

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Ringgatens Byggeselskap II AS

Møtedato: 11.11.2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: D20 Sykkelhub, Dælenggata 20 A

Til stede: 34 aksjonærer, 13 representert ved fullmakt, totalt 47 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Siren E. Skallist

Møtet ble åpnet av Mai J. Butters Amundsen

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Siren E. Skallist foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Vedtatt.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Siren E. Skallist foreslått, og som protokollvitne ble Beate Johnsen og Anders M. Jacobsen foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Forslag

- A Salg av loftsarealer til utvidelse av leiligheter i øverste etasje og kapitalforhøyelse.
Se innkalling for fullstendig saksfremlegg.

Loftsgruppen foreslår at areal på loftene kan selges til beboere med leilighet under loft med følgende forutsetninger:

Forslag som gjelder utbyggingen:

1. Én leilighet i øverste etasje i hver av oppgangene får anledning til å bygge ut. Det kan gis adgang til at to leiligheter bygger ut i Christian Michelsens gate 12 og i Dælenenggata 11 D. Dette er kun aktuelt for de to minste leilighetene i disse oppgangene.
2. Dersom flere i en oppgang ønsker å bygge ut, arrangerer styret loddtrekning for å bestemme hvem som får mulighet til å bygge ut.
3. Leiligheter som bygger ut, skal bygges ut loddrett ovenfor med like stort gulvareal på loftet som i eksisterende etasje. I de oppgangene der det er tre leiligheter i øverste etasje, kan styret vurdere andre løsninger dersom de to minste leilighetene ønsker dette.
4. 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. ~~For dem som ikke bygger ut skal det totale bodarealet etter utbygging være likt det totale bodarealet før utbyggingen startet. For utbyggere vil myndighetskravet på 5 m² dekkes av eksisterende kjellerbod og innvendig bod. Styret får mandat til å fordele bodarealene.~~
5. Salgspris for loftsarealet skal være kr 16 965 per kvadratmeter BRA, oppmålt iht. NS 3940:2012.
6. 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. ~~Utbyggere får fratrukk på 2 m² for boden de bygger inn i egen leilighet. Det beregnes heller ikke felleskostnader for dette arealet. Dermed dekkes kravet til 5m² som stilles av TEK17.~~
7. De som ønsker å bygge ut må sende inn søknad til styret per e-post innen 01.01.2020.
8. De som får tilsagn må betale 10 % av kjøpesummen i depositum innen 01.03.2020. Fristen settes til 01.04.2020 for den som får tilsagn etter 01.03.2020 som følge av at en annen trakk seg eller misligholdt fristen. Utbyggere skriver under på kjøpekontrakt med selskapet der de aksepterer å følge selskapets retningslinjer for utbygging.
9. Utbyggingstillatelsen følger søkeren og ikke leiligheten frem til kjøpesummen i punkt 12 er betalt.
10. Utbyggeren forbereder søknad om byggetillatelse. Denne skal behandles av styret og godkjennes før den oversendes Plan- og bygningsetaten.
11. Søknad til Plan- og bygningsetaten må være sendt innen tre måneder etter at beboeren har fått tilsagn til å bygge ut.
12. Når tillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan byggingen starte. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at tillatelse foreligger, og baserer seg på 90 % av forventet BRA ved kontraktsinngåelse, depositumet trekkes fra.

