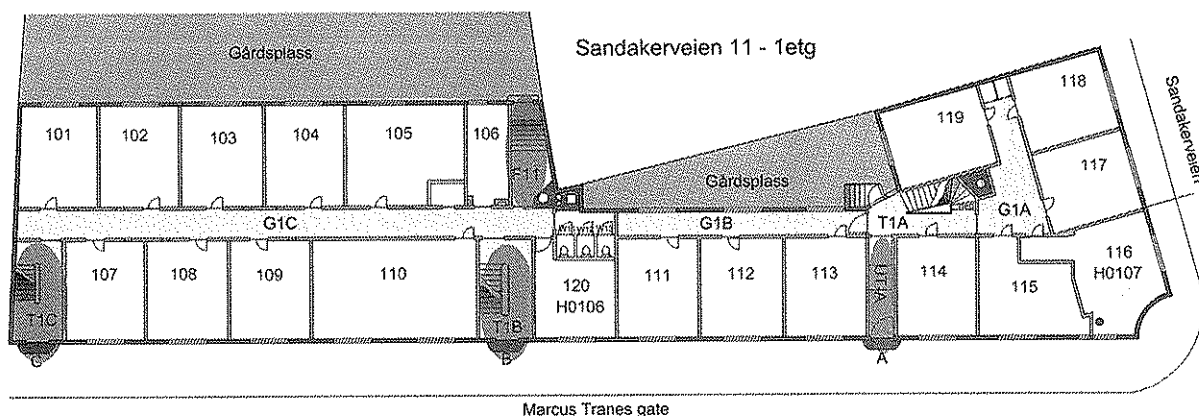


6. Videoovervåkning - (VEDTATT)

Vi ønsker forslag til løsning på videoovervåkning av inngangspartiene. Vi er åpne for forslag, men har tenkt oss 7 dagers lagring av bilder slik at vi kan hente ut bilder dersom det skjer lovbrudd.

Vi har funnet en billig løsning som krever lite vedlikehold og er enkel i bruk. Bildene lagres i 7 dager før de automatisk slettes. Vi håper at det ikke er behov for kameraene etter 2-3 år og at de da kan fjernes.

Prosjektet er avhengig av at vi får godkjenning fra datatilsynet og at det ikke bryter med andre lover /regler.



Økonomi

Vi har tatt utgangspunkt i et tilbud fra en leverandør og lagt på god feilmargin.

Budsjett: kr 20 000 (200,- pr leilighet)

Hensikt

- Senke fellesutgifter
- Hindre at noen få bruker opp alt varmtvannet ved å dusje.
- Belønne smart lufting med lavere kostnader.

Vedtatt

«Generalforsamlingen ønsker videoovervåking og pålegger styret å gå videre med saken. Dersom det lar seg gjøre innen lovens og rimelighetens grenser, skal prosjektet gjennomføres som skissert her.»
Vedtatt med 17 stemmer.

Kommentarer fra styret

Det er ønskelig med sporbarhet og åpenhet ved bruk av systemet. Dersom det er mulig ønsker vi å ha en teknisk løsning som loggfører bruk av systemet slik at vi kan rapportere dette i ettertids (potensielt på årsrapport). På generalforsamling ble det ytret ønske om at alle beboere skal kunne kreve å få utlevert loggen på forespørsel (dette ble ikke stemt over eller vedtatt). En slik løsning vil ikke være praktisk og vi ønsker heller utlevering av logg på årsrapporten.

MCCS

7. Felles prosjektering av bad (VEDTATT)

Vi ønsker en felles prosjektering av bad i leiligheter for de som ønsker det. Vi får gode priser fordi vi er mange som kjøper bad samtidig, arbeidet blir utført av fagfolk og vi får god dokumentasjon på gjennomføringen. Dette vil samtidig frigjøre fellesområder som kan selges eller på annen måte brukes til sameiets beste. Finansiering av prosjektet skal dekkes av de som deltar, på en av to måter:

- De som ønsker kan finansiere badet selv, ved å få en regning på 150.000 kr fra sameiet.
- De som ønsker kan få øket sin gjeld til selskapet med 150.000, som skal nedbetales over 10 år (ca 1500pr måned i ekstra fellesutgifter i ti år).

Ved salg av leilighet med bad finansiert på denne måten skal lånet innfris i sin helhet.

