

Sameiet Folke Bernadottesvei 2 ved styret
Folke Bernadottes vei 2
0862 Oslo
styret@fb2.no

5. oktober 2018

Til: Alle sameiere i Folke Bernadottes vei 2

Innkalling til ekstraordinært sameiemøte tirsdag 15. oktober 2019

Det kalles herved inn til ekstraordinært sameiemøte den 15. oktober 2019. Møtet starter 18:00, og vil holdes i Sogn frivillighetssentral, Minister Ditleffs vei 22, 0862 Oslo.

Saken som skal behandles handler om kjøp av parkeringsplasser i FB4. Denne fremmes av et samlet styre, og kommer med to forslag til vedtak. I tillegg kommer de vanlige to sakene som innleder møtene våre.

Sak: Opptelling av stemmesedler

Hver sameier må ha med seg et utfylt skjema. De som ikke kan komme, men vil gi fullmakt til noen andre, fyller ut skjemaet og leverer det til den som skal bruke fullmakten.

Sak: Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Sameiemøtet stemmer over dette. Dersom sameierne finner at møtet ikke er lovlig innkalt, må møtet avsluttes og kalles inn på nytt.

Sak: Kjøp av parkeringsplasser i FB4

Bakgrunn

Da tomte FB2-FB4 ble delt opp i to tomter for at FB4 skulle bygges, stod det et garasjeanlegg med 14 plasser, hvorav én ble brukt til redskapsbod, på det som nå er FB4. Det daværende styret jobbet for at de 13 parkeringsplassene skulle erstattes når FB 4 ble bygget.

Dette ble tatt til følge under planleggingen av FB4, men Naturbetong insisterte på at interesserte kjøpere skulle melde seg, slik at det var sikkert at alle 13 ville bli solgt til eiere i FB2. Den 22. november 2016 var Naturbetong til stede i et ekstraordinært

sameiemøte (hvis referat er tilgjengelig på sameiets hjemmeside), og beboerne fikk en kort frist til å melde sin interesse. Bare 9 meldte seg, og det ble tinglyst at FB2 skulle kjøpe 9 plasser.

Etter den tid har én av de 9 flyttet ut, og tre andre har trukket sin interesse, delvis fordi prisen ble høyere enn det Naturbetong indikerte i 2016.

Garasjene er nå klare til bruk, men overføringen av eierskapet av våre ni plasser må gjøres samlet, og vi har ikke nok kjøpere. Styret har et mandat fra det siste ordinære sameiemøtet om å kjøpe én plass, men da er det tre plasser som mangler kjøper. Inntil dette kommer på plass, vil ingen fra FB2 kunne ta i bruk plassene.

Organisering av garasjene

Sameiet FB4 består av 39 boligseksjoner og én næringsseksjon, og sistnevnte består av 9 parkeringsplasser i underetasjen i FB4. Det betyr at en som eier én parkeringsplass dermed eier 1/9 av seksjon 40 i FB4. I forbindelse med overføringen av seksjon 40 til nye eiere, vil følgende begrensninger gjøres gjeldende via vedtekter og/eller tinglysning.

- Kun eiere av leiligheter i FB2, eller sameiet FB2 selv, kan eie andeler i seksjonen. Det betyr at hvis en leilighet selges i FB2, og denne har en tilhørende andel i garasjen, må leiligheten selges med garasje plass. Det er mulig å selge sin garasje plass til en annen eier i FB2, men ikke til personer som ikke eier leilighet i FB2
- Parkeringsplassene kan leies ut til andre, men disse må bo i FB2 eller FB4.
- Styret i FB2 står for fordelingen av plasser.

Det siste punktet er et krav fra Naturbetong, og styret tolker det dithen at Naturbetong ikke ønsker å ta del i en diskusjon om hvordan plassene skal fordeles. Styret ønsker å først tildele plasser til personer med spesielle behov, og så la de ordinære kjøperne velge plass etter ansiennitet. Plassene som står igjen tilfaller sameiet.

Styrets forslag om FB2s forvaltning

Når Sameiet kjøper en eller flere plasser i FB2, må det bestemmes hvordan sameiet skal forvalte plassene fremover. Styret ønsker at følgende prinsipper skal gjelde for nåværende og kommende styre.

- Sameiets formål med å eie parkeringsplasser i FB4s kjeller, er å sikre parkeringsmuligheter for sameiets beboere nå og i fremtiden, ikke å tjene mest mulig penger på investeringen.
- Sameiets garasje plasser er forbeholdt leietakere i FB2 og FB4, men beboere i FB2 skal prioriteres når en plass blir ledig.

