

# Innkalling til årsmøte

Årsmøte i Sameiet Folke Bernadottes vei 2

**Dato og tid:** Tirsdag 2. april 2024, klokken 18:00  
Møtet åpner for å ta imot møtedeltakere klokken 17:45

**Sted:** Zoom-møte  
Møte-ID: 870 6583 8775  
Passord: 884841

Neste side inneholder informasjon om møte-plattformen Zoom og hvordan man kan koble seg til.

## Til behandling foreligger:

1. Konstituering
  - a. Registrering av deltakere
  - b. Valg av møteleder
  - c. Valg av protokollfører
  - d. Valg av to sameiere til å underskrive protokollen
  - e. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
2. Årsregnskap og revisors beretning for 2023 (eget vedlegg)
3. Gjennomgang av styrets arbeid
  - a. Denne perioden
  - b. Pågående saker
4. Innkomne saker
  - a. Nytt ringeklokketablå (Styret)
  - b. Fasade og balkonger (Elisabeth Skoglund)
  - c. Tilrettelegge for salg av parkeringsplasser i FB4
  - d. Forbedre avtaler med leverandører
  - e. Øke fellesutgifter på grunn av økte kostnader (Pål Hermunn Johansen)
  - f. Dreneringslag i bakgården (Maria Samuelsen)
  - g. Endring av vedtekter angående dyrehold (Pål Hermunn Johansen)
  - h. Flaggstang (Maria Samuelsen)
  - i. Sanksjoner (Maria Samuelsen)
  - j. Etablering av brannvarslingssystem og tilkobling til brannsentral for seksjoner i 2. etasje (Hans Jacob Hauge)
5. Budsjett
6. Valg av nytt styre

## Angående digitalt avholdt møte

Digitale årsmøter i sameier - og generalforsamlinger i borettslag - har blitt lovlig på permanent basis. Styret ønsker at flest mulig skal kunne delta, og loven krever at det skal legges til rette for at alle skal kunne delta. Styret har derfor valgt en møte-plattform som har god støtte av alle de vanligste systemene for mobiltelefoner, nettbrett og datamaskiner. Zoom har apper/programmer for Android, iOS, macOS, Linux og Windows, og det vil være mulig å bruke telefonen til å ringe inn og delta (uten video).

For de som ikke kan delta på egne elektroniske enheter, vil det være mulig å gi fullmakt til en annen sameier til å stemme på dems vegne. En slik fullmakt må meldes til styret, på ark, tekstmelding eller e-post. Vi ønsker å ha slike fullmakter i hende dagen før møtet (eller tidligere), slik at styret kan ha en best mulig oversikt når møtet starter.

En fullmakt til styret kan inkludere en forhåndsuttalelse og en instruks om hvordan det skal stemmes i de ulike sakene. Forhåndsuttalelsene vil bli presentert på møtet, og kan også sendes på forhånd til alle sameierne, hvis fullmaktsgiver ber om det.

Den beste måten å delta i møtet på er å følge lenken som ble delt sammen med e-posten med denne innkallingen. Følg instruksjonene som dukker opp på skjermen for å komme inn i møtet. Det vil være mulig å komme inn i møterommet fra og med 15 minutter før møtet starter.

Vi håper at flest mulig vil delta i møtet via Zoom-applikasjonen, men ta kontakt med styret dersom du vil delta via telefon, slik at vi kan teste det på forhånd. Vi ønsker ikke at eventuelle tekniske problemer skal forhindre noen fra å delta i møtet

## 2. Årsregnskap og revisors beretning

Om budsjettet skriver regnskapsfører Jørn Sandberg følgende:

*Budsjettet for 2024 viser et overskudd på Kr. 315.893. Etter vår mening er dette et tilstrekkelig overskudd for sameiet for 2024. Overskuddet skal dekke avdrag på lånet så dersom uforutsette hendelser oppstår kan det bli behov for å justere felleskostnader.*

*Det var budsjettet et overskudd for 2023 på Kr. 541.614 men resultatet endte på Kr. 390.034. Noe av årsaken til noe dårligere resultat skyldes den store renteøkningen som kom i 2023. Budsjetterte renter var Kr. 245.167 men endte på Kr. 292.441. En endring på Kr. 47.274. Utover dette har kommunale avgifter økt betydelig mer enn budsjettet. I tillegg har det vært noe mer vedlikehold på bygg og heis enn budsjettet.*

For 2023 var utgiftene til heis i hovedsak knyttet til de gamle heisene, som vi hadde langt inn i året som gikk. Det er ikke knyttet til de nye. Heiskostnadene vil gå betydelig ned nå som de er byttet, og vi etablerer ny drifts- og fakturakontrolltavgale.

Sandberg skriver følgende angående heis for regnskapsåret 2023:

*Vedr. heis så har dere en vedlikeholdsavtale på som koster 10.000 i måneden. Det er allerede brukt Kr. 105.000 på heisen. Hvorav Kr. 18.870 egentlig skulle vært på fjoråret men kom i år siden de kom så sent. I tillegg har det kommet på Kr. 24.300 for Heisrådsgiveren som heller ikke var i planene når budsjettet ble laget.*

*Heis:*

*Kr. 71.300 i januar 2023 for reparasjon dører som fusket.*

*2 x Kr. 51.993 for serviceavtale.*

*Kr. 8.437 til oslo kommune for sikkerhetskontroll*

*I tillegg div. kostnader Otis for heisstans, feil.*

## 3. Styrets arbeid

### 3a. Styrets arbeid denne perioden

Dette har vært en periode hvor det har blitt arbeidet videre med større saker fra foregående år, og styret ønsker å raskt gå gjennom hva som er gjort.

1. Ferdigstilling av heisene har vært et stort prosjekt, og det har opptatt mesteparten av tiden til Styret. Det har vært utfordringer med samarbeidet med Otis og Styret valgte å leie inn en uavhengig heiskonsulent for å forsikre oss om at vi får det resultatet vi har krav på. Han avdekket noen svakheter i arbeidet og derfor er ferdigstillingen fremdeles ikke ferdig, men det nærmer seg. Sameiet har holdt tilbake siste avdrag slik at heisene ikke blir betalt i sin helhet før dette er ordnet.
2. Branndørene til etasjene er byttet til moderne tette dører som faktisk har en funksjon ved brann. Det ble nevnt tidligere at de skulle få et magnetfeste for å stå åpne. Dette har vært en av konfliktene med Otis, og på dette punktet har vi ikke noe mer å gå på, dessverre. Men nytt Styre må gjerne få fortsette kampen om de mener det er hensiktsmessig bruk av ressurser.

