

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 22.01.24

MØTET AVHOLDES I MØTELOKALET TORGNY SEGERSTEDTS VEI 184

MANDAG 22.01.2024 KL 18:00

(MØT I GOD TID FOR REGISTRERING!)

DAGSORDEN

1 KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Valg av referent/protokollfører
- Valg av protokollunderskrivere
- Valg av tellekorps
- Antall fremmøtte
- Godkjenning dagsorden

2 SAK

2-1 Verdirealisering av tomt. Utbygging på tomt i samarbeid med JM Norge

2-2 Forprosjekt rehabilitering

DELTAGER PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 22 JANUAR 2024 VSB

NAVN _____ LEIL NR _____

(kryss av for det som passer)

JEG MØTER SOM ANDELSEIER/ EKTEFELLE/ SAMBOER ☐

JEG MØTER M/FULLMAKT FRA ANDELSEIER ☐

NAVN _____ LEIL NR _____ UNDERSKRIFT _____

(OBS. Kun en fullmakt per deltager)

Sak

2-1 Verdirealisering av tomt. Utbygging på tomt i samarbeid med JM Norge

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende:

VEDTAK:

*"Styret gis fullmakt til å inngå endelig avtale med JM Norge AS (**Utbygger**) om bygging av leiligheter og erverv av andeler i Vestre Sælemyr borettslag (**VSBL**) med bakgrunn i fremforhandlet avtaleutkast fremlagt for og godkjent av generalforsamlingen, herunder har styret fullmakt til bl a:*

- *inngå alle nødvendige avtaler, herunder å iverksette tiltak for å oppnå slike avtaler, med Utbygger for å realisere utbyggingsplanene,*
- *fradele tomteparsell til utbygging,*
- *inngå festeavtale mellom VSBL og Utbygger eller overføre hjemmel til eiendomsrett til utbygger i utbyggingsperioden*
- *medvirke til at Utbygger får alle nødvendige tillatelser til å fremme reguleringssak, bygge og ferdigstille prosjektet, herunder blant annet signering*
- *på VSBLs vegne, utstede nye andeler som bygges med samme pålydende som eksisterende andeler. Andelene skal tegnes med overkurs slik at vederlaget for andelen tilsvarer den del av den reelle egenkapitalen i laget som erververen får tilgang til, og med borettsinnskudd fastsatt etter samme prinsipp som for dagens andelseiere.*
- *inngå avtale med Utbygger om erverv av alle andelene samlet,*
- *utarbeide og implementere ny bygge- og finansieringsplan for et utvidet VSBL i samsvar med endelig avtale med Utbygger. Nybyggene vil bli ervervet i samsvar med avtalen og ny bygge- og finansieringsplan."*

REDEGJØRELSE FRA STYRET OM SENTRALE HOVEDPUNKTER I FREMFORHANDLET AVTALEFORSLAG MED JM NORGE AS OM BYGGING/UTVIDELSE AV NYE LEILIGHETER I VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

1 INNLEDNING

I anledning innkalling til beboermøte 18.01.2024 og ekstraordinær generalforsamling 22.01.2024 har styret utarbeidet denne redegjørelse om sentrale hovedpunkter i fremforhandlet avtaleforslag med JM Norge AS (**JM Norge**).

Avtalen (utkast datert 08.01.2024) som styret ber generalforsamlingen om å få fullmakt til å inngå med JM Norge følger også med innkallingen.

2 BAKGRUNN

Arbeidet med en mulig verdirealisering av del av Vestre Sælemyr Borettslag (**VSBL**) sin ubebygde eiendom har som kjent pågått over flere år. Etter at forhandlingene med BOB ikke førte frem inviterte styret i VSBL våren 2022 flere større boligutbyggere til å gi tilbud.

Av tilbudene som kom inn vurderte styret det slik at tilbudet 17.06.2022 fra JM Norge samlet sett var det beste, og det ble derfor innledet forhandlinger med JM Norge. Styret har i forhandlingene vært bistått av advokat Vidar Havsgård hos Advokatfirmaet Thommessen AS.

Forhandlingene har ført frem til enighet om det fremforhandlede avtaleutkast datert 08.01.2024. Det vises her til beboermøtet 13.12.2023 med presentasjon fra JM Norge sammen med arkitektene fra Cubus AS, samt med vår advokat.

3 OMTALE AV SENTRALE HOVEDPUNKTER I AVTALEN MED JM NORGE

3.1 Innledning

Avtalen bygger på en modell om utvidelse av VSBL med nye leiligheter der JM Norge forestår og bekoster regulering og utbygging for egen regning og risiko, mot betaling av omforent tomteverdi til VSBL.

Denne utbyggingsmodellen medfører at det ikke skal oppstå skatteplikt for VSBL (og dagens beboere). Dette i motsetning til hva et eventuelt tomtesalg ville gjøre og som derfor ikke har vært vurdert som aktuelt.