- En sameier kan når som helst kjøpe en plass fra sameiet for 450 000 pluss kostnader.
- Styret skal fastsette prisen på leie av plasser i FB4, men den skal som hovedregel svare til tapte renteinntekter på investeringen.

Noen av de overstående punktene formaliseres ved hjelp av følgende forslag til endring av vedtektene.

Forslag til vedtak om endring av vedtekter

Forslag til ny paragraf:

§21 Sameiets eierskap av parkeringsplasser i FB4

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 sameiemøte.

Eksisterende paragrafer fra §21 og utover, gis nye nummer. Ellers står vedtektene slik de er.

Styret ønsker at vedtektsendringen stemmes over. Det kreves to tredjedelers flertall for å endre vedtekter.

Styrets analyse av spørsmålet: Hvor mange plasser bør vi kjøpe?

Styret ønsker et utvidet mandat til kjøp av parkeringsplasser i FB4, og peker på følgende for at vi skal kjøpe flere plasser enn den ene vi allerede har vedtatt.

- Når vi har sikret kjøp av alle de ni plassene, vil sameiere kunne begynne å benytte plassene, og eventuelt ta inn inntekter for leie av plassene. Dersom vi ikke klarer dette, der det uklart hva som kommer til å skje.
- Parkeringssituasjonen i nabolaget er trangere enn før, og det er ofte vanskelig å finne en plass å stå. Det er sannsynlig at sameiet enkelt vil kunne leie ut plassene til beboere i FB2 og FB4.
- Det at sameiet eier plasser, og er villige til å selge til beboere når som helst, er positivt når en skal selge en leilighet i FB2. Dette er fordi man også vil tiltrekke seg kjøpere som trenger en garasjeplass, i tillegg til de som ikke er

interessert i parkering. Denne fordel vil være til alle plassene er solgt, og FB2 har fått alle pengene tilbake.

- Sameiet har kapital til å kjøpe de fire parkeringsplassene. Likevel vil vi, dersom vi kjøper fire plasser, midlertidig redusere likviditeten og gjøre oss mer sårbar ved uforutsette hendelser. (Styret vil komme med nøyaktige, oppdaterte tall når saken debatteres.)

Regnskapsførers kommentarer

Styret kontaktet Jørn Sandberg i Sandberg Regnskap før denne innkallingen ble skrevet, og følgende oppsummerer hans vurdering (per 2. oktober 2019):

Økonomisk ser jeg ingen problemer for sameiet å håndtere kjøp av 3 plasser. Det er nok mer en policy avgjørelse styret og sameierne må ta.

og, senere

Jeg tror 4 stk er for mye. Det er trolig likviditet til det, forutsatt at noe uforutsett ikke skjer, men reduserer reservene mye. Anbefaler derfor at man ikke kjøper mer enn 3.

Når det gjelder investeringen sier Sandberg:

En annen ting er at med dagens parkeringspolitikk i Oslo så vil vel slike plasser trolig bare bli mer og mer verdt.

Forslag til vedtak

Styret ønsker at følgende vedtak stemmes over:

Styret gis mandat til å kjøpe opp til fire garasjeplasser i FB4, avhengig av hvor mange ordinære sameiere melder seg som kjøpere.

Dersom dette vedtaket stemmes ned, ønsker styret at følgende stemmes over:

Styret gis mandat til å kjøpe opp til tre garasjeplasser i FB4, avhengig av hvor mange ordinære sameiere melder seg som kjøpere.

Dersom også dette stemmes ned, ønsker styret at følgende stemmes over:

Styret gis mandat til å kjøpe opp til to garasjeplasser i FB4, avhengig av hvor mange ordinære sameiere melder seg som kjøpere.

Hver av disse forslagene trenger ordinært flertall blant de oppmøtte for å kunne vedtas.

Hvis vi (sameiet som helhet) ikke klarer å skaffe til veie nok kjøpere, vil vi måtte forsøke å endre forutsetningene slik at også sameiere i FB4 kan kjøpe andeler. Det vil ta tid, og FB2 vil da miste kontrollen over tilsvarende antall parkeringsplasser.

Med vennlig hilsen,

Styret

NAVNESEDDEL / FULLMAKT

Ekstraordinært sameiemøte for Sameiet Folke Bernadottes vei
2, tirsdag 15. oktober 2019 klokken 18.00

I møtet har sameierene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved bruk av denne navneseddel, eventuelt gi sin
fullmakt til en annen sameier. Navneseddelen / fullmakten leveres i utfylt stand ved
inngangen.

NAVN: _____

LEILIGHETSNUMMER: _____

JEG GIR FULLMAKT TIL: _____ LEIL. NR: _____

UNDERSKRIFT: _____