

31.01.2017

Informasjonsmøte om salg av loftet

Solvang Park AS

SOLVANG PARK

BAKGÅRDSIDYLL PÅ MAJORSTUEN

Velkommen til informasjonsmøte om salg av loftet

INTRODUKSJON AV STYRET OG ANDRE DELTAKERE



Agenda

- Bakgrunn
- Vedlikeholdsplan
- Fremtidig husleie
- Viktige elementer ved utbygging av loft
- Fordeler
- Veien videre



SOLVANG PARK

BAKGÅRDSIDYLL PÅ MAJORSTUEN

Bakgrunn

- Solvang Park AS har **1345 m2** loftsareal
- Estimert verdi er 15.000 - 25.000 kroner per kvadratmeter som gir en potensiell omgjøring av eiendeler til **20 - 30 millioner**
- En juridisk utredning viser at salg av loftet er **juridisk mulig** for selskapet
 - Omgjøring av loftsareal fra boder til bolig
 - Skattemessige konsekvenser
 - Forkjøpsrett
- **4 seriøse aktører** har vært i kontakt med styret med ønske om å kjøpe loftsarealet og bygge ut til boliger

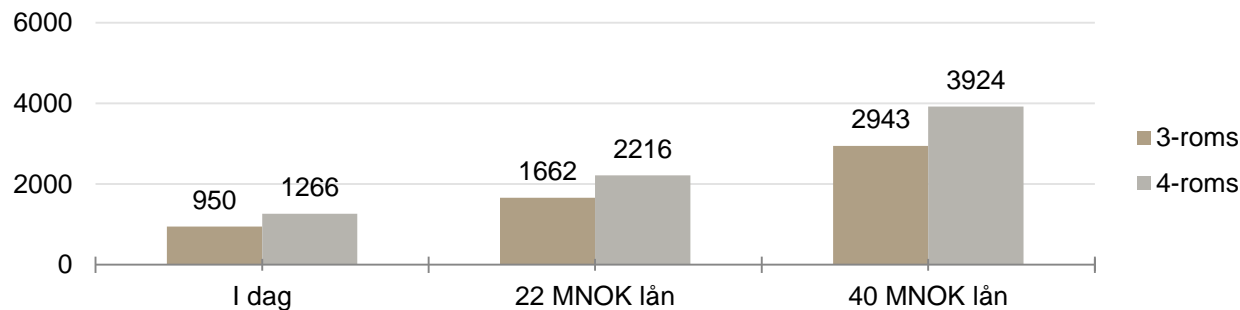


SOLVANG PARK

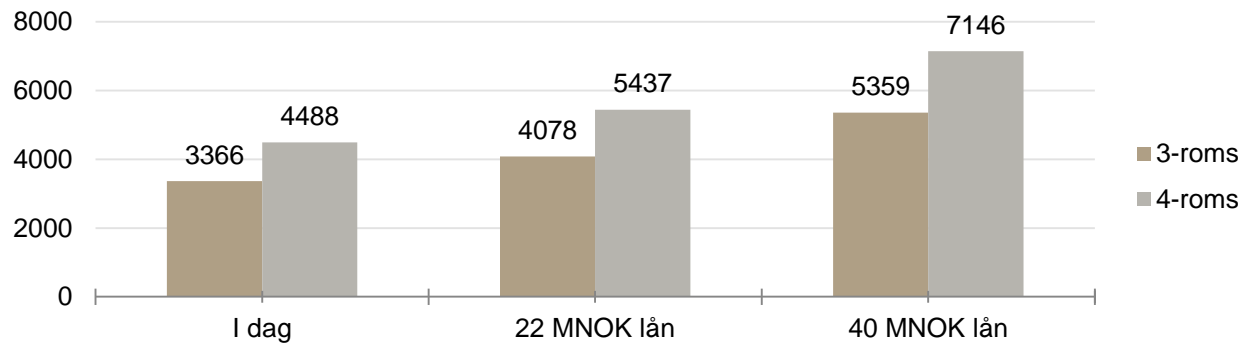
BAKGÅRDSIDYLL PÅ MAJORSTUEN

Utvikling av husleieinntektene med større opptak av lån

Lånebelastning



Husleie

