PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 08. november kl. kl 19.00

Sted: Grendehuset

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Bertramjordet Borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Gina K. Borgersrud

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Gina K. Borgersrud

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Kristina Lie Hagen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

_____ representerte alle seksjoner

Møtende: ~~56~~ 61

Fullmakt: 34

Tot: ~~40~~ 95

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Sak 2. Forslag fra 27 beboere – finansiering av påbygg

Etter borettslagsloven § 7-5 kan beboere be om ekstraordinær generalforsamling for å få saker til avstemning. Styret er da forpliktet til å kalle inn og avholde generalforsamling.

«§ 7-5.Ekstraordinær generalforsamling

(1) Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp» (Borettslagsloven, 2003, §7-5)

Styret har mottatt ønske fra 27 andelseiere om ny generalforsamling vedrørende finansiering av påbygg, se vedlegg 2.

Bakgrunnen for ønske om ny generalforsamling er:

- At forutsetningen om 2/3 flertall for opptak av lån til påbygg viste seg å være feil
- At opptakten til forrige generalforsamling var preget av misinformasjon og aksjon for å villede beboerne.

Se vedlegg 2

Hvorfor la vi til grunn feil stemmekrav?
På generalforsamlingen 25. august ble det stemt over om man skal finansiere påbygg på rekkehus gjennom å ta opp lån med sikkerhet i borettslagets boligmasse (verdien på hele borettslaget). *Lånet ville kun belastes de som får påbygg og ikke ha noen betydning for andre beboeres utgifter eller fellesgjeld.*

I første runde med stemmegivning fikk forslaget 58 stemmer for og 34 stemmer mot (64 prosent flertall). I andre runde var det 48 stemmer for og 34 stemmer mot (58 prosent flertall), da flere hadde gått mellom den første og den andre avstemningen. Det var altså et klart flertall for forslaget ved begge avstemningene.

I generalforsmalingen ble det imidlertid til grunn at forslaget trengte 2/3 flertall (67 prosent). Grunnen til at vi la til grunn krav om 2/3 flertall var at vi antok at banken ville stille krav om å få sikkerhet foran beboernes innskuddskapital.

Jamfør borettslagsloven:
§ 8-9-4. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota.

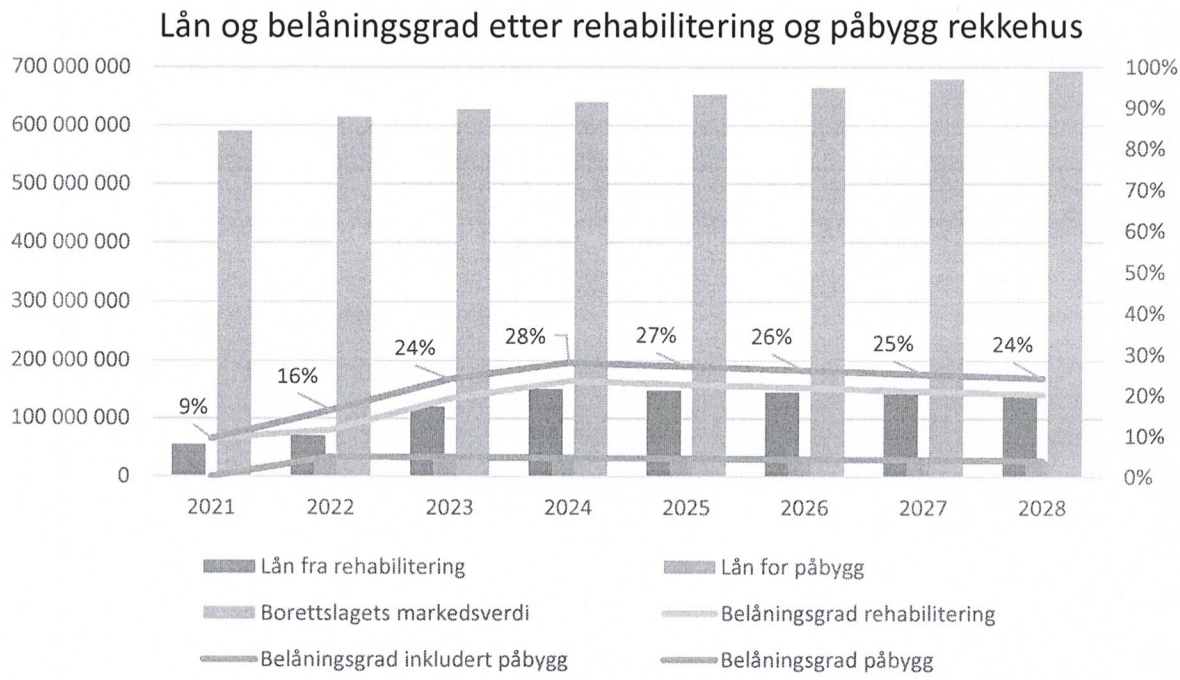
Beboernes innskuddskapital er innskuddene beboerne gikk inn med da borettslaget ble opprettet. En slags startkapital som borettslaget lånte av de som flyttet inn. Disse innskuddene utgjør rundt 25 millioner kroner.

