

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Folke Bernadottes vei 2

**Dato og tid:** Onsdag 2. juni 2021, 19:00. Møtet åpner for å ta imot møtedeltagere 18:45.

**Sted:** Zoom-møte: Møte-ID: 945 2237 0802. Passord: 342473

Neste side inneholder informasjon om møte-plattformen Zoom, hvordan man kan koble seg til og begrunnelse for at møtet holdes digitalt.

## 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. Innkomne saker
  - a. Gassgriller på terrassen
  - b. Salg og kjøp av garasjeplasser

# Angående digitalt avholdt møte

Sameieloven krever at generalforsamlinger/årsmøter i sameier skal skje kun ved fysisk oppmøte. På grunn av den pågående COVID-19-krisen har det blitt vedtatt en forskrift (se <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2020-04-08-734>) som åpner for å holde sameiermøtet digitalt. Siden det ikke er tillatt å møtes i grupper på mer enn ti personer, må sameiermøte holdes digitalt, og denne innkallingen gjelder et digitalt møte.

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

# Forslag: Tillate bruk av gassgrill på terrassen

Sak fra Ove Høiby:

Da det er lov å ha propan stående på terrassen (se <https://fb2.no/nyttig/gass-og-propan/>) og det allerede er lov å grille med elektrisk grill ønsker han at det tillates gassgrill på terrassen også.

Han foreslår følgende endring av husordensreglene vedrørende grilling (se <https://fb2.no/nyttig/balkonger/>):

## Ny ordlyd:

All bruk av kullgrill er forbudt på balkongene. Det er kun bruk av elektrisk grill og gassgrill som er godkjent. Bak blokken finnes en grillplass som kan benyttes av alle beboere.

## Dagens ordlyd:

All bruk av kullgrill og gassgrill er forbudt på balkongene. Det er kun bruk av elektrisk grill som er godkjent. Bak blokken finnes en grillplass som kan benyttes av alle beboere.

---

## Forslag til vedtak:

Husordensreglene for sameiet skal endres slik som foreslått ovenfor.

---

# Innkommet sak: Salg og kjøp av garasjeplasser

*Dette er en sak som fortsetter fra sameiets ordinære årsmøte april 2021.*

På sameiets ordinære årsmøte ble det fremmet en sak om salg av garasjeplasser til beboere i Folke Bernadottes vei 4 (FB4). Dette er per i dag ikke tillatt ut fra reglene for omsetning av garasjeplasser tilhørende beboere i Folke Bernadottes vei 2 (FB2).

Per mai 2021 ønsker både Geir Stølsvik og Tove K. Andersen å selge sine garasjeplasser. Da det ikke er noen kjøpere i FB2, men et sterkt ønske generelt blant beboerne i FB2 om å beholde garasjeplassene til omsetning kun blant FB2-beboere, er det flere forslag til vedtak som kan løse denne saken. Det er forsøkt å liste forslagene til vedtak i en naturlig rekkefølge, og slik at det ikke skal bli mange unødvendige avstemminger. Imidlertid er sakens natur såpass kompleks, med mange potensielle alternativer til løsning, at det blir en del mulige kombinasjoner. Kontrakten for kjøp av de fire garasjeplassene sameiet eier er lagt ved denne innkallingen. Kontraktene de andre eierne av garasjeplasser har skrevet under, skiller seg kun ved navn og antall plasser.

Styret har mottatt innspill fra flere sameiere, blant annet fra Ove Høiby og Pål Hermunn Johansen, som mener at sameiet vil ha interesse av å eie garasjeplasser i kjelleren under FB4. Hvis sameiermøtet er enig med forslagene må vedtektene endres. Følgende forslag omhandler dette:

---

*Forslag til vedtak til endring av §21 i sameiets vedtekter (#1):*

Vedtektenes §21 som omhandler Sameiets eierskap av parkeringsplasser skal endres til å reflektere Sameiets ønske om å eie plasser i FB4. Det er verdt å merke seg at avsnitt 2 i den nye formuleringen allerede er kontraktfestet som følge av kjøpsavtalen eierne av parkeringsplassene har inngått: "Parkeringsplassen som kjøpes vil ikke være fritt omsettelig, men må omsettes sammen med seksjonen i Folke Bernadottes vei 2 eller internt i sameiet Folke Bernadottesvei 2, jfr. tinglyst erklæring vedrørende dette."

**Ny formulering til §21 foreslås å være følgende:**

Sameiet FB2 kan eie opp til ni parkeringsplasser i Folke Bernadottes vei 4. Disse plassene kan leies ut til beboere i FB2 og FB4, men beboere i FB2 har førsteprioritet dersom en plass blir ledig.

