

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: kl. 8. desember kl 19:00

Sted: Grendehuset

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Bertramjordet Borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Aina K. Borgersrud

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Aina K. Borgersrud

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

Valgt ble: Torsten Jütte

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

80 representerte alle seksjoner

47 møtende
33 fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Kostnader tilknyttet utbygging av rekkehus

2. Kostnader tilknyttet utbygging av rekkehus

Innledning – bakgrunnen for møtet

Vedtak om fullmakt til styret for behandling av søknader om utbygging av rekkehus

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022, hvor det ble vedtatt finansiering av videre rehabilitering av rekkehusene, kontraktsforhandlinger med DVS Entreprenør, og overordnet utbyggingsplan for rekkehusene. Herunder ble det vedtatt:

«Styret gis fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader fra andelseiere så lenge disse er i samsvar med utbyggingsplanen, prosedyrer i utbyggingsplanen og gjeldende reguleringsplan. Søknad om dispensasjon fra gjeldende utbyggingsplan skal fortsatt behandles av årsmøtet og krever 2/3 flertall.»

Forslag om finansiering av utbygging via borettslaget

Styret kalte deretter inn til ekstraordinær generalforsamling 25.08.2022, hvor det ble redegjort for finansieringsalternativer for utbygging av rekkehusene. Følgende lå til behandling:

- 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) *Det totale lånebeløpet reguleres i forhold til den endelige fremforhandlede priser og hvor mange andelseiere som benytter ordningen.*

Det var i innkallingen til møtet inntatt følgende setning i parentes *«Krever 2/3 flertall når lånet har pant for innskuddene – brl. § 8-9»*.

I voteringen stemte 48 andelseiere for, og 34 stemte mot. På bakgrunn av antakelsen om at banken ville kreve sikkerhet med pant med prioritet foran innskuddene, er det protokollert at forslaget ikke ble godkjent.

Krav om ekstraordinær generalforsamling for ny behandling av spørsmål om finansiering

Det viste seg i ettertid at banken ikke krevde pant foran innskuddene, og med bakgrunn i dette sendte 27 andelseiere inn krav om ny behandling av saken, hvor følgende var krevd behandlet:

Ønske om ny generalforsamling vedrørende lån i borettslaget for utbygging.

- *Man har kommet frem til at det ikke er behov for mer enn vanlig flertall*
- *At opptakten til siste generalforsamling var preget av misinformasjon og aksjon for å villedde folk*
- *Til tross for stort flertall som hadde vært tilstrekkelig om ikke møteleder hadde bommet på forutsetningene*

Saken ble tatt opp til behandling i ekstraordinær generalforsamling 8. november 2022. I forkant av møtet mottok styret flere henvendelser fra andelseiere, som blant annet stilte spørsmål til lovligheten av eventuelt vedtak. Kort tid før møtet skulle avholdes mottok styret også ny tilbakemelding fra Usbl Advokatkontor, som viste til usikkerhet rundt flertallskrav tilknyttet låneopptak.

På bakgrunn av henvendelsene fra beboere og tilbakemelding fra Usbl, foreslo styret å utsette saken til problemstillingene var nærmere belyst. Utsettelsesforslaget ble vedtatt av generalforsamlingen.

Styret vedtok deretter å engasjere Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS for å gjøre en helhetlig vurdering av samtlige forhold i tilknytning til utbyggingsaken. Vurderingen følger vedlagt innkallingen, og det redegjøres for hva som fremgår av vurderingen i det følgende.

Forslag til vedtak som var fremmet i ekstraordinær generalforsamling 08.11.2022 skal behandles på nytt, da dette ikke foreløpig er votert over som sådan.

Parallelt med styrets arbeid med innkalling til ny ekstraordinær generalforsamling er det fremmet krav fra 32 andre andelseiere ved advokat Gro Schjetne. Brevet følger vedlagt innkallingen. I korte trekk fremgår det her følgende:

Det kreves derfor at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling hvor det på nytt stemmes over om styret skal ha fullmakt til å samtykke til byggesøknader som ligger innenfor reguleringsplanen. Det må presiseres at den enkelte andelseier selv må finansiere en slik utbygging, og at det ikke gis fullmakt til styret i borettslaget om at de kan samtykke til at det kan tas opp lån med pant i borettslagets bygningsmasse.