Etter generalforsamlingen tok vi kontakt med banken (OBOS banken som vi har lån i) og forhørte oss om det fantes andre muligheter for å finansiere påbygg. Banken opplyser da om at de ikke vil stille krav om å få sikkerhet foran beboernes innskuddskapital. Det er kun dersom det søkes om lån som overstiger 50 prosent av verdien på borettslaget at banken stiller krav om sikkerhet foran innskuddene.

Dersom banken ikke krever sikkerhet foran innskuddene i borettslaget, så kreves kun vanlig flertall for å ta opp et slikt lån. Jurister i USBL og vår forretningsfører i USBL bekrefter dette.

Lånet til påbygg vil være rundt 5 prosent av verdien på borettslaget
Etter rehabiliteringen (i 2024) vil borettslagets felles lån utgjøre i underkant av 30 prosent av verdien i borettslaget (se figur). Vi fikk oppgitt av banken at borettslaget er verdsatt til 615 millioner kroner.

Figuren under viser verdien på borettslaget (grå søyler), lån til rehabilitering (blå søyler) og lån til påbygg (oransje søyler). Linjene viser hvor stor andel lånene utgjør av verdien på borettslaget. Lånene til påbygg, som skal fordeles på de som får dette, utgjør 5 prosent av verdien (regnet ut fra om 20 rekkehus bygger ut). Hvis det blir færre enn 20 som bygger ut vil lånet utgjøre tilsvarende mindre.



Det er igjen viktig å understreke at det er kun de som får påbygg som får dette som en ekstra gjeld på sin bolig.

Låneopptak til påbygg

Selv etter rehabiliteringen av blokker og rekkehus, vil borettslaget ha god sikkerhet i boligmassen for å oppnå lån på de mest gunstige betingelsene bankene tilbyr.

Ved at borettslaget benytter sin mulighet for å ta opp lån på gunstige vilkår, vil alle andelseiere som selv mener at de har økonomi til å bære de økte månedlige kostnadene med påbygg, kunne bli med.

Bare de som bygger på får ekstra utgifter

Andelseieren som bygger ut skrive en kontrakt med borettslaget hvor den ekstra fellesgjelden blir lagt til øvrig fellesgjeld for denne boligen. Nedbetaling av gjelden gjøres da gjennom fellesutgiftene til de som får påbygg og betales hver måned. Ubetalte fellesutgifter vil kunne føre til at boligen må selges, enten frivillig eller etter pålegg.

Vårt er sikret mot tap på grunn av manglende innbetaling av fellesutgifter gjennom Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond. Alle USBL's borettslag er tilknyttet denne ordningen. Dette innebærer at risikoen for borettslaget er liten med hensyn til å legge ekstra fellesgjeld til enkelte boliger (se også nærmere beskrivelse sikringsordning på s.

Det er imidlertid viktig for de enkelte andelseierne å vurdere om de har råd til å betjene den ekstra utgiften et påbygg innebærer.

At borettslaget tar opp lån og tillegger fellesgjelden til de som får nytte av investeringen er ikke uvanlig. For eksempel ved bygging av nye balkonger, felles utbygging av loft, bygging av garasjer eller lignende.