3. Styret har inngått ny snømåkingsavtale med 1 hjelpende hånd. Dette ser vi på som en stor oppgradering fra tidligere år når det gjelder brøytingen. Firmaet har også mulighet til å bidra med annet vedlikehold, men vi har ikke avtalt noe mer pr. d.d.
4. Det har generelt vært en del uro i enkelte utleieleiligheter i bygget og Styret har brukt en del tid på dette, særlig på nyåret 2024 har det vært tidkrevende.
5. Det har på nytt vært gjort en nødvendig utbredning på taket og rundt heishuset, noe som heldigvis har gitt god effekt. I anledning årets snøsmelting har det ikke vært meldt om tette avløp eller lekkasjer, det er gledelig. Det har vært den største ugiftsposten i år, med tanke på at Styret har holdt tilbake på mye for å bygge opp økonomien igjen. Dette for å være helt sikker på at vi har økonomisk slingringsmonn dersom det skulle komme ytterligere rentehevinger, særlig med tanke på lånet vi har tatt opp. Derfor har ikke Styret brukt penger på vedlikehold som ikke har vært prekært. Det er flere ting som bør gjøres, der oppgradering av ringeklokkeblå står øverst på vår liste. Vi har hentet inn anbud og vi anbefaler nytt styre til å prioritere dette om økonomien tillater det. Noe Sandberg har tatt høyde for i budsjettet for 2024. Ønsket Oppgradering/vasking av fasade, maling av trappehuset osv. er også noe vi har utsatt da vi har ønsket å ha mer penger i backup for å foreløpig unngå økning av felleskostnadene.
6. Styret har forsøkt å arrangere dugnad, men oppslutningen var lav. Det var tre som møtte opp, og to som ga svar at det ikke passet. Vi overlater med dette nytt Styre å forsøke å arrangere vårdugnad.

Slik Styret ser det så er det mye bra som fungerer i Sameiet, men det er også ting som burde gjøres for å øke trivselen. En visuell oppgradering av trappehuset, få malt dette, få vasket bygget utvendig (særlig veggen mot Fb4) og ferdigstille uteområdet er punkter som er viktigere for et bedre helhetsinntrykk.

Drenering bak blokken er fortsatt noe som burde gjøres, og El-billadere til uteplassen er satt på pause, da vi ikke har prioritert dette økonomisk.

Styret har ikke tatt tak i prosjektet med takterasse i året som har gått, men dette er noe som vekket interesse hos flere og som kan være spennende å se om nytt styre kan se videre på muligheten for.

Man må være oppmerksom på at både vaskemaskinene og varmtvannstankene nærmer seg / har overskredet sin forventede levetid, og derfor vil dette være utgifter som plutselig kan komme og som man må ta høyde for i fremtidige prioriteringer. Da vil det nok innebære en økning av felleskostnadene for å kunne dekke slike utgifter.

Styreleder Karlsen flyttet fra Fb2 i oktober 2023, samme gjorde Styremedlem Størmer. Hauge flytter våren 2024 så det vil være helt avgjørende å samle et nytt Styre som melder seg til tjeneste på årsmøtet 2.april og som er operativt fra samme dag.

Rent økonomisk vil det være praktisk å få noen inn i Styret som har mulighet til å kunne gjøre enkelt vedlikehold selv for å slippe å leie inn folk for mindre oppgaver. Det hadde også vært lurt med noen som har erfaring med jus, da Styret ofte må ta stilling til komplekse saker som krever mer enn hva man kan forvente av en gjennomsnittlig beboer. Dette blir dyrt om man til en hver tid må innhente hjelp utenfra.

Nåværende Styre takker for tilliten i året som har gått, og vi har forsøkt å gjøre vårt beste i et år som vi ikke har hatt noe særlig økonomisk handlingsrom grunnet den økonomiske situasjonen

i samfunnet for øvrig, som også har påvirket oss i form av rentehevinger og dyrere tjenester.

### **3b. Pågående saker for styret**

På grunn av årets ekstraordinære situasjon der hele det sittende styret enten har solgt og flyttet ut, eller har sin leilighet for salg, beskrives pågående saker her, for oppfølging av det neste styret.

1. En luftavfukter for den nordligste delen av kjelleren, der de største bodene er samlet, skal få avløp. Vi venter på at rørleggeren skal gjøre sitt arbeid slik at luftavfukteren kan fungere uten manuell tømning.
2. Den tidligere løsningen for tørkerommet var brannfalog og kan ikke lenger brukes. Styret ønsker å vurdere forskjellige løsninger for å igjen kunne bruke rommet til tørking av klær.
3. Låsene på søppelinkastene er ikke egnet for utendørs bruk, og vi har en pågående sak med leverandøren av løsningen. Vi regner dette som en garantisak, og regner med å komme til en løsning uten for store kostnader for sameiet. Desverre er det tidvis veldig vanskelig å jobbe med slike saker, der en leverandør må utbedre feil uten mulighet for ekstra salg.
4. Brann dørene i hver etasje (mellom gangen og trapperommet) er ikke levert slik de ble bestilt, og styret jobber med å få dette utbedret, men det er tidvis vanskelig å få leverandører til å prioritere utbedring av feil av denne typen.
5. Innkastet for den ene søppebrønnen har blitt bulket av et tilhengerfeste, og vi venter på pris for reparasjon fra leverandøren. Dessverre er det tidvis vanskelig å få raske svar på slike henvendelser.
6. Vi venter på et tilbud på service-avtale på søppebrønnene, som deretter skal vurderes av styret. Dessverre har vi ikke fått et tilbud på dette ennå.
7. Styret jobber med å få flere tilbud for alternativ til dagens internett- og TV-løsning fra Telia, for eksempel fra GlobalConnect (eier av det tidligere Lynet, som har en tilstedeværelse i blokka).

---

#### *Forslag til vedtak:*

Det avtreddende styret skal overlevere detaljert informasjon om pågående saker presentert i innkallingen, og det nye styret skal følge opp disse.