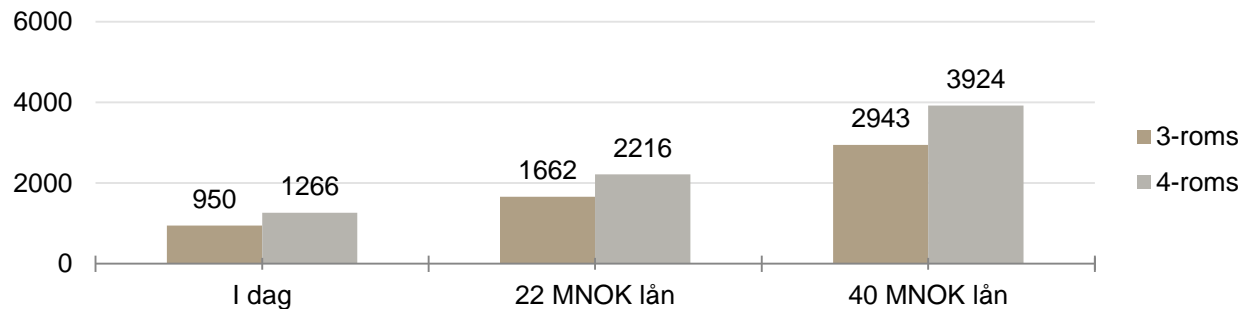


SOLVANG PARK

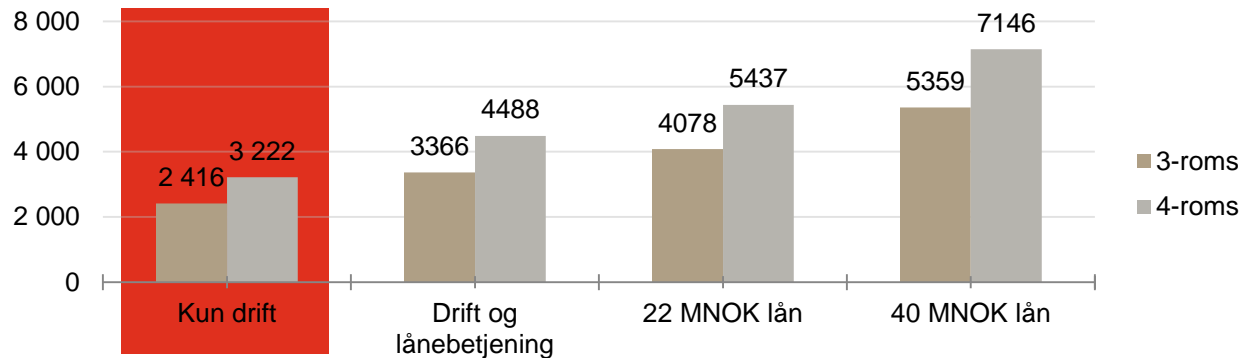
BAKGÅRDSIDYLL PÅ MAJORSTUEN

Ved å slette gjelden vil husleien gå ned med ca. 1000 kroner

Lånebelastning



Husleie



SOLVANG PARK

BAKGÅRDSIDYLL PÅ MAJORSTUEN

Hva mener dere er viktig

At de som skal bygge ut bygger vanlige (store) leiligheter, ikke små utleieenheter med høy partyfrekvens og stadige utskiftning av beboere.

Selge 3 loft, ikke alle. Spare loft i for eksempel Trudvangveien.

At kjellerbodene blir bedre.

Fokus på effektiv og forholdsvis "rask" gjennomføring av prosjektet.

Forkjøpsrett for de som bor i etasjen under loftet.

Mangel på loftsbod vil senke verdien på boligen min.

Fokus på effektiv og forholdsvis "rask" gjennomføring av prosjektet.



SOLVANG PARK

BAKGÅRDSIDYLL PÅ MAJORSTUEN

Brannsikringskrav

“

Brann- og redningsetaten har i et pålegg fra 2014 pålagt Solvang Park å utbedre brannsikkerheten i gården. Vi plikter å svare ut disse påleggene hvert år og vise til fremdrift. Manglende utførelse av tiltakene vil medføre bøter.