De som ønsker kan betale ned gjelden helt eller delvis når de ønsker
De andelseierne som ønsker det kan løse inn fellesgjelden sin i etterkant hvis de ønsker det. Dette gjøres gjennom den såkalte IN-ordningen (Individuell Nedbetaling).

Økte fellesutgifter på grunn av større areal

På forrige generalforsamling ble det stilt spørsmål om fordeling av fellesutgifter når boliger får større areal. Det er anbefalt av USBL at de som får økt areal betaler et påslag som dekker de økte utgiftene påbyggene medfører for borettslaget. Det er også slik de gjør det i Hallagerbakken-, Gamlelinja borettslag.

Dette er en foreløpig utregning. Endelig beløp må beregnes etter ferdigstilling.

Dette er utgiftene som endrer seg når borettslaget får større boligmasse og høyere verdi:

1. Boligforsikring
2. Forsikring mot manglende innbetaling av fellesutgifter
3. Fjernvarme (hvis inkludert i fellesutgifter)
4. Kommunale utgifter
5. Vedlikehold

For hvert av disse punkter har vi gått igjennom hva det vil si for borettslaget som helhet hvis omtrent 20 rekkehus velger å bygge ut (oppsummert i tabell lengre ned).

Boligforsikring

Vår boligforsikring kostet (i 2021) 641.546 kroner per år. Det svarer til 36 kroner per m^2 BRA. En utbygging på 42 m^2 (58 m^2 BRA) blir da omtrent 2.116 kroner dyrere å forsikre per år. Dette svarer til ca. 176 kroner per måned i ekstra utgifter for hvert rekkehus som bygges ut.

Forsikring mot manglende innbetaling av fellesutgifter

På nettsidene presenterer Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS) seg slik:

> Hva er sikringsordning?
>
> I borettslag som er forsikret i Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS) slipper andelseierne å bli ansvarlig for naboens manglende betaling av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene, må boligen selges. SBS dekker de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Innbetalingen til denne forsikringen er bestemt av omsetningen i borettslaget og følger omtrent en promille av inntektene per år. I 2021 betalte vi 11.854 kroner for denne sikringsordningen.

Etter rehabiliteringen dette vil stige til omtrent kr. 14.000 fra 2023 og fremover på grunn av at våre høyere lån medfører en høyere kontantstrøm. Ett rekkehus med ekstrautgifter på ca. 6.000 kroner (betaling for lånet til påbygget) vil da medføre en stigning på 6 kroner i forsikringspremie per år. I praksis vil dette ikke ha noen betydning for borettslaget som helhet.

OBS: denne forsikringen har fast premie. Det vil si, selv hvis man skulle få bruk for å ta utbetaling fra SBS, er det ingen endring i månedsbeløpet (dette er sjekket og bekreftet av Borettslagenes sikringsordning - NBBL). Det er i tillegg svært usannsynlig å skulle få bruk for denne, da borettslagets krav blir betalt først ved tvangssalg.

Varme

I løpet av 2023 installerer vi individuell måling og betaling av varmtvann og fjernvarme og dette kommer antakelig på plass samtidig eller før påbyggene er klare til å tas i bruk. Oppvarming av en større bolig vil da falle på den enkelte rekkehuseier.

Kommunale avgifter

Det er to ulike kommunale avgifter som borettslaget er ansvarlig for å betale. Den ene er renovasjonsavgiften. Den er ikke avhengig av størrelsen på boligene, men bare av størrelsen på søppelcontainerne og hvor ofte de tømmes.

Den andre avgiften er vann- og avløpsavgiften. Den henger direkte sammen med antall kvadratmeter bolig. Avgiften i år (2022) er på 421.334 kroner og det er varslet en stigning på ca. 16%. Det vil si, neste år vil utgiften (uten påbygging) være på ca. 490.000 kroner. Det svarer til omtrent 32 kroner per m^2 BOA per år, eller omtrent 111 kroner per måned for 42 m^2 påbygg.

Vedlikehold

Dette punktet er noe vanskeligere å beregne. En vesentlig grunn til at vi rehabiliterer borettslaget nå er jo å senke fremtidige utgifter til vedlikehold. Det er dermed vanskelig å anslå hvor store utgifter det vil være knyttet til fremtidig vedlikehold på de ekstra utvendige kvadratmeterne. Vi har derfor beregnet pris for ekstra vinduer og vegareal ut fra dagens priser på ca. 70 000. Dette blir da 166 kroner per måned over 35 år. Denne avgiften indeksreguleres over tid for å speile prisvekst.

