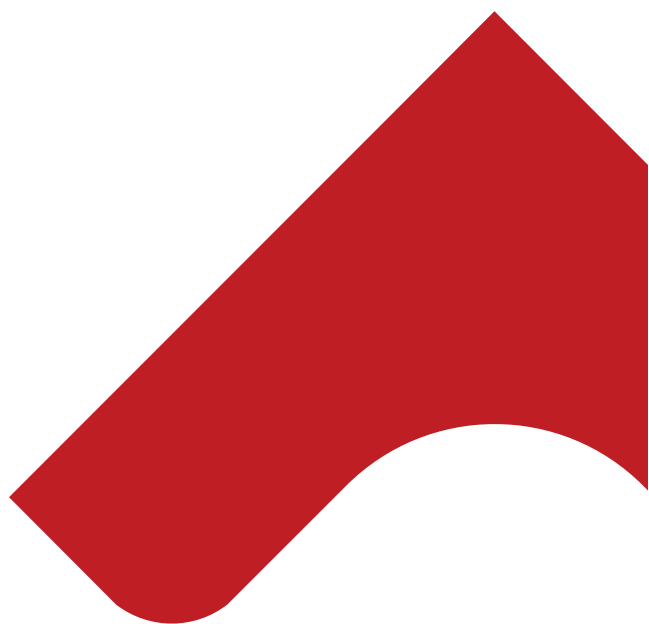


Innkalling

til ekstraordinær generalforsamling

ÅSBRÅTEN BORETTSLAG



Tidspunkt: Onsdag 23. januar 2019 kl. 19:00
Sted: Gymsalen i BUSH, Dyretråkket 30

ÅSBRÅTEN BORETTSLAG

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 23. januar 2019 kl. 19:00

Sted: Gymsalen i BUSH, Dyretråkket 30

Saksliste

1. Konstituering
2. Forslag om godkjenning av avtale med Bertramjordet borettslag om uttreden av Åsbråten sameie
3. Informasjonssaker fra styret i Åsbråten sameie

Oslo, den 17.1.2019

Styret i Åsbråten borettslag

Det er sendt likelydende innkalling for Dyretråkket, Åsbråten og Åsbråten borettslag og redegjørelsen vil bli gitt samlet. Konstituering og votering over forslag må imidlertid gjøres separat for hvert enkelt borettslag, jf. borettslagslovens kapittel 7.

Sak 1: Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av sakliste

Sak 2: Forslag om godkjenning av avtale om utløsning av Bertramjordet borettslag fra Åsbråten sameie.

Bakgrunn

Styret i Bertramjordet borettslag fikk i sin generalforsamling 4. mai 2017 fullmakt til å forhandle med øvrige sameier om utskillelse av servicesentralen som et eget selskap, og videre fullmakt til å begjære sameiet oppløst dersom slike forhandlinger ikke førte frem.

De øvrige sameiere (Dyretråkket, Åsbråten og Åsbråten borettslag) ønsket ikke å skille ut driften av servicesentralen i eget selskap, da dette ville være fordyrende både administrativt og regnskapsmessig. En slik løsning ville medføre at man ville få to separate styrever, to separate regnskaper, og i tillegg ville servicesentralen ikke kunne yte tjenester knyttet til driften av eiendommene (man har mva. fritak når man kun betjener egne eiere).

De øvrige sameier var av den oppfatning at det naturlige ville være at Bertramjordet brl. benyttet oppsigelsesadgangen som ligger i serviceavtalen (vaktmestertjenestene) og at sameiet for øvrig ble driftet som tidligere, herunder drift og utleie av sameiets eiendommer.

Sameiet mottok deretter 16. april 2018 krav om oppløsning fra Bertramjordet borettslag, og med forslag om at det ble gjennomført forhandlinger om en frivillig avtale om utløsning av Bertramjordet borettslag fra sameiet. Alle sameiere kan etter loven kreve oppløsning av et tingsrettslig sameie.

Alle parter var enige i at en løsning om en frivillig avtale om utløsning av Bertramjordet borettslag klart er en bedre løsning en oppløsning av sameiet etter sameielovens §15. En slik oppløsning medfører at sameiets eiendeler (eiendommer, maskinpark mv.) vil realiseres gjennom namsmannen, enten ved medhjelpersalg (eiendomsmegler) eller tvangsauksjon og med forkjøpsrett for sameierne. En slik oppløsning vil medføre store omkostninger og en rekke praktiske utfordringer, herunder ivaretagelse av de ansattes rettigheter.

