

Vedlegg 1

Sak A: Salg av loftsareal til beboere i 4.etg (meldt inn av styret)

I forbindelse med planlagt oppgradering av tak og fasade i Ringgatens Byggeselskap II AS har en prosjektgruppe sett på mulighetene for å kunne utnytte arealet på loftene bedre enn i dag. Gruppen har bestått av ett styremedlem og to beboere som har leilighet under loft og som er interessert i utbygging.

Bakgrunn

Grunnen til at dette blir tatt opp igjen er at det er flere aksjonærer som har leiligheter under loft som har kontaktet styret og spurt om ikke aksjelaget kan legge til rette for utbygging. Styret har også vurdert at det er fordeler med et slikt prosjekt for aksjelaget som helhet. Selskapet sitter på en stor økonomisk verdi som kan komme fellesskapet til gode. Salg av arealer til eksterne utbyggere har vært diskutert tidligere, men både prosjektgruppen og styret i borettslaget ønsker å kunne gi egne beboere i de øverste etasjene muligheten til å bygge ut. Dette er et tiltak for å sikre borettslaget gode inntekter gjennom salg av deler av loftet og fremtidig husleie, og for at beboere som trenger mer plass og som ønsker å bli boende i gården får en mulighet til dette.

Denne saken er derfor en forespørsel til generalforsamlingen om å gi styret mandat til å utrede dette videre og legge frem de funn som er gjort på en ekstraordinær generalforsamling til høsten. Dersom det er interesse på generalforsamlingen for en videre utredning vil styret dedikere ressurser til å få på plass en detaljert mulighetsstudie innen den tid. Det er flere fordeler med å gjøre et slikt prosjekt samtidig med takbytte.

Utgangspunktet er at utbygging skal være et økonomisk fornuftig prosjekt for de som bygger ut, samtidig som borettslaget tar ut den økonomiske verdien som ligger i loftene. Utbygging av loftene vil gi borettslaget økte inntekter, i første omgang på salg av areal og deretter på husleie fremover. Disse inntektene vil kunne finansiere deler av den planlagte oppgraderingen av fasade og tak og dermed gjøre at borettslaget må ta opp mindre lån, dersom vi vil gå for en slik løsning.

Grunnpremisser

Basert på det som har kommet frem når loftsutbygging har vært diskutert i tidligere år mener styret det må være en forutsetning for loftsutbygging at det planlegges på en slik måte at alle beboere fortsatt skal ha to boder, og at bodarealet blir det samme som før utbyggingen. Bodene vil måtte bygges om for å utnytte plassen bedre. Da selskapet har ledige rom i kjellerne er det også muligheter for at de som ønsker det kan få to kjellerboder i stedet for en på loft og en i kjeller.

Hvis alle beboere skal få minst samme bodstørrelse som i dag, er det ikke areal nok til at to leiligheter i hver oppgang kan bygge ut et fornuftig areal. For å sikre at det blir tilstrekkelig plass til å opprettholde dagens størrelse på boder foreslår styret at utbyggingen begrenses til én utbygger per oppgang da dette vil gi best muligheter for å utnytte arealet samtidig som vi beholder noe areal til boder på loftet. I de oppgangene med tre leiligheter øverst, kan det åpnes for at begge de to minste leilighetene bygges ut, så lenge bodkravet ivaretas.

Status på utredningen

Prosjektgruppen har innhentet en takstvurdering og hatt en første runde med arkitekter for å kartlegge hvilke muligheter vi har. Det er per i dag ikke laget konkrete skisser for hvordan et slikt prosjekt kan løses. Styret ønsker beboerne med på dette prosjektet og vil derfor å avvente videre arbeid til etter diskusjonen på generalforsamlingen. På generalforsamlingen

vil loftsgruppen presentere en takst og vurdering av arealet og vi vil ha en arkitekt tilstede som kan svare på praktiske spørsmål om hvordan et slikt prosjekt kan se ut.

Dette vil være et stort prosjekt og det er mange detaljer som foreløpig ikke er avklart, men dette kan styret ta tak i først når vi har et vedtak fra generalforsamlingen på at vi kan gå videre med prosjektet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å utrede muligheten for at aksjonærer som har leilighet under loft kan bygge ut tilstøtende loft med de premissene som er lagt i saken. Styret skal ha klart rammene for utbyggingen innen september 2019.