---

### **4. Inkomne saker**

I år er det flere innsendte saker en normalt, og derfor er det viktig at alle forbereder seg godt. Når vi kommer til en sak på sakslisten, vil vi derfor direkte åpne for diskusjon rundt saken,

uten å først gå gjennom saksfremstillingen. Dersom ingen har kommentarer eller innspill, kan vi gå rett til avstemming. Det er da ikke mulighet til å be om en pause for at møtedeltakerne skal få tid til å lese teksten.

#### **4a. Nytt ringeklokketablå**

*Forslagsstiller: Styret*

Styret anbefaler at vi inngår ny løsning for ringeklokketablået i stedet for å reparere på eksisterende anlegg. Det er flere leiligheter som ikke har ringeklokke grunnet reseksjonerings, og det er flere som ikke har kontakt med sin ringeklokke uten at firmaet som vedlikeholder klarer å få orden på dette. Styret har innhentet tilbud og har en løsning fra Defigo som er fremtidsrettet og økonomisk overkommelig.

Vedlagt er info om løsningen fra Defigo.

---

*Forslag til vedtak:*

Styret får tillatelse til å inngå en ny løsning for ringeklokketablået, enten med Defigo eller tilsvarende løsning med annen leverandør. Styret kan inngå dette dersom dagens økonomiske situasjon tillater det uten å gå på bekostning av felleskostnadene eller andre utgifter.

---

#### **4b. Fasade og balkonger**

*Forslagsstiller: Elisabeth Skoglund*

Elisabeth Skoglund skriver i en mail til Styret med saker hun ønsker vi skal formidle på årsmøtet:

Gulv på veranda: Jeg har lagt merke til at gulvet på verandaen min har blitt skadet og trenger reparasjon. Dette kan føre til farlige situasjoner om det ikke blir ordnet på riktig måte.

Maling av vinduer utvendig: Det trengs vedlikehold av vinduene for å unngå fuktighet og skade på vindusrammene.

Påpeker også ikke fungerende dørtelefon i leiligheter, blant annet i 7045.

---

*Forslag til vedtak:*

Styret får oversikt over hva som trengs å gjøres med fasaden og innhenter tilbud for å se om det finnes økonomisk rom for dette, samt får en prioriteringsliste fra en fagmann der vi blir oppdatert på hva som burde prioriteres og hva som kan vente.

---

#### **4c. Tilrettelegge for salg av parkeringsplasser i FB4**

Utdrag fra epost til Styret fra en beboer:

FB2 eier 6 parkeringsplasser i FB4 som leies ut. Ved salg av én eller flere parkeringsplasser kan deler av sameiets fellesgjeld betales ned. Salg av parkeringsplassene krever samtykke fra

kommunen og vedtektsendring i FB2 og FB4. Det er ønskelig at parkeringsplassene skal kunne selges til hvem som helst. Hvis det ikke lar seg gjøre er det ønskelig at parkeringsplassene skal kunne selges til beboere i Folke Bernadottes vei, eller eventuelt beboere i FB4.

---

*Forslag til vedtak:*

Styret går i dialog med kommunen med mål om å få samtykke til mulige salg av parkeringsplasser FB2 eier i FB4. Etter å ha fått samtykke fra kommunen jobber styret opp mot styret i FB4 for å komme til en løsning som gjør at FB2 har mulighet til å selge parkeringsplassene.

---

#### **4d. Forbedre avtaler med leverandører**

Utdrag fra epost til Styret fra en beboer:

Det er viktig at styret følger opp avtaler med leverandører for å kutte kostnader, forhindre at kostnader øker mer enn strengt nødvendig og sikre at sameiet mottar varer og tjenester med høy kvalitet.

*Forslag til vedtak:*

Styret etablerer en rutine for å gjennomgå og vurdere kostnader og leveranser knyttet til betydelige leverandører (inkludert heisleverandør) hvert år, herunder undersøker muligheten for å flytte leveranser (for eksempel strøm, forsikring, lån, TV, internett og renhold) til andre leverandører ved å innhente flere tilbud og forhandle med eksisterende leverandører. Første gjennomgang gjennomføres i 2024.

---

#### **4e. Øke fellesutgifter på grunn av økte kostnader**

*Forslagsstiller: Pål Hermunn Johansen*

Fellesutgiftene har ikke endret seg siden 1. januar 2023 samtidig som prisstigningen har vært over 4% per år. Det betyr at Sameiets kjøpekraft har gått kraftig ned det siste året. For å kompensere for dette bør vi øke fellesutgiftene, først fra 1. juli 2024, og deretter fra 1. januar 2025. Merk at forslaget under ikke vil gi Sameiet nevneverdig økt kjøpekraft sammenliknet med nivået fra 2023, men vil gi styret økonomisk handlerom for å utføre nødvendig vedlikehold og betale uventede utgifter uten å måtte kalle inn til et ekstraordinært sameiemøte.

Regnskapsføreren vår, Jørn Sandberg, bemerker at vi strengt tatt ikke trenger å øke fellesutgiftene, men jeg mener at vi likevel bør gjøre det. Det er sannsynlig at utgifter vil øke på tross av at prisstigningen nå ser ut til å gå ned, og det er også sannsynlig at bygningsmassen har behov for utbedringer i nær fremtid.

Forslaget kan og bør stemmes over i saken som omhandler budsjettet, etter at alle de innkomne sakene er behandlet.

---

*Forslag til vedtak:*

- i. Fra 1. juli økes fellesutgiftene økes til 76 kroner per andel i sameiebrøken. Dette er

en økning på om lag 4.5% fra dagens 72,75 per andel, og dette vil bety at de minste leilighetene vil måtte betale 2128 kroner per måned.

- ii. Fra 1. januar økes fellesutgiftene økes til 80 kroner per andel i sameiebrøken. Dette er en økning på om lag 5% fra høstens nivå på 76 kroner per andel, som vil bety at de minste leilighetene vil måtte betale 2240 kroner per andel.

---

Subsidiært foreslås det samme med henholdsvis 75 kroner per andel fra 1. juli og 78 kroner per andel fra 1. januar. Det vil si, dersom forslaget over ikke vedtas, bør det samme forslaget stemmes over med reduserte valører.