Habilitetsregler

Det ble i forkant av ekstraordinær generalforsamling 08.11.2022 stilt spørsmål til habilitet i styret, og om styremedlemmer som eier rekkehus kunne delta i behandlingen av saken.

Det følger av borettslagsloven § 8-14 at styremedlemmer ikke kan være med i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som styremedlemmet selv eller nærstående har en *klar personlig eller økonomisk særinteresse i*. Dette vil for eksempel være i tilfellet avtale mellom laget og styremedlem som næringsdrivende. At styremedlemmer kan ha fordeler av et vedtak på samme måte som andre andelseiere, vil normalt ikke medføre inhabilitet.

Bestemmelsen om habilitet gjelder behandling av saker i styret. Når det gjelder behandling av saker i generalforsamlingen, står hvert enkelt styremedlem fritt til å votere på lik linje som alle andre andelseiere.

Vedtak om utbygging av rekkehus

Det vises til vurderingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten punkt 3, hvor det gjøres rede for styrets myndighet til å fatte vedtak og begrensninger i denne, og nærmere i punkt 3.3 om krav om samtykke fra generalforsamlingen i spørsmål om endring av bygg eller grunn.

Det ble i ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022 vedtatt at styret skulle gis fullmakt til å behandle og godkjenne søknader om utbygging av rekkehus, så lenge disse er i samsvar med utbyggingsplanen, prosedyrer i utbyggingsplanen og gjeldende reguleringsplan.

Det er i vurderingen konkludert med at det ikke kan være tvil om at generalforsamlingen har samtykket til utbygging av rekkehusene, forutsatt samsvar med utbyggingsplan, prosedyrer i utbyggingsplan og gjeldende reguleringsplan.

Flertallskrav for låneopptak

Usikkerheten og uenigheten som har oppstått i borettslaget etter vedtak om utbygging av rekkehusene i ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022, dreier seg i første rekke om finansiering av utbyggingen.

Det er i flere omganger gjort kalkulasjoner på hva utbyggingen av råloftene vil koste, utover utbedring av takene som er knyttet til vedlikehold. Kostnadene for arbeidene som knytter seg til utbyggingen viste seg til slutt å bli langt større enn først estimert. Det ble derfor vurdert ulike muligheter for finansiering.

Myndighet og flertallskrav for låneopptak i borettslaget er drøftet under punkt 3.4 og 3.5 i vurderingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

I utgangspunktet er det klart at styret har myndighet til å ta opp lån uten samtykke fra generalforsamlingen. På samme måte kan generalforsamlingen med simpelt flertall – minst 50 % - vedta låneopptak.

Det kreves imidlertid 2/3 flertall i generalforsamlingen dersom pant skal sikres med prioritet foran innskuddene.

Låneopptaket som ble foreslått i ekstraordinær generalforsamling 25.08.2022 og igjen 08.11.2022, er ikke krevd sikret ved pant med prioritet foran innskuddene, og utgangspunktet er derfor at dette kan vedtas av styret eller generalforsamlingen med simpelt flertall.

Tiltaket som skal finansieres kan imidlertid medføre et krav om 2/3 flertall. I dette tilfellet foreslås det at borettslaget skal stille bygningsmassen som sikkerhet for enkelte andelseieres finansieringsbehov for utbygging av loft. Etter vurderingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil en slik ordning klart være utover *vanlig forvaltning*, og derfor kreve kvalifisert flertall.

Generalforsamlingen har med andre ord full anledning til å fatte vedtak om finansiering for loftsutbyggere med sikkerhet i bygningsmassen, men vedtak må fattes med kvalifisert – 2/3 – flertall.

Finansiering av utbygging ved felles låneopptak

Det er, som det fremgår over, fullt mulig å ta opp lån med sikkerhet i bygningsmassen, tilsvarende forslaget som ligger til behandling (etter utsettelse i ekstraordinær generalforsamlingen 08.11.2022).

