



BEBOERMØTE

18. oktober 2023 kl 19 i Grendehuset

FORMÅL MED BEBOERMØTET

- BESVARE SPØRSMÅL REIST I E-POST AV 26. JUNI 2023 FRA BEBOERGRUPPE (HERETTER KALT «BEBOERGRUPPEN»)
 - *JURIDISKE PROBLEMSTILLINGER*
 - *ØKONOMISKE FORHOLD*
- FANGE OPP EVENTUELLE ANDRE VESENTLIGE FORHOLD OG SPØRSMÅL => SVARE UT DISSE (I MØTET ELLER SENERE)
- FORBEREDELSE TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
- FORSONING

SPØRSMÅL 1

Har styret gått utover sin myndighet og sine rettigheter ved å:

- Sette i gang en omreguleringsprosess uten $\frac{2}{3}$ flertall fra GF?
- Bruke mer penger til omregulering enn antatt kostnad på 1.mill? Hvor mye er kostnaden totalt? Vi ser på PBE sine sider at Kari Sivertsen, Shark arkitekt, tok kontakt med PBE i 2015 for bestilling av oppstartsmøte om utvidelse av rekkehus.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015071548&fileid=5622498>

SETTE I GANG EN OMREGULERINGSPROSESS UTEN $\frac{2}{3}$ FLERTALL FRA GF?

- Sak behandlet i ekstraordinær generalforsamling 11. juni 2018 pkt 2.1.
- Vurdering i notat fra Hoel Wollbråten AS av 1. september 2023
 - Styrets myndighet (Brl §8-8) – vid myndighet og gir styret den reelle ledelsen i borettslaget med visse forbehold
 - Brl §8-9 – bestemte styrevedtak krever samtykke med 2/3 flertall fra generalforsamlingen (såkalt «kvalifisert flertall»)
 - Brl §8-9 nr 6 – kumulative betingelser: ut over vanlig forvaltning og økonomisk ansvar over fem prosent av årlige felleskostnader
 - Kostnader forbundet med omreguleringsprosessen overstiger 5% av felleskostnadene
 - Momenter som trekker i hver sin retning mht hvorvidt tiltaket er innenfor «vanlig forvaltning»
 - Anbefaling ved votering i dag: legge til grunn krav om kvalifisert flertall

SETTE I GANG EN OMREGULERINGSPROSESS UTEN $\frac{2}{3}$ FLERTALL FRA GF? *forts.*

- Virkning av eventuelle feil ved vedtaket dersom det ikke er vedtatt med tilstrekkelig flertall etter Brl §8-9 eller i strid med lovens bestemmelser for øvrig;
 - Vedtaket vil kunne anses ugyldig
 - Potensielt erstatningsansvar for styremedlemmer etter Brl §12-1 dersom det er lidt tap; Styret har handlet i tråd med vedtaket fra generalforsamlingen fra 11. juni 2018 og kan for øvrig ikke sies å ha opptrådt uaktsomt. Videre vil et eventuelt styreansvar knyttet til vedtaket fra 2018 med stor sannsynlighet være foreldet.
 - Oppsummert; selv om det kan stilles spørsmål om vedtaket er fattet med tilstrekkelig flertall, klar anbefaling at borettslaget forholder seg til at dette uansett er gjennomført og per i dag ikke har noen rettslige konsekvenser.

BRUKE MER PENGER TIL OMREGULERING ENN ANTATT KOSTNAD PÅ 1.MILL?

- Vedtaket sier ikke noe om kostnadsbegrensninger
- Må antas at summen som oppgis er et anslag
- Skjønnsmessig vurdering hvor man også må ta hensyn til om styret har informert om overskridelser/løpende kostnader underveis (beboermøter/informasjon eller årsmelding, regnskap godkjent i generalforsamling etc)
- Betydelig overskridelse => styret kunne med fordel tatt saken til behandling i ny generalforsamling
- Kan være momenter som ikke er belyst
- Klar anbefaling å ikke bruke ytterligere ressurser ved å se tilbake på eventuelle kritikkverdige forhold – det skal svært mye til for å konstatere et styreansvar i denne type tilfeller
- Legges ofte avgjørende vekt på hvorvidt styret har handlet i borettslagets interesse