Når en sameier ønsker å selge en parkeringsplass kan denne plassen kun selges til andre sameiere i FB2 eller til Sameiet FB2.

Sameiet kan kun erverve slike plasser ved et særskilt vedtak i et ordinært eller ekstraordinært sameiermøte.

**Dagens ordlyd:**

Sameiet FB2 kan eie opp til fire parkeringsplasser i Folke Bernadottes vei 4. Disse plassene kan leies ut til beboere i FB2 og FB4, men beboere i FB2 prioriteres når en plass blir ledig.

En sameier kan når som helst kreve å få kjøpe en parkeringsplass i sameiets besittelse for 450 000 kroner pluss omkostninger.

Sameiet kan kun erverve slike plasser ved et spesielt vedtak i et ordinært eller ekstraordinært sameiermøte.

---

Hvis dette forslaget blir vedtatt har sameiet uttrykt et klart ønske om at garasje plassene skal tilhøre FB2, og det vil da ikke være grunnlag for å gjøre videre arbeid med å endre den tinglyste erklæringen.

Hvis ovennevnte forslag (#1) til vedtak blir vedtatt, stemmer vi over forslaget nedenfor (som kun omhandler kjøp og salg av garasje plassene).

---

*Forslag til vedtak for tillegg til §21 i sameiets vedtekter (#2):*

Det er kun sameiet FB2 ved styret eller eiere av leilighet i FB2 som kan kjøpe garasje plass i kjelleren i FB4 som nå tilhører sameiet FB2 eller beboere i FB2.

---

Hvis forslag #1 blir vedtatt kan sameiet kjøpe flere garasjeplasser enn de fire sameiet allerede eier.

De neste forslagene omhandler hvilke garasjeplasser sameiet kan kjøpe og til hvilken pris sameiet er villig til å kjøpe garasjeplasser.

---

*Forslag til vedtak for tillegg til §21 i sameiets vedtekter (#3):*

Sameiets eventuelle kjøp av parkeringsplasser i FB4 kan kun gjøres når sameiets økonomi tillater det. Vurdering og konklusjon på evt. kjøp kan kun besluttes på sameiets årsmøte med simpelt flertall.

---

Hvis forslag #3 blir vedtatt, stemmer vi også over følgende:

---

*Forslag til vedtak (#4):*

Sameiermøtet vurderer sameiets økonomi til å være god nok til å kjøpe to plasser i FB4 per juni 2021. Denne vurderingen er kun gyldig til neste ordinære sameiermøte, men ikke lenger dersom sameiets økonomi forverrer seg, for eksempel ved at det kommer en stor uforutsett utgift.

---

Hvis forslag #3 og/eller #4 blir vedtatt, skal årsmøtet også stemme over følgende forslag som omhandler pris per garasjeplass:

(Prisen som er foreslått nedenfor kan diskuteres på sameiermøtet.)

Ove Høiby, som har vært med å utforme flere av ovennevnte forslag, begrunner forslagene vedrørende kjøp og pris med at det er viktig at plassene blir i sameiet da det er usikkert hva som skjer i nærmiljøet fremover. Det kan godt hende at parkeringsplasser i gaten vil bli fjernet en gang i fremtiden, og da blir disse parkeringsplassene viktigere å besitte av sameiet i FB2. Det kan imidlertid godt være at garasjeplassene ble kjøpt til overpris (435.000 kr per plass), slik at selger som har solgt leilighet uten garasjeplass tar igjen tapet på garasjeplassen mot en høyere pris for leiligheten.

---

*Forslag til vedtak (#5):*

Sameiet skal tilby seg å kjøpe garasjeplassene til Geir Stølsvik og Tove K. Andersen for 370 000 kroner per stykk + omkostninger. Dette tilbudet skal vare til 30. juni, men skal trekkes tilbake hvis Sameiets økonomi forverres betydelig.

---

Følgende vedtak (#6) stemmes over hvis ikke forslag #1 blir vedtatt. Det vil da bli en ny runde med gjennomgang av kjøpekontrakt, og eierne av garasjeplassene må endre den etter nytt direktiv. Sannsynligvis forutsetter dette videre juridisk hjelp.

---

*Forslag til vedtak (#6):*

Garasjeplasser skal kunne omsettes fritt mellom FB2 og FB4, under forutsetning om at FB4 endrer sine vedtekter til også å kunne selge sine garasjeplasser til FB2. Dette forutsetter også at dette er juridisk mulig ut fra gjeldende avtaler.

---