

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Onsdag 1.mars 2017, kl. 18.00

Sted: Grefsenkollen restaurant, Grefsenkollen 100.

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 2017 i Akebakkeskogen Borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Sidsel Vatne

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Bjørg Thorvik Helgen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	48
Antall fremlagte fullmakter:	13
Totalt:	61

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Tilleggsleie per kvadratmeter for eksisterende tilbygg

Alle andelseiere som bygger ut må undertegne en kontrakt med borettslaget ved styret. Utbyggingskontrakten ligger tilgjengelig på borettslagets hjemmeside

www.akebakkeskogen.no → 'Vedlikehold' → 'Utbygging'.

Utbyggingskontrakten regulerer en rekke forhold mellom utbygger (andelseier) og borettslaget, herunder blant annet gjennomføringen og plikter under utbyggingen, kontroll med byggearbeidet, ansvar for skader og mangler, samt konsekvenser for betaling av driftskostnader etter nytt utbygget areal.

Det er etter utbyggingskontrakten klart at andelseier som bygger ut sin andel er pliktig til å betale en tilleggsleie til borettslaget som kompensasjon for utbyggingen.

Det følger av kontraktens punkt 13 at

«Alle utgifter ved [utbyggingen] dekkes av utbygger selv, både for så vidt gjelder byggekostnader og driftskostnader. Det gjelder også gebyr til offentlig myndighet, honorar til borettslagets konsulenter og behandlingsgebyr til borettslaget. De økte driftskostnader som borettslaget påføres skal dekkes inn gjennom månedlig husleie. Til driftskostnader regnes f.eks. skatter, avgifter, ytre vedlikehold, forsikringspremie og forretningsførerhonorar.»

Det fremgår ikke av utbyggingskontrakten hva tillegget konkret skal utgjøre. Dette er også årsaken til at det har vært og fortsatt er mye diskusjon om hvordan beregningen av tillegget skal gjennomføres i praksis.

Flere beboere fremmet på den ordinære generalforsamlingen i 2003 et forslag om at tilleggsytelsen for utbygd areal skulle fastsettes til å være kr. 15,- per utbygget kvadratmeter. Dette på bakgrunn av konkrete regnskapstall fra årsregnskapet for 2002.

Styret i borettslaget hadde forut for dette fattet vedtak på styremøte om at tillegget på bakgrunn av utbyggingskontrakten skulle settes til kr. 6,- per utbygget kvadratmeter.

På den ordinære generalforsamlingen i 2003 ble forslaget fra beboerne om fastsettelse av tilleggsleien til kr. 15,- per utbygget kvadratmeter nedstemt.

Løsningen ble da at man la til grunn styrets tidligere vedtak om et tillegg på kr. 6,- per utbygget kvadratmeter. Dette tillegget er det gjeldende også i dag.

På ordinær generalforsamling i 2016 ble det fattet vedtak om at alle nye innkomne søknader om utbygging skulle utsettes. Det nåværende styret ble i denne forbindelse oppfordret til å vurdere spørsmålet om tilleggsleie for eksisterende og fremtidige tilbygg, samt spørsmål om revisjon av någjeldende utbyggingskontrakt generelt.

Det nåværende styret har på bakgrunn av dette arbeidet videre med problemstillingene. I denne forbindelse har styret bedt om en uavhengig juridisk vurdering av någjeldende utbyggingskontrakt fra advokat Erlend Glad ved Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, herunder vedrørende spørsmålet om tilleggsleie, og eventuelle andre forhold knyttet til någjeldende kontrakt.

I hovedtrekk kan følgende punkter nevnes fra vurderingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten:

