

Salg av loftsarealer til utvidelse av leiligheter i øverste etasje

Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019
Vedtatt i styret 21.10.2019

Saksfremlegget, takstene og tegningene fra arkitekten ligger også på aksjeselskapets nettside ringgaten2.no.

Styret oppfordrer de som vil fremme endringsforslag til innholdet i kapittel 9, om å levere dette til styret ved Mai B. Amundsen (mai.amundsen@gmail.com) senest 4. november.

Innhold

| | |
|--|----|
| Kapittel 1: Innledning | 2 |
| Kapittel 2: Saksgang | 3 |
| Kapittel 2.1: Loftgruppens og styrets arbeider | 3 |
| Kapittel 2.2: Ekstraordinær generalforsamling og informasjonsmøte | 3 |
| Kapittel 3: Mulighetsstudien | 4 |
| Kapittel 3.1: Hva har blitt utredet? | 4 |
| Kapittel 3.2: Arealberegning | 5 |
| Kapittel 3.3: Fordeling av boder i fellesareal | 5 |
| Kapittel 3.4: Andres erfaringer | 6 |
| Kapittel 3.5: Utbyggernes mulighet til å velge løsninger - avtale mellom aksjeselskapet og hver utbygger | 6 |
| Kapittel 3.6: Brannvarsling | 6 |
| Kapittel 4: Økonomi | 7 |
| Kapittel 4.1: Kostnader ved utbygging | 7 |
| Kapittel 4.2: Salgspris for loftsarealene | 7 |
| Kapittel 4.2.1: Inntekter fra salg ved delvis utbygging | 9 |
| Kapittel 4.3: Felleskostnader for loftsarealene | 9 |
| Kapittel 4.3.1: Inntekter fra felleskostnader | 11 |
| Kapittel 4.4: Kostnader knyttet til takprosjektet | 11 |
| Kapittel 4.5: Utgifter for aksjeselskapet | 13 |
| Kapittel 5: Valg av hvem som får bygge ut | 13 |
| Kapittel 6: Fremdrift i utbyggingen | 14 |
| Kapittel 7: Videre prosess | 15 |
| Kapittel 8: Senere utbygging | 15 |
| Kapittel 9: Forslag til behandling | 16 |
| Kapittel 10: Vedlegg | 18 |
| Vedlegg 1 - Saksfremlegg og vedtak om loftsutredning fra generalforsamlingen i 2019 | 18 |
| Vedlegg 2 - Mulighetsstudie av HGZ Arkitektur AS | 18 |
| Vedlegg 3 - Takst og beregninger fra BER | 18 |

Kapittel 1: Innledning

I Oslo kommune er det et overordnet mål om å gi plass til flere boliger gjennom en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.¹ Mulighetene for å selge loftsarealene har vært oppe til diskusjon på flere generalforsamlinger de siste 15 årene. Loftsutbygging ble behandlet på ordinær generalforsamling i 2019 og på beboermøter i 2018 og 2019. Muligheten for å utrede salg av fellesareal ble også tatt opp på generalforsamlingen i 2017, men ble da nedstemt. Styret har også blitt kontaktet av utbyggere som ønsker å kjøpe hele loftet for å bygge selvstendige leiligheter.

På tross av at dette har vært oppe til diskusjon flere ganger før, var det først på årets generalforsamling at styret fikk mandat til å gjennomføre en utredning. Styrets oppgave har vært å undersøke mulighetene for å selge hele eller deler av loftet for utvidelse av leiligheter i øverste etasje. Dette dokumentet er resultatet av denne utredningen. Forslaget legger stor vekt på å balansere interessene til både dem som kan bygge ut og andre beboere i selskapet.

Det er allerede vedtatt at taket skal restaureres, og styret har fått mandat til å ta opp et lån på inntil kr 10 000 000 for å gjennomføre dette prosjektet. Takprosjektet vil være en betydelig utgift for selskapet. Et eventuelt salg av loftsarealer vil gi inntekter for selskapet, både når arealet selges, og i form av økte årlige inntekter fra økte felleskostnader. Disse inntektene kan bidra til at selskapet kan gjennomføre takprosjektet uten å ta opp like mye lån. Kapittel 4 om økonomi belyser dette nærmere. Dersom loftsutbyggingen blir vedtatt, er det fornuftig å samkjøre prosjektene i størst mulig grad.

Utgangspunktet for beregning av salgspris for loftsarealene er at utbyggingen skal være et økonomisk fornuftig prosjekt for dem som bygger ut, samtidig som selskapet får utnyttet den økonomiske verdien av loftene.

Loftsgruppen har identifisert følgende målsettinger med en utbygging

- gi selskapet inntekter gjennom salg av loftsarealer og fremtidige felleskostnader
- gi beboere mulighet til å utvide leiligheten slik at de kan bli boende lenger
- gi bedre utnyttelse av fellesarealene

Vi ber om at alle setter seg grundig inn i saken. Dersom du ikke har mulighet til å delta på generalforsamlingen, oppfordrer vi til at du finner en nabo eller bekjent som kan delta med din fullmakt.

¹ Oslo kommune, Loftsveileder, utgitt av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten.