## 4f. Dreneringslaget i bakgården

*Forslagsstiller: Maria Samuelsen*

Som de fleste i blokka sikkert har fått med seg, ble kjelleren i blokka fylt med flytende kumøkk fra Folke Bernadottes vei 4 (FB4) en tid tilbake under byggingen av FB4. Utbyggerne, PEAB/Naturbetong, har nektet å betale for utbedring av skadene og vask av kjeller. FB2 hadde heldigvis innboforsikring da det skjedde, men PEAB har ikke engang villet betale egenandelen for vask av kjelleren.

Flere av beboerne i blokka er handikappede og uføre, og mange beboere måtte kaste mye eller alt de hadde i kjellerbodene. Mange ting var uerstattelige, og flere av beboerne har ikke råd til innboforsikring. Slik jeg har forstått forurensningsloven, er man pliktig til å rydde opp forurensning som man forårsaker, uansett om man har skyld i det eller ikke, men PEAB, et firma med en omsetning på 58 milliarder kroner i 2021, har ikke engang vært villig til å betale 9 280,- kr. i egenandel til forsikringsselskapet til sameiet for vask av kjelleren. De vil heller ikke betale for utskifting av tett dreneringslag. PEAB fremstår som en klassisk skurk i en barnefilm, bare at dette er virkeligheten. Kontrasten til hjemmesiden deres blir slående: <https://peab.no/om-peab/kjerneverdier/>

Jeg har brukt mye tid og krefter på å kartlegge omstendighetene rundt saken og krangle med PEAB, ikke bare for å få PEAB til å betale for utskifting av dreneringslaget og egenandelen for kjellervask, men også fordi overvannet fra FB4 fortsatt renner ned i bakgården vår, der det legger igjen sedimenter. Dreneringslaget må derfor skiftes ut hyppigere etter utbyggingen av FB4, enn før utbyggingen. Den tekniske løsningen for Folke Bernadottes vei 4 påfører derfor Sameiet Folke Bernadottes vei 2 store løpende kostnader.

<https://www.bondelaget.no/jusilandbruket/foring-av-overflate-og-dreneringsvann-inn-pa-naboens-grunn>

*[...jfr. grannelova § 9. Vilkåret for erstatningskrav, er at naboen – i dette tilfellet A «... har, gjør eller iverksetter noe som er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe på naboeiendom», jf grannelova § 2. Når overflate- eller drensvann med hensikt ledes inn på naboens eiendom, rammes man klart av forbudet i § 2. Men § 2 kan i noen tilfeller også ramme mindre graverende tilfeller, for eksempel når dreneringen er dårlig og store mengder vann stadig kommer over på naboen.]*

Jeg har snakket med en ansatt i kommunen som ba meg om å henvende meg skriftlig til kommunen og spørre om det hadde skjedd noen ulovligheter ved byggingen. Svaret var overraskende. Det viste seg at kommunen har godkjent byggingen. De vil derfor selvfølgelig ikke



innrømme å ha gjort noe feil, da de kan komme i en kostbar konflikt med PEAB. Jeg opplever fremferden fra kommunen som ganske snikete i denne saken, da de mest sentrale dokumentene er skjult bak et krav om digital innlogging. Jeg sitter med inntrykket av at de har kalkulert med at ingen andre enn en utbrent styreleder, travelt opptatt med å krangle med PEAB og Naturbetong med et høyt konfliktnivå over lang tid, har hatt muligheten til å se over nabovarselet. Så vidt jeg vet, var ingen i styret anleggsingeniører i perioden da konflikten foregikk, og da er det heller ikke gitt at man forstår konsekvensene av en radikal terrengheving på nabotomta.

Situasjonen i dag er at dreneringslaget bak blokka er helt tett av kumøkk. Dette ødelegger grunnmuren, og Sameiet Folke Bernadottes vei 2 har ikke penger til å betale for utskifting av dreneringslaget selv. Dessverre har progresjonen i denne saken gått saktere i perioder, da jeg selv har vært svært utbrent.

Dreneringslaget bak blokka fungerte svært godt før utbyggingen av FB4.

---

#### *Forslag til vedtak:*

Styret skaffer en vurdering av saken hos et dyktig advokatfirma for å se på muligheten til

- å få PEAB til å betale for utskifting av dreneringslag, vask av kjelleren og saksomkostningene
- å vurdere lovligheten i konstruksjonen med hensyn på å sende overvannet ned i bakgården vår, med formål å finne en bedre løsning som ikke sender overvannet fra FB4 ned i bakgården til FB2.

---

Vedlegg: Svar fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune - 1\_Forespørsel besvart

Henvisning:

Folke Bernadottes vei 4 - Oppføring av boligblokk - Tidligere adresse Folke Bernadottes vei 2, byggesak 201705305, dokumentnummer 90, fil 1 - 9:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/docdet.asp?jnr=2018115290&sti=fromResult&caseno=201705305>

Folke Bernadottes vei 4 - Oppføring av boligblokk - Tidligere adresse Folke Bernadottes vei 2, byggesak 201705305, dokumentnummer 131, fil 1 - 4:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/docdet.asp?jnr=2019054092&sti=fromResult&caseno=201705305>

Merk at "Drensledning" på Overvannsplanen ligger rundt det nedre garasjeplanet og ikke like under plenen.

## **4g. Endring av vedtekter angående dyrehold**

*Forslagsstiller: Pål Hermunn Johansen*

I husordensreglene er følgende punkter (se Sameiets regler om dyrehold):

- Lufting av hund/katt skal skje utenom at det er til sjanse for andre.

- Lufting av hund må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes uansett om det er på sameiets område eller ikke.

Det hender at hunder som bor i blokka, tisser på og/eller svært nær blokka og på innkastene til dypoppsamlerne. Dette er en uting! Når en hund begynner å tisse et sted, blir det et etablert hundetoilett på stedet, og problemet eskalerer.

---

*Forslag til vedtak:*

1. Husordensreglene som gjelder dyrehold endres ved at det legges til følgende punkt, under punktene angående lufting av hund og katt:
  - Ved lufting av hund skal eieren se til at hunden ikke markerer med urin på husets vegger, ved husets inngangsparti eller ved/på husets søppelanlegg. Overtredelse av denne regelen regnes som et grovt regelbrudd av husordensreglene.
2. Styret skal ha oppslag angående regler for husdyrhold i Sameiets fellesareal.

