

PROTOKOLL

fra ekstraordinær generalforsamling 2011 i AS Sandakerveien 11

Avholdt : 22.08-11, kl 1800 Sted: Trikkestallen (Lille salen), Torshovgt 33, 0476 Oslo

--- oo0oo ---

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Olav Larsen

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Olav Larsen

1.3 Valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Mats Omland
Line Myr

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall aksjonærer med stemmerett: 19 + 1 (ved sak 2.2.1)
– 1 (ved sak 2.7)

Antall framlagte fullmakter: 0

Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Andre saker

2.1 Oljefyr

Styret har utredet flere alternativ når det gjelder bytte til andre energikilder i boligselskapet uten å ha kommet frem til en felles løsning. Det billigste og mest enkle løsningen er å bytte til ny oljefyrkjele. Den vi nå bruker er utdatert, og kommer ikke til å holde en vinter til. Dette vil føre til en kald vinter for alle beboere. Ved å bytte til ny oljefyr vil vi være sikre på at vi får nok varmtvann og varme leiligheter. Kostnad for kjøp av ny oljefyr vil komme på rundt kr 200-250.000,-, men vil spare oss for flerfoldig titusener av kroner hvert år i fyrkostnader. Sum summarum vil vi tjene på dette (allerede fra år en)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å kjøpe ny oljefyr slik at denne installeres før vinteren kommer i år.

Vedtak: Vedtatt mot en stemme

2.2 Oppussing av bygården vår

Både innvendig og utvendig er bygården vår relativt ”sliten” og trenger å friskes opp noe. Vi har allerede byttet ut alle lamper i oppgangen og gangene mellom leilighetene.

Ved å pusse opp bygården vår får vi et mye bedre bomiljø, og en triveligere hverdag. Sett fra et økonomisk ståsted vil vi også over tid spare penger på dette da beboere i større grad tar vare på og holder det rent og pent i et område som er ”fresht”.

Det som burde gjøres videre er:

2.2.1 Oppussing av gangene

Sparkle, male og ”bokse” inn løse ledninger i gangene mellom leilighetene. Kostnad for dette er ca kr 200.000,-

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å igangsette arbeidet med å pusse opp gangene (sparkle, male og ”bokse” inn løse ledninger) så snart som mulig, og senest innen november d.å.

Vedtak: Vedtatt mot 6 stemmer

2.2.2 Div småarbeider i kjeller, oppganger og uteområdet (gjerde)

Det burde byttes noen lamper både i kjeller og toaletter, samt ”fikse” noen småarbeider i kjeller, og uteområdet. Gjerdet i bakgården er ødelagt noe som både er lite innbydende og gjør det lettere for ”inntregere” å komme inn i bygården vår.

Kostnad for dette kan bli ca kr 25.000,-.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å innhente tilbud og iverksette oppussing av fellesområde der hvor dette trengs. Dette gjøres så snart som mulig og innen november d.å.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2.2.3 Bytte av gulv i gangene mellom leilighetene

Det dreier seg ikke om hele gulvet bare linoleumsdekket. Kostnad for dette er ikke utredet av styret, men ved en oppussing av gangene burde dette også gjøres. Kostnadsoverslag fremlegges på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud for bytte av gulv, og fullmakt til å iverksette arbeidet hvis tilbudet er ”godt”. Dette gjøres så snart som mulig og innen november d.å.

Benkeforslag: Forslaget deles i to og stemmes hver for seg:

- a) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud for bytte av gulv

Vedtak: Vedtatt mot en stemme

- b) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette arbeidet med å bytte gulv, hvis dette ligger innenfor rammene for finansiering jamfør punkt 2.7.1.

Vedtak: Vedtatt mot fire stemmer.

2.2.4 Avfallshåndtering

Avfallshåndteringen i bygården vår er ikke tilfredsstillende.

For det første er renovasjonsetaten kun villig til å hente avfall fra gateplan, slik at selskapet har sett seg nødt til å engasjere vaktmester for å frakte avfallssekker fra kjellerrom til gateplan før hver avhenting. Dette er en svært dyr løsning.

For det andre har renovasjonsetaten kommet med pålegg om kildesortering, som ikke kan imøtekommes med dagens sjakt-løsning. Styret har derfor innhentet tilbud på løsning med avfallsskap på fortau ut mot ring 2, en løsning som vil imøtekomme begge disse kravene. Den enkelte beboer vil med denne løsningen sortere papir, plast, rest og mat, som kastes i avfallsskap med to luker. Styret ser det som absolutt mest hesiktsmessig at dette skapet står utenfor inngangene, på fortauet mot ring 2. Renovasjonsetaten har stilt seg positiv til løsningen, men styret har imidlertid møtt motstand fra samferdselsetaten. Det arbeides med å oppnå samferdselsetatens godkjenning.

