

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Dato: Onsdag 02.06.2021, kl. 19:00. Møtet åpner kl. 18:45.

Sted: Zoom-møte. Møte-ID: 945 2237 0802. Passord: 342473

1. Konstituering

A. Registrering av deltagere

Det var totalt 22 stemmer representert da møtet startet. En av disse er fullmakt gitt til Ove Høiby. NHF er representert ved Jørgen Foss, som har 10 stemmer.

(Det er 12 deltakere i møtet)

B. Valg av møteleder

Sondre Bø Kongsgård ble valgt til møteleder.

C. Valg av protokollfører

Sigrun Reinhardtsen ble valgt til å føre protokoll.

D. Valg av to til å underskrive protokollen

Pål Hermunn Johansen og Inger Hilde Snekkerhaugen ble valgt til å underskrive protokollen.

E. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det ble konstatert at møtet var lovlig innkalt.

2. Innkomne saker

A. Gassgrill på terrassen

Sak fra Ove Høiby:

Da det er lov å ha propan stående på terrassen (se <https://fb2.no/nyttig/gass-og-propan/>) og det allerede er lov å grille med elektrisk grill ønsker han at det tillates gassgrill på terrassen også.

Han foreslår følgende endring av husordensreglene vedrørende grilling (se <https://fb2.no/nyttig/balkonger/>):

Ny ordlyd:

All bruk av kullgrill er forbudt på balkongene. Det er kun bruk av elektrisk grill og gassgrill som er godkjent. Bak blokken finnes en grillplass som kan benyttes av alle beboere.

Dagens ordlyd:

All bruk av kullgrill og gassgrill er forbudt på balkongene. Det er kun bruk av elektrisk grill som er godkjent. Bak blokken finnes en grillplass som kan benyttes av alle beboere.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene for sameiet skal endres slik som foreslått ovenfor.

Stemmer for: 3

Stemmer mot: 7

Blanke stemmer: 12 (NHF er 10 av disse)

Forslaget ble ikke vedtatt og dagens ordlyd beholdes.

B. Salg og kjøp av garasjeplasser

Dette er en sak som fortsetter fra sameiets ordinære årsmøte april 2021.

På sameiets ordinære årsmøte ble det fremmet en sak om salg av garasjeplasser til beboere i Folke Bernadottes vei 4 (FB4). Dette er per i dag ikke tillatt ut fra reglene for omsetning av garasjeplasser tilhørende beboere i Folke Bernadottes vei 2 (FB2).

Per mai 2021 ønsker både Geir Stølsvik og Tove K. Andersen å selge sine garasjeplasser. Da det ikke er noen kjøpere i FB2, men et sterkt ønske generelt blant beboerne i FB2 om å beholde garasjeplassene til omsetning kun blant FB2-beboere, er det flere forslag til vedtak som kan løse denne saken. Det er forsøkt å liste forslagene til vedtak i en naturlig rekkefølge, og slik at det ikke skal bli mange unødvendige avstemminger. Imidlertid er sakens natur såpass kompleks, med mange potensielle alternativer til løsning, at det blir en del mulige kombinasjoner. Kontrakten for kjøp av de fire garasjeplassene sameiet eier er lagt ved denne innkallingen. Kontraktene de andre eierne av garasjeplasser har skrevet under, skiller seg kun ved navn og antall plasser.

Styret har mottatt innspill fra flere sameiere, blant annet fra Ove Høiby og Pål Hermunn Johansen, som mener at sameiet vil ha interesse av å eie garasjeplasser i kjelleren under FB4. Hvis sameiermøtet er enig med forslagene må vedtektene endres. Følgende forslag omhandler dette:

Forslag til vedtak til endring av §21 i sameiets vedtekter (#1):

Vedtektenes §21 som omhandler Sameiets eierskap av parkeringsplasser skal endres til å reflektere Sameiets ønske om å eie plasser i FB4. Det er verdt å merke seg at avsnitt 2 i den nye formuleringen allerede er kontraktfestet som følge av kjøpsavtalen eierne av parkeringsplassene har inngått: "Parkeringsplassen som kjøpes vil ikke være fritt omsettelig, men må omsettes sammen med seksjonen i Folke Bernadottes vei 2 eller internt i sameiet Folke Bernadottesvei 2, jfr. tinglyst erklæring vedrørende dette."

Ny formulering til §21 foreslås å være følgende:

Sameiet FB2 kan eie opp til ni parkeringsplasser i Folke Bernadottes vei 4. Disse plassene kan leies ut til beboere i FB2 og FB4, men beboere i FB2 har førsteprioritet dersom en plass blir ledig.

Når en sameier ønsker å selge en parkeringsplass kan denne plassen kun selges til andre sameiere i FB2 eller til Sameiet FB2.

Sameiet kan kun erverve slike plasser ved et særskilt vedtak i et ordinært eller ekstraordinært sameiermøte.

Dagens ordlyd:

Sameiet FB2 kan eie opp til fire parkeringsplasser i Folke Bernadottes vei 4. Disse plassene kan leies ut til beboere i FB2 og FB4, men beboere i FB2 prioriteres når en plass blir ledig.

En sameier kan når som helst kreve å få kjøpe en parkeringsplass i sameiets besittelse for 450 000 kroner pluss omkostninger.