---

## **4h. Flaggstang**

*Forslagsstiller: Maria Samuelsen*

Da FB4 skulle bygges, måtte flaggstangen til FB2 fjernes. Den stod tidligere på en bergknaus der innkjørselen til FB4 nå ligger. Etter det, har den ligget lagret bak blokka. Jeg tenker at nederst på parkeringsplassen er det eneste stedet på tomta vår der den ikke kommer i konflikt med parkering og brøyting. Dessverre er dette også mindre enn 15 meter fra kommunal vei. Flaggstangens tidligere plassering var også innenfor denne grensen, men jeg antar at den ble satt opp uten å søke om det først.

---

*Forslag til vedtak:*

Styret søker kommunen om å få sette opp flaggstangen lengst sør på parkeringsplassen rett nord for det nye rosebedet.

---

Alternativt bør den selges.

## **4i. Sanksjoner**

*Forslagsstiller: Maria Samuelsen*

Den eneste sanksjonen styret har overfor eiere som bryter reglene, er tvangssalg. Jeg skjønner at det sitter langt inne å gå så langt, så jeg etterlyser andre sanksjonsformer for eiere som bryter husreglene eller ignorerer pålegg fra styret om byggetekniske utbedringer.

Et eksempel er en eier som har montert mekaniske avtrekksvifter på ventilasjonsanlegget på kjøkken og bad. Dette er søknadspliktig overfor kommunen og ikke tillatt i denne blokka. Årsaken til regelen er brannfare, men regelbrudd byr på flere problemer enn det.

Resultatet for vårt vedkommende, var at vi fikk mat-osen fra denne leiligheten, med voldsom kraft, inn i vår leilighet. Dette er selvfølgelig svært påtrengende, inngripende og plagsomt. De som vi kjøpte leiligheten av, hadde hatt det samme problemet, men fant ikke ut hvor det kom fra. Det tok lang tid før vi fikk adressert problemet fordi eieren i mange år nektet for å ha montert propell på ventilasjonsåpningene. Tilfeldigheter gjorde at dette likevel ble avslørt. Eieren koblet tidligere fra de mekaniske viftene før en gjennomgang av hele ventilasjonssystemet og monterte dem deretter på igjen, vel vitende om at dette var til plage for andre beboere. Jeg skal ikke bruke ordet «drittsekk» i denne sammenhengen, selv om det hadde vært helt passende.

Etter at problemet var lokalisert, nektet fortsatt eieren å demontere viftene, men ba leietakerne om å la være å bruke kjøkkenviften. Problemet gjentok seg selvsagt for hvert nye leieforhold, og siden propellen fortsatt var i drift på badet, var vi egentlig like langt.

Jeg har ikke tall på hvor mange klager jeg har sendt til styret om dette problemet, men etter at jeg begynte å nummerere dem, har jeg kommet til 6. Tvangssalg burde ha vært på bordet for lenge siden.

---

*Forslag til vedtak:*

Styret skal utarbeide ytterligere sanksjonsformer, som for eksempel døgnmulkt, for eiere som nekter å rette seg etter husreglene eller utføre pålagte utbedringer.

---

#### **4j. Etablering av brannvarslingssystem og tilkobling til brannsentral for seksjoner i 2. etasje**

*Forslagsstiller: Hans Jacob Hauge*

Det er i dag minst tre av de fire leilighetene som ble reseksjonert i 2022 i 2. etg som i dag ikke er tilkoblet felles brannsentral i bygget. For å øke brannsikkerheten i bygget anser jeg det som svært viktig at de resterende leilighetene også får etablert tilsvarende detektorer som øvrige beboere, og som kobles til brannsentralen. Jeg har foreløpig ikke noe tilbud eller kostnads-estimat på disse arbeidene, men det er en såpass viktig sak at det bør prioriteres. Siden dette er et tiltak som påvirker alle – og ikke bare eierne av de enkelte leilighetene, foreslås det at Sameiet bekoster tiltaket.

---

*Forslag til tiltak:*

Sameiet bekoster detektorer, tilkoblingsarbeider og eventuelt andre direkte kostnader ifm tiltaket, og avtaler videre med eierne av leilighetene i 2. etg for etablering av dette.

---

### **5. Budsjett**

Forslag til budsjett finnes på samme vedlegg som regnskapet, men diskuteres etter andre saker.

## 6. Valg av nytt styre

Per dags dato (utsendelse av denne innkallingen), er valgkomitéen bare delvis i havn med å finne kandidater til neste års styre. Den tentative listen er som følger:

Styrets leder: Jenny Marie Myhre  
Styremedlemmer: Jenny Marie Myhre  
Vararepresentanter: Pål Hermunn Johansen  
Elisabeth Skoglund

Dersom valgkomitéen kan, vil en mer fullstendig liste presenteres på møtet.

Til årsmøtet i Sameiet Folke Bernadottes vei 2

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Folke Bernadottes vei 2 som viser et overskudd på 390 034. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lysaker, 6 februar 2024