- Dørpumper på alle dører. Dette tiltaket er regnet for det som redder flest liv i en brann. Folk som rømmer fra en brennende leilighet lar døren stå åpen og livsfarlig røyk siver ut i rømningsveiene.
- Sentralt brannvarslingsanlegg. Vi er pålagt å installere brannvarslingsanlegg som sikrer at alle beboere i samme bygg blir varslet om brann i en annen leilighet.
- Sikring av brutte brannskiller – gjennomføring av rør mellom 1. etasje og kjeller og andre brannvegger. Privatpersoner har tatt seg til rette i fellesarealer, noe som medfører at brannskiller er brutt.

Modernisering og effektivisering av kjellerbodene – alle beboere vil få bedre bodplass

- Modernisering av kjellerne er en forutsetning for utbygging av loftet
- Vedlikeholdsplanen 2015-2017 har allerede igangsatt drenering av kjellere, som er første steg i utbedring av kjeller
- Utbygger eller midlene fra vedlikeholdsfondet kan benyttes til å effektivisere kjellerarealet og bygge nye moderne boder
- Utbedring av kjellere vil også tilfredsstillе brannverntiltakene



Skatt

“

Når sameiet selv forstår utvikling, bygging og salg av arealer i sameiets eiendom, oppstår særlige spørsmål om den skattemessige behandlingen.

- Salg av fellesarealer fra borettslag ved utstedelse av nye andeler utløser ikke skatteforpliktelser verken for selskapet eller andelseierne.
- Vi kan med stor grad av sannsynlighet legge til grunn at loftprosjektet ikke vil medføre noen skattebelastning.
- Dersom vi forsøker å verdiøke loftet med prosjektering, byggesøknader, arkitektforslag med videre vil vi kunne bli skattet på gevinsten, da vi anses for å drive næringsvirksomhet som utbygger. Vi må derfor selge råloftet som det er i dag.

Forkjøpsrett for eksisterende beboere

“

Vi holdt på i 5-6 år med at beboere skulle kjøpe og bygge ut. Det ble så mye rot at vi til slutt valgte en profesjonell utbygger som tok over.

KARL-JACOB SOLHEIM
STYRELEDER BYGDØY ALLÉ 27

No. 1 Forkjøpsrett

I henhold til vedtektene foreligger det ingen forkjøpsrett i Solvang Park AS.

No. 2 Utbygger

Dersom vi skulle selge til enkelte privatpersoner vil dette med all sannsynlighet medføre at potensielle utbyggere ikke vil by på prosjektet.

No. 3 Utbedringer

Vi mister vi fordelene ved en utbygger som vil utføre forbedringer på fellesområder.

No. 4 Ulik utforming

Loftveileder fra PBE gir store muligheter for endringer mot bakgård. Vi kan potensielt ende opp med 24 ulike utforminger av taket mot bakgården.

No. 5 Brannforskrifter

Privatpersoner må selv sørge for at strenge og fordyrende brannforskrifter ved utbygging av loft overholdes.

No. 6 Dyrt salg

Styret må utarbeide strenge retningslinjer, administrere salg til flere individer og følge opp utbyggingen til privatpersoner.

No. 7 Inntekt

Inntekten vil komme over flere år

No. 8 Støy og søppel

Alle beboere må forholde seg til privatpersoner som pusser opp over en periode vi ikke har kontroll på.

Gjennomføring og utforming

- Styret vil be om mandat til å gjennomføre et salg av loftet på neste generalforsamling.
- Styret vil deretter innhente tilbud fra potensielle utbyggere som skal inneholde:
 - Pris
 - Referanser
 - Dokumentasjon som vitner om et seriøst og solid selskap
 - Hva utbyggeren ønsker å gi tilbake til gården, for eksempel pusse opp trappeganger ved endt utbygging og oppgradering av bakgården.
- Det vil settes krav til utbyggingsperioden, eksempelvis maks 5 – 7 måneder per oppgang, samt at all bygging skal være utført innen utgangen av 2019.
- Utbygger er selv ansvarlig for at alle lover og regler overholdes.



