

Endringsforslag til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

I utredningen kom loftsgruppen frem til at full utbygging ikke var en reell mulighet. Denne avgjørelsen var basert på tegninger av kjellerbodene som viste at det ikke var mulig å tilby nok bodareal i kjelleren til å tilfredsstillende bodkravet i TEK17.

Endringsforslagene i dette dokumentet bygger på at loftsgruppen har blitt gjort oppmerksomme på feil i tegningene som ble brukt til å gjøre beregningene av kjellerbodenes areal. Derfor har kjellerbodene blitt målt opp på nytt, og arkitekten har laget tegninger basert på de nye målene. Endringsforslaget om full utbygging er sendt inn av Michael Brøndbo i Christian Michelsens gate 10. Loftsgruppen har bistått med ny oppmåling og tegninger av bodene i kjelleren.

I syv av åtte oppganger er det mulig å gjennomføre full utbygging og likevel sørge for at alle beboere beholder bruksrett til en bod på minimum 5 m² i kjelleren. I noen kjellere blir det nødvendig å bygge om bodene slik at de blir minimum 5 m². I Christian Michelsens gate 14 er full utbygging ikke mulig på grunn av takets form. Bodtegningene lastes opp til artikkelen om loftsutredningen på selskapets nettside ringgaten2.no i løpet av fredag 08.11.

Den nye oppmålingen har også ført til et endringsforslag til saken om delvis utbygging. Siden flere kjellerboder allerede dekker TEK17-kravet foreslår loftsgruppen at rabatten i kjøpsprisen for innvendig bod faller bort for utbyggerne som allerede har 5 m² bod i kjelleren. Dette fører til kr 271 440 mer i potensielle inntekter enn det som ble beregnet i utredningen (side 9).

Som følge av disse funnene blir det avstemning om både full og delvis utbygging på den ekstraordinære generalforsamlingen den 11. november.

- Det vil først stemmes over styrets opprinnelige forslag (inkludert endringene til punkt 4 og 6 som følger i punktet under: "*A) Endringsforslag til forslag om delvis utbygging*").
- Det vil så stemmes over forslaget om full utbygging som er vedlagt i dette dokumentet under punkt "*B) Endringsforslag - forslag om full utbygging*".

A) Endringsforslag til forslag om delvis utbygging

Til punkt 4 (erstatte hele)

For dem som ikke bygger ut skal det totale bodarealet etter utbygging være likt det totale bodarealet før utbyggingen startet. Styret får mandat til å fordele bodarealene. For utbyggere vil kjellerboden måles opp av styret etter tilsagn om utbygging er gitt. Dette vil avgjøre om kjellerboden er stor nok, eller om det i tillegg må bygges innvendig bod.

Til punkt 6 (erstatte hele)

Dersom det er behov for å dekke myndighetskravet til bodareal med en innvendig bod i tillegg til kjellerboden vil utbyggere få fratrukket i salgssummen for det antallet m² de mangler i kjelleren, rundet opp til nærmeste hele kvadratmeter. Det beregnes ikke felleskostnader for dette arealet.

B) Endringsforslag - forslag om full utbygging

Forslagsstiller: Michael Brøndbo, Christian Michelsens gate 10.

Til punkt 1 (erstatte hele):

Leiligheter i øverste etasje i alle oppgangene unntatt Christian Michelsens gate 14 får anledning til å bygge ut.

Begrunnelse:

I Christian Michelsens gate 14 er det en leilighet som ikke har mulighet til å bygge ut grunnet takets utforming.

Til punkt 4 (erstatte hele):

For dem som ikke bygger ut, skal det totale bodarealet etter utbygging dekke myndighetskravet til 5 m². Loftsboden faller bort på grunn av utbygging. Loftsbodene er i gjennomsnitt 3 m² BRA. Beboere får kompensasjon for tapt loftsbod på kr 50 985 (3 m² x kr 16 965). Utbyggere får ikke kompensasjon for tapt loftsbod. Beboere vil få skriftlig varsel 1 måned før boden må tømmes. Kompensasjonen for tapt bodareal utbetales innen en måned etter fristen for tømning av bodene. Styret får mandat til å fordele bodarealene. For utbyggere vil kjellerboden måles opp av styret etter tilsagn om utbygging er gitt. Dette vil avgjøre om kjellerboden er stor nok, eller om det i tillegg må bygges innvendig bod.

Begrunnelse:

Styret/loftsgruppen har fått gjennomført en omfattende utredning av mulige disponeringer av loftsarealet i selskapet. Det har imidlertid vist seg at grunnlaget for avgjørelsen om at full utbygging ikke var et reelt alternativ var feil.