Det ble i innkallingen til ekstraordinær generalforsamling 08.11.2022 trukket frem at det til tross for låneopptak med sikkerhet i felles bygningsmasse «kun de som får påbygg som får dette som en ekstra gjeld på sin bolig». Det vises til at «borettslaget (ved å) 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 få mulighet til å bygge på. Uten denne muligheten vil det være vanskelig for mange å kunne få realisert påbygg. Dette er fordi ett enkelt rekkehus, i den stand rekkehusene er nå, før rehabilitering og med fellesgjeld fra oppussingen av blokkene, ikke vil ha høy nok verdi i boligen til å oppnå lån til gunstige betingelser, eller innenfor rammen av egenkapital som bankene setter. Dette er uavhengig av evnen til å betjene utgiftene. I tillegg oppgir entreprenør at de vil legge til et pristillegg om de må inngå avtale med hver beboer om fakturering og betaling av påbyggene.»

I fremstillingen fra kravstillerne som *ikke* ønsker finansiering ved felles låneopptak argumenteres det for at det «ikke er forsvarlig med tanke på de økonomiske tidene vi nå går inn i, at borettslaget

skal ta opp et stort lån som bare kommer noen få andelseiere til gode.» Det vises videre til at «dersom borettslaget senere skulle ha behov for lån til vedlikehold eller annet kan dette lånes påvirke både muligheten til å få ytterligere lån, samt hvilke lånevilkår man eventuelt vil få.»

I vurderingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten redegjøres det for dette i punkt 3.4, og anbefales at den enkelte eier, som selv skal bygge ut, finansierer egen utbygging.

Fordeling av kostnader

Når bygningsmassen utvides, eller endres slik at boarealet økes, vil det medføre økte kostnader for borettslaget. Styret har tidligere redegjort for dekning av disse økte kostnadene ved et tillegg til øvrige felleskostnader. Alternativet til et tillegg til felleskostnadene, er å endre fordelingsnøkkelen, slik at de som bygger ut loftet får en større andel av felleskostnadene enn det de har opprinnelig.

Beregning av hva et eventuelt tillegg vil være på ble gjort grundig rede for i innkallingen til ekstraordinær generalforsamling 08.11.2022. Kostnadene som antas endret i forbindelse med utbygging er her boligforsikring, forsikring mot manglende innbetaling av fellesutgifter, fjernvarme (hvis inkludert i fellesutgifter), kommunale avgifter og vedlikehold.

Etter beregningen vil et tillegg være som følger:

Oppsummering/utregning av påslag for økt areal

	Utvendig areal	Boareal	Årlig utgift	Per måned	Tilleggeter 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

Fordeling av kostnader etter utbygging er videre vurdert i punkt 4.1 og 4.2 i vurderingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Det fremgår her at det er en del utfordringer tilknyttet slike tillegg, og primært gjelder dette vedlikeholdskostnader. En forutsetning for at man skal benytte et tillegg bør derfor være at vedlikeholdsansvaret knyttet til utbyggingen legges hos den enkelte andelseier.

Anbefalingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten er at man øker fordelingsnøkkelen for de leiligheter som bygger ut, og at man beholder borettslagslovens og vedtektenes ordinære fordeling av vedlikeholdsansvar mellom borettslaget og andelseier.

Forslag til fordelingsnøkkel og endringer i denne som følge av utbygging, vil sendes ut som tillegg til innkallingen så snart dette er klart.

De to forslagene som er krevd behandlet gjelder det samme, finansiering av utbygging. Dersom forslaget om finansiering ved låneopptak via borettslaget falle, vil konsekvensen av dette være at finansiering av utbygging gjøres av den enkelte andelseier som velger å bygge ut. Det er etter dette naturlig å votere over om finansieringen skal gjøres ved felles låneopptak.

Forslaget er i tråd med ordlyden i forslag til vedtak som ble utsatt i ekstraordinær generalforsamling 08.11.2022.

1) *Finansiering*

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

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

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

Vedtak: 34 stemte for, 46 stemte mot.
Forslaget falt.

2) *Dekning av fremtidige felleskostnader*

Ved utbygging av andeler skal fordelingsnøkkelen endres basert på nytt boareal. Selve utregningsmetoden fastsettes av styret med bistand fra ekstern part. Prinsippet for ny fordelingsnøkkel er at denne skal basere seg på eksisterende nøkkel, slik at nye utbygde andeler får en fordeling av kostnader og gjeld tilsvarende andeler med lik størrelse da fordelingsnøkkelen ble laget.

Vedtak: 73 stemte for, 5 stemte mot. (1 blank)
Forslaget ble vedtatt

Kim K. Byrum
Møteleder

Walter J. L.
Valgt av årsmøtet