

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie avholdes mandag 7. oktober 2019 fra kl. 18:00 til 20:00 i Døvekirken, Fagerborggata 12.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av de stemmeberettigede
- B) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- C) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

1. Festeavgiften - vedtakssak

- a. Informasjon og råd om videre behandling gis av Deloitte. Se vedlegg fra Deloitte.
- b. Møtet vedtar videre behandling

På det ekstraordinære årsmøtet 27. mai i år ble det lagt frem følgende sak:

Saksinformasjon:

Vi mottok den 17.10.2018 brev fra kommunen med varsel om økning av festeavgiften fra kr 375.000 til ca. 1,5 mill. Vi sendte kommunen et brev den 25.2.19 med krav om innløsning til en pris tilsvarende 25 ganger festeavgiften. Kommunen avslo dette i brev av 4.4.19 og la i stedet fram et tilbud på innløsning til en pris tilsvarende 40% av tomteverdien og la ved en antydning på eiendommen vår på ca. 1,1 mrd. Vi besvarte kommunens brev den 8.5.19, og vi er derfor formelt i en tvist med kommunen. Det er nå spørsmål om hva vi skal gjøre videre.

Alt 1. Vi aksepterer kommunens krav om en økning av festeavgiften til 1,5 mill.

Alt 2. Vi krever at festeavgiften skal forbli som før, 375.000.

Alt 3. Vi krever innløsning til 25 ganger festeavgiften, 375.000 eller 1,5 mill. noe som sikrer oss mot fremtidige økninger i avgiften.

Møtet fattet følgende vedtak:

Møtet gir styrets leder fullmakt til å følge opp saken. Møtet oppnevner et forhandlingsutvalg ledet av styreleder, med Harald Bøvre som medlem og Deloitte som assisterende advokater. Et eventuelt forhandlingsresultat legges frem for sameierne på et årsmøte for godkjenning.

Forhandlingsutvalget, Bjørn Hol og Harald Bøvre, har fulgt opp vedtaket fra det ekstraordinære årsmøtet, 27.5.19:

Det foreligger ikke noe forhandlingsresultat, men forhandlingsutvalget har, i samarbeid med Deloitte, kommet frem til et forslag om at vi fortsetter som fester, men avviser en økning av festeavgiften, dvs alternativ 2. Deloitte vil på møtet gi en nærmere begrunnelse for vår juridiske posisjon, som de mener er sterk når det gjelder å avvise en økning av festeavgiften. Se også vedlagte notat fra Deloitte.

Det er mulig på et senere tidspunkt å komme tilbake til spørsmålet om innløsning av eiendommen.

Risikoen for oss ved denne fremgangsmåten er liten. Det som kan påløpe er saksomkostninger ved en eventuell rettsak, for kommunen kan ikke kreve en høyere festeavgift enn kr 1,5 mill.

Styret behandlet på sitt møte den 23.9. saken og sluttet seg til at vi vedtar alternativ 2.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at vi fortsetter som fester og at vi avviser kommunens avgiftsøkning, dvs alt. 2. Som sikkerhet avsettes det inntil videre kr 1.125.000,- årlig til dekning av eventuell øket festeavgift hvis vi skulle tape en eventuell rettsak. Beløpet dekkes inn ved å øke felleskostnadene.

2. Eiendomsskatt – informasjonssak

Vi har en formulering i vår festeavtale om at kommunen skal dekke skatter og avgifter som vedrører tomten, mens vi skal dekke det som vedrører bygningene. Dette kan ha betydning når det nå igjen er innført eiendomsskatt.

Det vil bli gitt en muntlig informasjon på møtet.

3. Sperre for innkjøring i kvartal 1 – informasjonssak

Slik det er informert om på nettet, har styret vedtatt å sette opp en fysisk sperre for innkjøring i kvartal 1. Det er flere alternative løsninger på dette, og styret er interessert i å høre sameiernes mening om valg av løsning.

Det vil bli gitt muntlig informasjon på møtet.