3.2 Vederlag som JM Norge skal betale

Det er avtalt at JM Norge skal betale NOK 10 000 pr kvm salgbart boligareal (**BRA-s**) faktisk regulert boligareal man lykkes med å få godkjent detaljregulert. Prisen pr kvm BRA-s vurderer styret som tilfredsstillende og god.

I og med at man i dag ikke vet hvilken utnyttelsesgrad man vil lykkes med i detaljreguleringen er det ikke mulig å fastslå hva endelig samlet vederlag blir.

Avtalen forutsetter imidlertid at VSBL sikres et minimumsvederlag på NOK 85 000 000 (**Minimumsvederlaget**), enten ved at regulert utbyggingsvolum blir på minst 8 500 BRA-s eller at JM Norge tilbyr seg å øke prisen pr kvm BRA-s, jfr avtaleforslagets punkt 4.6.2, jfr punkt 1.

Reguleringsprosess og utbygging vil ta tid slik at utbetaling av vederlag til VSBL ligger frem i tid. Det er derfor avtalt at prisene som er avtalt, herunder da Minimumsvederlaget, skal justeres med konsumprisindeksen fra avtalen blir signert frem til oppgjør skal skje ved utstedelse av de nye andelene til JM.

Partene er for øvrige enige om at JM Norge i reguleringsprosessen skal søke å unngå at det blir regulert noe næringsareal, jfr at dette ikke omfattes av skattefri utvidelse av borettslag.

Dersom kommunen likevel krever noe areal avsatt til næring (typisk i del av 1. etasje) er dette regulert i avtaleforslagets punkt 8. Pris for slikt eventuelt næringsareal er avtalt til NOK 1 500 pr kvm BTA dersom regulert areal er mindre enn 1 000 kvm og kr 2 000 pr kvm BTA ved høyere regulert næringsareal, jfr avtalens punkt 1.

3.3 Reguleringsprosess og forbeholdene for partene

Partene er enige om at JM Norge skal arbeide for å oppnå en høyest mulig utnyttelsesgrad for arealet i endelig detaljreguleringsplan, samt dekke alle kostnader i den forbindelse.

Videre er det enighet om at VSBL skal holdes orientert om reguleringsprosessen og gis anledning til å uttale seg, herunder plikter JM Norge å stille på beboermøter for å orientere om utviklingen i prosjektet, jfr punkt 2 i avtaleforslaget.

Selv om JM Norge har som mål å sikre en god fremdrift på reguleringsprosessen er det erfart at slike reguleringsprosesser i Bergen kan ta svært lang tid. Det at områdeplanen i 2023 ble vedtatt vil dog kunne bidra til et raskere løp for detaljreguleringen.

I og med at godkjenning av detaljreguleringsplan ligger utenfor partenes kontroll, er det avtalt en ytre tidsfrist på inntil 8 år fra avtalen blir signert. Dersom ikke detaljreguleringsplan er godkjent innen dette tidspunkt kan hver av partene trekke seg uten ansvar, jfr punkt 4.6.1 i avtaleforslaget.

Videre har hver av partene rett til å trekke seg uten ansvar dersom man ikke lykkes med regulering av minimum 8 500 kvm BRA-s boligareal, dog slik at VSBL ikke kan trekke seg dersom JM Norge likevel tilbyr å betale Minimumsvederlaget på 85 millioner (beløp før KPI-regulering), jfr avtaleforslagets punkt 4.6.2.

JM Norge har videre en rett til å trekke seg fra avtalen dersom det gjennom reguleringsprosessen blir klart at kommunen ikke vil tillate en slik utnyttelse som JM Norge finner regningsvarende eller JM Norge av andre grunner ikke finner prosjektet realiserbart, jfr punkt 4.6.3.

For øvrig har JM Norge mulighet til å beslutte at utbygging skal skje i flere byggetrinn, men dersom siste byggetrinn ikke er gjennomført innen 3 år regnet fra igangsettingstillatelse for første byggetrinn, har VSBL rett til å gå fra avtalen, jfr punkt 4.6.4 i avtaleforslaget.

Dersom man skulle komme i en situasjon hvor avtalen blir terminert grunnet noen av forbeholdene blir gjort gjeldende, er man enige om at alt av utarbeidet materiell, herunder knyttet til arbeidet med reguleringsplanen, skal tilfalle VSBL vederlagsfritt, jfr punkt 4.6.5 i avtaleforslaget.

3.4 Ansvar for forurensing i grunnen

JM Norge har i sitt pristilbud fra 2022 forutsatt at det ikke er forurensing i grunnen. Multiconsult Norge AS (MC) har på oppdrag fra JM Norge foretatt miljøgeologiske grunnundersøkelser på arealet og funnet forurensing, og MC har på oppdrag fra VSBL estimert kostnader ved forurensete masser, jfr punkt 4.4 i avtaleforslaget.