Som det kommer frem av oversikten under blir det omtrent 450 kroner dyrere per måned i fellesutgifter for de som ønsker å bygge ut. Dette beløpet reguleres i takt med prisvekst, slik som de vanlige fellesutgiftene.

Oppsummering/utregning av påslag for økt areal

	Utvendig areal	Boareal	Årlig utgift	Per måned	Tillegg etter påbygg
Forsikring	17581 m2		kr 641 546	kr 53 462	
Per m2			kr 36		
Påbygg	58 m2		kr 2 116		kr 176
Kommunale avgifter **vann og avløp**		15461 m2	kr 490 000	kr 40 833	
Per m2			kr 32		
Påbygg		42 m2	kr 1 331		kr 111
Vedlikehold ekstra areal dagens pris					
70 000 kroner nedbetalt over 35 år			Kr 2 000		kr 167
SUM					**kr 454**

Innkreving

Det er planlagt at dette kreves inn som en et månedlig påslag utover de vanlige fellesutgiftene og utgiftene til ekstra lån.

I henhold til tilbud fra entreprenør vil utgiftene for et påbygg ligge i størrelsesorden 1,3 – 1,9 MNOK, avhengig av om vedkommende bestiller ferdig innredet loftetasje eller ikke. I tillegg til byggekostnadene, må andelseieren dekke en andel til prosjektering. Dette beløpet er satt til NOK 50 000 per enhet. Lånet som det er aktuelt å ta opp vi derfor ligge mellom 20 og 40 millioner. Lånet vil ha sikkerhet *andelseiere som benytter ordningen og vil ligge mellom 10 og 40 millioner.*

Forslag til vedtak:

1) *Bertramjordet borettslag tilbyr andelseiere som ønsker å bygge på en ekstra etasje i tilknytning til den pågående rehabilitering av rekkehusene, å oppta lån med sikkerhet i borettslagets samlede eiendomsmasse. Lånebeløpet legges til fellesgjelden for de som benytter seg av tilbudet.*

2) *De andelseierne det gjelder må underskrive kontrakt med borettslaget som betyr at borettslagets sikkerhet er tilsvarende sikkerheten for innbetaling av øvrige fellesutgifter.*

3) *I tillegg til økte fellesutgifter som følge av lån (1) vil andelseierne som får økt areal i boligen få et påslag på husleia som utligner økte kostnader for borettslaget grunnet økt verdi og areal i borettslaget.*

4) *Det totale lånebeløpet reguleres i forhold hvor mange andelseiere som benytter ordningen og vil ligge mellom 10 og 40 millioner.*

Vedtak: Styret foreslo saken utsatt, og forslaget om utsettelse ble satt opp til votering.

76 for utsettelse, 17 mot.

Saken ble vedtatt utsatt

Sak 3 Sak innmeldt av beboer ved generalforsamling 15.06 (Frode Skoglund, B33), protokollført at saken skulle tas ved neste generalforsamling

Styret har til nå praktisert at garasjeportåpnerne programmeres til de garasjene som man har plass i. Det innebærer at praksis har vært at åpneren ikke har vært programmert for å kjøre ned på nedre tun med mindre man hadde parkeringsplass der eller bodde der. Dette for å hindre unødig kjøring gjennom borettslaget. Vi etablerte dette etter en periode der enkelte heller kjørte gjennom borettslaget og opp i garasjen under 65/66 fra parkeringsplassen på nedre tun, enn gjennom de tre garasjeportene.

Forslaget fra beboer er at man skal kunne be om å få tilgang til å kjøre ned på nedre tun, selv om man bor på andre tun.

Styret stiller seg bak dette og praktiserer dette allerede etter at vi ble klar over at det slo litt urimelig ut for enkelte.

Forslag til vedtak:

Beboere på andre tun enn nedre tun kan be om at portåpner gir tilgang fra garasje under 65/66 til parkeringsplass på nedre tun.

Vedtak:

Saken blir enstemmig vedtatt.

Møteleder

Valgt av årsmøtet