**NITSCHKE AS**



Rune Bergseng  
statsautorisert revisor

# *Årsregnskap*

**2023**

*Sameiet Folke Bernadottes  
vei 2*

*Org.nr.987 736 615*

## *Inneholder*

Resultat  
Balanse  
Noter

# Sameiet Folke Bernadottes vei 2

## Resultatregnskap

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter:</b>	<b>Noter</b>			
Fellesutgifter	2	2 648 959	2 130 390	2 648 958
Parkering bil		32 265	26 950	30 000
Garasjeplass	2	60 000	44 138	50 000
Rullestol bod		5 400	7 200	7 200
Inntekt basestasjon		58 085	54 856	58 085
Tilbakeført depositum garasje				
Andre inntekter (Inkl. Vaskerinntekter)		50 690	49 078	50 000
<b>Sum Inntekter</b>		<b>2 855 399</b>	<b>2 312 612</b>	<b>2 844 243</b>
<b>Lønnskostnader</b>				
Lønnskostnader	3	4 500	5 000	
Styrehonorar	3	125 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift		17 625	21 150	21 150
		<b>147 125</b>	<b>176 150</b>	<b>171 150</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Leie parkering FB 4		25 200	27 419	25 200
Kommunale avgifter		547 529	353 237	550 000
Elektrisitet		262 764	412 096	300 000
Renhold		115 336	133 565	135 000
Brøyting/strøing		20 131	31 423	35 000
Vedlikehold	4	413 884	792 148	245 000
Kabel-Tv		198 538	168 516	200 000
Forsikringer		188 591	135 813	180 000
Honorar regnskap og forretningsfører	3	75 265	73 409	75 000
Revisjonshonorar	3	34 375	26 875	35 000
Diverse kostnader	5	73 644	72 893	67 500
Avskrivninger	6	68 076	64 224	160 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 023 333</b>	<b>2 291 618</b>	<b>2 007 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>684 942</b>	<b>-155 155</b>	<b>665 393</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader:</b>				
Renteinntekter/purregebyr kunder		-140		500
Rentekostnader		292 441	72 216	350 000
Purregebyrer		2 607		
<b>Sum finansinntekter/-kostnader</b>		<b>-294 908</b>	<b>-72 216</b>	<b>-349 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>390 034</b>	<b>-227 371</b>	<b>315 893</b>
<b>Disponering av årets resultat:</b>				
Til egenkapital	7	390 034	-227 370	315 893
<b>Sum disponering av årets resultat</b>		<b>390 034</b>	<b>-227 370</b>	<b>315 893</b>



# Sameiet Folke Bernadottes vei 2

## Balanse

EIENDELER	Noter	Utgående balanse 31.12.2023	Inngående balanse 01.01.2023
<b>Anleggsmidler</b>			
Søppelanlegg	6	666 640	684 211
Garasjer i FB4	6	2 424 236	2 474 741
Oppgradring av heiser	6	3 118 763	1 526 053
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 209 639</b>	<b>4 685 005</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser fellesutgifter	8	53 821	6 714
Forskuddsbet kostnader	9	50 649	58 014
DNB 1645.06.48837		1 860 274	4 636 881
		-	-
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 964 744</b>	<b>4 701 609</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 174 383</b>	<b>9 386 614</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Kapital ved etablering		141 978	141 978
Akkumulert resultat	7	3 453 407	3 063 372
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 595 385</b>	<b>3 205 350</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeldsbrevlån	10	4 364 403	4 479 154
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld	11	109 037	1 621 450
Forskudd fellesutgifter	8	48 451	27 081
Skyldig off. avgifter (arb. g. avgift)			
Påløpt kostnad	12	34 985	35 939
Påløpte rente lån		22 121	17 641
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>214 594</b>	<b>1 702 110</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>8 174 383</b>	<b>9 386 614</b>

Oslo, 06.02.24

I styret for Folke Bernadottes vei 2

Amund Sigurdssønn Karlsen

Hans Jacob Hauge

Hannah Håbjørg Størmer

## NOTER 2023

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og i tråd med norske regnskapsstandarder og god regnskapsskikk. Regnskapslovens regler for små foretak er fulgt.

Klassifisering:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

### Note 2 – Fellesutgifter, seksjoner

Sameiet hadde ved inngangen til året 76 seksjoner. Av disse var 1 næringsseksjoner eid av Norges Handikapforbund. Seksjon 2 ble reseksjonert i 2023 og det er nå 77 seksjoner. Felleskostnadene er fordelt etter areal pr. seksjon.

### Note 3 Lønn, Styrehonorar, revisjonshonorar

Sameiet har ingen faste ansatte.

Det er utbetalt Kr. 125.000 i styrehonorar.

Regnskapshonorar til Sandberg Regnskap er på Kr.75.265 inkl. MVA

Kostnadsført revisjonshonorar til revisor, Kr. 34.375 inkl. Mva er i sin helhet knyttet til revisjon.

Sameiet FB2 er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Vedlikehold

	2023	Budsjett 2024	2022
Vedlikehold bygninger	114 845	20 000	147 435
Rep/vedlikehold utstyr	-		11 615
Vedlikehold vaskerianlegg	14 388	10 000	7 678
Vedlikehold VVS	9 858	10 000	12 614
Vedlikehold lås og dørtløp	-	50 000	7 295
Vedlikehold uteanlegg	22 957	20 000	18 377
Vedlikehold Brannsikring	21 455	30 000	54 526
Vedlikehold heis	212 572	80 000	114 443
Vedlikehold fellesanlegg	3 298	10 000	235 858
Reparasjon og vedl. Annet	14 511	15 000	182 307
Sum vedlikehold	413 884	245 000	792 148

### Note 5 - Diverse kostnader

	2023	Budsjett 2024	2022
Matter	18 187	19 000	15 991
Skadedyrkontroll	12 764	13 000	11 815
Programvare& vedlikehold	16 081	15 000	7 624
Inventar ( div. hyller og sakp etc)	8 572		13 861
Alarm	747	3 500	3 504
Kontorrekvisita	1 464	1 500	8 694
Gave	-		215
Porto	2 642	2 500	57
Kontingenter	2 900	3 000	2 821
Bank og kortgebyrer	9 613	10 000	8 311
Annen kostnad	675		
Sum diverse kostnader	73 644	67 500	72 893

**Note 6 - Avskrivninger**

	Søppelhus	Garasjer i FB 4	Nye heiser	Total
Anskaffet år	2022	2021	2022	
Antatt levetid	40 år	50 år	40 år	
Akkumulert kostpris 01.01	697 930	2 525 246	1 526 053	
+ Tilgang 2023			1 592 710	1 592 710
Akkumulert kostpris pr. 31.12	697 930	2 525 246	3 118 763	6 341 939
Samlede avskrivninger	13 719	50 505		
Avskrivninger 2023	17 571	50 505		68 076
Bokført pr. 31.12	666 640	2 424 236	3 118 763	6 209 639
Årets avskrivninger	17 571	50 505		68 076

**Note 7 - Egenkapital**

Kapital ved etablering	141 978
Akk. overskudd pr. 01.01.	3 063 373
Årets resultat	390 034
Akk. overskudd pr. 31.12.	3 453 407
Egenkapital pr. 31.12	3 595 385

**Note 8 - Fellesutgifter**

Restanser fellesutgifter sameiere	53 821
Forskuddsbetalte fellesutgifter sameiere	48 451
Netto fellesutgifter	5 370

Utetsående fellesutgifter følges opp med purring og inkasso. Felleskostnader har første prioritert ved tvang og anses som sikre.