Det er på denne bakgrunn avtalt at VSBL skal dekke de merkostnader som JM Norge har i forbindelse med grunnarbeidet knyttet til håndtering av forurensning, herunder bl.a. tiltaksplan, fjerning og transport av forurensede masser, samt deponiavgift knyttet til masser i grunnen på Arealet i tilstandsklasser fra tiltaksklasse 2 og oppover. De merkostnader VSBL plikter å dekke går til fradrag i vederlaget JM Norge skal betale til VSBL. VSBL sitt kostnadsansvar forutsetter at JM Norge ved prosjektering og utførelse av grunnarbeidene lojalt besørger arbeidene utført slik at de kostnader VSBL plikter å dekke blir lavest mulig.

3.5 Forkjøpsrett for eksisterende beboere til de nye leiligheter

I gjeldende vedtekter for VSBL § 3 gjelder det forkjøpsrett ved salg av andeler. Dette gir da forkjøpsrett til andeler for de nye leiligheter. Det følger av avtaleforslagets punkt 6 at VSBL skal sørge for at forkjøpsrett ved videresalg av andel er prøvd før prosjektet legges ut for salg av JM Norge til sluttbrukere.

3.6 VSBL sin rett til erverv av parkeringsplasser som etableres i garasjeanlegg

Hvor mange parkeringsplasser JM Norge vil få godkjent å bygge gjennom detaljreguleringen er usikkert, men det legges til grunn at all parkering vil måtte etableres i garasjekjeller.

Av de parkeringsplasser som JM Norge skal oppføre har VSBL rett til å erverve inntil 40 garasjeplasser basert på markedspris på kjøpstidspunktet, med en fastsatt rabatt i forhold til antall plasser som ønskes kjøpt, jfr punkt 7 i avtaleforslaget.

4 BINDENDE FORHÅNDSUTTALELSE OM SKATTEFRIHET

Som angitt innledningsvis har det vært forutsatt at valgt utbyggingsmodell gjennom utvidelse av borettslaget sikrer at det ikke oppstår skatt for VSBL og beboerne knyttet til salg av de nye leilighetene. Styret sendte på denne bakgrunn den 03.04.2023 en anmodning om en bindende forhåndsuttalelse til skattemyndighetene.

Skatteetaten sendte en slik en bindende forhåndsuttalelse (**BFU**) den 16.05.2023. Konklusjonen refereres her:

"Skatteetatens konklusjon i saken

1. Utstedelse av 100-180 andeler ved utvidelse av andelskapitalen og innbetaling av overkurs, utløser ikke beskatning av andelshaverne i Vestre Sælemyr Borettslag, jf. skatteloven §§ 5-1, 5-30 og 9-2

2. Utbyggers oppføring av nye boliger og senere salg av de nye andelene, innebærer ikke skattepliktig virksomhet for andelshaverne i Vestre Sælemyr Borettslag, jf. skatteloven § 5-30."

(UTKAST 08.01.2024 - JM)

**Avtale om erverv av andeler i Vestre Sælemyr
Borettslag og bygging av leiligheter i Vestre Sælemyr
borettslag.**

mellom

Vestre Sælemyr Borettslag

og

JM Norge AS

Navn: Vestre Sælemyr Borettslag Org. Nr. 952 948 768

Adresse: Postboks 7280, 5020 Bergen

heretter «**VSBL**» og

Navn: JM Norge AS Org.nr 829 350 122

Adresse: Postboks 7280, 1327 Lysaker

Heretter «**JM Norge**»

VSBL og JM Norge er i det følgende betegnet ved navn eller som en «**Part**» og i fellesskap som «**Partene**». VSBL blir i avtalen også betegnet som "**Borettslaget**".

1. Bakgrunn

Borettslaget er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 22 bnr. 4, Torgny Segerstedts veg 186 (**Eiendommen**) hvor det er 7 lavblokker på 3 – 5 etasjer. Det er til sammen 361 leiligheter i Borettslaget og 361 andeler.

VSBL har i lengre tid planlagt utvidelse av Borettslaget med nye andeler gjennom utbygging av ny bebyggelse på ubebygd del av Eiendommen vist på kartskisse inntatt i vedlegg 4 ("**Arealet**").

På ekstraordinær generalforsamling den 22.01.2024 ble det fattet vedtak om utvidelse av Borettslaget med mer enn 2/3 flertall med grunnlag i den bindende forhåndsuttalelsen om skattefrihet (**BFU**) fra 16.05.2023.

Generalforsamlingens vedtak innebærer følgende rammer for utbyggingen på Arealet, jf vedlegg 1 og 2:

- Minimum utbyggingspotensial på 8 500 BRAs bolig.
- Kr 10 000 pr BRAs bolig i endelig regulering.
- Ved eventuelt krav om næringsareal fra kommunen, skal det betales kr 1 500 pr BTA dersom regulert areal er mindre enn 1 000 m² og kr 2 000 pr BTA ved høyere regulert areal.

VSBL har etter forhandlinger kommet til enighet med JM Norge om at JM Norge skal erverve de nye andelene og skal gjennomføre og være ansvarlig for utbygging av de nye leilighetene innenfor Arealet. Andelene skal utstedes etter fullmakt gitt av generalforsamlingen i møtet den 22..01.2023, se vedlegg 3 til denne avtale.

