

Protokoll

ekstraordinær generalforsamling

Bertramjordet borettslag

Torsdag 25.august 2022 kl. 19.30

Sted: Grendehus Øst

Åpning ble foretatt av styrets leder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Valgt ble: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær/protokollfører

Valgt ble: Knut Sannem

1.3 Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder:

Valgt ble: Torsten Jütte

1.4 Opplysning om antall møtende:

Herunder:

- antall fremmøtte: 72
- antall fullmakter: 19

- Til sammen: 91

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak: Godkjent

(Andelseier Skoglund etterlyste sak lagt frem for styret).

1. Innkommet forslag fra beboer

Styret har innkalt til en ekstraordinær generalforsamling den 25.08.2022 for at andelseiere ved Bertramjordet borettslaget skal godta at styret skal ta opp mellom 1.2 million og 1.8 million kr for hver rekkehus-andelseier som ønsker utbygge loft (42m²) i stedet for at Han/Hun selv ta opp eget lån fra banken.

Forslag til vedtekt:

«Det kreves 2/3 flertall av 161 boenheter andelseier i Bertramjordet borettslag stemmer for at styret kan tar opp lån mellom 1.2 og 1.8 millioner kr for hver rekkehus-andelseier som ønsker utbygge loft (42m²), og ikke bare at det holder med at 2/3 flertall stemmer som er til stede på generalforsamling den 25.08.2022».

Dette er viktig forslag for Bertramjordet borettslaget økonomi i fremtiden, og at alle beboere engasjere seg på alle forhold som er viktig for dem siden at banken skal ta pant med sikkerhet på alle borettslag eiendom (rekkehusene, småhus og leilighetene). I tillegg har Bertramjordet borettslag allerede alt for høy gjeld.

Styrets kommentar:

Hverken borettslagsloven eller vedtektene til Bertramjordet gir anledning til å kreve slik stemmegivning. Både borettsloven og vedtektene til borettslaget følger de vanlige prinsippene for avstemming, jfr §7-11 i lov om borettslag. Her legges det til grunn at flertallskravet skal beregnes ut fra de som er tilstede og som vil avgi stemme i en sak.

For å kunne praktisere et såkalt absolutt flertall måtte man i tilfelle fremme en endring av vedtektene og få dette gjennom med 2/3 flertall.

En slik endring av vedtektene ville imidlertid innebære at det nærmest vil være praktisk umulig å få gyldige vedtak, noe som vil være uheldig for driften og styringen av borettslaget på lengre sikt. Styret vil derfor ikke anbefale at forslag om en slik endring av vedtektene legges frem for en generalforsamling.

I saksfremlegget i sak 3 redegjøres det for hva vi skal stemme om i denne saken og hvilke konsekvenser det vil ha for borettslaget og beboerne for øvrig.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget vedtas ikke.

Det ble fattet følgende

Vedtak: Forslag om endret flertall forkastes. (22 for – 88 mot).

2. Låneopptak til påbygg av rekkehus

I forbindelse med den forestående rehabiliteringen av rekkehusene ønsker enkelte andelseiere å benytte seg av muligheten til å bygge på en ekstra etasje. Alle utgifter i tilknytning til slike påbygg må dekkes av den enkelte andelseier.

I henhold til foreløpig tilbud fra entreprenør vil utgiftene for et påbygg ligge i størrelsesorden 1,2 – 1,8 MNOK, avhengig av om vedkommende bestiller ferdig innredet loftetasje eller ikke. I tillegg til byggekostnadene, må andelseieren dekke en andel til prosjektering. Dette beløpet er satt til NOK 50 000 per enhet.

De mottatte tilbudene er ikke ferdigforhandlet.

Finansiering av påbygg kan gjøres på 2 måter:

- 1) Andelseieren tar opp eget lån i bank med sikkerhet i egen bolig.
- 2) Borettslaget tar opp lån med sikkerhet i borettslagets boligmasse og legger lånet til fellesgjelden for de andelene det gjelder.

Alternativ 1:

Mange vil ha vanskelig for å oppnå lån til akseptable betingelser med pant i egen bolig. Det kan være flere grunner til dette. Den viktigste er at banken fastsetter låneverdien av boligen ut fra dagens verdi, før rehabilitering og eventuell påbygging. Dette innebærer at det vil kunne være vanskelig å oppnå lån til de mest gunstige betingelsene.

Alternativ 2:

Selv etter rehabiliteringen av blokker og rekkehus, vil borettslaget ha god sikkerhet i boligmassen for å oppnå lån på de mest gunstige betingelsene bankene tilbyr.

Den siste verddivurderingen som ble gjort i forbindelse med opptak av byggelån til rehabilitering blokkene (2020), viste en markedsverdi på 599 millioner kroner. Det er grunn til å anta at dette beløpet er noe høyere i dag etter rehabiliteringen av blokkene og generell prisstigning på boliger. Gjeldsbelastningen på borettslaget vil selv etter rehabiliteringen og eventuelle lån til påbygg ligge på rundt 1/3 del av borettslagets verdi.

Ved at borettslaget 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 bli med.

Innebærer alternativ 2 noen risiko for de øvrige andelseierne?

Hvis denne modellen velges, må andelseieren som bygger ut skrive en kontrakt med borettslaget hvor den ekstra fellesgjelden blir likestilt med øvrig fellesgjeld for denne boligen. Nedbetaling av gjelden gjøres da gjennom fellesutgiftene til de som får den ekstra fellesgjelden og betales hver måned. Ubetalte fellesutgifter vil kunne føre til at boligen må selges, enten frivillig eller etter pålegg.

I tillegg er vårt borettslag sikret mot tap på grunn av manglende innbetaling av fellesutgifter gjennom Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond. Alle USBL's borettslag er tilknyttet denne ordningen. Dette innebærer at risikoen for borettslaget er liten med hensyn til å legge ekstra fellesgjeld til enkelte boliger.

Det er imidlertid viktig for de enkelte andelseierne å vurdere om de har råd til å betjene den ekstra utgiften et påbygg innebærer.

Dette er en relativt vanlig ordning i mange borettslag. At borettslaget tar opp lån og tillegger fellesgjelden til de som får nytte av investeringen. For eksempel ved innstallering av heis, felles utbygging av loft, bygging av garasjer eller lignende.

Kan de som ønsker betale ned gjelden helt eller delvis når de ønsker?

De andelseierne som ønsker det kan løse inn fellesgjelden sin i etterkant hvis de ønsker det. Dette gjøres gjennom den såkalte IN-ordningen (Individuell Nedbetaling).

Forslag til vedtak:

- 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 endelige fremforhandlede priser og hvor mange andelseiere som benytter ordningen.*

(Krever 2/3 flertall når lånet har pant for innskuddene – brl.§8-9)

Det ble fattet følgende

Vedtak: Forslaget ble ikke godkjent. (48 for – 34 mot).

Knut Sannem/s/
Møteleder

Torsten Jütte/s/
Valgt av generalforsamlingen