Sameiet kan kun erverve slike plasser ved et spesielt vedtak i et ordinært eller ekstraordinært sameiermøte.

Hvis dette forslaget blir vedtatt har sameiet uttrykt et klart ønske om at garasjeplassene skal tilhøre FB2, og det vil da ikke være grunnlag for å gjøre videre arbeid med å endre den tinglyste erklæringen.

(#1) Saken er enstemmig vedtatt, og §21 endres slik formulert over .

Hvis ovennevnte forslag (#1) til vedtak blir vedtatt, stemmer vi over forslaget nedenfor (som kun omhandler kjøp og salg av garasjeplassene).

Forslag til vedtak for tillegg til §21 i sameiets vedtekter (#2):

Det er kun sameiet FB2 ved styret eller eiere av leilighet i FB2 som kan kjøpe garasjeplass i kjelleren i FB4 som nå tilhører sameiet FB2 eller beboere i FB2.

Stemmer for: 15

Stemmer mot: 1

Blanke stemmer: 6

(#2) Saken er vedtatt og formuleringen legges til §21.

Hvis forslag #1 blir vedtatt kan sameiet kjøpe flere garasjeplasser enn de fire sameiet allerede eier.

De neste forslagene omhandler hvilke garasjeplasser sameiet kan kjøpe og til hvilken pris sameiet er villig til å kjøpe garasjeplasser.

Forslag til vedtak for tillegg til §21 i sameiets vedtekter (#3):

Sameiets eventuelle kjøp av parkeringsplasser i FB4 kan kun gjøres når sameiets økonomi tillater det. Vurdering og konklusjon på evt. kjøp kan kun besluttet på sameiets årsmøte med simpelt flertall.

(#3) Saken er enstemmig vedtatt

Hvis forslag #3 blir vedtatt, stemmer vi også over følgende:

Forslag til vedtak (#4):

Sameiermøtet vurderer sameiets økonomi til å være god nok til å kjøpe to plasser i FB4 per juni 2021. Denne vurderingen er kun gyldig til neste ordinære

sameiermøte, men ikke lenger dersom sameiets økonomi forverrer seg, for eksempel ved at det kommer en stor uforutsett utgift.

Stemmer for: 5

Stemmer mot: 4

Blanke stemmer: 3

(NHF har forlatt møtet og vi har dermed 12 stemmer i møtet)

(#4) Saken er vedtatt.

Hvis forslag #3 og/eller #4 blir vedtatt, skal årsmøtet også stemme over følgende forslag som omhandler pris per garasjeplass:

(Prisen som er foreslått nedenfor kan diskuteres på sameiermøtet.)

Ove Høiby, som har vært med å utforme flere av ovennevnte forslag, begrunner forslagene vedrørende kjøp og pris med at det er viktig at plassene blir i sameiet da det er usikkert hva som skjer i nærmiljøet fremover. Det kan godt hende at parkeringsplasser i gaten vil bli fjernet en gang i fremtiden, og da blir disse parkeringsplassene viktigere å besitte av sameiet i FB2. Det kan imidlertid godt være at garasjeplassene ble kjøpt til overpris (435.000 kr per plass), slik at selger som har solgt leilighet uten garasjeplass tar igjen tapet på garasjeplassen mot en høyere pris for leiligheten.

Forslag til vedtak (#5):

Sameiet skal tilby seg å kjøpe garasjeplassene til Geir Stølsvik og Tove K. Andersen for 370 000 kroner per stykk + omkostninger. Dette tilbudet skal vare til 30. juni, men skal trekkes tilbake hvis Sameiets økonomi forverres betydelig.

Etter diskusjon i møtet kommer det frem at de to eierne av garasjeplasser ikke kommer til å godta tilbudet om å selge plassene til Sameiet for mindre enn de selv betalte (435 000,-). Derfor stemmer vi over følgende forslag:

Forslag til vedtak (#5), med sum foreslått i møtet:

Sameiet skal tilby seg å kjøpe garasjeplassene til Geir Stølsvik og Tove K. Andersen for 435 000 kroner per stykk + omkostninger. Dette tilbudet skal vare til 30. juni, men skal trekkes tilbake hvis Sameiets økonomi forverres betydelig.

Stemmer for: 5
Stemmer mot: 5
Blanke stemmer: 2

(#5) Saken er ikke vedtatt

Ny stemmerunde om opprinnelig forslag om å tilby 370.000,-

Stemmer for : 6
Mot: 4
Blanke stemmer: 2

(#5)-opprinnelig formulering fra innkallingen.

Saken er vedtatt, og de to eierne av garasjeplasser tilbys å selge plassene til Sameiet for 370 000 kroner per stykk + omkostninger.

Følgende vedtak (#6) stemmes over hvis ikke forslag #1 blir vedtatt. Det vil da bli en ny runde med gjennomgang av kjøpekontrakt, og eierne av garasjeplassene må endre den etter nytt direktiv. Sannsynligvis forutsetter dette videre juridisk hjelp.

Forslag til vedtak (#6):

Garasjeplasser skal kunne omsettes fritt mellom FB2 og FB4, under forutsetning om at FB4 endrer sine vedtekter til også å kunne selge sine garasjeplasser til FB2. Dette forutsetter også at dette er juridisk mulig ut fra gjeldende avtaler.

Inger Hilde Snekkerhaugen

Sign

Pål Hermunn Johansen

Sign