Derfor mener jeg generalforsamlingen må få anledning til å ta direkte stilling til en fullstendig loftsutbygging. Samtidig er det helt naturlig at folk er skeptiske til å miste noe av lagringsplassen sin. Det er et uomtvistelig gode, og bør ikke reduseres uten kompensasjon.

Jeg foreslår derfor to ting: At alle leiligheter under loft får muligheten til å bygge ut, og at boenheter får økonomisk kompensasjon for loftsbodene de mister. Jeg foreslår at gjennomsnittlig BRA for loftsbodene legges til grunn.

Jeg foreslår også at noe av inntekten fra salget av loftsarealene bør øremerkes tiltak for å gjøre kjellerne tryggere. Noen kjellere trenger også ytterligere sikring mot fuktskader. Jeg har forstått at styret har planlagt utbedring av dreneringen i bakgården vår/sommer 2020.

Forslaget vil gå ut over selskapets bunnlinje, men vil være rettfærdig, siden beboere oppgir noe av sitt disponible areal til fellesskapets beste.

Økonomi

Totalsalgssummen for et fullstendig salg av loftet er kr 6,8 millioner (402 m² * kr 16 965) .
Totalsalgssummen ved delvis utbygging er halvparten av dette.

I et scenario med full utbygging der alle 17 som kan bygge ut velger å gjøre dette vil selskapet måtte kompensere 57 beboere for 3 m² med tapt bodareal på loftet. Dette utgjør kr 2 900 000.

Full utbygging vil i tillegg medføre betydelig økte årlige fellesinntekter. Økte felleskostnader er potensielt kr 23 758 per måned hvis alle som kan bygge ut, velger å bygge ut (tabellen på side 10 i utredningen er lagt til grunn). På årsbasis utgjør dette kr 285 100. Til sammenligning vil maksimal delvis utbygging føre til økte inntekter fra felleskostnader på omtrent kr 11 100 per måned, eller kr 133 200 per år.

Utredningen fra loftsgruppen legger frem at det er realistisk å tenke seg at utbyggere i fem av åtte oppganger vil velge å bygge ut hvis delvis utbygging blir vedtatt. Gitt dette er totalsalgssummen ved delvis utbygging kr 2 270 000 (de nye opplysningene om at kjellerbodene dekker bodkravet til TEK17 er tatt med). Hvis fem av åtte velger å bygge ut utgjør dette kr 6 900 i økte inntekter fra felleskostnader per måned, eller kr 82 800 per år.

Hvis tilsvarende prosent (62 %) velger å bygge ut ved full utbygging er totalsalgssummen for loftsarealet kr 4 230 000. Hvis 62 % velger å bygge ut vil kompensasjonen for tapte bodarealer på loftet komme på kr 1 798 000. Når dette er betalt vil selskapet sitte igjen med kr 2 432 000 som kan gå mot takprosjektet og utbedring av kjellerne. Hvis 62 % velger å bygge ut utgjør dette kr 14 700 i økte inntekter fra felleskostnader per måned, eller kr 176 700 per år. Dette utgjør en 5,6 % økning i selskapets inntekter.

I en tenkt situasjon hvor den enkelte beboer ikke ble kompensert for bortfall av loftsbod, er det relativt åpenbart at full utbygging vil vært en god investering for selskapet som helhet. Selskapet vil naturlig nok tjene mer penger på salget hvis beboerne ikke kompenseres direkte, men det finnes samtidig gode argumenter for kompensasjon. I praksis blir det et spørsmål om beboerne ønsker å ta ut gevinsten av salget med en gang, eller over tid i form av lavere gjeld i selskapet.

Uansett bør beboerne gjennom generalforsamlingen få muligheten til å avgjøre om de ønsker å takke nei til disse inntektene, enten det er snakk om kompensasjon til den enkelte eller felleseffekten av full (eller økt) utbygging, i form av direkte salgsinntekter og den indirekte effekten på inntekter fra felleskostnader.

Til punkt 6 (erstatter hele)

Dersom det er behov for å dekke myndighetskravet til bodareal med en innvendig bod i tillegg til kjellerboden vil utbyggere få fratrukk i salgssummen for det antallet m² de mangler i kjelleren, rundet opp til nærmeste hele kvadratmeter. Det beregnes ikke felleskostnader for dette arealet.

Endringsforslag til styrets forslag som gjelder kapitalforhøyelsen:

Til punkt 1:

Erstatt «NOK 10.400» med «NOK 18.700» og «inntil 104 aksjer» med «inntil 187 aksjer».

Begrunnelse:

Følger av endringsforslagene til forslagene som gjelder utbyggingen, punkt 1.