Vedtatt

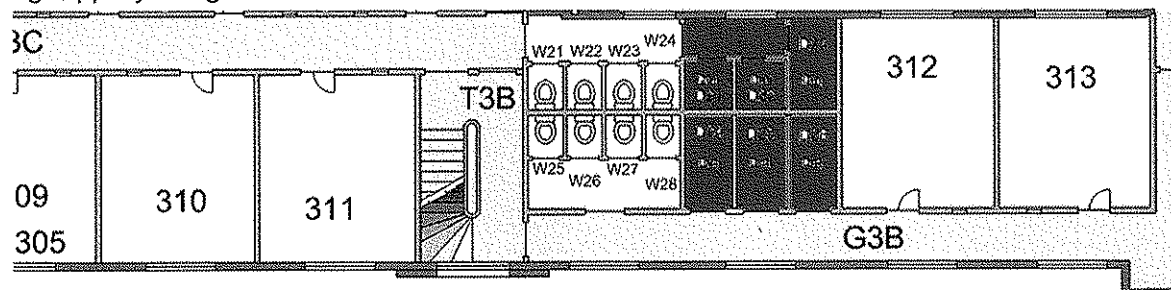
«Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å sette i gang prosjektering av bad og til å låne 150.000 på vegne av hver enkelt deltaker som blir med på prosjektet. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å pantsette selskapets eiendom som sikkerhet for låneopptaket. »

Vedtatt med 21 stemmer.

8. Salg av fellesarealer (VEDTATT)

Vi ønsker å åpne for å selge fellesarealer til nærliggende leiligheter for å finansiere raskere nedbetaling av lån i sameiet og for å øke de langsiktige inntektene i form av høyere månedlig fakturering til de leilighetene som øker sitt areal.

I tillegg til direkte inntekter som følge av salg, sparer vi penger på oppvarming, vedlikehold, vasking og søppelfjerning i disse arealene.



Det blå området er i dag dusjer og toaletter. I de etasjene der halvparten av beboerne eller flere har bad inne i leiligheten. Ønsker vi å omdisponere fellesbadene og fellesdusjene slik at det blå området frigjøres, dersom eieren av X12 er interessert i å kjøpe arealet. Det kan være aktuelt å sette inn dusjkabinetter og lage nye lettvegger i de gjenværende fellesområdene.

Estimat på Inntekter/besparelser

Dersom 50% av bad/dusj-arealer selges (markert i blått): estimering $500.000\text{kr} * 5 = 2,5$ millioner kr i tillegg til økte inntekter i form av at de som kjøper områdene også bidrar til å dekke felleskostnader.

Vedtatt

«Generalforsamlingen vedtar at styret skal forsøke å selge fellesområdene der det er hensiktsmessig med tanke på antall brukere av dusj og toalett. Styret gis fullmakt til å sette fornuftige priser på og selge disse områdene. De skal sette både salgspris og månedspris for økt areal. »

Vedtatt med 27 stemmer.

Handwritten signature: MUCS

9. Husordensregler (VEDTATT)

De gamle husordensreglene er tungleste, gammeldagse og har stort behov for revidering

Vedtatt

«Generalforsamlingen vedtar å fjerne de gamle husordensreglene og gir styret fullmakt til å opprette nye regler. De nye reglene blir tatt i bruk så snart de er klare og blir lagt frem som orienteringssak på neste ordinære generalforsamling.»

Vedtatt med 21 stemmer.

10. Husordensregler – dyrehold (VEDTATT)

Denne saken kunne vært vedtatt i styremøte, men den ble tatt opp på generalforsamling fordi vi ønsket å vite hva generalforsamlingen mente om saken.

Dette forbudet vil kun gjelde for nytt dyrehold. Eksisterende dyr, hvor eieren tidligere har fått positivt svar på søknad om dyrehold får fortsatt lov til å beholde dyret i Sandakerveien 11.

Vedtatt

«Generalforsamlingen vil at det ikke skal være lov med dyrehold i Sandakerveien 11. Styret skal legge inn dette på en fornuftig måte i husordensreglene og håndheve det.»

Vedtatt med 22 stemmer.

11. Opptak av lån (VEDTATT)

Informasjon

Opptak av lån medfører at vi øker leien for å betale tilbake lånet innen 20 år.