13. Innvendig søknadspliktig byggearbeid som ikke krever stillas må starte innen fire måneder fra godkjenning er gitt av kommunen.
14. Utvendig byggearbeid som krever stillas gjennomføres samtidig med restaureringen av taket i regi av styret.
15. Ferdigattest på søknadspliktig arbeid skal foreligge senest seks måneder etter byggestart. Resterende kjøpesum betales når ferdigattest foreligger og utbygget areal er ferdig oppmålt av godkjent takstmann.
16. Styret kan forlenge fristene når det er særlige grunner til det.
17. Dagbøter begynner å løpe dersom ferdigattest ikke foreligger innen 6 måneder etter byggestart og ingen særlige forhold tilsier utsettelse. Dagbøtene er på kr 500 og tilfaller selskapet.
18. Felleskostnader for arealene som selges settes til gjennomsnittlig felleskostnad per kvadratmeter ved kontraktsinngåelse for leiligheten som bygges ut og følger den eksisterende fordelingsnøkkelen. Det samme gjelder nye aksjer. Felleskostnader for dette arealet skal betales fra og med måneden etter at kjøpesummen i punkt 12 er betalt.
19. Utbyggeren dekker kostnaden med brannverntiltak pålagt av myndighetene i forbindelse med utbyggingen.
20. Utbyggeren bekoster alt arbeid i forbindelse med flytting og eventuell oppgradering av kabler og det elektriske anlegget som følge av utbyggingen.
21. Når reklamasjonstiden for byggearbeidet i de nybygde arealene er utløpt, er fordelingen av vedlikeholdsansvar for de nye arealene slik som for øvrige arealer i henhold til vedtektene.
22. Aksjeselskapets ordensregler skal følges under utbyggingen, slik at naboene ikke forstyrres unødig. Fordi byggearbeidet skal foregå over tid, begrenses tidspunktene for støyende arbeid ytterligere i denne perioden. Støyende arbeid kan utføres fra 10 til 16 på lørdager og fra 7 til 18 på hverdager.
23. Utbyggeren plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig. Materialer, verktøy og lignende må ikke oppbevares i trapperom eller i fellesarealene.
24. Når utbyggingen etter dette vedtaket er fullført, kan det ikke tildeles ny rett til å bygge ut uten nytt vedtak fra generalforsamlingen.

Forslag som gjelder kapitalforhøyelsen:

Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjeloven § 10-14 på følgende vilkår:

1. Aksjekapitalen kan forhøyes med inntil NOK 10.400 ved utstedelse av inntil 104 aksjer, hver pålydende NOK 100. Forhøyelse innenfor denne rammen kan skje ved en eller flere emisjoner, etter styrets beslutning.
2. Fullmakten gjelder i 24 måneder fra generalforsamlingsdagen.
3. Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse mot aksjeinnskudd i andre eiendeler enn penger eller på andre særlige tegningsvilkår.
4. Aksjeeiernes fortrinnsrett til å tegne aksjer etter aksjeloven §10-4 fravikes.
5. Fullmakten gjelder ikke beslutning om fusjon.
6. Styret kan inngå og gjennomføre de avtaler som er nødvendige i tilknytning til salget av loftsarealene og utvidelse av eksisterende leiligheter.
7. Nye aksjer får samme rettigheter og plikter fra tegningen som de øvrige av selskapets aksjer.
8. Styret kan foreta de vedtektsendringer som måtte bli nødvendige som følge av kapitalforhøyelser som skjer med hjemmel i fullmakten.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar salg av loftsarealene i henhold til punktene foreslått i kapittel 9. Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjelovens § 10-14 etter vilkårene foreslått i samme kapittel.

Endringsforslag fra Michael Brøndbo (vedlagt i sin helhet til denne protokollen)

Forslag om å erstatte styrets forslag punkt 1:

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

Se forslag vedlagt for begrunnelse.

Forslag om å erstatte styrets forslag punkt 4:

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.

Se forslag vedlagt for begrunnelse og økonomi.

Forslag om å erstatte styrets forslag punkt 6:

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».

Votering

Det ble først votert over forslag 2 A inkludert endringsforslag for punkt 4 og 6 ved skriftlig votering.

For: 38 Mot: 9

Det ble deretter votert over forslag 2 B ved skriftlig votering.

For: 21 Mot: 26

Vedtak: Forslag 2 A, delvis utbygging av loft, ble vedtatt med 2/3 flertall.

Møtet ble hevet kl.: 19.15. Protokollen signeres av

Siren E. Skallist/s/
Møteleder

Siren E. Skallist/s/
Fører av protokollen

Beate Johnsen/s/
Protokollvitne

Anders M. Jacobsen/s/
Protokollvitne

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 rettferdig, 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 (erstatte 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.