

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2018

Ekstraordinær generalforsamling i AS Sigurdsgate 20 avholdes mandag 17. desember kl 18:00 i personalrommet på Tøyen skole, Hagegata 19

Følgende saker skal behandles:

1. Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- c) Valg av referent og en aksjeeier til å underskrive protokollen
- d) Godkjenning av innkalling og sakliste


2. Etablering av rømningsveg fra felles takterrasse og fra leilighet 15 og 16

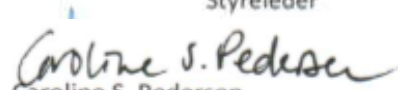
Forslagstiller: styret


3. Endring av §8 i vedtektene.

Forslagstiller: styret

Oslo den 6. desember 2018

Styret i AS Sigurdsgate 20

Gjermund Strømman
Styreleder


Caroline S. Pedersen
Styremedlem

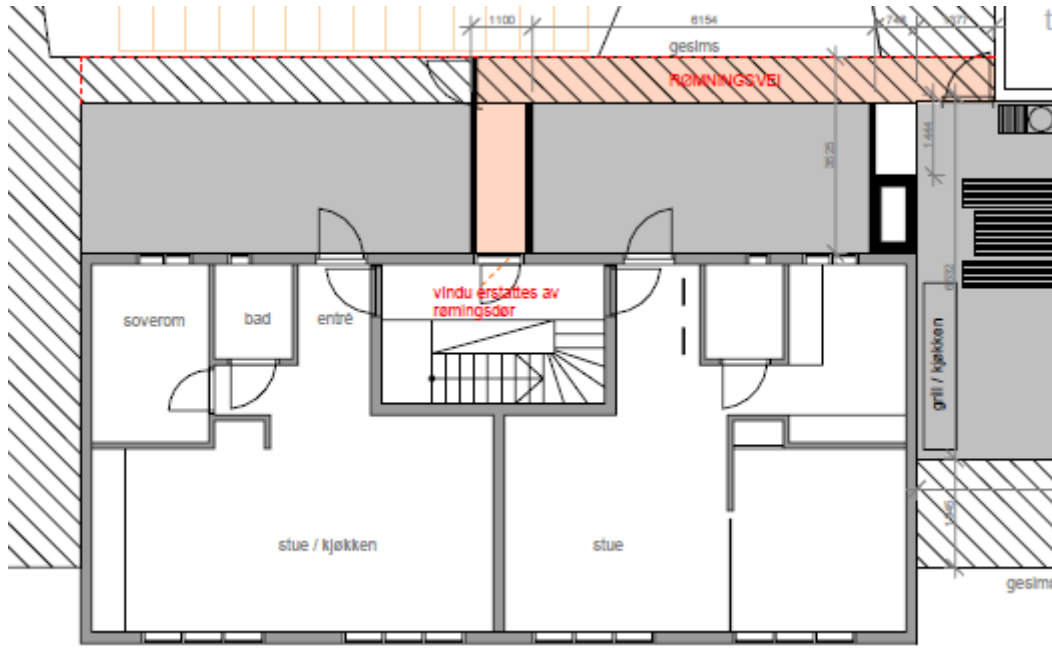

Sigrid G. Hoel
Vara styremedlem

I generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Aksjonærene har rett til å møte ved fullmektig. Signert fullmaktskjema leveres ferdig utfylt ved inngangen.

2. Styrets forslag

Terrassene utenfor leilighet 15 og 16 skal rehabiliteres. Tillatelse til rehabilitering ble gitt på generalforsamling mars 2015 og betingelsene for rehabiliteringen er gitt i innkalling til generalforsamlingen dette året. Rehabiliteringen forutsetter blant annet at det etableres rømningsveger fra de to takterrassene. Tillatelse med godkjente plantegninger (se Figur 2) til å rehabilitere terrassene ble innhentet fra Plan og Bygningsetaten (PBE) i 2016, men da det skulle søkes om igangsettelsestillatelse i 2018, ble styret gjort oppmerksom på at også den felles takterrassen må ha en rømningsveg. Dette til tross for at PBE allerede hadde gitt tillatelse til utbedring av de tre terrassene. Flere muligheter for å etablere rømningsveg fra felles takterrasse har blitt vurdert, og den mest hensiktsmessige sett fra styret sin side er at den plasseres på utsiden av privat takterrasse utenfor leilighet 16 og deretter inn til vindu i trappesatsen i 6. etasje i oppgang A. Dette vinduet gjøres om til rømningsdør. Rekkverk som tidligere var planlagt festet på platting utenfor leilighet 15 og 16 blir nå festet til gesimsen. Rømningsvegen anlegges mellom rekkverket og

privat takterrasse utenfor leilighet 16 (se Figur 1). Rekkverket monteres i tillegg i gesimsen utenfor leilighet 15. Mellom rekkverket og plattingen til leilighet 15 vil det være takpapp på samme måte som utenfor leilighet 16.



