



Beboermøte

Vestre Sælemyr Borettslag

Onsdag 27 september 2023

Saksliste:

1. Rehabilitering av borettslag. Hva må vi tenke på når vi skal rehabilitere. Foredrag med Roger Myksvoll fra Bergen
Byggrådgivning
2. Verdirealisering av tomt.
3. Ryddedag med bort-kjøring av boss.
4. Eventuelt fra salen

Rehabilitering
av borettslag.
Roger Myksvoll
Bergen
Byggrådgivning

Roger Myksvoll fra Bergen
Byggrådgivning vil fortelle oss hva vi må
tenke på når vi er i en rehabilitering.

Det er varslet strengere energikrav fra
EU. Vil dette gjelde oss? Hvordan kan vi
få mer energieffektive boliger? Kan vi
forvente rimeligere strøm? Innglassing
eller ikke innglassing. Kan vi velge å ikke
gjøre noe?

Verdirealisering av tomt

- Styret fikk i 2020 utarbeidet en vedlikeholdsplan som forteller at det er behov for vedlikehold av borettslaget på en 10-års periode.
- Styret undersøkte muligheter for å finansiere deler av rehabiliteringen og om det kunne være aktuelt å få ut verdien på tomten som da ble utleid til Bybanen.
- Borettslaget fikk erfare hvor uheldig det er å selge eiendom i et borettslag da alle andelseierne må betale skatt av fortjenesten. Borettslaget måtte avstå fra grunn til bygging av bybanen og dette utløste skatt. Borettslaget dekket det den enkelte beboer fikk av ekstra beskatning men det var dessverre noen beboere som mistet sin bostøtte da inntekten dette året oversteg grensen til å inneha retten til bostøtte.

Verdirealisering av tomt

- Styret så på andre muligheter til å få ut verdien på tomten. Ved å bygge boliger på parkeringsplassen tidligere benyttet av Bybanen som ledd i utvidelse av borettslaget kan man få ut verdien uten at det utløser skatt for andelseierne. Borettslaget må da ikke ha noen økonomisk risiko eller fortjeneste på bygging og salg av boliger.
- I tidsrommet fram til generalforsamling 2022 utarbeidet styret en samarbeidsavtale med BOB. Forhandlinger pågikk men styret fikk erfare at BOB gikk tilbake på allerede avtalte forutsetninger. Vi kom ikke i mål med samarbeidsavtalen og styret kunne ikke anbefale det siste utkast i denne avtalen.
- Styret ba generalforsamlingen i 2022 vedta at samarbeidsavtale med BOB ikke skulle inngås.
- Det ble samtidig vedtatt at styret skulle fortsette å jobbe med dette.

Verdirealisering av tomt

- Det ble sommeren 2022 utlyst en tilbudskonkurranse der vi ba interessenter besvare denne ved å gi et tilbud på bygging av boliger på vår tomt etter gitte kriterier.
- Flere store aktører var med og styret valgte JM Norge som den aktøren vi skulle gå i videre samarbeid med.
- Styret i borettslaget er snart i mål med utarbeidelsen av en avtale med JM Norge om bygging av boliger på den tidligere bybanetomten. Hensikten er å få ut verdien på tomten som vi kan benytte til rehabilitering.
- JM Norge vil komme på et beboermøte for å presentere seg selv og prosjektet. Det vil senere bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling der andelseierne stemmer over forslaget.

Verdirealisering av tomt

- Vi har søkt skatteetaten om en bindende forhåndsuttalelse (BFU) på at et prosjekt slik vi skisserer det ikke vil utløse skatt hos borrettslagets andelseiere. BFU er mottatt og gyldig til 31.12.26. (Inneværende år+3 år)
- Gjennom en ekstraordinær generalforsamling stemmer vi for å inngå avtale med JM Norge. Avtalen gir en utbyggingsrett til JM Norge og borrettslaget blir kompensert for salgbart areal på de nye boligene.
- Avtalen vil bli gjennomgått på neste beboermøte.

Ryddedag med
bort-kjøring av
boss fra kjellere

Det vil i høst bli anledning til å ta en god opprydding i kjellerne og bli kvitt avfall.

Vi bestiller inn bil som kjører rundt i borettslaget og samler inn det som blir satt utenfor inngangsparti.

Dato for dette vil bli formidlet med oppslag eller brev i postkasse.

Eventuelt fra
beboerne i
salen.