SPØRSMÅL 2

- VI ØNSKER SVAR PÅ HVILKET ALTERNATIV (ALT 1, 2 ELLER 3) BLE VALGT, SE EGF 26.11.20? OG HVORDAN HAR STYRET FORHOLDT SEG TIL STEMMEKRAVENE.
- Det var flere vurderinger og befaringer rundt dette, men man endte til slutt opp på Alternativ 1
- Orienteringssak – ingen alternativer tatt opp til beslutning som sådan
- Se ekstraordinær generalforsamling 30. mars 2022
- Vil gjennomgå kostnadene i sin helhet og de vurderinger som er lagt til grunn for andel som skal belastes de som bygger ut nå og senere

SPØRSMÅL 3

- DET AT BORETTSLAGET MÅ TA MER LÅN I AUGUST 2023, HENGER DET SAMMEN MED FAKTUM AT DET ER BLITT UTFØRT ARBEID UT OVER DET SOM STÅR BESKREVET I DEL 1?
- Skyldes flere faktorer
 - Vesentlig prisstigning
 - Avvik allerede ved avtaleinngåelse
 - Renteøkning – eks. budsjetterte rentekostnader 2023 s. 23 i innkalling til GF 17.04.2023 1.750k; reelle rentekostnader per september 2023 3.054k
 - Felleskostnader (renter og avdrag) vært for lave til å dekke reelle løpende kostnader – «spist» av låneopptaket som skulle vært benyttet til rehabiliteringen

SPØRSMÅL 3 *forts.*

- Investering rekkehus
 - GF 26.11.2020 – kr 52.875.000 (*inkl uforutsette kostnader kr 7.625.000*)
 - Beboermøte 15.09.2021 – kr 58.000.000 +/- 15% usikkerhet
 - GF 30.03.2022 – kr 85.792.247 (*inkl uforutsette kostnader kr 7.641.808*) – trukket ut kr 8.000.000 slik at lånebehov ble kr 77.792.247
 - EOGF 13.06.2023 – redegjort for økning, men ikke tallfestet
 - Siste budsjettkontroll fra OBOS Prosjekt – kr 103.676.670 (*inkl resterende uforutsette kostnader kr 6.928.234*)
- «Vi ber styret vise til at alle kostnader i forbindelse av omregulering og utvidelse av boliger blir dekket av den som er direkte berørt av tiltaket.»
 - Avdelingsregnskap «Nytt bygg» der kostnader allokeres – kr 120.279 (s. 19 i innkalling til GF 17.04.2023)
 - Full gjennomgang av fakturaer vil bli gjennomført.

SPØRSMÅL 4 UTBYGGINGSPLAN FOR REKKEHUSENE

- Beboermøte 15. september 2021; styret vil legge frem en overordnet utbyggingsplan
- Ekstraordinær generalforsamling 30. mars 2022
 - Pkt 2a) Forslag til overordnet utbyggingsplan for rekkehusene tas til orientering
 - Pkt 2b) Styret gis fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader når disse er i samsvar med utbyggingsplan
- Vurdering i notat fra Hoel Wollbråten AS av 1. september 2023
- Utbyggingsplan må samtykkes til konkret av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Noe ulogisk å gi styret kompetanse før «byggeplanen...» er godkjent.
- Delegasjonsvedtak fra generalforsamlingen til styret
 - Innebærer at styret, gjerne av praktiske årsaker, får myndighet som etter loven er lagt til generalforsamlingen

SPØRSMÅL 4 UTBYGGINGSPLAN FOR REKKEHUSENE

forts.

- Virkning av ikke vedtatt utbyggingsplan;
 - Pt (1. september) tre utbygginger av råloft som er omsøkt og godkjent av borettslaget ved styret og kommunen, samt to utbygginger av råloft som er godkjent av borettslaget ved styret og videre i søknadsprosess hos kommunen.
 - Selve utbyggingsplanen er ikke samtykket til => utbyggingene i utgangspunktet ikke gjort i tråd med reglene i Brl §8-9
 - Krav om å reversere utbygginger som er godkjent vil kunne medføre ansvar for borettslaget
 - Anbefalt å formelt vedta fullmakt til styret til å godkjenne utbygginger i tråd med endelig utbyggingsplan og denne bør følge som vedlegg til saken
- Styret skal utarbeide plan for prosess ved fremtidige søknader