Figur 1: Plantegning med rømningsveg. Felles takterrasse og trapperom over B-bygget er til høyre på figuren



Figur 2: Figuren viser eksisterende terrasser (markert i grått), og plantegning for terrasse godkjent på GF 2015 (skravert område)

Kostnadsfordeling

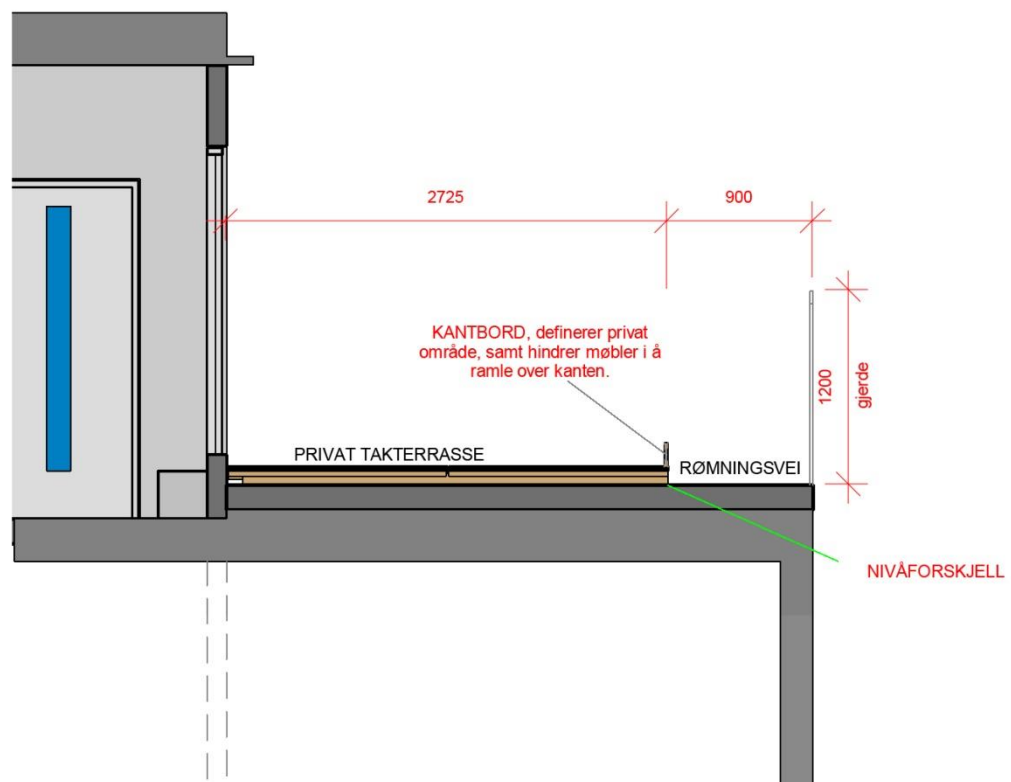
Kostnadene forbundet med å etablere rekkverk festet til gesims foreslås belastes aksjeeiere i leilighet 15 og 16 med 1/3 hver, og AS Sigurdsgate 20 med 1/3. Dette begrunnes i at en del av rekkverket etableres i områder som faller utenfor aksjeeierne i leilighet 15 og 16 sine terrasser. Rømningsveg fra

felles takterrasse til trappesatsen mellom leilighet 15 og 16 forutsetter at det blir anlagt to skillevegger (Figur 1) mot en skillevegg i godkjente plantegninger (Figur2). Styret foreslår at leilighet 15 og 16 sine aksjeeiere bærer kostnaden for den ene av de to skilleveggene, mens AS Sigurdsgate 20 bærer kostnaden for den andre. Totalkostnaden for å sette opp rekkverk og skillevegger inkludert lift er stipulert til kr 100 000 m/mva. Til orientering kommer også utgifter til etterkontroll av de tre terrassene som er stipulert til kr 50 000 m/mva.

Utforming

Det er viktig at rømningsveien ikke blir brukt som terrasse. Det skal ikke plasseres gjenstander der som kan være til hinder for rømning. Det vil være en nivåforskjell mellom de private takterrassene og rømningsveien. Takterrassene vil ha et dekke av terrassebord, mens rømningsveien vil ha takpapp som overflate. For ytterligere å markere de private takterrassenes avslutning vil de avsluttes med et kantbord mot rømningsveien. Se vedlagte illustrasjon. Figur 3.

For å unngå at rømningsvegen blir brukt som terrasse, eller at det blir plassert gjenstander der, endres §8 i vedtektene slik at ingen aksjeeiere tillates å bruke eller oppholde seg i rømningsvegen, heller ikke som gjennomgang. Vedtektsendringen er oppført som en egen sak (Sak 3).



Figur 3. Viser nivåforskjell mellom rømningsvei og takterrasse, samt plassering av gjerde i snitt.