Kapittel 2: Saksgang

Kapittel 2.1: Loftgruppens og styrets arbeider

Høsten 2018 mottok styret spørsmål om mulighetene for loftsutbygging fra noen beboere som har leilighet direkte under loft. Styret foreslo at de dannet en prosjektgruppe for å undersøke mulighetene for utbygging nærmere, med et mål om å presentere funnene på generalforsamlingen i mai 2019. Gruppen gjorde forundersøkelser med Byantikvaren, og har forhørt seg med personer som behandler søknader om loftsutbygging i Plan- og bygningsetaten. De leide også inn en arkitekt og en takstmann som har levert henholdsvis en mulighetsstudie og en verdivurdering for selskapet.

Frem til generalforsamlingen 2019 bestod gruppen av:

Astrid Sollie Skårdalsmo, Dælenenggata 11 E, 4. etasje (styremedlem frem til mai 2019)
Halvor Rønning, Dælenenggata 11 B, 4. etasje
Marianne Stave, Christian Michelsens gate 10, 4. etasje

På generalforsamlingen 2019 ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheten for at beboere som har leilighet under loft kan bygge ut tilstøtende loft. Styret fikk i tillegg mandat til å utrede full utbygging (se vedlegg 1). Styret skulle ha avklart rammene for utbyggingen innen september 2019.

Etter generalforsamlingen har arbeidsgruppen i styret (heretter kalt loftsguppen) bestått av:

Mai J. B. Amundsen, Dælenenggata 11 B, 3. etasje (styreleder)
Eirik Bergheim, Dælenenggata 11 D, 4. etasje (styremedlem)

Loftsguppen har innhentet erfaringer og dokumenter fra andre gårder som har gjort liknende loftsutbygginger. Loftsguppen har innhentet verdivurdering fra BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS. Arkitekt Marianne Bruvoll har, ved sitt firma Bruvoll Arkitektur AS, laget en skisse som en del av en mulighetsstudie som arkitekt Jens Kallekleiv ved HGZ Arkitektur AS har fullført (se vedlegg 2). Fordi det ble nødvendig å finne en ny arkitekt i fellesferien, har utredningen blitt noe forsinket.

Selskapets forretningsfører i OBOS, Siren Skallist, har også bistått i prosessen.

Kapittel 2.2: Ekstraordinær generalforsamling og informasjonsmøte

Denne saken krever minst to tredjedels flertall på den ekstraordinære generalforsamlingen. Om senere vedtak for eventuelle nye runder med utbygging, se kapittel 8.

Informasjonsmøte før ekstraordinær generalforsamling

Det blir avholdt et informasjonsmøte lørdag 2. november kl 14.00 på D20 Sykkelhub. Dette er et tilbud til dem som har spørsmål de vil ha klarhet i før den ekstraordinære generalforsamlingen. Her vil loftsgruppen og arkitekten være tilstede. Formatet blir som på beboermøter, der temaene som blir diskutert bestemmes av dem som deltar.

Kapittel 3: Mulighetsstudien

Prosjektet anses av takstmannen å være av mindre kompleks art, uten spesielle utfordringer knyttet til byggeplassen. Flere fagpersoner vi har snakket med har vektlagt fordelene med å gjennomføre en loftsutbygging samtidig med at taket restaureres. Dette er på grunn av blant annet adkomstmuligheter, etterisolering, skjæring av vinduer og tetting rundt disse. Det er også lettere å sørge for at ventilasjonen under taket og rundt vinduene blir gjort riktig.

Kapittel 3.1: Hva har blitt utredet?

Full utbygging

Utbygging av loftene vil kreve at samtlige leiligheter i selskapet må tilfredsstille kravet til bodareal i henhold til den byggetekniske forskriften TEK17: *"(...) Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende."*

Mulighetsstudien viser at ved å bygge ut hele loftet vil vi ikke kunne opprettholde dagens antall boder og bodstørrelse for aksjonærene. Med dette forslaget vil beboere kun få beholde bruksrett til en bod i kjelleren. Loftsgruppen har derfor undersøkt hvorvidt bodene i kjelleren er på 5 m² eller mer for å dekke kravet i TEK17. Det er de ikke. De fleste kjellerboder i selskapet er mellom 3 m² og 4 m². Loftsgruppen har derfor konkludert at full utbygging ikke er et reelt alternativ, og det vil kun stemmes over forslaget om delvis utbygging.

Delvis utbygging

Dette forslaget går ut på at det åpnes for at halvparten av loftsarealene selges, slik at én leilighet per oppgang får mulighet til å bygge ut. I oppgangene med tre leiligheter i øverste etasje kan man åpne for at enten den største, eller en eller begge de to minste leilighetene får bygge ut. I dette forslaget er det lagt til grunn at arealet som ikke bygges ut blir brukt til boder, og at disse bygges om for å bruke plassen mer effektivt.

Mulighetsstudien viser at ved å bygge ut deler av loftet, vil vi kunne opprettholde dagens bodareal og antall. Loftsgruppen foreslår videre at de som bygger ut lager en innvendig bod i sin leilighet i stedet for å disponere loftsbod i fellesarealet. For å tilfredsstille kravet om 5 m² bodareal totalt, må de som bygger ut inkludere 2 m² bod i leiligheten sin. Dette arealet blir trukket fra i utregningen av arealet utbyggeren betaler for (mer om dette i kapittel 3.3.1). En slik løsning vil gjøre det lettere å tilby bodareal på loftet til alle som ønsker dette. De som bygger ut vil fortsatt ha en bod i kjelleren.