Gjennom denne avtale ("**Avtalen**") avtaler VSBL og JM Norge at JM Norge tar på seg ethvert ansvar og risiko som byggherre/utbygger.

Det innebærer at JM Norge har ansvar for blant annet reguleringsprosess, utførelsesmetode, materialvalg og ansvaret og risikoen for at valgte metode og materiale fungerer samt oppfyller lov og forskriftskrav for de nye leilighetene. I tillegg tar JM Norge på seg alt prosjekteringsansvar og økonomisk risiko knyttet til gjennomføringen av bygging av de nye leilighetene/andelene.

Videre skal JM Norge stå for salg av andelene/leilighetene, ha garanti og reklamasjonsansvar overfor kjøper av andelene for krav knyttet til leilighet som er tilknyttet den enkelte andel. I tillegg har JM Norge garanti/reklamasjonsansvar overfor VSBL knyttet til den nye bygningsmassen som skal overdras i samsvar med punkt 6 nedenfor.

Videre er Partene enige om at gjennom Avtalen så erverver JM Norge en rett til å bygge leilighetene på den del av Eiendommen til VSBL som utgjør Arealet.

I tillegg er Partene enige om at det i tilknytning til de nye leilighetene skal bygges garasjekjeller hvor VSBL skal kunne erverve parkeringsplasser til bruk for eksisterende andelshavere, jf punkt 7 i Avtalen. Resterende parkeringsplasser skal forbeholdes de nye andelene.

2. Nærmere om reguleringsprosessen

JM Norge er ansvarlig for å starte detaljreguleringsplan og søke om alle offentlige godkjenninger til å gjennomføre utbyggingen. JM Norge dekker alle kostnader med dette. Gjennom fullmakten inntatt i vedlegg 3 til Avtalen er styret gitt den fullmakt som er nødvendig for å kunne gjennomføre denne Avtalen.

Partene er enige om at JM Norge skal arbeide for å oppnå en høyest mulig utnyttelsesgrad for Eiendommen i endelig reguleringsplan.

Det skal holdes møter mellom Partene og evt. kommunen slik at Borettslagets styre holdes informert om prosessen og får anledning til å uttale seg. I tillegg skal JM Norge stille på beboermøter for å orientere om alle sider ved prosjektet.

Ved innsendelse av endelig planforslag til reguleringsplan til kommunen, skal JM Norge fremlegge til styret i Borettslaget aktuell dokumentasjon som er nødvendig i planprosessen, herunder eksempelvis: tegninger og beskrivelser som viser plassering av bebyggelse for blokker samt parkeringskjeller/parkeringsplasser, utnyttingsgrad, detaljutforming, planløsning, materialbruk,

fasadeløsning, situasjonsplan, beregning av kvm BRAs, fremdriftsplan og redegjørelse for deling av byggetrinn, jfr foreløpig prosjektbeskrivelse inntatt i vedlegg 5.

VSBL v/styret må innen 30 dager etter at oversendelse av oppdatert prosjektbeskrivelse, fremme eventuelle innsigelser mot disse. I motsatt fall anses disse akseptert.

Det må påregnes at det vil være behov for å endre planforslaget etter at dette er sendt inn, avhengig av kommunens tilbakemeldinger. JM Norge kan foreta endringer av nevnte dokumenter senere og endringer skal i så fall fremlegges VSBL v/styret som må fremme innsigelser mot disse innen 30 dager. I motsatt fall anses disse akseptert.

Partene skal sammen utarbeide forslag til endelig Bygge og Finansieringsplan etter at endelige plantegninger foreligger. Oppdatert utkast til plan skal fremlegges for aksept for JM Norge, jfr foreløpig utkast inntatt i vedlegg 6.

3. Påløpte kostnader

JM Norge er ansvarlig for å gjennomføre all nødvendig prosjektering for å gjennomføre utbyggingsprosjektet.

Allerede påløpte kostnader for VSBL skal fortsatt påhvile VSBL.

4. Nærmere om utbyggingen/byggeprosessen

4.1 Ansvar som byggherre

JM Norge vil som byggherre, for egen regning og risiko oppføre bygningsmasse bestående av nye leiligheter samt garasjeanlegg i henhold til prosjektbeskrivelsen.

Partene forplikter seg til å medvirke aktivt og i fellesskap arbeide for å oppnå hensiktsmessige løsninger for prosjektet. JM vil arbeide for god fremdrift i prosjektet og vil sikre nødvendige ressurser i prosjektet.

JM har som hensikt å bygge ut så få byggetrinn som mulig.

4.2 Forsikring

Oppstår skade i byggeprosessen innestår JM Norge for at selskapet har forsikring som dekker alt arbeid som skal utføres. JM Norge skal derfor tegne nødvendige forsikringer som sikrer mot evt. uforutsette hendelser ved gjennomføringen av byggeprosjektet.