SOLVANG PARK

BAKGÅRDSIDYLL PÅ MAJORSTUEN

Oppsummert



Brannsikkerhet og kjellerboder

Solvang Park er allerede pålagt å utføre de samme brannsikringskravene en loftutbygging vil medføre.

En forutsetning for salg av loftet er å forbedre og effektivisere arealet av kjellerne. Det prosjektet er allerede igangsatt ved å sikre tørre kjellere.



Skatt

Utredningen så langt er positiv til at aksjeeiere ikke vil bli skattlagt. Styret vil fremdeles utrede skattespørsmålet og finne en løsning dersom skatt vil påløpe.



Forkjøpsrett

Styret vil ikke legge opp til forkjøpsrett for eksisterende beboere. Dette vil medføre at vi mister fordelene ved en profesjonell utbygger, det vil være ekstra belastende for beboerne og stille større krav til oppfølging fra styret.



Gjennomføring

Styret vil be om mandat til å gjennomføre et salg på neste generalforsamling. Styret skal deretter sikre at loftet selges til seriøse og solide aktører som forplikter seg til å medvirke til en verdøkning av eiendelene våre.

“

Dette er ett av de fine gamle tørkeloftene. Her er det ekstremt høyt under taket.
Slike loft er det morsomt å jobbe med

INGERID J. HELSETH
SIVILARKITEKT I REDE ARKITEKTER

DIN ØKONOMI

20 – 30 %

Lavere husleie

Når salget er effektivt og lånet vårt nedbetalt vil husleien nedjusteres med ca. 20 – 30 %.

BOMILJØ

Maks 24

Flere leiligheter

Vi blir flere beboere som kan bidra positivt til gården vår og ekstra husleieinntekter.

SELKAPETS ØKONOMI

10 mill.

Vedlikeholdsfond

Det opprettes et vedlikeholdsfond der midlene kun skal benyttes til investeringer og varig vedlikehold. Vi slipper derfor å ta opp ny gjeld som både reduserer verdien på boligen din og øker husleien.

VERDI

200.000

Verdiøkning på din leilighet

Verdien på din bolig vil øke, når fellesgjeld og husleie går ned, samt at nye eksklusive leiligheter på toppen vil tiltrekke seg en ny kjøpergruppe.

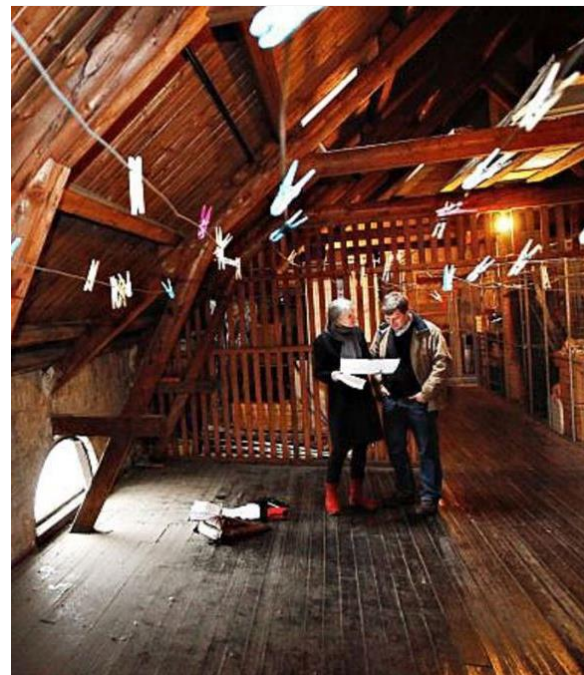
Veien videre avhenger av et generalforsamlingsvedtak med 2/3 flertall

2/3 flertall

Dersom undersøkelsen viser at det er betydelig interesse for å selge loftet, vil styret be om mandat til salg av loftet på neste generalforsamling

Tørkeloft

Dersom det ikke er interesse for salg av loftet, legger styret ned prosjektet og loftarealet forblir lagringsplass og tørkeloft og kjellerne forblir ineffektiv lagringsplass



SOLVANG PARK

BAKGÅRDSIDYLL PÅ MAJORSTUEN