- Ordlyden i utbyggingskontrakten fastslår et prinsipp om at utbygger selv skal dekke samtlige kostnader forbundet med utbyggingen, herunder også kostnader som borettslaget påføres som følge av utbyggingen.
- Ordlyden kan for øvrig tyde på at utbygger gjennom den månedlige husleien skal dekke den faktiske økningen av driftskostnadene som utbyggingen medfører for borettslaget. Man kan imidlertid ikke utelukke at ordlyden kun viser til en forståelse om at en utbygging alltid vil påføre borettslaget økte driftskostnader, og at man derfor ikke skal legge noen avgjørende vekt på at det nevnes «økte driftskostnader». Dette kan også fremstå som naturlig etter forholdene, da et tilbygg åpenbart får konsekvenser for borettslagets kostnader til ytre vedlikehold.
- Det faktum at det vil være svært vanskelig å fastslå konkret økningen av borettslagets totale driftskostnader ved en utbygging, trekker også i retning av at man ikke nødvendigvis har fastslått et slikt prinsipp om økning «krone for krone». Et prinsipp om at utbygger skal dekke faktiske merkostnader vil i praksis også vanskeligjøres ettersom borettslagets driftskostnader kan variere voldsomt fra år til år. Man gjennomfører for eksempel ikke større vedlikeholdsprosjekter hvert år. En beregning basert på at det må påvises en konkret økning av borettslagets driftskostnader vil føre til en meget komplisert beregning, og i verste fall til ulikheter mellom utbyggingene.
- Det vurderes slik at den mest nærliggende forståelsen av ordlyden i utbyggingskontrakten er at en eventuell økning av månedlig husleie må knytte seg til kostnader som prinsipielt vil kunne påvirkes av en utbygging.
- Det vurderes videre slik at verken utbyggingskontrakten eller borettslagets praksis legger til grunn at det er nødvendig å påvise en dokumentert økning av borettslagets driftskostnader som følge av den konkrete utbyggingen. Utbyggingskontrakten bygger på en forståelse av at en utbygging faktisk vil innebære en slik økning.
- Det er ikke nærmere fastslått hvordan utbyggers tilleggsleie/kompensasjon skal beregnes, og det vurderes derfor slik at styret i borettslaget har et visst skjønn til å fastsette denne kompensasjonen nærmere. Det kan likevel ikke være anledning til å fastsette en så høy kompensasjon eller tilleggsleie at dette åpenbart overstiger en eventuell økning utbyggingen kan ha ført til. Videre må man avgrense mot typiske enhetskostnader, ettersom endringer av bygningsmassen normalt ikke vil få noen konsekvenser for slike kostnader.

Styrets vurdering:

På bakgrunn av det ovennevnte har det nåværende styret utformet to alternative forslag til løsning og konkret fastsettelse av tillegget for utbygget areal etter någjeldende utbyggingskontrakt.

Forslagene er i tråd med den juridiske vurderingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, og innenfor rammene som følger av ordlyden i utbyggingskontrakten.

Styret ønsker nå å få en endelig avgjørelse hva gjelder tillegget for utbygget areal, slik at man unngår ytterligere diskusjoner og tvister internt i borettslaget.

Styret anser i utgangspunktet at det har myndighet til å oppjustere tillegget for eksisterende tilbygg etter någjeldende utbyggingskontrakt uten generalforsamlingens samtykke.

I lys av tilbakemeldinger på ordinær generalforsamling i 2016, ønsker imidlertid styret å la generalforsamlingen avgjøre hvordan tillegget for eksisterende tilbygg skal fastsettes.

Styret legger til grunn for begge forslag at utbyggingskontrakten bygger på en forståelse om at typiske enhetskostnader må holdes utenfor ved beregningen av tilleggsleien for utbygget areal. Enhetskostnader er typisk kostnader til for eksempel kabel-tv, internett eller forretningsførerhonorar. Slike enhetskostnader vil normalt ikke påvirkes av en økning av bygningsmassen.

På bakgrunn av det ovennevnte fremmer styret følgende alternative forslag til vedtak:

- a. Tilleggsleie for eksisterende tilbygg oppjusteres til å utgjøre 70 % av kvadratmeterpris etter ordinær fordelingsnøkkel.***

Nærmere om forslag 2 a):

Det er i praksis vanskelig å trekke eksakte grenser mellom driftskostnader og enhetskostnader, og dermed hva som regnes som påvirket av utbygging og ikke. Enkelte sameier har i nyere tid følgende ordlyd i sine vedtekter:

"Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal i hovedsak skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken."

Ordlyden gir uttrykk for at 70 % av felleskostnadene antas å knytte seg til boligens størrelse, mens 30 % av felleskostnadene antas å være enhetskostnader som skal utgjøre en like stor del for hver andel. Ovennevnte ordlyd knytter seg til eierseksjonssameier, men prinsippet antas å være det samme for borettslag. Derav styrets forslag om en fordeling på 70 / 30.

- b. Tilleggsleie for eksisterende tilbygg oppjusteres til å utgjøre 49 % av kvadratmeterpris etter ordinær fordelingsnøkkel.***

Nærmere om forslag 2 b)

Forslaget er basert på samme resonnement vedrørende oppdeling av driftskostnadene og enhetskostnadene som i alternativ a). Her legger man imidlertid til grunn at tilleggsleien skal beregnes ut

fra at driftskostnadene som kan påvirkes av utbygging utgjør 49 % av totale felleskostnader. Man antar altså at ikke alle driftskostnader vil øke fullt ut proporsjonalt med antall utbygde kvadratmeter, eksempler på dette er drift/vedlikehold av søppelrom, pumpeanlegg, garasjeanlegg, brøyting, og andre driftskostnader knyttet til annet enn beboelig areal. Man anslår at 70 % av de 70 % (=49 %) som er antatt driftskostnader etter forslag 1) kan påvirkes av utbyggingen."

