Til alle seksjonseierne

KORTVERSJON OM FELLESGARASJEN:

Alle har i dag fått en lapp i postkassene fra en person (Sylvi Johnsen) som sier «Stem nei til vedtekter i Tokerudberget Garasjesameie». Vedkommende bor ikke i Tokerudtoppen, men i Tokerudåsen Sameie. Tokerudåsen har på demokratisk vis sagt ja til å bygge ny garasje med mer enn 2/3 delers flertall. siste nytt i garasjesaken er at det koster 47,5 millioner å vedlikeholde den gamle garasjen. det koster kr 55 millioner å rive og bygge en ny.

Alle ønsker å vite sannheten om garasjesaken før man stemmer.
Sylvi Johnsen sin «historie» er full av feil og usannheter. Dette har skjedd:

- Alle tre sameiene på Tokerudfeltet har gjennomført demokratiske prosesser
  - Johnsens skriverier er i korthet feilinformasjon. I verste fall er det bevisst feilinformasjon. Det er uansett farlig for demokratiet fordi seksjonseierne må ha riktig informasjon før man treffer vedtak.

- Johnsen skriver at hun bevisst ikke deltok i ekstraordinært årsmøte i oktober 2018 fordi møtet angivelig var ugyldig.
  - Det er feil: Møtet, dvs de tre møtene var alle lovlig innkalt, innkallingen og gjennomføringen ble godkjent av alle sameiene.
  - For de som har glemt, må jeg minne om at styrene var enige om det var både praktisk og demokratisk at alle sameiene hadde samme informasjon. Derfor var første del et felles informasjonsmøte hvor alle fikk høre samme informasjon og anledning til samtidig å lytte til motargumentene.
  - Så får hver enkelt gjøre seg sine tanker om hva en person skriver som ikke var til stede, men ellers tillater seg å referere falskt fra samme møtet.

- Dette er saksgangen i Tokerudtoppen:
  - På ekstraordinært årsmøte 23.10.2018 fikk forslaget om å rive og bygge ny garasje 31 stemmer. 38 stemte mot.
  - I de to andre sameiene var det mer enn 2/3delers flertall **for** å rive og bygge nytt.
  - Tokerudtoppen hadde ingen avstemming om finansiering.
  - Tokerudtoppen vedtok mot 3 stemmer å formalisere fellessameiet i en egen organisasjon (dvs at sameiet vedtok å stifte et Garasjesameie).
  - Johnsen fremstiller Garasjesameiet som noe nytt. Det er det ikke. Det har vært et Felles Sameie helt siden garasjen ble bygget, dvs samtidig med boligene i 1972. Det har bare vært et sameie uten organisasjonsnummer og uten tilstrekkelig fast ledelse. Det eneste nye er at det stiftes med eget organisasjonsnummer og tilhørende vedtekter. Og ikke minst: De tre boligsameiene har vært forpliktet til dette fra man etablerte sameiene (og før det; fra man etablerte

borettslagene i 1972). Man kommer kort sagt ikke unna denne forpliktelsen.

- Johnsen skriver at et styre i et Felles garasjesameie ikke er kompetent.
  - Det er selvsagt ikke riktig: Ethvert styre som velges på demokratisk vis er kompetent, dvs har alle rettigheter og plikter som vedtektene tilsier.
  - Vedtektene som skal bestemmes må forholde seg til de rammer som garasjesameiet har hatt fra starten av; dvs like rettigheter og plikter.
  - Hvert sameie er forpliktet til å finansiere garasjen fordi garasjen er en forutsetning for at det ble lov å bygge boliger på Tokerudberget (dvs at det var et vilkår for å få byggetillatelsene)

- Johnsen agiterer mot å stemme for vedtekter til garasjesameiet
  - Ethvert ansvarlig organ må ha sine vedtekter. Dette skal sikre alle tre boligsameiene om at Garasjen i fremtiden blir styrt og driftet slik at det gagner alle tre boligsameiene likt.
  - Hennes agitasjon er det samme som å oppfordre til anarki. Men det er anarkiet og mangelen på besluttsomhet som har gjort at garasjen har fått forfalle foran øynene på alle tre sameiene.

***

- 13. februar 2019 hadde Tokerudtoppen sameie et nytt ekstraordinært årsmøte
  - Forslaget om å rive og bygge nytt fikk denne gangen flertall: 36 for, 34 mot.
  - Styret fikk fullmakt til å godkjenne vedtektene.
  - Sameiet valgte på demokratisk vis to representanter fra Tokerudtoppen til å sitte i det felles styret (inntil nå: «Interimsstyret»).
  - Rehabilitering eller finansiering ble ikke tatt til avstemming.
  - Det ble vedtatt at man skulle gå for å *utrede* rehabilitering ytterligere og legge saken frem på nytt på det ordinære årsmøtet.

