

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag

Tid: Møtet avholdes digitalt i perioden torsdag 05.12.24 kl.10.00 til mandag 09.12.24 kl.15.00

I denne perioden skal du ta stilling til punktene i sakslisten og avgi stemme

Sted: Møtet blir avholdt digitalt via "Bonabo" på usbl.no

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Salg av to parkeringsplasser

3 Vedtektsendring

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Salg av to parkeringsplasser

Tøyentaket Borettslag eier to parkeringsplasser i garasjekjelleren og styret ønsker nå at disse plassene skal selges til andelseiere i borettslaget og seksjonseiere i sameiet. Plassene ble tidligere brukt til bildelingstjenesten Otto og på ordinær generalforsamling våren 2024 ble det gjort vedtak om oppsigelse av denne avtalen.

I henhold til borettslagets vedtekter krever salg av fast eiendom 2/3 flertallsvedtak fra generalforsamlingen.

Styret ønsker å selge plassene for å bedre borettslagets økonomi.

Styret har sendt ut informasjon om utsalgspris og budrunde. Dersom 2/3 av generalforsamlingen vedtar salg av parkeringsplassene vil styret iverksette budrunde med de andelseiere som er interessert.

Dersom salg av parkeringsplassene utløser skatt av gevinsten opplyses det om følgende:

Alle som har eid sin leilighet i mindre enn et år når salget finner sted har ikke fritak for skatt.

Alle som har eid sin leilighet mer enn et år og melder om de ikke har brukt eiendommen som egen bolig i minst et år siden overtakelse, vil utløse skatt. Hvis ikke vil det antas at de har fritak.

Eksempelvis på regnestykket som følgende ved et salg på kr 600 000,-:

$600\,000 \text{ (utgangsverdi)} - 500\,000 \text{ (inngangsverdi)} = 100\,000 \text{ (gevinst)}$

$100\,000 / 86 \text{ leiligheter} = \text{kr } 1162 \text{ per leilighet}$

$22\% \text{ av kr } 1162 = \text{kr } 256$

Hver eierandel som ikke har skattefritak utløse kr 256 i skatt på kr 100 000 i gevinst.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner salg av to parkeringsplasser i Tøyentaket Borettslag

3. Vedtektsendring

Som en følge av at parkeringsplassene blir solgt må det gjøre endringer i borettslagets vedtekter.

Følgende bestemmelser i vedtektene foreslås endret:

1-3 Borettslagets eiendom, parkeringsplasser, boder og takhager

Borettslaget har enerett til to parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Disse parkeringsplassene inngår i en bilpoolordning. Den ene plassen er del av seksjon 4, mens borettslaget har tinglyst rett til den andre plassen. 27 av parkeringsplassene i seksjon 4 har bestemte andelseiere enerett til, og 3 andelseiere har rett til MC-plasser i parkeringskjelleren.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Tv- og bredbånd samt kostnader med bildelingstjenester (unntatt den enkeltes bruk av bildelingstjenesten) fordeles likt på alle andeler. Det betales inn à konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk. Eierne som disponerer parkeringsplass til bil eller MCplass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtektene i Tøyentaket sameie. Styret kan fastsette årlig beløp for å dekke kostnadene. Det betales ikke for enerett til takhage eller bod.

Til følgende ordlyd i vedtektene:

1-3 Borettslagets eiendom, parkeringsplasser, boder og takhager

29 av parkeringsplassene i seksjon 4 har bestemte andelseiere enerett til, og 4 andelseiere har rett til MC-plasser i parkeringskjelleren.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Tv- og bredbånd fordeles likt på alle andeler. Det betales inn à konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk. Eierne som disponerer parkeringsplass til bil eller MCplass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtektene i Tøyentaket sameie. Styret kan fastsette årlig beløp for å dekke kostnadene. Det betales ikke for enerett til takhage eller bod.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner vedtektsendringene i sin helhet.