

Utredning, utbygging av leiligheter

Styret ønsker å foreta en detaljert utredning av muligheter for og kostnader forbundet med utbygging av leiligheter i borettslaget. Dette ut fra henvendelser til styret fra beboere, samt at boligene pr i dag har meget begrenset boareal, samtidig som mye areal i kjeller og på loft står ubrukt/brukes til oppbevaringsplass. Dette gjelder spesielt for leiligheter i 8-mannsboligene. Resultat av styrets uformelle og uforpliktende interesseundersøkelse viser ingen klare skillelinjer mellom ønsker fra beboere i 4/8-mannsboliger og styrets utgangspunkt er således at mulighetene må undersøkes for begge typer hus.

Styret har vært i kontakt med entreprenør og fått skissert en mulig løsning, uten at verken kostnader eller tegninger inneholder noen grad av detaljer. Styret ser stort praktisk og økonomisk potensiale i å bruke eksisterende loft- og kjellerareal til boligformål, ved å knytte 1.etg leiligheter til kjellerareal og 2.etg leiligheter til loftsareal, dette ved hjelp av en trapp inne i leilighetene. Trappen trenger ikke være plasskrevende da man etter de foreløpige skissene å dømme vil ha adgang til den nye arealet også via den allerede eksisterende trappen i fellesarealet. En slik løsning må uansett være fornuftig, funksjonell og løses med mest mulig eleganse for at prosjektet skal være levedyktig.



Utgangspunktet er at man får en tilnærmet doubling av boareal pr andel, dette gjelder også 2.etg ved at det bygges arker på tak/eventuelt hever tak for boliger med kryploft (4-manns boliger). Tap av fellesareal vil sannsynligvis måtte kompenseres utenfor husene (sportsboder eller annen løsning). Enkelte av de tentative løsningsforslagene innebærer også at en del fellesareal beholdes til boder/vaskerom. Foreløpige beregninger og løse overslag tilsier ikke doubling i felleskostnader, avhengig av bankenes rentenivå.

Styret har også innhentet Tobbs uttalelse i forbindelse med ombygging/utbygging, Tobbs ser på prosjektet som gjennomførbart, såfremt det velges fornuftige løsninger og at det tas hensyn til alle parter, og at problemstillinger som nevnt andre steder i dette skriv hensyntas.

Styret ser mange muligheter for borettslaget med en slik utbygging, herunder gunstige ringvirkninger ved at familieførøkelse ikke nødvendigvis vil påkrevne flytting. Større leiligheter vil videre kunne medføre et noe mer stabilt og sammensatt miljø, noe styret anser som positivt. Likeså vil en ombygging av eksisterende areal til boformål sannsynligvis være en hel del rimeligere enn markedsprisen for dette arealet, dette kan altså ved salg medføre gunstige økonomiske utslag for andelseierne.

Styret anser at både på kort og lang sikt vil utbygging være gunstig økonomisk, både for andelseiere som eventuelt utvider sitt areal, og for beboere som velger å beholde sin leilighet uforandret.



Styret ser samtidig en god del praktiske, juridiske, etiske, økonomiske og tekniske problemstillinger som må avklares før en endelig innstilling kan fremlegges for generalforsamlingen. **Dette gjelder spesielt utfordringen med å ivareta hensynet til de beboere som uansett ikke vil ta del i noen utbygging**, samtidig som de øvrige beboere får mest mulig rettferdig utgiftfordeling. Fullstendig utredning av disse problemstillingene krever både intensivt arbeid fra styrets side, samt noen beskjedne utgifter til arkitekt/entreprenør og eksterne konsulenter (herunder TOBB, teknisk og juridisk). Styret ønsker derfor å få generalforsamlingens samtykke før arbeidet igangsettes, da styret ellers risikerer å bruke penger samt mye arbeidstid ut over normalt styrearbeid på et prosjekt styret ikke sikkert vet om flertallet i generalforsamlingen støtter.