Fordringer er bokført til pålydende.

Sameiet har ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

**Note 9 - Forskuddsbetalte kostnader**

Forsikring IF	46 273
Skadedyr	4 376
Sum andre fordringer	50 649

**Note 10 - Langsiktig lån**

Kreditor	DNB Asa
Lånenummer	1636.62.36418
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Løpetid	20 år
Rentesats p.t	5,71 %
Beregnet innfridd	07.11.2042
Opprinnelig beløp	4 500 000
Lånesaldo 31.12.2022	3 788 466
Avdrag i perioden	114 750
<b>Lånesaldo pr 31.12.23</b>	<b>3 673 716</b>
Beregnet saldo 5 år frem i tid:	3 099 964

**Note 11 - Leverandørgjeld**

Elis Norge	3 296
Firesafe Tch AS	14 781
If Skadeforsikring	46 273
Otis as	13 410
Sandberg Regnskap	13 995
Electroux Professional	14 388
Kredinor	135
Bohus	2 759
Sum leverandørgjeld	109 037

# Aker Lås og Nøkkel - SAMEIET FOLKE BERNADOTTESVEI 2 (1)

Tilbud opprettet: 24. mars 2023 Referanse: 20230324-115235901

**SAMEIET FOLKE BERNADOTTESVEI 2**  
FOLKE BERNADOTTES VEI 2, 862 OSLO

**Amund Sigurdssønn Karlsen**  
styret@fb2.no  
924 89 479

## Kommentarer

Kundenavn: SAMEIET FOLKE BERNADOTTESVEI 2

Org.nr: 987736615

Installasjonsadresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 2, 0862 OSLO

Tilbudet inkluderer Defigo system med porttelefon og Defigo adgangskontroll tjeneste.

Abonnementet inkluderer:

- Web-basert administrasjonsportal
- Defigo Porttelefon
- Mobil applikasjon for alle brukere
- Support & service
- Oppgraderinger med ny funksjonalitet

Onboarding inkluderer:

- Konfigurering av system
- Aktivering av system
- Oppsett av administrasjonsverktøy

Installasjon inkluderer:

- Dekkplate Alu
- Transport
- [Defigo Standard Installasjon](#)

Estimert leveringstid er min. 2 uker.

Vennligst vær obs på at når Defigo erstatter et kablet dørtelefonanlegg så vil ringeklokker på leilighetsdører ikke fungere etter at Defigo blir installert.

Ludvik Blom - Partner Manager Norway Defigo AS



## Produkter og tjenester

Element og beskrivelse	SKU	Antall	Enhetspris	Totalsum
<b>Abonnement porttelefon &amp; nøkkelfri adgang</b>		1	kr 15 480,00 / år	kr 15 480,00 / år for 5 år
<b>Etableringsgebyr Defigo porttelefon &amp; adgangskontroll</b>		1	kr 28 000,00	kr 22 400,00 etter 20 % i rabatt
<b>Skadedekning - Defigo porttelefon &amp; adgangskontroll</b>		1	kr 2 400,00 / år	kr 2 400,00 / år for 5 år
<b>Installasjon</b> Installasjon utføres av Aker Lås og Nøkkel AS		1	kr 8 540,00	kr 8 540,00

Årlig totalt ..... kr 17 880,00  
Engangs totalt ..... kr 30 940,00  
etter kr 5 600,00 i rabatt  
Totalsum ..... kr 48 820,00

## Kjøpsbetingelser

- Engangskostnader og abonnement for 12 måneder faktureres ved inngått avtale.
- Betalingsbetingelser: 30 dager etter signert avtale.
- Abonnementets varighet er 5 år
- Abonnementet fornyes automatisk med ett år om gangen med mindre en av partene sier opp avtalen skriftlig senest 90 dager før avtalens utløp.
- Installasjon utføres separat via Aker Lås og Nøkkel AS.
- EVENTUELLE PARKERINGSUTGIFTER KOMMER I TILLEGG
- Prisene er basert på dagens prislister. Vi må ta forbehold ved evt. endringer i priser fra våre leverandører.
- Alle priser er eks MVA.

Ved å akseptere dette tilbudet aksepteres Defigos [Avtale vilkår](#), [Brukervilkår](#) og [Databehandleravtale](#).

### Salgs- og leveringsbetingelser for Aker lås og nøkkel AS for proffkunder

#### 1. Avtalevilkår

Disse salgs- og leveringsbetingelser, samt Aker lås og nøkkel AS generell info og forbehold, gjelder mellom partene så langt ikke annet er skriftlig avtalt. For salg til forbruker gjelder disse salgs- og leveringsbetingelser såfremt ikke annet følger av ufravikelig forbrukerlovgivning. Kunden plikter selv å gjøre seg kjent med disse betingelsene.

#### 2. Tilbud og priser

Alle priser er oppgitt eks. mva. For alle priser og prisangivelser gjelder forbehold om fakturering til leveringsdagens priser og betingelser, herunder forbehold om endringer i innkjøpspriser og valutakurs. Skriftlige tilbud er gyldige i 2 mnd, dersom ikke annet er skriftlig avtalt. Tjenester faktureres etter Aker lås og nøkkel AS til enhver tid gjeldende standard timepriser. Rabatter og priser som avviker fra Aker lås og nøkkel AS standard betingelser må være skriftlig avtalt.

#### 3. Leveringstid

Dersom det ikke er inngått spesiell avtale om leveringstid, er leveringstid å forstå som perioden fra det tidspunkt Aker lås og nøkkel AS har mottatt ordrebekreftelse signert av kunde, til varen er leveringsklar og tjenesten er levert. Oppgitt leveringstid forutsetter at kunden har gjort nødvendige forberedelser på monteringsstedet slik at leveransen kan skje med kontinuerlig fremdrift, uten forsinkelser. Bestillinger er bindende. Eventuelle ønsker om avbestilling aksepteres mot at økonomiske tap dekkes av kunde (minimum 40% av salgsverdi). Ved kjøp av spesialprodukter, eller varer og systemer som tilpasses/produseres etter kundens spesifikasjoner, vil ikke avbestilling være mulig.

