

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 25.01.2023 i Sameiet Kjøita Secret Garden.

Bakgrunn: Begjæring fra en gruppe seksjonseiere om ekstraordinært årsmøte med begrunnelse i den voldsomme økningen av månedlig vedlikeholdskostnader for parkering og avtalen mellom Kjøita Næring AS og Sameiet som gjelder Parkeringskjelleren, signert 29.01.2018.

Sak 1 Konstituering

- Innkalling ble godkjent
- Svein Akselsen fra SBBL ble valgt til møteleder
- Goya W. Dahl ble valgt til referent
- Rolf Wilhelmsen og Svein Akselsen ble valgt til å signere protokollen
- Det var 56 stemmeberettigede seksjonseiere til stede

Sak 2 Innkommet sak, parkeringskjelleren:

Avtalen mellom Kjøita Næring AS og Sameiet Kjøita Secret Garden, om bruk av vedlikeholdskostnader av parkeringskjelleren. Sameierne krever fullt innsyn i avtalens ordlyd, og årsak til den ekstreme økning i garasjevedlikehold som nå påføres sameierne som har betalt flere hundre tusen for parkeringsplassen. I tillegg må det fremlegges hvem som har signert avtalen. Det kreves også forklaring på hvorfor denne avtalen ikke er bekjentgjort i salgsprosessen.

Haaversen bad om å få protokolltilførsel på at avtalen burde vært delt ut i 2018, da den ble signert.

Både avtalen og styrets tilsvær til de innkomne spørsmålene lå vedlagt innkallingen. Dermed var både avtalens innhold, dato for signering og hvem som hadde signert den avklart i forkant av møtet.

Både avtalen og styrets tilsvær ble behandlet i møtet punkt for punkt, med mulighet for spørsmål/kommentarer til hvert av punktene.

Det ble en del diskusjon om hvorfor avtalen ikke var gjort kjent i salgsprosessen. Avtalen ble signert i 2018, lenge etter at de første leilighetene var ferdigstilt og innflyttet. Salgsprospektene var utarbeidet i forkant av det igjen, altså lenge før avtalen var inngått.

Det var mange spørsmål og innlegg i møtet, særlig knyttet til avtalens gyldighet, styrets håndtering av den både da den ble inngått og nå, hvorvidt styreleder bør være inhabil i nåværende forhandlinger med Kjøita Næring AS (KN), og nivået på kostnadene som KN har fakturert sameiet.

Det ble opplyst fra salen at avtalen er forevist flere eiendomsめglere som aldri har hørt om eller sett avtalen, men kun vedlagt Vedtektene i salgsdokumentene. Disse savner alle vesentlige punkter mht. fremtidige vedlikeholdskostnader. Det ble i den sammenheng uttrykt tvil om avtalens gyldighet.

Styret besvarte de ulike spørsmålene. De har hatt advokat Garlie til å vurdere avtalen, og han mener at den er gyldig. Styret har derfor hovedfokus på at sameiet må få bedre innsyn i og påvirkning på hvilke kostnader KN kan kreve at sameiet skal være med på å dekke. Styret har ikke akseptert de fakturaene som er kommet fra KN, og er i forhandlinger om å få dem redusert. Styret mener dessuten at avtalen fra 2018 er litt lite spesifikk, og jobber for at den bør reforhandles. Det gjelder både hvilke kostnader KN kan kreve, fordelingsnøkkel mellom KN og sameiet samt at styret i sameiet må gis større mulighet til å påvirke kostnadene som for eksempel omfanget på bruk av vaktmestertjenester. Dagens styreleder (som ikke var i styret da avtalen ble inngått) mente at han ikke er å anse som inhabil i dagens forhandlinger med KN. Det ble ikke stemt over, men forsamlingen syntes å slå seg til ro med argumentasjonen.

Styret har fått full innsikt i regnskapstallene fra KN som ligger til grunn for fakturerte andel til sameiet, men har besluttet at de trenger bistand for å vurdere dem ordentlig. De vil derfor be Sørlandet Boligbyggelag gå nøye gjennom dem.

Det ble fra salen avslutningsvis uttrykt takk til styret for en god gjennomgang, og gitt støtte til styret i det videre arbeidet med avtalen mellom KN og Sameiet Kjøita Secret Garden.


Goya W. Dahl
referent


Rolf Wilhelmsen


Svein Akselsen

Etter det ekstraordinære årsmøtet ble det gitt en nærmere orientering fra styret v/ Yngve Arntzen om prosessen styret har hatt i denne saken og de resultatene som pr. dato er oppnådd i forhandlingene med Kjøita Næring AS. Det er allerede oppnådd betydelig reduksjon.