

Orienteringer fra styret

V/Siri

1. Oppfølging av fjorårets forslag om vedtektsendring for å kunne omsette garasjeplasser mellom beboere i alle sameiene på Lillohøyden.
2. Rettsmekling vedrørende sak om oppløsning av realsameie.
3. Styret ønsker å informere om at felleskostnader øker med kr 50,- for å dekke inn økte kostnader.
4. For å bedre sameiets likviditetssituasjon vil avregning av strøm til garasjeplassene bli avregnet flere ganger i året.
5. Lov om eierseksjoner ble endret i 2018, og sameiet må foreta en revisjon av vedtektene slik at de er samsvar med den nye eierseksjonsloven. Styret starter dette arbeidet og vedtektsendringene tas opp på ekstraordinært sameiermøte til høsten.

Sak knyttet til mulig vedtektsendring

- På fjorårets årsmøte ble det fremmet forslag om å endre vedtektene fra dagens situasjon der salg bare kan skje internt i aktuelt sameie til at salg kan skje på tvers av de tre sameien på Lillohøyden

Vedtak: Vedtatt med 1 stemme imot. Det forutsettes at vedtaket er gyldig i henhold til tinglyste bruksretter og loven

2.2.3 Endring av vedtektene ang. salg av p- plass i garasjen Saksfremstiller Heidi H. Ringstad, Hus 6

Slik vedtektene i garasjesameiet er utformet, er det kun tillatt å kjøpe/selge garasjeplasser til/fra seksjonseiere i eget boligsameie. Dvs at seksjonseiere i Lillohøyden 2 sameie, kun har rett til å selge sin p-plass til en annen seksjonseier i Lillohøyden 2 Sameie. Det samme gjelder for hus 4 og hus 6. dette gjør det vanskelig å selge en p-plass på Lillohøyden. For å gjøre markedet for p- plasser bedre foreslår jeg at p- plasser fritt kan selges mellom Lillohøyden 2, 4 og Sameie. Bor man f.eks. i hus 2 vil man ved endring av vedtektene øke antall potensielle kjøpere fra 60 boligseksjoner til 252 boligseksjoner. For garasjesameiet har det ingen betydning hvem som eier p- plassene, så lenge de bor på Lillohøyden.

På bakgrunn av dette foreslår jeg at vedtektenes § 8 punkt 3 «Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass»

Endres fra: « En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres eller selges til andre seksjonseiere i eget eierseksjonssameie beliggende over garasjesameiet, slik at eier av boligseksjon sameiet Lillohøyden 2 kun kan overdra sameieandel i garasjesameiet til andre seksjonseiere i Sameiet Lillohøyden 2, og eier av boligseksjon i Sameiet Lillohøyden 4 kun kan overdra sameieandel i garasjesameiet til andre seksjonseiere i Sameiet Lillohøyden 4, og at eier av boligseksjon i Sameiet Lillohøyden 6 kun kan overdra sameieandel i garasjesameiet til andre seksjoner i Sameiet Lillohøyden 6.»

Til: En Sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres eller selges til seksjonseiere i Lillohøyden 2 sameie, Lillohøyden 4 sameie og Lillohøyden 6 sameie, slik at eier av boligseksjonen i Lillohøyden 2 Sameie, Lillohøyden 4 sameie og Lillohøyden 6 sameie kun kan overdra sameieandel i garasjesameiet til andre seksjoner i Lillohøyden 2 sameie, Lillohøyden 4 Sameie og Lillohøyden 6 Sameie.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres som over.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget med forbehold om at loven tillater vedtektsendringen.

Sak knyttet til mulig vedtektsendring

- Erklæringen fra kommunen fastslår minste antall parkeringsplasser pr sameie
- Alle parkeringsplasser eiet av seksjonseiere i de tre sameiene ble tinglyst i realsameier med leilighetene i 2017
- I forbindelse med rettstvist er PBE forespurt om mulig endring av erklæringen
- Vi har forespurt advokat som mener en vedtektsendring ikke er å anbefale