Med dette forslaget blir det nødvendig å flytte noen boder fra loftet til kjelleren. De som ønsker det kan velge å ha to boder i kjelleren i stedet for én på loftet og én i kjelleren. Loftsgruppen har gjennomført en uformell undersøkelse i tre oppganger som viser at det er flere som kunne tenke seg to boder i kjelleren. Derfor virker det som dette kan gå opp, basert på tilbakemeldingen.

Kapittel 3.2: Arealberegning

Det finnes mange måter å dele opp loftet på. Dette dokumentet, og mulighetsstudien utført av HGZ Arkitektur AS, har lagt til grunn at leilighetene bygges ut i loftsarealet loddrett ovenfor, slik at leilighetene blir like store i gulvareal i begge etasjer. Dette gjør brann- og lydskiller enklere å utføre. Bruksareal (BRA) brukes for å beregne arealet utbygger skal betale for.

I de oppgangene der det er tre leiligheter i øverste etasje (CM12 og 11D), kan andre løsninger vurderes dersom de to minste leilighetene ønsker å bygge ut. Dersom disse beboerne ønsker å fordele loftsarealet mellom seg på en annen måte, kan det gis tillatelse til det. Utbyggerne må da lage et felles forslag som tilfredsstillende myndighetskravene, og som ellers er i henhold til bestemmelsene i generalforsamlingens vedtak.

Det er kun én leilighet hvor det er umulig å bygge ut på grunn av takets utforming. Dette er den østligste leiligheten i Christian Michelsens gate 14 (H0401).

Som følge av en eventuell utbygging, blir det lite plass igjen til å tørke klær i fellesarealene. Dette gjelder også i kjellerne, der nye boder må bygges ved siden av vaskeriene. Ettersom det er få som tørker klær i fellesarealene, har loftsgruppen vurdert at dette er akseptabelt. Selskapet har investert i gode tørketromler på fellesvaskeriene. Det er også plass til et enkelt tørkestativ i de fleste vaskerier. Der det ikke er plass til tørkestativ, kan styret vurdere å sette opp snorer under taket slik at det er mulig å tørke ting som ikke kan tørkes i tørketrommelen.

Kapittel 3.3: Fordeling av boder i fellesareal

Når vi har oversikt over hvor mange som ønsker å bygge ut, foreslår loftsgruppen følgende fremgangsmåte. Styret gis mandat til å fordele bodarealer. Beboerne i hver oppgang får en frist for å melde i fra om ønsket plassering av boder (kun kjeller, eller kjeller og loft). Det er i utgangspunktet ikke tenkt at kjellerbodene skal bygges om. Det må bygges noen nye boder i kjellerne, men disse kan stå klare innen bygging på loftet begynner, slik at de som ønsker to boder i kjelleren kan flytte ting ned.

På loftet er arealet dårlig utnyttet, så der er det tenkt at dagens boder kan utvides/bygges om slik at de blir større. Styret vil gjøre sitt beste for å organisere prosessen slik at den blir smidig for alle beboere. Beboere må regne med at det blir noe arbeid knyttet til flytting av eiendeler fra eksisterende boder.

Kapittel 3.4: Andres erfaringer

Loftsgruppen har innhentet dokumenter fra flere loftsutbygginger i andre borettslag i Oslo. Vi har også snakket med styret som forestod en tilsvarende loftsutbygging i Ila Kvartal IIA. De har dokumentert erfaringen sin grundig, og vi har fått kopi av oppsummeringen de leverte til sin generalforsamling i etterkant.

Flere av våre naboselskaper er også i ferd med å utrede mulighetene for salg av loftsareal. Loftsgruppen har derfor hatt møter med loftsgruppene i Ringgatens Byggeselskap III AS og i Dæhlenengen Byggeselskap AS som ligger mellom Fjellgata og Stockholmsgata. Vårt selskap er først ute med å ha saken oppe til behandling på en generalforsamling.

Kapittel 3.5: Utbyggernes mulighet til å velge løsninger - avtale mellom aksjeselskapet og hver utbygger

Loftsgruppen foreslår at de som ønsker å bygge ut må inngå en avtale med selskapet der de aksepterer å følge alt av offentlig regelverk og vedtak, selskapets retningslinjer for utbygging, bruk av én hovedentreprenør med ansvarsrett, samt styrets uavhengige kontroll gjennom hele byggeperioden. Hvilke funksjoner hver enkelt utbygger vil bruke det nye arealet til (soverom, stue, bad osv.), bestemmer de selv. Våtrom i loftsareal vil sannsynligvis kreve at det legges forsterkninger i gulvet. Utforming av leiligheten bestemmes av utbyggeren innenfor de rammene generalforsamlingen og styret setter.

Hver enkelt utbygger må besørge presise tegninger som dokumenterer oppfyllelse av myndighetskrav. Tegningene vedlagt dette dokumentet er kun å betrakte som skisser.

Hvis utbyggeren ønsker å flytte eller rive vegger i den eksisterende leiligheten, så må dette søkes om og behandles av styret i tråd med selskapets vedtekter.