#### 4. Frakt og forsikring

Varer leveres Ex. Works. Eventuell frakt skjer på kundens regning og risiko.

#### 5. Betalingsbetingelser

Betalingsbetingelser ved kjøp av varer er kontant ved levering/henting, dersom ikke avtale om kreditt er inngått. Aker lås og nøkkel AS fakturerer løpende etter tilført mengde og kan kreve forskuddsfakturering ved bestilling. Med tilført mengde menes enten tilført byggeplass eller tilført prosjektlager hos Aker lås og nøkkel AS. Dersom ikke annet er avtalt gjelder 10 dagers betalingsfrist. Ved utstedelse av faktura kan Aker lås og nøkkel AS kreve fakturagebyr etter gjeldende prislister. Ved forsinket betaling beregnes 12 % rente pro anno. Purregebyr påløper etter

gjeldende prisliste. Ved mislighold av en eller flere av Aker lås og nøkkel AS fordringer, forfaller alle Aker lås og nøkkel AS fordringer mot kunden straks til betaling.

#### **6. Salgspant**

Aker lås og nøkkel AS har salgspant/eiendomsrett i leverte varer inntil betaling av kjøpesummen med eventuelle tillegg av renter og omkostninger er fullt og helt mottatt av Aker lås og nøkkel AS.

#### **7. Produktegenskaper**

Alle produkter leveres iht. våre leverandørers til enhver tid gjeldende standard for det aktuelle produkt. Ved bestilling av produkter som skal tilpasses er det kundens ansvar å spesifisere tilpasningen.

#### **8. Reklamasjon**

Kunden plikter å kontrollere mottatte varer ved mottak. Retur av varer kan bare skje ved reklamasjon og etter avtale med Aker lås og nøkkel AS, med påført pakkseddel- og faktura nummer. Aker lås og nøkkel AS er bare ansvarlig for mangel dersom Kjøperen har gitt skriftlig melding om en mangel uten ugrunnet opphold etter at mangelen har vist seg, eller kunden burde ha oppdaget mangelen - dog ikke senere enn 2 år. Utbedring av omforente reklamasjonsforhold utføres i ordinær arbeidstid mellom kl 08:00 – 16:00 dersom ikke annet er avtalt skriftlig.

#### **9. Ansvarsforhold**

Aker lås og nøkkel AS er ikke ansvarlig for feil eller mangelfull prosjektering/beskrivelser som kjøper har ansvaret for, feil ved annen installasjon, feil bruk, feil som skyldes inngrep i eller endring av varen og dens deler, eller bruk av ikke originale deler. Med deler forstås i denne sammenheng også nøkler og nøkkelemner. Aker lås og nøkkel AS svarer ikke for indirekte tap og/eller såkalte følgeskader. Aker lås og nøkkel AS ansvar er under enhver omstendighet begrenset oppad til det vederlag som er betalt for varen/tjenesten.

#### **10. Prosjektleveranser**

Kunden er ansvarlig for at alle nødvendige forberedende arbeider er utført i tide og innen eventuell avtalt frist og at Aker lås og nøkkel AS har mottatt all nødvendig informasjon for å gjennomføre sine forpliktelser etter avtalen. Ved forsinket levering som skyldes Kunden, kan Aker lås og nøkkel AS kreve betaling som om oppdraget var utført til avtalt tid, med tillegg av eventuelle kostnader som følge av forsinkelsen. Kunden skal stille rom for sikker, midlertidig lagring av varene på/ved arbeidsstedet, og sikre at Aker lås og nøkkel AS får tilgang til vanlige bekvemmeligheter som spiserom og toalett.

### **Spørsmål? Kontakt meg**



**Ludvik Blom**

Partner Manager Norway

[ludvik@getdefigo.com](mailto:ludvik@getdefigo.com)

+4747383994

[REDACTED]  
Folke Bernadottes vei 2  
0862 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
202310204 - 3  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Rakel Sunniva Kierulf

Dato: 02.08.2023

## Om dreneringsløsning og mulig ulovlige arbeider – Folke Bernadottes vei 4

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelsen du sendte oss 19. juni 2023, med spørsmål om mulig ulovlig dreneringsløsning i Folke Bernadottes vei 4.

Du skriver at etter utbygging og terrengheving i Folke Bernadottes vei 4, har dere fått utfordringer med overvann fra naboeiendommen. Du har derfor spørsmål til lovligheten av den tekniske løsningen og om det ble foretatt noen ulovligheter under utbyggingen.

## Godkjente tegninger og dokumenter i sak 201705305

Du finner godkjente tegninger og dokumenter knyttet til byggesaken om oppføring av boligblokk på naboeiendommen i sak 201705305. I saken finner du blant annet den godkjente landskapsplanen i dok. nr. 131 og den godkjente overvannsplanen i dok. nr. 90.

Byggesaken ble avsluttet med ferdigattest 5. mars 2020. Det er ikke registrert noen ulovligheter på eiendommen.

## Om ulovligsoppfølging

Byggesaken er avsluttet med ferdigattest og klagefristen på vedtak har utløpt. Plan- og bygningsloven § 23-3 åpner for øvrig for at kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjekteringen eller utførelsen innen fem år etter ferdigattest. Vurdering av videre oppfølging kan gjøres der det dokumenteres at det er vesentlige mangler eller tiltaket er bygget i strid med tillatelsen.





Vi har ikke kontroll av alle tiltak med befaring av eiendommen når en byggesak er avsluttet. Ved saksbehandlingen skal kommunen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav. Dette i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4. Vi har derfor heller ikke mulighet til å gjøre undersøkelser av et mulig ulovlig forhold, med mindre det til en viss grad kan dokumenteres at det er utført arbeider/tiltak som er (eller med stor sannsynlighet er) søknadspliktig og utført ulovlig.

## Har du spørsmål?

Har du flere spørsmål til saken, kan du gjerne sende dem inn i [saksinnsyn](#). Du kan også kontakte oss på telefon 23 49 10 00 eller sende en e-post til [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no).

Vennlig hilsen

**Rakel Sunniva Kierulf - saksbehandler**

**Tonja Helmsgård - enhetsleder**

kundesenteret

kundeservice