4.3 Tilgang til Arealet/byggeplassen

VSBL skal stille Arealet til disposisjon for JM Norge for å gjennomføre prosjektet. VSBL skal sørge for at Arealet er klar til igangsetting senest 2 mnd etter at forutsatt reguleringsplan er vedtatt. Det kan oppstå behov for å benytte del av Borettslagets øvrige ubebygde eiendom for brakkerigg, lagerplass og varemottak. Borettslaget skal etter nærmere avtale tilrettelegge for at JM Norge kan benytte tomt i tilknytning til Arealet for dette, samt gi tilgang til vann, avløp og strøm til rigg mot at JM Norge

dekker alle kostnader i den forbindelse. Det vil bli utarbeidet riggplan som angir plassering. JM Norge skal etablere nødvendig sikringsgjerde.

JM Norge har forut for signering av Avtalen gjennomført en begrenset DD for nærmere å undersøke forhold med eiendommen.

Det skal ikke være anledning for andre enn JM Norge og deres medhjelpere å ta seg inn på byggeområdet. Partene skal sammen sørge for at ingen beboere eller utenforstående tar seg inn på byggeplassen. Det skal sendes ut orienteringsbrev, oppslag og informasjon om dette på nettsidene til Borettslaget.

JM Norge er ansvarlig overfor VSBL for at alle lover og offentlige forskrifter som gjelder for forholdene på byggeplassen er ivaretatt. JM Norge plikter å holde god orden og byggeprosjektet skal utføres til minst mulig sjenanse og uten skade for beboerne og eksisterende eiendom i VSBL.

4.4 Forurensning i grunnen

JM Norge har tatt forbehold om forurensning i grunnen. Multiconsult Norge AS (MC) har på oppdrag fra JM Norge foretatt miljøgeologiske grunnundersøkelser på Arealet, jfr rapport 15.06.2023. Rapporten viser at det er forurensning i grunnen. Videre har MC på oppdrag fra VSBL estimert kostnader ved forurensede masser, jfr notat 18.10.2023. Partene er enige om at VSBL har det økonomiske ansvaret for og skal dekke JM Norge sine merkostnader i forbindelse med grunnarbeidet knyttet til håndtering av eksisterende forurensning i grunnen.

De kostnader VSBL skal dekke er samtlige merkostnader som JM Norge har i forbindelse med grunnarbeidet knyttet til håndtering av forurensning, herunder bl.a. tiltaksplan, fjerning og transport av forurensede masser, samt deponiavgift knyttet til masser i grunnen på Arealet i tilstandsklasser fra tiltaksklasse 2 og oppover. VSBL har selv ansvar for å eventuelt videreføre krav om kostnadsdekning til eventuelle ansvarlige tredjeparter/forurenserne.

Kostnadsansvaret forutsetter at JM Norge ved prosjektering og utførelse av grunnarbeidene lojalt besørger arbeidene utført slik at de kostnader VSBL plikter å dekke blir lavest mulig. Partene er enige i at samtlige kostnader til håndtering av forurensede masser og opprydding skal gå til fradrag i vederlaget etter punkt 5.2.

4.5 Nødvendige erklæringer – festekontrakt/deling av tomt

VSBL v/styret skal utstede en erklæring/fullmakt som gir JM Norge eller den JM Norge utpeker rett til å forestå de beføyelser som er nødvendig for å gjennomføre utbyggingsprosjektet på Arealet, herunder, men ikke begrenset til rett til å signere på alle søknader og rett til å disponere over Arealet ved inngåelse av avtaler som er nødvendige for å gjennomføre utvidelsen av Borettslaget i samsvar med Prosjektbeskrivelsen.

VSBL er innforstått med at JM Norge må ta opp byggelån for å kunne gjennomføre utbyggingen og at JM Norge sin bank skal ha nødvendig sikkerhet før lån kan utstedes. Det må etableres sikkerhet i forbindelse med finansiering av vederlag for andelene. VSBL v/styret skal derfor ha fullmakt til å inngå festeavtale med JM Norge for Arealet som skal bygges på. Alternativt skal Arealet som leilighetene skal bygges på skilles ut og JM Norge gis rett til å pantsette Arealet for å kunne gjennomføre prosjektet.

JM Norge sin festeavtale/rett etter dette punkt skal foreligge senest 3. mnd etter reguleringsplan er vedtatt og uansett i god tid før andelene skal utstedes, jf pkt 5.1.

4.6 Tidslinje og adgang til å gå fra Avtalen

4.6.1 Partenes rett til å trekke seg – maksimal tidsfrist

Dersom detaljregulering ikke er vedtatt innen 7 år fra signering av Avtalen, har hver av Partene rett til å trekke seg uten ansvar. Hvis det kun gjenstår politisk sluttbehandling/vedtak og stadfestelse av detaljplan eller klage som ikke er endelig behandlet, kan hver av partene kreve disse fristene utsatt med inntil 1 år.