Styret skal ha kopier av all korrespondanse (brev, tegninger, etc) mellom utbyggeren og alle offentlige myndigheter, for eksempel Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest sendes styret etter avsluttet prosjekt.

Kapittel 3.6: Brannvarsling

Utbyggingen vil kreve en ny røykdetektor i loftsdelene av hver leilighet. Prisen er anslått til å være omtrent kr 12 500 per utvidede leilighet. Prisen inkluderer både detektoren og omprogrammering av systemet. Kostnadene for dette dekkes av utbyggeren, men styret velger hvilket firma som skal gjøre jobben. Prisen er hentet fra ENS AS som monterte systemet og som utfører de årlige kontrollene.

Kapittel 4: Økonomi

Kapittel 4.1: Kostnader ved utbygging

BER har anslått at byggekostnadene er omtrent kr 49 600 per m² ved utbygging av loftene (fra side 9 i rapporten vedlegg 3). Dermed er stipulert byggekostnad for en utvidelse på 25 m² BRA kr 1 240 000.

Utbygger skal dekke alle kostnader ved utbyggingen, inkludert gebyrer ved godkjenning fra myndigheter, prosjektering og tegning, rigg og drift, rydding av fellesarealer og lignende.

Loftgruppen finner det naturlig at selskapet står for kostnadene knyttet til takprosjektet, uavhengig av om loftsutbyggingen blir noe av eller ikke. Dersom utbyggingen skjer samtidig som takprosjektet, vil utbyggeren også spare en del kostnader knyttet til rigg og drift, ettersom stillaset allerede er på plass.

Dersom forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke hva det vil koste å etterisolere den delen av loftet som forblir fellesareal. Fordelen med å etterisolere hele loftet ved delvis utbygging er mindre varmetap og derfor mindre istappdannelse om vinteren.

Kapittel 4.2: Salgspris for loftsarealene

I forbindelse med utredningen har loftgruppen hentet inn takst fra BER AS. Markedsverdien BER har kommet frem til er kr 18 850 per kvadratmeter BRA. Dette er dersom arealet selges med formål om å utvide eksisterende leiligheter. BER har gjennomført en grundig beregning av hvordan markedsprisen påvirker avkastningen for utbygger (hele denne kan leses på side 9-10 i rapporten som ligger i vedlegg 3).

Konklusjonen er følgende:

Normal direkteavkastning for utviklingsprosjekter i Oslo og omegn er beliggende i nivå 10-18 %. Direkteavkastningen som er beregnet over, beregnet til 14,7 %, er således i øvre del av dette intervallet.

Kjøpsprisen må settes slik at det blir fornuftig økonomi i utbyggingen for dem som kan bygge ut, slik at noen velger å gjøre dette. Ut i fra beregningene til BER er det god økonomi i å selge loftet til en kvadratmeterpris på kr 18 850.

Loftgruppen har sett på hva som er vanlig praksis i andre borettslag som har gjennomført tilsvarende utbygginger.

- I Ila Kvartal IIA valgte styret å sette salgspris til halvparten av den høyeste taksten de fikk. De tilbød da en salgspris på kr 9 000 per kvadratmeter BRA (dette var i 2015). De ga ingen argumentasjon for hvorfor dette ble gjort, annet enn at en av to takstmenn involvert anbefalte dette.
- Torshov kvartal 13 vedtok i 2017 en modell der kvadratmeterprisen økte med arealet. For areal mellom 21 og 30 m² lå prisen på kr 16 000 per m².

- Borettslaget Theresesgt. 11 solgte sine loftsarealer til beboere med leilighet under loft til kr 17 760 per m² i 2018. Gjennomsnittlig markedspris for boliger på Bislett er høyere enn på Grünerløkka.

Taksten selskapet har fått på kr 18 850 er høyere enn samtlige eksempler loftsguppen har funnet. En salgspris på kr 16 965 per m² som er 10 % lavere enn anbefalingen fra BER, virker fornuftig både med tanke på direkteavkastning for utbyggeren og gevinst for selskapet som helhet. Det er også sammenlignbart med salgsprisen i andre borettslag de siste to årene. Dersom vi tar utgangspunkt i en salgssum på kr 16 965 per m², blir direkteavkastningen etter BERs beregninger litt over 15 %.

Loftsguppen har gjort et regnestykke tilsvarende den fra BER som tar for seg fire ulike oppganger og kommet frem til lignende tall. Om direkteavkastningen ligger et sted mellom 15 og 16.6 %, så ligger den i det øvre sjiktet av det som er normalt for slike prosjekter i Oslo.

Under følger et regnestykke basert på tallene for utvalgte leiligheter med utbyggingsmulighet i selskapet. Dette er kun ment som eksempler, og faktiske beløp vil avvike.

Krogsveens oversikt for markedspris på leiligheter på Grünerløkka (79 452 kr/m², oktober 2019) er benyttet til å finne markedspris for de nye mulige loftsarealene.