Styrets foreløpige beboerundersøkelse viser en klar overvekt av positive tilbakemeldinger fra beboere, men også en del usikkerhet da man enda ikke vet hvilken fellesgjeldøkning (og dertil felleskostnadsøkning) dette vil innebære. Det er fremdeles sofasitterpartiet som er den største aktøren i undersøkelsen. Styret vil derfor igjen påpeke at det foreløpig kun er snakk om en utredning som ikke vil være forpliktende for noen, men ønsker uansett generalforsamlingens velsignelse til en utredning, da dette i en eller annen form vil berøre alle andelseiere i borettslaget.

Styret ønsker å presisere at dersom generalforsamlingen tillater det, vil man etter en eventuell utredning ha

langt større kunnskap om utbygging av leilighetene, man vil vite hva konsekvensene er, man vil ha konkrete tekniske/praktiske løsninger på plass som forhåpentligvis dekker alles behov uten å påføre unødig ulempe, man vil ha økonomiske oversikt og fordelingsnøkler, samt kompensasjonsmekanismer for andelseiere som potensielt blir påført en eller annen form for ulempe.



Styret ønsker også å finne løsninger for andelseiere som ikke ønsker å utvide sitt leilighetsareal, slik at disse i størst mulig grad kan ha status uforandret sammenliknet med i dag, eventuelt med en eller annen mindre form for ulempe som søkes kompensert praktisk og/eller økonomisk. **Styret har satt seg som mål at det etter en eventuell utredning av utbygging ovenfor generalforsamlingen ikke skal fremmes forslag som vil kunne påføre eksisterende andelseiere vesentlig ulempe.**

Styret ønsker ikke at generalforsamlingen skal ta stilling til forslag som vil påføre/påtvinge andelseiere unødige utgifter eller ulemper i forbindelse med en eventuell utbygging, og vil etter beste evne søke alternativ som sørger for rettferdige og holdbare løsninger alle andelseiere kan leve og være fornøyde med. **Realistiske forslag vil inneholde muligheten for at andeleiere kan unngå å være en del av utbyggingen, både arealmessig samt økonomisk.**

Styret er av erfaring inneforstått med at enkelte andelseiere av prinsipp er mot endringer av hvilken som helst type og motarbeider disse etter beste evne, og antagelig ikke vil bli fornøyde uansett hvilke praktiske/tekniske løsninger eller kompensasjonsmekanismer som presenteres, dette ansporer bare styret i større grad til å finne holdbare løsninger/kompensasjonsmekanismer.

Styret ber derfor om at andelseiere som er i tvil eller negative til en eventuell utbygging - uten å ha sett en eneste beregning eller tegning - foreløpig lar tvilen komme borettslaget til gode, og tillater at styret gjennomfører en utredning. En utredning skal belyse problemstillingene som ved første øyeblikk kan se 'umulige' ut, og det vil være ganske arrogant ovenfor naboer og andre andelseiere som har behov for større areal å fastslå prosjektets 'umulighet' før utredning er gjennomført.



En avgjørelse om det skal bygges ut vil uansett ligge måneder frem i tid, hos en generalforsamling som bør ha mest mulig korrekt og fullstendig informasjon, og vet både praktiske og økonomiske konsekvenser av forslaget som ligger på bordet.

Styret har som tidligere nevnt ingen konkrete kostnader eller tegninger klare, men har selvfølgelig innhentet løse overslag som i all hovedsak tilsier at utbygging er praktisk og økonomisk gjennomførbar, uten at styret har sett seg blind på dette, men holder muligheten åpen for at det kan være store skjær i sjøen. Styret ønsker nå på vegne av beboere i Nardosletta Borettslag å få innhentet detaljert oversikt over farvannet, og innstiller derfor følgende forslag til generalforsamlingen:

"Det vedtas videre utredning av mulighetene for utbygging av borettslagets leiligheter, innenfor en kostnadsramme på kr. 300 000,-.

Styret innhenter/beregner kostnader og tekniske tegninger, eventuelt tilbud fra entreprenør(er) som på ingen måte binder eller forplikter borettslaget til noe som helst, og utreder forhold rundt utbyggingen, samt de påregnelige konsekvenser en slik utbygging eventuelt vil medføre for andelseierne.

Styret legger frem sine resultater og sin innstilling på ekstraordinær generalforsamling senest i løpet av februar 2011."