SPØRSMÅL 5 OMREGULERING AV SKOGEN TIL PRIVATE HAGER

- Rekken nr 44-50 er omregulert fra landbruksformål til private hager. Kan dette gjøres uten vedtak i generalforsamling?
- Offentligrettslig kontra privatrettslig forankring
- PBE – offentligrettslig; har ingen innvirkning på den faktiske bruk forankret privatrettslig innad i borettslaget
- Omreguleringen medfører ingen realitetsendring i bruken.
 - «PBE mener at LNF-arealene som er opparbeidet som private hager i dag, kan omreguleres fra LNF til boligformål, for å reflektere faktisk bruk.»
- Det omregulerte området har vært disponert som respektive rekkes private hager siden slutten av 1980-tallet.
- Vedtektenes §4-1 punkt 6: «Styret kan gi andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet ved at boliger i første etasje får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen sin som en erstatning for balkong, og for å redusere innsyn.»

SPØRSMÅL 6 FORDELINGSNØKKELE

- Ønsker at det skal vektes annerledes enn nå
- I eldre borettslag – oftest basert på verdiforholdet mellom boligene
- I nyere borettslag – oftest basert på areal
- Det forrige styret – tilnærming basert på en kombinasjon av et fastledd og areal
- Sittende styre – tilnærming basert på verdiforholdet mellom boligene
- Simulering med følgende parametere:
 - Fordelingsnøkkel 386 280
 - Antatt gjennomsnittlig salgspris rekkehus per 1.1.2023 kr 4 mill
 - Anslått kostnad påbygg kr 1,5 mill => antagelse om ny salgsverdi kr 5,5 mill
 - Hensyntar økt fellesgjeld i 2023 => reduserer ny salgsverdi
 - Sammenstilling av de to tilnæringsmetodene => fordelingsnøkkel synes noe lav
- Rekkehus med samme fordelingsnøkkel før utbygging skal ha samme fordelingsnøkkel etter utbygging selv om areal varierer noe mellom rekkehusene

SPØRSMÅL 6 FORDELINGSNØKKELEL forts.

Antall leiligheter	Areal	Fordelingsnøkkel	%-andel av totalen	Felleskostnad/mnd	Ny fordelingsnøkkel	Ny %-andel av totalen	Felleskostnad/mnd
1	48	210 466	0,4421 %	2 728	210 466	0,4393 %	2 711
17	50-54	223 197	0,4688 %	2 893	223 197	0,4659 %	2 875
2	72-77	273 074	0,5736 %	3 540	273 074	0,5700 %	3 518
55	97-108	327 216	0,6873 %	4 242	386 280	0,8063 %	4 977 *)

*) Ny felleskostnad for de 5 rekehusene som har påbygg, ørige har fortsatt kr 4.242

- Ny fordelingsnøkkel skal legges til grunn for ordinære felleskostnader fra det tidspunkt påbygg (ferdig innredet) har mottatt ferdigattest
- Gammel fordelingsnøkkel skal legges til grunn for fellesgjeld inntil neste gang borettslaget foretar renovering
- Forslag: Tillegget i fordelingsnøkkel skal telle likt per økte kvadratmeter; 1.407
- De fem rekkehusene med påbygg må signere avtale om fordelingsnøkkel før ekstraordinær generalforsamling

SPØRSMÅL 7 HVA BETYR «DE SOM NYTER GODT AV TILTAKENE»

- Ekstraordinær generalforsamling 11. juni 2018
 - En del informativ tekst til saken som ikke inngår i selve ordlyden til forslaget til vedtak
 - «de som nyter godt av en arealutvidelse vil imidlertid være med å betale,...»
 - «kostnadene til eventuelle tiltak er helt løsrevet fra kostnadene knyttet til omregulering»

- Konklusjon: kostnader til omregulering dekkes av fellesskapet

SPØRSMÅL 8 INHABILITET

- Habilitetsspørsmålet er ikke relevant ved votering i generalforsamling. Der kan alle stemme.
- Inhabilitet ved styrevedtak.
- Påbygg/tilbygg – finnes ikke protokollførte vedtak
- Utvidelse hager – finnes ikke protokollførte vedtak om spesifikke hager

SPØRSMÅL 9 FORSKJELLSBEHANDLING

- Enhet B67 gitt mulighet til påbygg i endringsmelding mens tilsvarende enhet 43 ikke fikk samme mulighet.
- Uheldig at disse henvendelsene ikke ble håndtert likt.
- Styre skal bestrebe at like saker behandles likt.