

Referat fra årsmøte 2024

Årsmøte i Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Dette er referat fra ordinært sameiemøte i Sameiet Folke Bernadottes vei 2, organisasjonsnummer 987 736 615. Møtet ble avholdt tirsdag 2. april 2024, kl. 18:00 på den digitale møteplattformen Zoom. Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

- a. Registrering av deltakere. Det var totalt 37 stemmer som ble representert da møtet startet. Disse ble til 34 med to sameieres avtreddelse underveis i møte (omlag ved stemming av saker 4e - 4j) da de ikke ga fullmakt til at andre kunne stemme på deres vegne og det var noen sameiere som hadde stemmer, men lot vær å benytte dem. De litt sprikende stemmetallene har sin forklaring i at folk kom og gikk. Tre av disse stemmene er fullmakt gitt til styret eller andre som bor i blokken. Det var to forhåndsstemmer og 10 stemmer via representant fra Norsk Handicapforbund (NHF) og ytterligere to sameiere som stemte for henholdsvis tre og to fraværende sameiere og en sameier som stemte for to seksjoner med to stemmer. Det var med dette 27 deltakere da møtet begynte, men ble halvveis til 25. Utover dette var det noen forhåndsstemmer og deltagere som ankom sent, og rundet opp antallet til 26 deltagere, men den sistankommende stemte ikke overhode.
- b. Valg av møteleder. Styreleder Amund Sigurdsønn Karlsen ble valgt som møteleder uten motkandidater.
- c. Valg av protokollfører. Hannah Håbjørg Størmer ble valgt som protokollfører uten motkandidater.
- d. Valg av to sameiere til å underskrive protokollen. Knut Morten Brekke og Maja ble valgt til å underskrive protokollen. Etter endt møte ble det endret til Knut Morten Brekke og Carl Størmer på vegne av Sidsel Størmer.
- e. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt. Innvending om at valgkomiteens innstilling ikke står som sak til behandling, dette rettes opp.

2. Årsregnskap og revisors beretning for 2023

Årsregnskap og revisors beretning ble gjennomgått av styreleder Amund Sigurdsønn Karlsen. Årsregnskapet ble godkjent.

3. Styrets arbeid

3a. Styrets arbeid denne perioden

Styret utdypet punktene om heis og branndører etter spørsmål fra sameiermøtet. Styret har engasjert en heisrådgiver og det er oppnådd enighet med Otis om hva som skal utbedres før overlevering av heisene.

3b. Pågående saker for styret

Forslag til vedtak: Det avtreddende styret skal overlevere detaljert informasjon om pågående saker presentert i innkallingen, og det nye styret skal følge opp disse. Forslaget ble vedtatt.

Stemmer for: 36

Stemmer imot: 0

Blanke stemmer: 0

Avstått stemmer: 1

4. Innkommende saker

4a. Nytt ringeklokketablå

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.

En sameier tok opp at det var uheldig med bindingstid i Defigos tilbud og dårlige anmeldelser på nett. Styret redegjorde for utfordringer ved dagens løsning knyttet til manglende mulighet for å legge til flere ringeklokker og vedlikehold. Muligheten for å beholde dagens løsning eller innhente tilbud fra andre leverandører ble også diskutert. Basert på diskusjonen trakk styret forslaget.

4b. Fasade og balkonger

Forslag til vedtak: Styret får oversikt over hva som trengs å gjøres med fasaden og innhenter anbud for å se omdet 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. Sameiermøtet diskuterte hva som er den enkelte sameiers ansvar og hva som er sameiets ansvar. Blant innspillene var henvisninger til informasjon om dette på sameiets nettside (at den enkelte sameier er ansvarlig for vinduer mot balkong og gulv på balkong) og at tiltak som enkelt kan settes i gang på individnivå (f.eks. å legge heller på balkongen) håndteres av den enkelte.

Det ble etter forslagsstillers ønske ikke stemt over saken. Styret ser på saken videre og undersøker hvordan ansvaret mellom sameiet og sameier skal være.

4c. Tilrettelegge for salg av parkeringsplasser 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.

Sameiermøtet diskuterte leieinntekter, forkjøpsrett og mulig pris for parkeringsplassene. Forslaget ble vedtatt.

Stemmer for: 27

Stemmer imot: 3

Blanke stemmer: 2

4d. Forbedre avtaler med leverandører

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.

Styret informerte om et tilbud om avtale for fakturakontroll med heisleverandør. Viktigheten av gode rutiner og skriftlige avtaler ble nevnt av forslagsstiller.

Forslaget ble vedtatt.

Stemmer for: 30

Stemmer imot: 3

Blanke stemmer: 2

4e. Øke fellesutgifter på grunn av økte kostnader

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.

Forslaget ble behandlet i forbindelse med gjennomgangen av budsjettet. Forslagsstiller begrunnet forslaget med generell prisstigning i samfunnet, slik at det er naturlig at fellesutgiftene økes og at eventuelt overskudd vil benyttes til å betale ned på sameiets lån. Flere sameiere mente at det ikke var nødvendig å øke fellesutgiftene på nåværende tidspunkt, blant annet fordi økningen ikke knytter seg til konkrete budsjettposter eller behov. En sameier tok opp at et alternativ til å øke fellesutgiftene kan være ekstraordinære innbetalinger om behovet skulle oppstå. En annen sameier nevnte muligheten for ekstraordinær innbetaling på lånet i stedet for å øke felleskostnadene.