Dersom forslaget vedtas, anbefaler loftsguppen at de som er interessert i å bygge ut innhenter sin egen verdivurdering som tar for seg den leiligheten spesifikt. Byggekostnadene nedenfor er hentet fra rapporten til BER, men også disse kan variere, særlig hvis utbyggeren ønsker å gjøre noe av jobben selv.

| | |
|---|--------|
| Byggekostnader per kvm BRA [kr] | 49 600 |
| + Kjøpspris per kvm BRA [kr] | 16 965 |
| = Kostnad for utbygger per kvm BRA [kr] | 66 565 |

| Utvalg av leiligheter i oppgangene: | 11A | 11D | CM12 |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Ca. økt bruksareal [kvm] på leiligheten som bygges ut | 26,5 | 16,5 | 27,2 |
| Beregnet verdistigning som følge av utbygging [kr] | 2 105 478 | 1 310 958 | 2 161 094 |
| - Markedsføringskostnader (2% avr.) | 42 110 | 26 219 | 43 222 |
| - Sum investert kapital [kr] (Byggekostnader + kjøpspris) | 1 763 973 | 1 098 323 | 1 810 568 |
| = Risiko/gevinst til utbygger [kr] | 299 396 | 186 416 | 307 305 |
| Direkteavkastning utbygger | 16,6 % | 16,6 % | 16,6 % |

I disse beregningene er samme markedsverdi per kvadratmeter lagt til grunn før og etter utbyggingen. Større leiligheter har normalt lavere markedsverdi per kvadratmeter, og loftsleiligheter har normalt høyere markedsverdi per kvadratmeter. Totalt sett vurderes derfor antagelsen om konstant markedsverdi per kvadratmeter som god nok.

Fratrekk for 2 m² bodareal er ikke inkludert i *Sum investert kapital*. Eventuelle tillegg for utbyggeren, som brannvarsling og eventuell oppgradering av elektrisk anlegg, er heller ikke inkludert.

Kapittel 4.2.1: Inntekter fra salg ved delvis utbygging

Tar man utgangspunkt i mulighetsstudien i vedlegg 2, er maksimumsarealet som kan bygges ut 402,6 kvadratmeter (hvis alt bygges ut). Ved delvis utbygging kan vi ta utgangspunkt i at halvparten av dette arealet kan selges. Vi bruker derfor 201 kvadratmeter som et estimat på det arealet som kan bygges ut dersom dette forslaget blir vedtatt.

For å beregne hvor mye selskapet kan tjene på salg av loftsarealer, må vi også trekke fra bodarealet som bygges inn i leilighetene (2 m² per leilighet). Dersom begge de to minste leilighetene i CM12 og 11D bygges ut, må vi trekke fra ytterligere 4 m². For enkelhets skyld bruker vi eksempelet med én leilighet per oppgang som får bygge ut, altså åtte leiligheter.

Maksimumsarealet som kan selges: $201 \text{ m}^2 - (8 \times 2 \text{ m}^2 \text{ bodareal}) = 185 \text{ m}^2$

Maksimumsinntekten fra salg av arealer: $185 \text{ m}^2 \times 16\,965 \text{ kr/m}^2 = \text{kr } 3\,138\,525$

Det er urealistisk å anta at alle de som kan vil velge å bygge dersom forslaget om delvis utbygging går igjennom. Hvis fem av åtte som kan bygge ut velger å gjøre dette, for eksempel én per oppgang i Dælenenggata 11 A-E, så utgjør dette 115 m² salgbart areal (125 m² minus 10 m² som går til bodareal). Da ligger inntekten fra salg av areal på nærmere kr 1 951 000.

$115 \text{ m}^2 \times 16\,965 \text{ kr/m}^2 = \text{kr } 1\,950\,975$

Loftsgruppen har involvert noen av de som er interessert i å bygge ut i denne prosessen for å prøve å sikre at salgsprisen settes på riktig nivå og for å få tilbakemeldinger på om betingelsene for øvrig legger opp til at dette blir attraktivt å gjennomføre. Derfor virker det sannsynlig at noen vil velge å bygge ut dersom saken blir vedtatt.

Kapittel 4.3: Felleskostnader for loftsarealene

Felleskostnadene i selskapet fordeles etter en fordelingsnøkkel som stammer fra byggeåret 1933. Areal er ikke den eneste bestemmende faktoren i hvordan felleskostnadene fordeles. Akkurat hva som ligger til grunn er dessverre ikke noe styret har kjennskap til.

Når vi deler dagens felleskostnader på arealet i leilighetene i øverste etasje, er det ikke store variasjoner i felleskostnadene per kvadratmeter. Leilighetene i øverste etasje betaler mellom kr 57 og kr 63 i felleskostnader per kvadratmeter i dag. Det er naturlig at dagens fordelingsnøkkel benyttes for å bestemme nye felleskostnader for leiligheter som bygges ut og får større areal. Satsen bestemmes av den eksisterende fordelingsnøkkelen.

Antall aksjer bør også økes etter samme fordelingsprinsipp og loftsgruppen foreslår at generalforsamlingen gir styret emisjonsfullmakt til forhøyelse av aksjekapitalen. I henhold til aksjelovens § 10-14 må det i en slik fullmakt settes en øvre ramme for antall aksjer kapitalen til selskapet skal økes med. Loftsgruppen har regnet ut hvor mange aksjer som må tegnes dersom de leilighetene som kan kjøpe størst areal i hver oppgang gjør dette. Denne beregningen viser at kapitalforhøyelsen vil gjelde tegning av inntil 104 nye aksjer.