Styrets innstilling:

Forslaget vedtas. (Stemmetegn JA)

Vedlegg til Sak A – Salg av loft til beboere i 4. etg

E-post fra beboer Michael Brøndbo, Christian Michelsens gate 10 – mottatt 03.05.19

Jeg er i utlandet til juni og har dessverre ikke anledning til å komme på generalforsamlingen, men som beboer i en leilighet under loft ønsker jeg likevel å komme med et forslag:

Hvis det skal utredes salg til utbygging, og ikke minst fordi et hovedargument for å ta denne utbyggingen nå er å sikre finansiering til et større oppussingsprosjekt, mener jeg at beboerne under sluttbehandlingen i høst må få anledning til å ta stilling til to alternativer:

- * en delvis utbygging som skissert i saksdokumentet til generalforsamlingen.
- * en utbygging der alle toppleiligheter får anledning til å bygge ut, gjerne med direkte kompensasjon til bodeiere som mister totalareal, og med at beboere i toppleiligheter bygger sitt bodareal inn i leiligheten.

På den måten får beboerne ikke bare muligheten til å ta aktivt stilling til om de faktisk ønsker å bevare dagens bodareal for enhver pris - de får vite hva den prisen faktisk er. Takprosjektet er heller ikke så akutt at det ikke tåler å vente på denne utredningen.

Jeg vet ikke om jeg bor i en leilighet som ville få bygge ut, men har selvsagt egeninteresse her. Likevel oppfatter jeg at det under alle omstendigheter vil være den ryddigste saksgangen for alle beboere at vi får muligheten til å realitetsvurdere om vi ønsker å finansiere takprosjektet mest mulig gjennom ekstra utbygging eller høyere fellesutgifter. En slik utredning vil gjøre det mulig å vurdere hvor mye bodareal det faktisk er snakk om å miste, og veie det opp mot hvor mye ekstra i måneden det lånet som må tas opp for å kompensere for bortfall av utbyggingsinntekter vil koste.

Avstemningen forrige gang utredning av utbygging var oppe til behandling, da uten føringer, var så jevn som den kunne bli og skjedde svært nylig. Jeg har forståelse for at styret kjenner den løpende debatten betydelig bedre enn meg, men jeg oppfatter ikke at et så jevnt og ferskt resultat gir styret et klart mandat til å ta hel utbygging av bordet utenfor generalforsamlingsbehandling. Ikke minst når en slik avgjørelse etter alt å dømme vil medføre betydelige merutgifter for alle beboere, og, avhengig av utvalgsmetode - avgjøres hvem som får bygge ut av budrunde? Ansiennitet? Arkitektens vurdering? - kan skape dårlig stemning blant naboer.

Dårlig stemning vil det nok kunne bli uansett, men om avgjørelsen faller i noens disfavør, er det langt ryddigere at det skjer i en ekstraordinær generalforsamling til høsten, på bakgrunn av en utredning som legger harde tall på bordet.

Håper dere er enige i at det høres rimelig ut. Og jeg skulle virkelig ønske at jeg kunne være til stede på generalforsamlingen, men jeg er i USA og det virker ekstravagant å fly tilbake bare for et møte, selv når det er et såpass viktig møte. Jeg skal se om jeg finner en stedfortreder, men jeg ville uansett melde inn dette til styret for deres vurdering i god tid før selve møtet.

Styrets vurdering er at det ikke er mer krevende å utrede begge alternativene slik e-posten skisserer og at det derfor kan legges opp til at to alternativer blir presentert på en ekstraordinær generalforsamling når utredningen er ferdig.

Alternativt forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å utrede muligheten for at aksjonærer som har leilighet under loft kan bygge ut tilstøtende loft. Styret utreder begge alternativene: utbygging av hele loftsarealet og utbygging av deler av arealet -hvor en del av arealet beholdes til boder- innen høsten 2019.

Det alternative forslaget til vedtak ble vedtatt den 13.05.19.

Forslaget ble vedtatt med 26 stemmer for og 3 stemmer imot.