4. Renovering av butikklokalene etter Mina Marked – informasjonssak

Arbeidet med å klargjøre lokalene for den nye butikken er i gang. Dessverre har det vist seg at lokalene er i en svært mye dårligere stand enn forventet. Sameiet får betydelige kostnader til istandsetting for utleie.

Det foreligger ikke noe endelig beløp, siden arbeidene ikke er ferdige, men kostnadene kan muligens bli mellom 200.000 og 400.000. Styret ønsker derfor å varsle om dette allerede nå.

Det vil bli gitt muntlig informasjon på møtet.

5. Utbedring av vinduene i hovedtrappene – informasjonssak

Styret har igangsatt et prosjekt med sikte på å utbedre vinduene i hovedtrappene i løpet av 2020. Det vil i den forbindelse også være mulig for sameierne å avtale oppussing av egne vinduer, etter egen avtale med firmaet som velges.

Det vil bli gitt muntlig informasjon på møtet.

Oslo 25.09.19.2019
I styret for Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Hol /s/

Bojan Djordjevic /s/

Leif Dons /s/

Morten Dragland Knutzen /s/

Bente Faafeng Moe /s/

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Jessenløkken Boligsameie**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

Memo

Dato: 19. september 2019

Til: Jessenløkken Boligsameie v/Bjørn Hol

Fra: Deloitte Advokatfirma v/ Thorvald Nyquist og Knut Skarvang

CC:

Emne Tomtefeste for Jesenløkken - oppsummering av status i saken

1 Oppsummering

- Kommunen fastholder en økning av festeavgiften fra 375 000 til 1 500 000 kroner per år. Deloitte anbefaler å bestride at kommunen har rett til å øke festeavgiften. Generalforsamlingen må ta stilling til dette.
- Kommunen krever at innløsningssummen settes til 437 millioner kroner. Jessenløkken kan ha rett til å kreve innløsning til ca. 9,4 eller 37, 5 millioner kroner. Basert på at festeavtalen trolig medfører at seksjonseierne slipper å betale eiendomsskatt, så anbefales det å forbli fester inntil videre.
- Det følger av festeavtalen at grunneier (kommunen) skal dekke alle skatter knyttet til tomten. Tomteverdien utgjør hoveddelen av grunnlaget for eiendomsskatten i Oslo. Kommunen betaler ikke eiendomsskatt for egen eiendom, slik at denne skatten bortfaller. Trolig vil alle seksjonseierne i Jessenløkken få lavere eiendomsverdi enn bunnfradraget, slik at dere i praksis ikke skal betale eiendomsskatt i årene som kommer. Det anbefales derfor å kreve reduksjon i eiendomsskatten på dette grunnlag og å forbli fester inntil eiendomsskatten er avviklet i Oslo.

2 Forlengelse – økning av festeavgiften

Kommunen sendte brev til Jessenløkken den 15.08.2019 hvor kravet om å øke festeavgiften fra 370 000 kroner til 1 500 000 kroner opprettholdes. Etter Deloitte vurdering har kommunen mest sannsynlig ikke rett til å oppregulere festeavgiften og vi anbefaler å bestride oppreguleringen.

Det er kommunen som må ta ut søksmål for å kunne innkreve den økte festeavgiften, slik at Deloitte anbefaler å se hvordan kommunen håndterer denne saken videre. Jessenløkken trenger bare å bestride kravet og fortsette å betale samme festeavgift som for tidligere år.

Som en sikkerhet bør Jessenløkken sette av et beløp tilsvarende økningen i festeavgiften inntil saken er løst.

3 Innløsning

Kommunen fastholder at de har rett til å kreve at innløsningssummen for tomten settes til 40 % av tomteverdien, etter deres vurdering vil innløsningssummen da bli 437 millioner kroner. Dette er etter

Deloitte's vurdering uaktuelt for Jessenløkken å vurdere, så lange festeavgiften er så lav som den er i dag.

Etter Deloitte's vurdering kan Jessenløkken har rett til å kreve innløsning til 25 x festeavgiften. Dette kan være aktuelt, uavhengig om festeavgiften er 375 000 eller 1 500 000 kroner. Imidlertid må innløsning vurderes opp imot eiendomsskatten som utskrives i Oslo.