Under følger en tabell som viser hvor mye felleskostnadene øker per leilighet som kan bygge ut, økt antall aksjer, og nye felleskostnader sammenlagt. Tallene for arealet som kan bygges er basert på mulighetsstudien fra arkitekten og det største arealet hver leilighet kan bygge ut. Disse tallene kan justere seg noe etter endelig oppmåling av det nye arealet på loftet. De øvrige tallene er basert på videreføring av dagens fordelingsnøkkel for aksjer og felleskostnader.

Kolonnen totale felleskostnader inkluderer innbetaling til vedlikeholdsfondet og Internett som ikke er medregnet i kolonnene felleskostnader i dag og økning. Fratrukket for 2 m² innvendig bod er ikke tatt med i tabellen under.

Leiligheter i Dælenenggata 11:

| Oppgang | Leilighet | Areal som kan bygges | Felleskostnader i dag | Økning | Totale felleskostnader | Dagens aksjer | Økt antall aksjer |
|---------|-----------|----------------------|-----------------------|---------|------------------------|---------------|-------------------|
| D 11 A | H0401 | 26,5 m ² | kr 3176 | kr 1530 | kr 5304 | 23 | 11 |
| D 11 A | H0402 | 22,9 m ² | kr 3176 | kr 1322 | kr 5096 | 23 | 10 |
| D 11 B | H0401 | 25 m ² | kr 3190 | kr 1450 | kr 5240 | 26 | 12 |
| D 11 B | H0402 | 25,3 m ² | kr 3176 | kr 1461 | kr 5235 | 26 | 12 |
| D 11 C | H0401 | 25 m ² | kr 3152 | kr 1433 | kr 5181 | 26 | 12 |
| D 11 C | H0402 | 25,3 m ² | kr 3152 | kr 1450 | kr 5198 | 26 | 12 |
| D 11 D | H0401 | 16,5 m ² | kr 2651 | kr 972 | kr 4160 | 17 | 6 |
| D 11 D | H0402 | 21 m ² | kr 3131 | kr 1315 | kr 5039 | 23 | 10 |
| D 11 D | H0403 | 24,5 m ² | kr 3152 | kr 1404 | kr 5152 | 26 | 12 |
| D 11 E | H0401 | 24,7 m ² | kr 3176 | kr 1426 | kr 5200 | 26 | 12 |
| D 11 E | H0402 | 25 m ² | kr 3176 | kr 1444 | kr 5218 | 26 | 12 |

Leiligheter i Christian Michelsens gate:

| Oppgang | Leilighet | Areal som kan bygges | Felleskostnader i dag | Økning | Totale felleskostnader | Dagens aksjer | Økt antall aksjer |
|---------|-----------|---|-----------------------|---------|------------------------|---------------|-------------------|
| CM10 | H0401 | 25 m ² | kr 3411 | kr 1550 | kr 5587 | 28 | 13 |
| CM10 | H0402 | 25 m ² | kr 3411 | kr 1550 | kr 5587 | 28 | 13 |
| CM12 | H0401 | 27,2 m ² | kr 3131 | kr 1548 | kr 5272 | 23 | 11 |
| CM12 | H0402 | 20,9 m ² | kr 2609 | kr 1212 | kr 4353 | 17 | 8 |
| CM12 | H0403 | 17,8 m ² | kr 2158 | kr 1130 | kr 3767 | 15 | 8 |
| CM14 | H0401 | Denne kan ikke bygge ut grunnet vinklene på taket | | | | | |
| CM14 | H0402 | 25 m ² | kr 3435 | kr 1561 | kr 5625 | 28 | 13 |

Kapittel 4.3.1: Inntekter fra felleskostnader

For enkelhets skyld regner vi her med økning i felleskostnader per kvadratmeter på kr 60 for utbygd loftsareal.

Utbyggere skal ikke betale felleskostnader for boden de bygger innvendig og vi regner derfor med en maksimal utbygging av 185 kvadratmeter BRA. Hvis åtte stykker bygger ut fører dette til økte inntekter fra felleskostnader på omtrent kr 11 100 per måned, eller kr 133 200 per år.

Igjen, vi kan ikke regne med at alle bygger ut selv om delvis utbygging vedtas. En utbygging vil gi inntekter et eller annet sted mellom kr 0 og kr 133 200 per år. Hvis fem av åtte velger dette, som i eksempelet i forrige delkapittel, så utgjør dette kr 6 900 i økte inntekter per måned, eller kr 82 800 per år.

$$115 \text{ m}^2 \times 60 \text{ kr/m}^2 = \text{kr } 6\,900$$

Til sammenligning har selskapet kr 226 500 i inntekter per måned fra felleskostnader i dag. Da er Internett, nedbetaling på balkonglån og innskudd til vedlikeholdsfondet trukket fra.

Kapittel 4.4: Kostnader knyttet til takprosjektet

Styret har allerede fått mandat til å ta opp et lån på inntil kr 10 000 000 for å gjennomføre takprosjektet. Styret har undersøkt hva dette betyr for selskapets kostnader og vurdert om selskapets felleskostnader må økes som en konsekvens av dette. Videre har det blitt undersøkt hvordan et salg av loftsarealer vil påvirke dette lånet.