Når det foreligger endelig vedtatt detaljreguleringsplan og eventuell utbyggingsavtale med kommunen er inngått, så har JM Norge en frist på 1 år til å sende rammesøknad. Videre slik at etter endelig godkjent rammetillatelse, så har JM Norge 1 år på å søke første igangsettingstillatelse for første byggetrinn for bygg. JM Norge vil arbeide for best mulig fremdrift i prosjektet og vil sikre nødvendige ressurser i prosjektet.

4.6.2 Partenes rett til å trekke seg – minimums utnyttelsesgrad/minimumsvederlag

Dersom endelig reguleringsplan ikke resulterer i en utnyttelsesgrad som minimum sikrer avtalt minimumsvederlag på kr 85 000 000 for boligareal ("Minimumsvederlaget") for andelene, har tilsvarende hver av Partene rett til å trekke seg uten ansvar. JM Norge har likevel rett til å tiltre Avtalen mot betaling av Minimumsvederlaget ved oppregulering av prisen pr m2 BRAs bolig. Minimumsvederlaget skal indeksreguleres i samsvar med indeksreguleringen fastsatt i punkt 5.2.

4.6.3 JM Norge sin rett til å trekke seg

JM Norge har videre en rett til å fri seg fra denne Avtalen uten ansvar før utvidelse av VSBL, dersom det gjennom reguleringsprosessen blir klart at kommunen ikke vil tillate en slik utnyttelse som JM Norge finner regningsvarende eller JM Norge av andre grunner ikke finner prosjektet realiserbart.

4.6.4 Flere byggetrinn

Dersom JM Norge beslutter at utbyggingen skal skje i flere byggetrinn, skal vederlaget betales pr byggetrinn, jf pkt 5.1. Dersom det viser seg at markedsforholdene ikke gir JM Norge grunnlag for å gjennomføre siste byggetrinn innenfor 3 år etter igangsettelsestillatelse for bygg gitt av kommunen for første byggetrinn, kan VSBL etter dette gå fra avtalen. VSBL skal varsle JM Norge med to måneders frist dersom VSBL ønsker å gå fra Avtalen. I så fall skal det ikke betales vederlag fra JM Norge for byggetrinn som ikke blir realisert.

4.6.5 Kostnader ved terminering av Avtalen

Hver av partene bærer sine kostnader ved en slik eventuell terminering av Avtalen etter dette punkt. Alt av utarbeidet materiell, herunder knyttet til arbeidet med reguleringsplanen, tilfaller i en slik situasjon VSBL vederlagsfritt.

5. Overdragelse av andeler og bygningsmasse

5.1 Utstedelse av nye andeler

Partene er enige om at de nye andelene utstedes som følge av ekstraordinær generalforsamling sitt vedtak den 22.01.2024 om utvidelse av Borettslaget med nye andeler. Andelene skal tegnes av styret etter fullmakt, jf vedlegg 3 til denne Avtale, gitt av generalforsamlingen.

Partene er enige om at utvidelse av Borettslaget kan skje trinnvis i flere byggetrinn, dersom JM Norge skulle beslutte dette. Intensjonen er dog en samlet utbygging om markedsforholdene gir JM Norge grunnlag for det, og uansett oppdeling i færrest mulig byggetrinn.

Andelene skal utstedes så snart det foreligger igangsettingstillatelse for utbyggingen, evt da fordelt på flere byggetrinn dersom JM Norge beslutter trinnvis utbygging. Dette innebærer at det kan ta lang tid fra fullmakt gis til styret til andelene faktisk utstedes, spesielt avhengig av reguleringsprosessen.

VSBL plikter etter anrop fra JM Norge med minst 30 dagers varsel å utstede det nye antall andeler som skal bygges ut/det aktuelle byggetrinnet. Videre skal disse andelene overdras JM Norge i samsvar med denne Avtalen.

5.2 Nærmere om vederlag for andelene

JM Norge skal betale NOK 10 000 pr kvm BRA-s faktisk regulert volum til VSBL ihht tilbud inngitt juni 2022.

Partene er enige i at beløpet skal indeksreguleres i henhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI), eller om denne oppheves, en annen tilsvarende offentlig indeks, med basisindeks den måned Avtalen ble signert og frem til utstedelse av andelene. Dog skal ikke vederlaget kunne reguleres under det vederlag som er avtalt på kontraktstidspunktet.

Ved utstedelse av andeler skal vederlaget foreles slik:

- a) For den enkelte andel betaler JM Norge kr 100 (pålydende)
- b) I tillegg betaler JM Norge en overkurs for hver andel som erverves, jf. Borettslagsloven § 10-2 første ledd og § 11.
- c) For nye andeler som utstedes vil det være knyttet ansvar for forholdsmessig andel av fellesgjeld i slik det fremgår av bygge og finansieringsplanen for hvert enkelt byggetrinn, jf vedlegg 6. Med fellesgjeld menes her kun gjeld som pådras i forbindelse med bygging av de nye andelene. De nye andelene skal ikke være ansvarlig for gjeld tilhørende eksisterende andelshavere.