Etter forslagsstillers ønske ble det subsidiære forslaget stemt over. Det første forslaget ble trukket.

Det subsidiære forslaget ble vedtatt, slik at fellesutgiftene økes til 75 kr per andel fra 1. juli og 78 kr per andel fra 1. januar.

Stemmer for: 10

Stemmer imot: 9

Blanke stemmer: 14

4f. Dreneringslaget i bakgården

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.

Sameiermøtet diskuterte foreldelse av saken samt kostnader ved å forfølge den (advokatkostnader og fysiske undersøkelser). Forslagsstiller utdypet hva som skjedde under det kraftige regnfallet i 2019 da utbyggingen av Folke Bernadottes vei 4 fant sted og at utfordringen i dag er at sand skylles ned på sameiets eiendom ved regnvær. En sameier mente at det burde være mulig å klage til kommunen.

Forslaget ble nedstemt.

Stemmer for: 0

Stemmer imot: 21

Blanke stemmer: 9

Ikke stemt: 3

4g. Endring av vedtekter angående dyrehold

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.

Det ble presisert at saken ikke gjelder endring av vedtektene, men husordensreglene.

Sameiermøtet diskuterte kort om det er nødvendig med en presisering av hundelufting i husordensreglene eller om det for eksempel er tilstrekkelig med en informasjonsplakat.

Forslaget ble nedstemt.

Stemmer for: 15

Stemmer imot: 18

Blanke stemmer: 0

Ikke stemt: 2

4h. Flaggstang

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.

Forslagsstiller ønsket en beslutning rundt hva som skal gjøres med flaggstangen. En sameier tok opp at dersom flaggstangen settes opp må en person være flaggansvarlig, slik at sameiet flagger på riktige dager. Styret presiserte at et vedtak mot forslaget ville innebære at flaggstangen selges.

Forslaget ble nedstemt.

Stemmer for: 4

Stemmer imot: 11

Blanke stemmer: 18

4i. Sanksjoner

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.

En sameier tok opp utfordringen med røyking på balkongen og at eventuelle nye sanksjoner også burde gjelde overfor balkongrøykerne. Styret forklarte at de tar klager på alvor, men at det er noen som ikke tar klager til etterretning. En sameier stilte spørsmål ved om eventuell innføring av dagmulkt ville vedtas på et senere sameiermøte basert på styrets utredning. Forslagsstiller bekreftet at intensjonen med forslaget var at styret skulle undersøke saken nærmere og forslaget til vedtak ble på denne bakgrunn presisert.

Forslaget ble vedtatt med følgende presiserte ordlyd: Styret skal vurdere å utarbeide ytterligere sanksjonsformer, som for eksempel døgnmulkt, for eiere som nekter å rette seg etter husreglene eller utføre pålagte utbedringer.

Stemmer for: 22

Stemmer imot: 0

Blanke stemmer: 10

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

Forslag til vedtak: 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.

Flere sameiere stilte seg uforstående til at dette var en sak for sameiet. Tillatelsen til reseksjonering ble gitt på vilkår om at det ikke skulle påføre sameiet noen kostnader. Forslaget fremstår derfor, ifølge noen sameiere, som en gave til noen få sameiere eller til utbygger av de reseksjonerte leilighetene. Forslagsstiller var uenig i denne fremstillingen da brannsikkerhet er i sameiets interesse.

En annen sameier tok opp spørsmålet om brannforskriftene oppstiller krav. Styreleder besvarte dette med at Firesafe har sagt at det ikke er krav om felles oppkobling. Flere sameiere mente det ville være urimelig om kostnaden ble båret av sameiet. Muligheten for å pålegge de aktuelle sameierne å gjøre tilkoblingen for egen regning ble nevnt. En sameier nevnte at de hadde bekostet slik tilkobling selv på et tidligere tidspunkt.

Vedtaket ble nedstemt.

Stemmer for: 3

Stemmer imot: 23

Blanke stemmer: 7

5. Budsjett

Mulige alternative løsninger for kabel-tv ble diskutert. Budsjettet ble godkjent.

6. Konstitusjon av nytt styre

Flere sameiere sa seg villige til å påta seg styreverv, men det var ingen som ønsket å påta seg rollen som styreleder på fast basis uten betenkningstid. Derfor konstitueres Styret, da det manglet kandidater og regnes som midlertidig til neste styret kan stemmes inn. Jenny Marie Myhre sa seg imidlertid villig til å være styreleder i en midlertidig periode, sammen med midlertidige styremedlemmer Knut Noremsaume og Anders Folkestad.

Sameiermøtet valgte følgende konsituerte styre:

Konstituert Styreleder: Jenny Marie Myhre

Konstituerte Styremedlemmer: Knut Noremsaume

Anders Folkestad

Vararepresentanter (ikke-konstituerte): Pål Hermunn Johansen

Elisabeth Skoglund

Det konstituerte styret vil kalle inn til et nytt sameiermøte for å velge et fast styre.

Knut Morten Brekke

Carl Størmer for Sidsel Størmer