



Viking Borettslag
Lavollgata 34B
8800 SANDNESSJØEN

Sandnessjøen 23.04.2014

Til alle andelseierne i Viking Borettslag

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Styret kaller med dette inn til ekstraordinær generalforsamling 2014 i Viking borettslag.

Tirsdag 29. april 2014 kl. 18.30
Frelsesarmeen sine lokaler - Sjøbergsgate 22

Saksliste:

1. Konstituering
2. Oppsett av glassvegger i trappeoppgangene

Vedlagt følger sakspapirer samt fullmaktsskjema (siste side).

Blir også et lite beboermøte etter avholdt generalforsamling.

VELKOMMEN!

For styret i Viking borettslag

Thomas Andersen

Thomas Andersen
Styreleder



**Oppsett av glassvegger i trappeopp ganger**

På generalforsamlingen 17. mars 2014 fikk styret i oppgave å utrede nærmere oppsett av glassvegger i trappeopp gangene i borettslaget.

ALTERNATIV 1: Oppsett av glassvegger

I forbindelse med vedlikeholdet i borettslaget ønsker styret å erstatte sprinklerne i endene av alle trappeopp ganger i andre etasje med glassvegger, se bilde 1.

I dag er situasjonen slik at en del andelseiere har satt opp glassvegger, noen med godkjenning og andre uten. Styret har ingen oversikt over hva slags type glass som er brukt, men forsikringen til borettslaget må likevel dekke både person- og materiellskader på oppsatte glassvegger. Det er ikke gjort noen vedtektsendringer som sier at andelseiere som har satt opp slike glassvegger, har vedlikeholdsansvar, så per i dag er det borettslaget som har ansvar for å vedlikeholde disse. Dessuten er en del av disse veggene satt opp på en slik måte at det har ført til råteskader på sprinklere og kledning. I forbindelse med vedlikeholdet vil alle oppsatte glassvegger bli tatt ned, fordi de er i veien for arbeidet som skal gjøres på kledningen.



Bilde 1 viser hvordan endeveggene i trappeopp gangene blir seende ut med glassvegger. De røde trekantene viser hvor det blir satt opp glass.

Styret ønsker som sagt at det settes opp glassvegger i endene av trappeopp gangene i forbindelse med oppussingen. Styrets begrunnelse er:

1. Glassvegger bidrar til å skjerme trappeopp gangenes vegger og gulv for vind og vær (se bilde 2).
2. Glassvegger vil gi et åpnere uttrykk på hele bygningsmassen når kledningen på altaner og trappeopp ganger blir mer kompakt (se bilde 4 og 5).
3. Oppsett i forbindelse med oppussingen vil sikre at arbeidet utføres fagmessig med en glasstype som ikke knuses av en ball eller en barnekropp som springer inn i glasset.



Bilde 2 viser forskjellen på gulv med oppsatt og ikke oppsatt glassvegg i en av trappeoppgangene. Der det ikke er glass, er gulvet grønt av alger, noe som over tid vil føre til råteskader hvis ikke gulvet oljes eller beises ofte. Borettslaget har ansvar for å vedlikeholde disse gulvene.

4. Når borettslaget setter opp glassveggene, vil også laget ha kontroll med vedlikeholdet, slik at det ikke over år oppstår situasjoner der andelseiere ikke vedlikeholder glassvegger som er satt opp av tidligere beboere, eller at veggene settes opp ufagmessig og dermed gjør skade på borettslagets eiendom.
5. Borettslagets forsikringsansvar vil gjelde personskader og materiellskader knyttet til glassveggene uansett om de er satt opp av andelseier eller laget. Med en felles løsning kan det sikres at det brukes gode materialer.
6. Selv om noen vil oppleve at oppsett av glassvegger ikke kommer beboerne i første etasje direkte til gode, bortsett fra sparte vedlikeholdskostnader på vegger og gulv i trappeoppgangene, kontroll på vedlikehold og forsikringsansvar, er det grunn til å anta at helhetsinntrykket som kommer ut av denne oppgraderingen, vil bidra til å øke verdien på alle leiligheter. Dette gjelder ikke minst dersom styret også får anledning til å sette opp små gjerder ved alle trappeoppganger og lage uteplasser foran de byggene som per i dag ikke har, jf bilde 3. Det siste vil først og fremst komme beboerne i første etasje til gode.



Bilde 3 viser hvordan det kan se ut med små gjerder foran trappene og sitteplasser utenfor første etasje.



Kostnad for oppsett av glassvegger

Prisen for oppsett av glassvegger vil bli ca. kr 260.000 for materiell og arbeid. Det utgjør om lag kr 5.900 per andel i gjennomsnitt. Fordelt over 20 år blir det i gjennomsnitt **kr 295** per andel per år. Renter kommer i tillegg. Dette vil ikke føre til noen økt husleie utover den som kommer i mai måned, da kostnadene allerede er regnet inn i lånesummen.

ALTERNATIV 2: Sprinklere i endeveggen i trappeoppgangen

Alternativet til å sette opp glassvinduer i endene av trappeoppgangene, er å sette opp sprinklere slik som i dag. Siden kledningen blir mer kompakt enn i dag, vil også utseendet bli mer kompakt, jf bilde 4 og 5.



Sprinklerne som vil bli satt opp, vil være av trykkimpregnert tre. De vil ikke kunne males før neste år. Det vil derfor heller ikke være mulig for andelseiere å få lov å sette opp glassvinduer for egen kostnad før neste år når sprinklerne er malt.

◀ *Bilde 4 viser utseende før oppussing.*

Bilde 5 viser utseende etter oppussing. ▼

Kostnader for sprinklere

Prisen for å sette opp sprinklere vil bli på ca kr 32.000, inkludert malearbeid i 2015 – med forbehold om uforutsette ting. Dette utgjør i gjennomsnitt kr 36 per andel per år pluss renter.

Dersom generalforsamlingen ikke vedtar oppsett av glassvegger, vil styret på neste ordinære generalforsamling foreslå en vedtektsendring for å føre kostnader for vedlikehold av glassvegger som andelseiere ønsker å sette opp selv, over på de andelene det gjelder.



Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at sprinklerne i endene av alle trappeoppganger i borettslaget erstattes med glassvegger i henhold til anbud fra Alstahaug ByggTeknikk i forbindelse med vedlikeholdet som utføres i 2014.



Generalforsamling Viking BRL

Møtedag:
29. april 2014

Hvis du/dere ikke har mulighet til å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen, kan en person møte for deg/dere og avgi stemme. Personen må være myndig og bosatt i Norge. Den samme personen kan bare være fullmakt for en andel.

FULLMAKT

Vi/jeg kan ikke møte på den ekstraordinære generalforsamlingen 29. april 2014 og gir med dette

Navn: _____

Født: _____

Adresse: _____

fullmakt til å møte for oss/meg og avgi stemme på generalforsamlingen.

Fullmakten gjelder for:

Andel nr: _____

Adresse: _____

Sandnessjøen, den ___/___/2014

Underskrift andelseier

Gjentas med blokkbokstaver