Lån pr leilighet blir da 75 328 kr. Fellesutgiftene vil (med dårlig rentevilkår på 4,75% fastrente, fordelt over 20 år) i snitt bli ca 485kr høyere pr leilighet. Dette er ikke medregnet effekten av andre besparende tiltak.

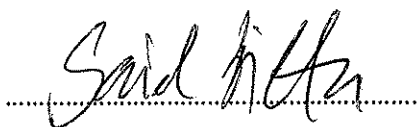
Hele summen vil ikke lånes på en gang. Vi vil låne opp etter hvert som behovet melder seg, slik at vi ikke får renteutgifter på mer penger enn nødvendig.

Vedtatt

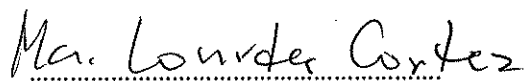
«Generalforsamlingen vedtar at styret skal ta opp lån på inntil kr 7.300.000 NOK for å få utført nødvendig vedlikehold og prosjekter som spesifisert i dette dokumentet. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å pantsette selskapets eiendom som sikkerhet for låneopptaket»

Vedtatt med 26 stemmer.

Sign Protokoll:



Said Bitta



Maria Cortez



VEDTEKTER FOR SANDAKERVEIEN 11 AS

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og borettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

Innledende bestemmelser

1. Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Sandakerveien 11 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

2. Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

3. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

1. Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 114.000, fordelt på 95 aksjer á kr 1.200,-, fullt innbetalt og pålydende navn.

Kun fysiske personer kan være aksjonær i selskapet, og ingen aksjonær kan eie mer enn 1 aksje. Dette gjelder også hvis ytterligere aksjer erverves ved arv, gave eller skifteoppgjør.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2. Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest 30 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Ved søknad om overdragelse av aksje må det fremlegges dokumentasjon, ikke eldre enn 5 år, på at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Har aksjonær bygd bad eller våtrom i leiligheten, skal dokumentasjon på at utbygging er i h.h.t. lover og forskrifter legges også ved. Søknad om godkjenning av ny aksjonær anses ikke kommet frem til styret før ovennevnte dokumentasjon foreligger.

Utøvelse av boretten

1. Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir boret, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

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 18kvm pr person og det skal dokumenteres at elektrisk anlegg, samt evt våtrom/bad er i forskriftsmessig stand.

2. Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent, så sant ovennevnte forutsetninger er oppfylt.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Ulovlig fremleievirksomhet er saklig grunn for styret til å si opp aksjonærens leieforhold.

Muc SS

Bruksrett og vedlikehold

1. Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

2. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, innvendige flater og elektrisk anlegg frem til sikringskap. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, elektrisk anlegg frem til sikringsskap, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger også de som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Dersom en leilighet eller eiendommen påføres skade av annen leilighet, er den forårsakende leilighet (aksjonær) ansvarlig, for eksempel vannskader. På oppfordring fra styret må aksjonær innen 2 måneder fremlegge dokumentasjon på at evt bad / våtrom og det elektriske anlegget i leiligheten er i forskriftsmessig stand.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

3. Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Mucf

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Den enkelte aksjonær(utbygger) har ansvaret for at utbygging av bad/våtrom skjer i h.h.t. lover og forskrifter og at våtromsnormen følges. Den enkelte aksjonær har også ansvaret for alle kostnader ved lekkasjer og andre skader som ikke dekkes av forsikringen, samt for egenandelen.

Felleskostnader

1. Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

2. Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

Mislighold

1. Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

2. Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

MCC

Generalforsamling og styre

1. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

2. Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

3. Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

4. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

5. Innkalling til generalforsamling

Ved ordinær generalforsamling skal styret i god tid varsle alle aksjeeiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Epost anses som gyldig varsling dersom aksjonæren har oppgitt epost som gyldig varslingsvei.

Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

MLC

6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7. Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

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.

8. Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av fra 3 til 5 medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt. Styret skal ha 3 varamedlemmer som velges for 1 år.

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap tegner for selskapet.

9. Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det

MLC

finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

10. Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

11. Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

12. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

Revisjon

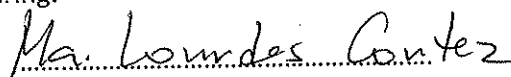
1. Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

Sign vedtekter etter endring:



Said Bitta



Maria Coórtez