Dagens lånebetingelser:

- kr 8 458 300 i lån
- Gjenstående nedbetalingstid: 13,5 år
- Rente: 3,25 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 63 850

Ettersom det er lurt å regne med en renteøkning i fremtiden, legger vi til grunn en rente på 3,75 % i beregningen videre. Norges Bank satte nettopp opp styringsrenten, og det er derfor stor sannsynlighet for at også renten på aksjeselskapets lån kan øke. For å få et riktigere sammenligningsgrunnlag har vi derfor justert renten på dagens lån til 3.75 % i beregningen som følger:

Dagens lånebetingelser (rente justert til 3.75 %)

- kr 8 458 300 i lån
- Gjenstående nedbetalingstid: 13,5 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 65 800

I beregningen under er følgende betingelser satt:

- det eksisterende lånet refinansieres
- vi tar opp et nytt lån på kr 10 000 000
- vi øker nedbetalingstiden til 30 år
- vi regner med en rente på 3,75 %

Nye lånebetingelser:

- kr 18 458 300 i lån
- Nedbetalingstid: 30 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 84 880

Det nye lånet vil ha månedlige terminbeløp som er kr 19 080 høyere enn lånet vi betaler ned på i dag justert til samme rentesats. Dersom dette beløpet deles likt på alle leilighetene (74 stk) gir det kr 258 i økte kostnader for selskapet per enhet per måned. Det er sannsynlig at felleskostnadene må økes tilsvarende.

Nedbetaling på lånet følger fordelingsnøkkel, og den vil derfor i realiteten ikke fordeles jevnt på alle enheter slik det forutsettes i dette regnestykket. Regnestykket gir likevel et inntrykk av hva et økt lån betyr i økte felleskostnader for beboerne.

Hvis forslaget vedtas og fem av åtte velger å bygge ut, får vi inn nesten kr 2 000 000 i inntekter fra salg av areal. (se kap. 4.2.1).

Det nye lånet kan da se slik ut:

Lånebetingelser ved salg av 115 m²:

- kr 16 458 300 mill i lån
- Nedbetalingstid: 30 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 75 680

Dersom vi kan redusere mengden lån vi tar opp til kr 8 000 000, blir terminbeløpet per måned nærmere kr 75 700. Altså kr 9 900 mer enn dagens terminbeløp justert til samme rente. Hvis vi da også får inn kr 6 900 mer i felleskostnader per måned fra de utvidede leilighetene, er det sannsynlig at vi kan klare oss med en veldig liten eller ingen økning i felleskostnadene når vi tar opp lån til takprosjektet.

Jo flere som bygger ut, desto nærmere kommer vi at de økte felleskostnadene dekker avdragene på lånet. Uansett om tre eller fem bygger ut, betyr et redusert lån et mindre behov for økning i felleskostnader.

Kapittel 4.5: Utgifter for aksjeselskapet

Loftsgruppen har holdt seg ganske nøyaktig til budsjettet som ble foreslått på generalforsamlingen i mai (kr 100 000). Kostnadene til arkitektene ble kr 75 000 og loftsgruppen har brukt kr 30 000 på takst og bistand fra OBOS. Dette inkluderer utgifter til takst og arkitekt bestilt av den tidligere loftsgruppen.

Dersom det blir et utbyggingsprosjekt, vil det påløpe ekstra utgifter forbundet med dette. For eksempel kostnader forbundet med juridisk hjelp til utforming av kontrakter og byggteknisk rådgivning videre i prosessen.

Selskapet vil også dekke eventuelle kostnader forbundet med bygging av nye boder, noe som er anslått vil koste ca 5000 kr per bod i gjennomsnitt. Bodene er en del av fellesarealene og selskapets ansvar å vedlikeholde. Det er derfor naturlig at det er selskapet som bekoster denne delen av ombyggingen.

Kapittel 5: Valg av hvem som får bygge ut

Dersom generalforsamlingen vedtar delvis utbygging, og det er flere som ønsker å bygge ut i en oppgang, velges den som får lov til å bygge ut ved loddtrekning arrangert av styret. Det kan gis adgang til at 2 leiligheter bygger ut i Christian Michelsens gate 12 og i Dæleneggata 11 D. Dette er kun aktuelt for de to minste leilighetene i disse oppgangene.

Å bruke loddtrekning når flere vil bygge ut, sikrer at alle får lik mulighet.

Kapittel 6: Fremdrift i utbyggingen

For å få til gode prosjekter er det viktig at utbyggerne får tilstrekkelig tid til å planlegge. Det er derfor viktig at det ikke blir satt frister for fremdrift som fordyrer prosjektet eller skaper andre unødige ulemper. De som ikke skal bygge ut, har interesse av at utbygging skjer innen rimelig tid, og at utbygging er mest mulig samkjørt med takprosjektet.