- 7. mai 2019: Ordinært årsmøte i Tokerudtoppen:
  - Årsmøtet vedtok enstemmig å gå inn for rehabilitering – og finansiering – men bare **dersom** dette kunne gjennomføres innenfor en kostnadsramme på kr 30 millioner.
  - Johnsen mer enn antyder at styret i Tokerudtoppen har lurt sitt sameie. Dette er falskt. Styret i sameiet har konsekvent og lojalt fulgt årsmøtenes vedtak når det gjelder å skaffe best mulig kunnskap om fakta: hvor skadet er Garasjen og hva koster det å rehabilitere; kort sagt: hva er det mulig å få til? Denne kunnskapen skal tjene til at alle som eier seksjoner skal vite hva de stemmer over og gjøre seg sin egen oppfatning av hva som er fornuftig bruk av pengene. Styret i Tokerudtoppen har fulgt denne linjen til tross for at vi er «truet» med å bli holdt juridisk ansvarlig av Lia og Åsen for ikke å ville rive og bygge nytt.

- Utviklingen etter 7. mai 2019:

  - Tokerudtoppen sameie har innhentet en juridisk vurdering om hvilke krav til flertall blant boligsameiene som kreves for å velge metode: rehabilitering eller nybygg?
  - Det samme har senere interimsstyret (dvs alle 6 representantene for alle tre boligsameiene) gjort
  - To vurderingene fra to ulike og uavhengige advokatfirmaer konkluderte med at flertallet på 2 av tre boligsameier kan avgjøre med bestemmende kraft hvilken metode man skal gå for, - og hvilken entreprenør man skal velge. Det rettslige grunnlag er lov om sameie.

- Utviklingen etter 7. mai 2019 har også dokumentert:
  - Vi har fått grundig dokumentert at garasjens skader er langt mer omfattende enn først antatt. Fagfolk har anbefalt at garasjen rives og at ny garasje bygges.
  - Et flertall på 4 av 5 i Tokerudtoppens styre har vedtatt å gå for nybygging også forut for årsmøtet i 2020. Dette skjedde før vi fikk informasjon om at pris for nybygg kunne bli lavere enn kr 60 mill. Nå fins det et tilbud på ca kr 55 millioner, mot anslag på ca 74 millioner i 2018. Det betyr at finansieringskravet er redusert fra ca 25 mill til ca 18,3 mill pr sameie, dvs kun 2,5 mill mer enn hva en rehabilitering koster.
  - Den kunnskap vi har i dag, og den pris på rehabilitering samt nybygg vi har i dag, skyldes nettopp at alle sameiene har arbeidet aktivt for å få frem riktig kunnskap og konkurranseinnhenting av priser.
  - Det er denne kunnskapen som danner grunnlaget for den avstemming vi skal ha i Tokerudtoppen. Årsaken til at vi skal ha avstemming i Tokerudtoppen til tross for at flertallet avgjør, var den teoretiske muligheten for at Åsen og Lia skulle endre standpunkt. Det er det ingen grunn til å tro i dag når vi nå ser at bygget kan bygges ca 20 millioner billigere enn antatt i 2018. Det er i dag opplyst at det ikke er et tema på årsmøtene i Lia eller Åsen i år å skulle gjøre nye avstemminger.

- Styret i Tokerudtoppen har bedt om at årsmøtet gjentar sin fullmakt til styret om å godkjenne vedtektene til Tokerudberget Garasjesameie.

- Johnsen hevder at styrelederne i Tokerudlia og Tokerudtoppen er inhabile.
  - Dette er feil. De nevnte styrelederne er profesjonelle styreledere/advokater som er valgt utenfra, dvs bor ikke selv i sameiene. Man kan bli inhabile om man har en egen økonomisk interesse i garasjesaken. Det er det ingen av de nevnte styrelederne som har. Deres ansvar er å skaffe seksjonseierne riktig fakta slik at de som bestemmer ved avstemmingene tar informerte valg. Ingen av de nevnte styremedlemmene har stemmerett. Og ansvaret har vært å gjennomføre en prosess som skulle lede til konkrete og faglig holdbare anbefalinger. I dag har alle seksjonseierne i de tre boligsameiene fått slik informasjon.

- Jeg oppfordrer alle som skal stemme i denne saken om å sette seg inn i fakta, Hvis det er ytterligere spørsmål, be om å få de besvart. Men for alle del: Ikke baser ditt standpunkt på sladder og annen useriøs «informasjon».

Oslo 17.6.2020

Med vennlig hilsen
Alf-Erik Vollen, styreleder Tokerudtoppen Sameie
vollen@svpadvokatene.no Mobil: 90044079