Forslag til vedtak

«Generalforsamlingen gir styret mandat til å gi aksjeeiere i leilighet 15 og 16 tillatelse til å anlegge rømningsveg. Generalforsamlingen gir samtidig styret mandat til å anlegge rømningsveg fra felles

takterrasse som beskrevet i styrets forslag. Dette forutsetter at både aksjeeiere i leilighet 15 og 16 samt AS Sigurdsgate 20 går med på kostnadsfordelingen»

3. Vedtektsendring §8

Ordlyden i forslag til vedtektsendring i innkalling til ordinær generalforsamling 2018 og vedtatt endring er forskjellig. I følge jurist i OBF er vedtektsendringen derfor ikke gyldig. Det gjøres derfor en ny avstemming med endring som angitt nedenfor. For å unngå at rømningsvegen utenfor leilighet 15 og 16 blir benyttet som terrasse, er det foreslått en endring i §8 som også tar høyde for dette.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vedtekten i §8 forandres som angitt nedenfor. Endringer er angitt i anførselstegn.

Aksjeeieren skal holde boligen/forretningen i forsvarlig og forskriftsmessig stand. Det indre vedlikeholdet av boligen og forretningen påhviler aksjeeier og omfatter slikt som vinduer, rør, avløp, radiatorer, ledninger, inventar, utstyr, apparat, sikringsskap og innvendige flater i boligen. Aksjeeier plikter også å foreta regelmessig rensing av egne sluk og avløp. Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater/-puss, skillevegger, listverk og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører i boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Ansvar for vedlikehold av private takterrasser i 6. etasje påhviler de respektive aksjeeiere. Disse aksjeeierne er også ansvarlige for eventuell skade på underliggende dekke og for følgeskader på takkonstruksjon og bygningen forøvrig dersom den er oppstått som følge av aksjeeiernes manglende vedlikehold eller bruk. Ved slik skade må aksjeeierne dekke kostnader forbundet med nødvendig utbedring som ikke dekkes av selskapets forsikring. Dersom skaden dekkes av selskapets forsikring må aksjeeierne betale egenandelen. Selskapet bærer kostnadene ved planlagt framtidig vedlikehold av dekket under de private takterrassene, men ikke kostnader forbundet med å gjøre takflaten under terrassene tilgjengelig for vedlikehold eller tilsyn. **«Det er forbudt å oppholde seg i, rømningsvegen som går fra felles takterrasse og utenfor leilighet 15 og 16 utenom rømning eller ved ettersyn eller vedlikehold. Det er også forbudt å plassere gjenstander i rømningsvegen. Det er heller ikke lov til å bruke rømningsveien som gjennomgang eller snarvei».** Styret, eller den styret utpeker, skal gis tilgang til boligen/forretningen for å utføre tilsyn og ettersyn av boligene og forretningen for å påse at boligselskapets oppfyller det regelverket det til enhver tid er underlagt, i forbindelse med planlagte og gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider som gjennomføres i boligselskapets regi og ved mistanke om lekkasje eller andre forhold som kan påføre bygningen skade. Planlagt ettersyn skal varsles i god tid og aksjeeiere plikter å gi styret nødvendig tilgang til boligen/forretningen. Det må sendes skriftlig søknad til styret ved endringer i boligens planløsning, ventilasjon, VVS-anlegg, eller ved perforering av bærende vegger. **«Det må sendes skriftlig søknad til styret ved endringer i boligens planløsning, ventilasjon, VVS-anlegg, eller ved perforering av bærende vegger. Dersom planløsning omsøkes, kan styret pålegge tiltakshaver å gjennomføre tiltak for å forhindre ulempe for naboer/bygningsmasse (f.eks. lyd, lukt, fukt osv). Det skal mottas skriftlig godkjenning fra styret før arbeid igangsettes. Styret kan kreve at arbeidet tilbakestilles om godkjenning ikke foreligger. Alle utgifter tilknyttet godkjenning av endringer og søknadsbehandling, herunder fakturering av styrets egen arbeidstid, tilfaller aksjeeier. Styret kan kreve depositum før søknadsbehandling begynner. Det er forbudt å montere avtrekks- og fuktvifter til ventilasjonskanalene. Endringer i bærende konstruksjoner må dokumenteres iht. lov og forskrift. Godkjenningen skal sendes til styret»** Selskapet kan kreve erstatning for skade eller tap som oppstår på bygningen eller andre boliger som følge av at aksjeeier ikke oppfyller sine

vedlikeholdsplikter. Aksjeeier plikter å melde fra til styret umiddelbart ved skader på sentralvarmeanlegg, vannrør eller øvrige VVS-installasjoner. Aksjeeiere plikter også å melde fra til styret dersom det oppstår skade eller forringelse på balkonger, terrasser og utvendige vinduer som krever vedlikehold. Husdyrhold er ikke tillatt. Styret kan, hvis særlige grunner tilsier det, gi dispensasjon fra denne bestemmelsen. Aksjeeiere plikter å overholde de til enhver tid gjeldende husordensregler.