Kostnaden for å sette opp utendørs avfallsskap slik styret foreslår, er på ca kr 75.000,-

Denne nye avfallsløsningen vil samtidig medføre at renovasjonskostnadene reduseres med kr 89.000 pr år, i tillegg til reduserte vaktmestekostnader.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å utrede og forbedre dagens søppelhåndteringsløsning. Dette gjøres så snart som mulig og innen november d.å. Hvis mulig (i samråd med kommunen) skal styret iverksette arbeidet med å føre opp utendørs avfallsskap, samt avvikle dagens sjaktløsning.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2.4 Takterrasse

Vi i Sandakerveien 11 er veldig heldige som har et stort flott og flatt tak hvor det kan lages en takterrasse på. Utsikten fra taket er nydelig og vil være et fantastisk sted å nyte varme sommerdager uten å måtte forlate "hjemmet" vårt. Fra et økonomisk ståsted vil dette gi en meget god verdiøkning av hver enkelt leilighet.

Kostnaden for å føre opp en takterrasse er på ca kr 75.000,- (basert på muntlig tilbud). Det kan samtidig utbedres en del "småskader" på taket slik at man unngår større reparasjoner i fremtiden.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å innhente konkrete tilbud og iverksette oppføring av takterrasse hvis tilbudet er godt. Terrassen må føres opp etter gjeldende regler for takterrasser i bygårder (dette for å ivareta sikkerheten til brukerne). Samtidig skal styret (gjærne med innspill fra generalforsamlingen) utarbeide reglement for bruk av takterrassen

(eks: Ingen bruk av ild, verken grill eller sigaretttrøyking, på hvilke tider terrassen kan brukes osv). Dette skal gjøres så snart som mulig og innen november d.å.

Vedtak: Det ble informert at dette punktet trengte 2/3 flertall for å bli vedtatt
Nedstemt med 14 stemmer mot og 4 stemmer for (en blank stemme)

2.5 Salg av fellesområde

Det er en del fellesområder som med fordel kan selges til nærliggende leiligheter. Disse områdene er i all hovedsak bad og toaletter som ikke lengre brukes av beboere da mange de siste årene har bygget egne bad i leiligheten. Det er også et rom i hver etasje i B-oppgangen (med liten balkong) 2-4 etasje som kan ha være av meget stor verdi for de nærliggende leilighetene (hvis dette innlemmes i leiligheten). Dette vil samtidig gi AS Sandakerveien 11 boligselskap gode inntekter ved salg, noe som vil forbedre økonomien. Deler av kjeller kan også være mulige salgsobjekter.

En mer oppdatert salgsprosess og om hvilke områder som er mulig å selge til, vil bli presentert av styremedlem Maria Gammelsrød.

Innspill om hvordan denne prosessen skal gjøres er ønsket av styret.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å fortsette arbeidet med å kartlegge hvilke områder som kan være mulig å selge samt innhente verditakster for å kunne finne reel verdi før tilliggende enheter kan by på disse områdene.

Vedtak: Vedtatt mot fire stemmer

2.6 Bytting av vinduer

Mange av vinduene i bygården vår er i så dårlig forfatning av dem nesten faller ut av seg selv. Dette er et resultat av for dårlig vedlikehold av andelseiere. Viser til borettslagsloven samt Vedtekter for Sandakerveien 11 AS (pkt 4.2) som pålegger alle aksjonærer til å vedlikeholde sine egne vinduer. Dårlige vinduer er verken gunstig for den enkelte beboer eller for boligselskapet generelt da mye energi (varme) går tapt og eventuelle vannskader kan føre til ytterligere større skader på bygården.

Dette er nå blitt så prekært at vi i styret ser oss nødt til å pålegge flere andelseiere å bytte vindu. Vi vil også oppfordre alle de som har et vindu som nærmer seg tid for utbytting å gjøre dette.

Dette arbeidet må gjøres i regi av borettslaget (styret) og ikke av hver enkelt aksjonær.

Finansieringen kan gjøre på to måter, enten at aksjonær betaler en engangssum, eller som et tillegg på felleskostnadene. Kostnad over dette arbeidet vil bli ytterligere utredet på generalforsamlingen.

For dem aksjonærer som velger å bytte vindu, kan dette være en meget god anledning til å gjøre dette på nå da vi kan få store rabatter på både matriale (vindu) og arbeid.

De aller fleste vinduene i bygården begynner å bli dårlige. Ved å bytte vil en få mye bedre inneklima, samt få en atskillig bedre temperatur i leiligheten.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å fortsette arbeidet med å innhente tilbud, og kartlegge hvilke vinduer som må byttes ut umiddelbart. Arbeid med utbytting av vinduer må starte så fort som mulig, og senest innen november d.å.

Styret skal også lage en oversikt over de aksjonærene som ønsker å bytte vindu og tilrettelegge for at disse også får byttet ut sine vinduer så raskt som mulig.