Bertramjordet brl. og de øvrige sameierne har etter kravet om oppløsning av sameiet gjennomført forhandlinger om en avtale om frivillig utløsning av Bertramjordet brl. Begge parter har vært bistått av advokat i forhandlingene, og begge parter har innhentet egne verdivurderinger av sameiets eiendommer.

Partene har etter flere forhandlingsmøter kommet frem til et endelig forslag til avtale, som herved legges frem for generalforsamlingen i hhv. Dyretråkket, Åsbråten og Åsbråten borettslag for godkjenning.

Nærmere om innholdet i avtalen

Avtalen følger i sin helhet som vedlegg til innkallingen. Hovedinnholdet i avtalen er som følger:

- De største verdiene i sameiet er sameiets eiendommer, og man har lagt til grunn de samme prinsipper for verdivurderingene som er hentet inn av partene (markedsverdi i forhold til mulig utnyttelse av eiendommene). Man har for den enkelte eiendom benyttet gjennomsnittsverdien av takstene som grunnlag for avtalen.

- Beholdningen av driftsløsøre (maskiner mv.) fastsettes til bokført verdi i balansen. Driftsløsøre beholdes i hovedsak av sameiet.

- Bertramjordet løses ut iht. sin eierandel på 20,8% av verdijustert egenkapital (VEK), jf. avtalens punkt 4 og 5. Utløsningssummen er kr. 2 723 835,-.

- Utløsningen skjer i hovedsak i form av at Bertramjordet brl. overtar Grendehus Øst. Grendehus Øst er verdsatt til kr. 3.030.000,- men har pantegjeld på kr. 2 mill. som Bertramjordet overtar slik at nettoverdien settes til kr. 1.030.000,- (jf. avtalens punkt 5).

- Resterende del av utløsningssummen (basert på andel av VEK) betales av øvrige sameiere innen 1.3.2019. Utløsningssummen tilsvarer omtrent den andel den enkelte sameier har som andel gjeld av pantelånet i Grendehus Øst. Dersom dette lånefinansieres av det enkelte borettslag vil fellesgjelden bli omtrent den samme ved at andel gjeld i sameie reduseres tilsvarende.

- Sameiet beholder alle øvrige eiendommer. Dette gjelder Butikken (Dyretråkket 31), Grendehus Vest (Grensestien 23), Frisørlokalet (Dyretråkket 32) samt garasjeplasser.

- Partene har ansvar for sin andel av det regnskapsmessig resultatet i 2018.

- Partene er enige om å fortsette samarbeidet i Åsbråten-området, særlig knyttet til miljø og utvikling av området selv om Bertramjordet trer ut av Åsbråten sameiet

Ytterligere redegjørelse vil bli gitt under generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at avtalen er fremforhandlet er balansert, og gir en rettfærdig fordeling av sameiets verdier ved en frivillig utløsning av Bertramjordet borettslag fra sameiet. Alternativet med en tvangsoppløsning av sameiet etter sameielovens §15 er etter styrets oppfatning en klart dårligere løsning for samtlige. Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne avtalen. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli mindre endringer i beløpene i avtalens punkt 4 og 5 når regnskapet for 2018 er endelig ferdigstilt av forretningsfører og revidert.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå vedlagte avtale om utløsning av Bertramjordet borettslag fra Åsbråten sameie.

3. Informasjonssaker fra styret i Åsbråten sameie

Styret i sameiet ønsker å benytte anledningen til å informere om flere forhold knyttet til driften av sameiet.

Dette gjelder følgende:

- nedleggelse av snekkeravdelingen i 2018
- ny daglig leder etter at Sølvi Askildsen pensjonerte seg 31.12.2018
- redusert åpningstid
- mål om at servicesentralen skal kunne bistå borettslagene med de store vedlikeholdsprosjektene som kommer fremover
- mål om å få til bedre møteplasser for beboerne

Styrets forslag til vedtak:

Tatt til orientering

Åsbråten borettslag

NAVNESEDDEL - ekstraordinær generalforsamling Åsbråten borettslag **23.1.2019**

Skriv andelseiers navn og andelsnummer på denne navneseddelen og lever den til styret / møteleder før møtet starter.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn eier: _____

Andelsnr: _____

Hvis dere/du ikke har anledning til å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen, kan en person møte for dere/deg og avgi stemme.

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Jeg, _____, er andelseier av

Andel nr _____ i Åsbråten borettslag

Jeg kan ikke møte på den ekstraordinære generalforsamlingen 23.1.2019 og gir

med dette _____ fullmakt til å møte

for meg/ oss.

_____ (sted), den _____ (dato).

underskrift andelseier