5.3 Nærmere om betaling av vederlaget

Partene er enige om følgende betalingsplan:

- Pålydende pr andel og overkurs skal betales innen fire uker etter utstedelsen av de nye andelene mot overføring av andelene til JM Norge.
- JM Norge er som andelseier forpliktet til å betale andel av felleskostnad/husleie på lik linje med øvrige andelshavere fra det tidspunkt bygningsmassen overdras til VSBL ihht. punkt 5.4.

5.4 Nærmere om overtagelse av bygningsmassen

Partene er enige i at JM Norge skal overdra selve bygningsmassen til VSBL ihht. bygge og finansieringsplanen vederlagsfritt etter hvert som leilighetene blir endelig ferdigstilt, dvs. først når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Bygningsmassen skal være i samsvar med alminnelig god håndverksmessig stand i samsvar med TEK 17 eller senere revisjoner av denne.

Av praktiske hensyn er Partene enige i at JM Norge innkaller til overtagelsesforretning/ferdigbefaring med 14 dagers varsel før JM Norge sin kjøper av andelen får tilsvarende rett til overtagelse av andelen/leiligheten.

Dette betyr at overtagelsesforretning vil kunne skje i god tid før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det skal skrives protokoll fra denne forretningen med angivelse av mangler og med frist for utbedring. Reglene i NS 8407 pkt 37, 38, 42, 43 og 47 anvendes analogisk så langt de passer.

Dersom erklæring/festerett/pant ihht. pkt 5.4 foran er tinglyst plikter JM Norge å slette dette innen bygningsmassen overdras.

6. Videre salg av andeler/realisasjonsfasen

JM Norge har rett, i egenskap av å være andelseier, til å selge de nye andelene til ny andelseier. JM Norge kan ikke avtale overlevering av leilighetene med ny andelseier før forretning som nevnt i punkt 5.4 er avholdt. JM Norge har garanti og reklamasjonsansvar overfor sluttkunde ihht. lovgivning. I tillegg plikter JM Norge å opplyse om korrekt andel fellesgjeld og andel felleskostnader for den enkelte leilighet i prospektet.

VSBL skal sørge for at forkjøpsrett ved videre salg av andel er prøvd før prosjektet legges ut for salg til sluttbrukere.

7. Garasjer/parkeringsplasser

Partene er enige om at JM Norge skal søke om å oppføre et garasjeanlegg på Arealet i tilknytning til de nye blokkene/andelene.

Av de garasjeplasser JM Norge skal føre opp skal inntil 40 garasjeplasser kunne erverves av VSBL. I forbindelse med detaljregulering vil det trolig bli definert et minimums- og maksimumskrav til antall parkeringsplasser for den nye del av bebyggelsen på aktuell tomt. Kommunen vil stille krav til at bebyggelsen ivaretar krav til parkering og utenomhusareal. VSBL er innforstått med at det avhenger av planprosessen og krav som stilles fra kommunen hvor mange parkeringsplasser som kan bygges for overdragelse til VSBL.

Vederlaget for garasjeplass for VSBL settes til markedspris på salgstidspunktet (basert på prisliste, jf neste avsnitt), med en eventuell kvantumsrabatt på kr 20 000 pr plass ved kjøp av inntil 30 plasser, kr 40 000 pr plass ved kjøp av inntil 20 plasser og kr 80 000 pr plass ved kjøp av inntil 10 plasser. Rabattbeløpene indekseres som fastsatt i punkt 5.2.

Etter at forutsatt reguleringsplan er godkjent og JM Norge har kunnskap om hvor mange parkeringsplasser som tillates bygget, skal JM Norge gi VSBL beskjed om hvor mange parkeringsplasser som er tilgjengelig for kjøp. Pris skal være i samsvar med tilgjengelige prislister for

byggetrinnet for øvrig, men med fradrag for avtalt kvantumsrabatt, jf forrige avsnitt.. VSBL har deretter 4 ukers frist på å gi endelig tilbakemelding på hvor mange parkeringsplasser som ønskes kjøpt.

VSBL plikter å sørge for at det blir vedtatt nye vedtekter som sikrer at JM Norge kan selge andeler/leiligheter med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Slike vedtekter skal foreligge før andelene/leiligheten legges ut for salg, dvs. senest når forkjøpsrett skal prøves ihht punkt 6, og skal endres på nytt når alle andeler er solgt dersom det skjer endringer knyttet til hvilke andeler som har kjøpt eksklusiv bruksrett, jf vedlegg 7.

8. Forhold til eventuelt næringsareal

Dersom reguleringsplanen forutsetter at det, til tross for at dette skal søkes unngått, må være areal avsatt til næring (og da typisk i del av 1. etasje), vil JM Norge føre opp det forutsatte næringsarealet og selge dette. Næringsarealet skal da enten være anleggseiendom eller eierseksjon etter nærmere avtale mellom Partene, herunder knyttet til regulering av vedlikeholdsansvar, mv, gjennom avtale og eventuelle vedtekter for et eierseksjonssameie. VSBL må sørge for at styret har tilstrekkelig fullmakt til å inngå slik avtale.