Plan- og bygningsetaten

Org.nr.: 971 040 823



Doknr: 1038949 Tinglyst: 29.11.2013
STATENS KARTVERK FASTEIENDOM

Saksnr.: 201210707-6

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 77/41,410,411 og 377/4

1. FELLES UTOPPHOLDSAREALER:
Gnr. 77 bnr. 41, gnr. 77 bnr. 410 og gnr. 77 bnr. 411 skal ha gjensidig rett til adkomst over og opphold på områder avsatt til adkomst, lek og rekreasjon m.v. (uteoppholdsarealer) på hverandres gnr./bnr. som vist på godkjent utomhusplan i sak 2011106748 og 2011106765.
2. FELLESAREAL (PARKERINGSKJELLER):
Gnr. 377 bnr. 4 skal være til felles bruk for gnr. 77 bnr. 41, gnr. 77 bnr. 410 og gnr. 77 bnr. 411.
3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
Gnr. 77 bnr. 41 skal ha bruksrett til 42 plasser til biloppstilling i garasje på gnr. 377 bnr. 4.
Gnr. 77 bnr. 410 skal ha bruksrett til 69 plasser til biloppstilling i garasje på gnr. 377 bnr. 4.
Gnr. 77 bnr. 411 skal ha bruksrett til 62 plasser til biloppstilling i garasje på gnr. 377 bnr. 4.

Rettskopi bekreftes
Schina



Parkeringen for grunneiendommen er anordnet under bakken og disponert som anleggseiendom, 377/4, og tinglyst til felles bruk for forannevnte grunneiendommer. I tillegg har hver grunneiendom fått tinglyst bruksrett til et visst antall plasser i samsvar med krav stilt i gjeldende reguleringsplan samt påfølgende byggesaker. Punkt 2 og 3 i erklæringen tinglyst 29.11.2013 gjenspeiler ovennevnte krav. Erklæringen er ment å ivareta behovet for parkeringsplasser for beboerne i sameiene. Dere kan således ikke påregne at vi vil samtykke til endring av erklæringen.

Vedrørende forslag til vedtektsendring om salg av parkeringsplasser på tvers av de tre boligsameiene

I epost fra styret av 05.03.19 viste dere til forslag å fremme sak på kommende årsmøte, om en slik vedtektsendring. Dette med klart forbehold om at plassene fortsatt bare kan selges internt innen de tre sameiene, og at den opprinnelige fordelingsnøkkelen i erklæringen fra kommunen tilfredsstilles. Jeg lovet dere tilbakemelding/innspill på dette.

Forslaget dere viser til fremstår som en god tanke, men slik vi ser det er det ikke å anbefale. Ved å åpne opp for salg på tvers av de tre boligsameiene kommer man i en problemstilling hvor kommunens erklæring utfordres eller brytes. Det vil antakelig by på utfordringer å regulere hvem som evt. kan få selge sin p-plass fritt i de tre boligsameiene, og motsatt; hvem som har båndlagt plass ihht. det konkrete antall p-plasser som tilligger hvert av boligsameiene (ihht. erklæringen fra kommunen). Det er ikke gitt at dette lar seg gjennomføre i praksis, og blir i beste fall utfordrende. Det vil antatt bli styrets ansvar å se til at den vedtatte ordning til enhver tid oppfyller kommunens krav.

Dersom man åpner opp for salg på tvers av boligsameiene, svekker man også påstanden i tilsvaret om at kommunens erklæring må overholdes fullt ut.

Vår vurdering er derfor at nevnte forslag ikke er tilrådelig å fremsette for sameiermøte.

Rettstvist

- Vedtektene angir at dersom en eier med sameieandel med rett til parkering selger sin eierseksjon uten samtidig å overdra sin andel i garasjesameiet kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges
- En sameier med flere garasje plasser solgte sin sameieandel med bare en andel i garasjesameiet
- Styret ble stevnet for å få oppløst realsameiet for de øvrige plassene
- Saken er forliket, og plassene kan beholdes av tidligere eier I inntil 1,5 år

Vedtektenes §8:

4. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstill vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

STEVNING TIL OSLO TINGRETT

SAKEN GJELDER:

Plikt for garasjesameie til å medvirke til etablering av formell eiendomsrett til sameieandeler i garasjesameie etter salg av leilighet ved å godkjenne oppløsning av realsameie mellom leilighet og 3 garasjeplasser som ikke ble solgt sammen med leiligheten.

2017/859374-1/200
09.08.2017 21.00

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

VEDERLAG: NOK 0		
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:1		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:2		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:3		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:4		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:7		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:9		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:10		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:11		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:12		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:13		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:15		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:17		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:19		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:20		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:24		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:25		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:53		IDEELL: 1/125
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:54		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:55		IDEELL: 3/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:56		IDEELL: 1/250
KNR:0301 GNR:77 BNR:41 SNR:57		IDEELL: 1/125