For å sikre at disse fristene holdes er det hensiktsmessig at styret kan forholde seg til samme eier frem til ferdigattesten foreligger. Derfor anbefaler loftsgruppen at det ikke åpnes for at leiligheter selges med utbyggingsmulighet. Hvis den som får utbyggingsmulighet ikke overholder fristene som settes av styret, eller hvis leiligheten skal selges, foreslås det at muligheten til å bygge ut faller bort for vedkommende, og at den/de tapende part(er) i loddtrekingen får anledning til å bygge ut. Detaljene rundt dette presiseres i forslaget i kapittel 9.

Fremdriftsplanen skal sørge for at loftsutbyggingen kan samkjøres med takprosjektet i størst mulig grad.

- De som ønsker å bygge ut må sende inn søknad til styret per e-post innen 01.01.2020.
- Styret avklarer hvem av beboerne som skal få tillatelse til å bygge ut, se kapittel 5. Loddtrekingen skjer på første ordinære styremøte etter nyttår. Beskjed om hvem som får bygge ut kommer senest 17.01.2020.
- Utbygger signerer kjøpekontrakt med styret og betaler depositum innen 01.03.2020. Depositumet tilsvarer 10 % av kjøpesummen. Tegningene fra arkitekten i vedlegg 1 brukes som utgangspunkt. Dersom depositumet ikke er betalt innen fristen faller retten til å bygge ut bort, og eventuell tapende part i loddtrekingen får muligheten til å bygge ut. Denne parten må da betale depositum innen 01.04.2020.
- Styret godkjenner endelige planer før søknad sendes av utbygger til Plan- og bygningsetaten.
- Søknad til Plan- og bygningsetaten må være sendt innen tre måneder etter at beboeren(e) har fått rett til å bygge ut.
- Når tillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan utbyggingen starte. Utbyggeren betaler på dette tidspunktet 90 % av forventet kjøpesum, depositumet trekkes fra.
- Innvendig søknadspliktig byggearbeid som ikke krever stillas må starte innen fire måneder fra godkjennelse er gitt fra kommunen.
- Utvendig byggearbeid som krever stillas gjennomføres samtidig med restaureringen av taket i regi av styret.
- Ferdigattest på søknadspliktig arbeid skal foreligge senest seks måneder etter byggestart. Dette anslås av fagfolk å være romslig tid i de fleste tilfeller. Resterende kjøpesum betales når ferdigattest foreligger og det utbygde arealet er ferdig oppmålt av godkjent takstmann.

Det vil dermed ta totalt ca. 2 år fra et vedtak på ekstraordinær generalforsamling eventuelt fattes til utbyggingen er ferdig, hvis kommunen bruker et halvt år på å behandle søknad og beboerne bruker tiden frem til fristene.

Dersom fristene ikke overholdes, vil depositumet være aksjeselskapets og retten til å bygge ut vil falle bort. Dette anses som en akseptabel forsikring mot at beboere "sikrer seg" utbyggingsrett uten å ha seriøs hensikt om å bygge ut, og dermed blokkerer naboens mulighet. I slike tilfeller vil retten til å bygge ut gå til naboen, hvis denne vil bygge ut. Depositumet skal også dekke de utgiftene aksjeselskapet har til prosessen.

Loftgruppen foreslår at styret kan forlenge fristene når det er særlige grunner til det. Særlige grunner her er personlige forhold som beboeren ikke kunne forutse, og som gjør det rimelig å forlenge frister.

Kapittel 7: Videre prosess

Dersom generalforsamlingen vedtar utbygging, vil styret, sammen med jurister, utforme avtaler med utbyggerne. Vedtaket på generalforsamlingen er ment å dekke alle spørsmål generalforsamlingen har interesse i å avgjøre. Det er derfor ikke tenkt at avtalene med utbyggerne eller andre dokumenter skal behøve behandling på senere generalforsamling. Styret vil orientere om utbyggingen i årsberetninger og generalforsamlinger, slik som for andre saker. Avtalene med utbyggerne vil inneholde bestemmelser om informasjon underveis i planlegging og bygging, til beboerne i den oppgangen det gjelder og til styret.

Det er nødvendig å ha rammer for hvilke tider det kan foregå arbeid. Det er rimelig å tillate arbeid på lørdager, og da mener styret en avveining mellom utbyggers og beboernes interesser betyr at tiden fra 10 til 16 er tilstrekkelig for støyende arbeid. På hverdager vil arbeid tillates mellom 07 og 18.

Kapittel 8: Senere utbygging

Loftgruppens forslag til fremdrift innebærer at utbyggingen er ferdig i løpet av 2021 dersom alt går etter planen. Eventuell utbygging av gjenstående loft etter dette må vedtas på nytt, og senere generalforsamlinger vil da stå fritt til å bestemme rammene for nye utbygginger.

Loftgruppen mener en slik fremgangsmåte er viktig for å ivareta hensynet til at byggeperioden samles mest mulig og redusere belastningen av utbygging for øvrige beboere.

Kapittel 9: Forslag til behandling

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 loddrekning 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. 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. 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 søknadspiktig byggearbeid som ikke krever stillas må starte innen fire måneder fra godkjennelse 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.

Styrets innstilling: Stemmetegn JA

Kapittel 10: Vedlegg

Vedlegg 1 - Saksfremlegg og vedtak om loftsutredning fra generalforsamlingen i 2019

Vedlegg 2 - Mulighetsstudie av HGZ Arkitektur AS

Vedlegg 3 - Takst og beregninger fra BER