Borettslaget vil motta vederlag som fastsatt i punkt 1 ovenfor pr. kvm BTA for næringslokalene fra JM Norge. Beløpet skal indeksreguleres i henhold til punkt 5.2.

Næringsarealet vil ikke være del av det areal som er en utvidelse av Borettslaget. Dette arealet vil således ikke omfattes av skattefri utvidelse av borettslag, jfr. punkt 1 ovenfor.

9. Omkostninger/skatt

Hver av Partene har ansvaret for egne kostnader knyttet til planlegging, forberedelse til og gjennomføring av byggeprosjektet.

10. Mislighold

Dersom en av Partene misligholder sine forpliktelser etter denne Avtale, kan den annen Part kreve sitt økonomiske tap som følge av slikt mislighold erstattet.

Dersom en av Partene misligholder sine forpliktelser etter avtalen skal den Part som hevder mislighold skriftlig varsle den annen Part. Manglende varsel begrenser ikke partenes adgang til å gjøre gjeldende mislighold. Videre skal det gis tilbud om retting, samt gjennomføres forhandlinger med mål om en minnelig løsning.

Ved vesentlig mislighold av denne Avtalen fra en av partene har den annen Part rett til å heve Avtalen dersom et påpekt forhold ikke er rettet innen 30 dager etter at forholdet er påpekt skriftlig.

Ved heving av denne avtale er den misligholdende part erstatningsansvarlig for ethvert tap den annen part blir påført ved misligholdet. Erstatningen skal beregnes ut fra alminnelige erstatningsrettslige prinsipper. Tap skal beregnes netto etter fradrag for eventuelle skatte- og avgiftsbesparelser som Partene vil kunne nyttiggjøre seg.

11. Konfidensialitet

Denne Avtale, og all informasjon en Part mottar om den annen Part, deres økonomiske forhold, forretningshemmeligheter, strategi, drift og andre opplysninger som vedkommende Part forstår eller bør forstå kan misbrukes hvis tredjemann får kjennskap til dem, skal behandles konfidensielt. Dette er ikke til hinder for bruk av opplysninger nødvendig for gjennomføring av Avtalen eller opplysninger til offentlige instanser.

12. Kontaktpersoner

Partenes representanter i forbindelse med denne avtale er:

For JM Norge AS

Christine Revheim-Hansen, mobil: 980 33 954 mail: christine.revheim.hansen@jm.no

Henrik Herland, mobil: mail: henrik.herland@jm.no

For VSBL

Øyvind Stikholmen, mobil: 932 50 853, mail: styret@vsbri.no

13. Eventuelle tvister

Eventuelle tvister mellom partene som ikke løses ved forhandlinger skal løses ved de ordinære domstoler. Hordaland tingrett er vernetting.

Avtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett eksemplar til VSBL og ett eksemplar til JM Norge.

Bergen den xx.xx. 2024

Vestre Sælemyr Borettslag

JM Norge AS

1. Kopi av forespørsel om tilbud fra VSBL
2. Kopi av JM Norge sitt tilbud
3. Kopi av styrets fullmakt gitt i generalforsamling januar 2024.
4. Kartskisse Arealet
5. Foreløpig prosjektbeskrivelse
6. Utkast til bygge- og finansierungsplan
7. Vedtekter for VSBL før utvidelse og utkast vedtekter etter utvidelse av borettslaget

2-2 Forprosjekt rehabilitering

Mandat til forprosjekt rehabilitering

Generalforsamlingen ga styret mandat den 02.05.22 om å utarbeide en vedlikeholdsplan uavhengig av tomtesalg. Styret har et ønske om mandat fra generalforsamlingen til å vurdere rehabilitering gjennom et forprosjekt. Flere andelseiere har allerede etterspurt et alternativ til nødvendig vedlikehold. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen med alminnelig flertall gir sin tilslutning til gjennomføring av et forprosjekt. Styret vil komme tilbake med et konkret forslag til rehabilitering som innebærer et alternativ til løpende vedlikehold.

Styret ønsker også å ha fokus på en rehabilitering som innfrir de kommende direktiver fra EU om energimerking, samtidig en rehabilitering som fornyer og moderniserer borettslaget. Når et forprosjekt er utarbeidet vil prosjektet i sin helhet presenteres for generalforsamlingen, og for å realisere et totalt rehabiliteringsprosjekt kreves det 2/3 dels flertall, ref borettslagsloven.

Styret vil legge vekt på å samspille med byggetekniske rådgivere/entreprenører som tilfredsstiller evnen til å gjennomføre større prosjekter.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å gjennomføre et forprosjekt knyttet til rehabilitering, herunder samspille med flere aktuelle byggetekniske rådgivere/entreprenører og senere presentere et forslag til rehabilitering i et informasjonsmøte for andelseierne i forkant av en ekstraordinær generalforsamling som krever 2/3 flertall.