Vedtak: Vedtatt mot en stemme

2.7 Låneopptak/ refinansiering

For å finansiere denne oppussingen/ vedlikeholdet vil vi være nødt til å lånefinansiere dette. Da vi kommer til å refinansiere vårt gamle lån som har en altfor høy lånerente vil ikke de løpende kostnadene (kostnadene for hver enkelt aksjonær) bli betydelig. Det vil søkes om lån også i Husbanken da vil har fått positive tilbakemeldinger om låneopptak der. Vi vil få til to lån, et med normal fordeling, og et med alternativ fordeling for de av aksjonærene som bytter vindu.

2.7.1 Finansiering av oppussing og vedlikehold

Det arbeidet vi nå har gått til votering på er svært viktig å få gjennomført da det vil minske det fremtidige vedlikeholdskostnaden. Ved å lånefinansiere dette arbeidet får vi fordelt kostnaden over flere år slik at økningen av de månedlige felleskostnadene blir minimal. Mye av arbeidet har også som formål å redusere andre kostnader (eks energikostnadene ved kjøp av ny og moderne oljefyrkjele).

Styret mener det er lurt å søke om et lån som er noe større enn hva forventet kostnad blir da overskytende kan innbetales hvis ikke brukt (og hvis opplånet blir for lite ved første låneopptak vil kreve et nytt generalforsamlingsvedtak).

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å søke, og ta opp et lån inntil kr 1.000.000,- for å dekke oppussingsbehovet bygården har. Finansiering av vindubytting inngår ikke i denne finansieringen.

Vedtak: Vedtatt mot en stemme

2.7.2 Finansiering av vindusbytting

For å finansiere utbytting av vinduer vil ett alternativ være å lånefinansiere dette. Hvis dette lånet ikke tas opp vil alle som må bytte vindu betale dette som en engangsutbetaling. Styret ser for seg en kort løpetid for dette lånet. Dette vil bli ytterligere presentert på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr 1.000.000,- til et vindusfond. Dette fondet har i hensikt å finansiere bytting av vinduer og skal tas opp i henhold til behov for utbytting av vinduer (pålagt av styret og av de som ønsker å benytte seg av tilbudet borettslaget nå gir). Dette skal altså ikke dekkes av andre enn de som bytter vindu.

Vedtak: Vedtatt mot en stemme

2.8 Generelle tiltak for å øke trivsel og forbedre økonomi i gården

2.8.1 Søppel

Boligselskapet har hatt store ”problemer” med beboere som plasserer søppel og utdaterte møbler i fellesområde. Det plasseres også mye avfall/søppel i fellesområdet etter oppussingsarbeider. Vi har hatt utrolig stor kostnader ved fjerning av dette, og som en konsekvens er vi mulig nødt til å måtte øke de månedlige felleskostnadene. Hver enkelt beboer er selv ansvarlig for å få fjernet eget skrot.

Forslag til vedtak:

Aksjonærer (beboere) vil bli fakturert den faktiske kostnaden det koster boligselskapet å få fjernet søppel, gamle møbler og liknende som beboer har forlagt i fellesområdet. (Til info kan denne faktura komme på mangfoldig tusen kroner.) Aksjonær kan, hvis han/hun ikke får fjernet

gamle møbler selv kontakte styret for å få tildelt et egnet sted for plassering av dette inntil vår- eller høstdugnaden. Dette mot et lite administrativt gebyr som faktureres den påfølgende måned.

Benkeforslag: Forslaget deles i to og stemmes hver for seg:

- a) Aksjonærer (beboere) vil bli fakturert den faktiske kostnaden det koster boligselskapet å få fjernet søppel, gamle møbler og liknende som beboer har forlagt i fellesområdet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

- b) Aksjonær kan, hvis han/hun ikke får fjernet gamle møbler selv kontakte styret for å få tildelt et egnet sted for plassering av dette inntil vår- eller høstdugnaden.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2.8.2 ”Fyre for kråka”

I boligselskapet vårt er vi så heldige at vi får dekt både fyring, varmtvann og strøm under felleskostnadene. Mange har av den grunn ikke tenkt over at dette forbruket faktisk må betales av fellesskapet (hver aksjonær er med i fellesskapet), og har en liten forståelse om hvordan bruke minst mulig vann, strøm og varme. Dette har igjen medført til at disse kostnadene har blitt veldig høye. Styret oppfordrer alle til å tenke på hva de selv kan gjøre for å minske sitt eget forbruk.

Forslag for et fellestilbud for bytting av radiatorer som en egen sak ved neste generalforsamling.
Styret burde utrede dette.

Protokollen undertegnes av:

Mats Omland /s/
Valgt av generalforsamlingen

Olav Larsen /s/
Møteleder

Line Myr /s/
Valgt av generalforsamlingen