

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

Møtedato: 07.10.19

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Døvekirken, Fagerborggata 12

Til stede: 45 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 49 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sarah L. Karmi.

Møtet ble åpnet av Bjørn Hol.

1 Konstituering

A Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. **Vedtak: Godkjent.**

B Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Sarah L. Karmi foreslått, og som protokollvitne ble Steinar Bjørnbet foreslått. **Vedtak: Godkjent.**

C Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt. Styreleder meldte en tilleggssak til dagsorden – Sak 6. Informasjon om lekkasjer og drenering. **Vedtak: Godkjent.**

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,

Jessenløggen Boligsameie

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. al. 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.

Benkeforslag: Det fremkom forslag på møtet om at en eventuell økning av felleskostnadene bør tas i den ordinære budsjettbehandlingen. Styret trakk derfor sitt forslag til vedtak og møtet fattet deretter enstemmig følgende vedtak:

Årsmøtet vedtar at vi fortsetter som fester og at vi avviser kommunens avgiftsøkning, dvs alt. 2. **Vedtak: Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.**

Jessenløyken Boligsameie

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 ble gitt 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 ble 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 ble 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 ble gitt muntlig informasjon på møtet.

6. Lekkasje / drenering – informasjonssak

Det ble informert om at det vil bli igangsatt gravearbeid i kvartal 1 og 2 i forbindelse med brudd i nedløpsrør og drenering. Det vil også bli igangsatt graving i Jacob Aalls gate utenfor nr 60 for å stoppe en lekkasje. Disse tre sakene blir meldt til forsikringsselskapet vårt.

Møtet ble hevet kl.: 19:33. Protokollen signeres av

Møteleder Fører av protokollen Bjørn Hol /s/ Sarah L. Karmi /s/

Protokollvitne Steinar

Bjørnbet /s/