Vedtak: Styrets forslag a) ble godkjent
(36 stemte for *forslag a*) 70 %, 25 stemte for *forslag b*) 49%)

Sak 3: Tilleggsleie per kvadratmeter for fremtidig tilbygg

For nye utbyggingssøknader står borettslaget fritt til å bestemme hvilke prinsipper som skal legges til grunn for eventuell tilleggsleie eller kompensasjon ved utbygging. Tidligere (nåværende) utbyggingskontrakt er ikke til hinder for ny kontrakt med nye vilkår.

Styret legger etter dette frem to alternative forslag til vedtak:

a. Tilleggsleie for tilbygg etter nye kontrakter skal beregnes etter det samme prinsipp som av generalforsamlingen blir bestemt å skulle gjelde for eksisterende tilbygg.

Nærmere om forslag 3 a):

Det er for fremtidige tilbygg ikke inngått utbyggingskontrakt med den nåværende ordlyden, og borettslaget står derfor fritt til å fastsette prinsipper for beregning av felleskostnader for tilbygget. Likhetsprinsippet taler imidlertid for at felleskostnader for fremtidige tilbygg bør være tilsvarende som for eksisterende tilbygg. På bakgrunn av dette bør generalforsamlingen vedta at samme prinsipper for beregning av tilleggsleie skal være det samme i fremtiden som generalforsamlingen vedtar skal gjelde for eksisterende tilbygg.

b. Tilleggsleie for tilbygg etter nye kontrakter skal beregnes til å utgjøre 100 % av kvadratmeterpris etter ordinær fordelingsnøkkel

Nærmere om forslag 3 b):

Utbygging av andel øker boligens verdi i stor grad og dagens markedsverdi for andeler i Akebakkeskogen borettslag er svært høy. Det anses ikke urimelig at et utbygd boareal som har markedsverdi tilsvarende det opprinnelige boarealet belastes samme felleskostnad per kvadratmeter som for det opprinnelige boarealet.

Vedtak: Styrets forslag a) ble godkjent.
(11 for *forslag b*) 100%, 49 for *forslag a*) 70 % og en avholden)

Sak 4: Betaling for beslaglagt fellesareal

Borettslaget har fram til nå ikke tatt betalt for det fellesarealet som er blitt benyttet til utbygging av den enkelte.

Fellesareal og tomten som beslaglegges ved utbygging tilhører borettslaget og således samtlige andelseiere. Det er derfor ikke tale om salg av tomten i tradisjonell forstand, da eier- og leieforhold vil i borettslaget bli som før, også for nytt tilbygg.

Ved vurdering av kompensasjon for beslaglagt fellesareal må man skille mellom eksisterende utbyggingskontrakter og fremtidige utbygginger. Det anses ikke å være juridisk holdbart å etterkreve kompensasjon for tomt, da dette på ingen måte inngikk som en del av tidligere inngåtte utbyggingsavtaler.

Styret fremmer på bakgrunn av dette følgende vedtak:

For utbygging som medfører beslaglagt fellesareal skal det betales kr. 10.000,- per kvadratmeter tomteareal tatt av felles tomt. Prisen reguleres etter boligprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå for Oslo med Bærum i forkant av ordinær generalforsamling hvert år.

Nærmere om forslaget:

Det er lite tvilsomt at de som får utbyggingsrett i form av beslaglagt fellesareal oppnår økt markedsverdi på boligen og også økt bruksverdi. Styret anser det som rimelig og naturlig at utbygger må kompensere borettslaget og fellesskapet for innlemming av borettslagets fellesareal i egen andel.

For nye saker står borettslaget fritt til å fastsette kompensasjon per kvadratmeter for beslaglagt fellesareal, men man bør være rimelig i vurderingen av prisen og ta høyde for mulig alternativ utnyttelse av den tomten som blir beslaglagt ved utbygging. Styret anser derfor forslaget som en rimelig kompensasjon for beslaglagt fellesareal, som også er forutberegnelig for de som søker utbygging.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble godkjent. Fire stemte imot endring.

Knut Sannem /s/
Møteleder

Bjørge Thorvik Helgen /s/
Valgt av generalforsamlingen

Til orientering kan møteleder opplyse følgende knyttet til avstemningene. I alle sakene hvor det fremkom alternative endringsforslag, ble det først foretatt en avstemning om generalforsamlingen ønsket en endring.