

# Innkalling til årsmøte

Årsmøte i Sameiet Folke Bernadottes vei 2

**Dato og tid:** Mandag 25. april 2022, 19:00. Møtet åpner for å ta imot møtedeltagere 18:45.

**Sted:** Zoom-møte. Møte-ID: 884 2483 5982. Passord: 159590

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 2021 (eget vedlegg)
3. Gjennomgang av styrets arbeid denne perioden
4. Innkomne saker
  - a. Kjøp av oppstillingsplass
  - b. Reduksjon av felleskostnader for seksjonen hvor barnehage er leietaker
  - c. Reseksjonering av seksjon nummer 7
  - d. Gassgrill på balkongene
  - e. Vaktmestertjeneste
  - f. Parkeringskontroll
  - g. Reseksjonering av seksjon nummer 23

# 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 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.

### 3. Årsregnskap og revisors beretning for 2021 (eget vedlegg)

Flere større utgifter har kommet dette året som følge av gjennomføring av planer fra tidligere år. I tillegg kommer kjøp av to oppstillingsplasser som den klart største utgiften. Styret ser fortsatt sameiets økonomi som god, men det er viktigere å gjøre prioriteringer av større utgifter i kommende perioder.

Balanseregnskapet viser at sameiet har 558 839 kroner på bankkontoen sin hos DNB per 1. januar 2022.

Styret har utarbeidet en potensiell likviditetsutvikling for 2022 som kan gjennomgås på møtet.

### 4. Styrets arbeid denne perioden

Dette har vært en periode hvor veldig mange saker har blitt gjennomført, og styret ønsker dermed å raskt gå gjennom hva som er gjort det siste året.

1. *Etablering av nye dypoppsamlere* - Dette har vært en sak som har vært på agendaen i flere år, men endelig er vi nesten i mål. Ferdigstilling av uteområdene forventer styret vil gjøres i løpet av mai måned.
2. *Lås til alle fellesdører er byttet ut med et elektronisk låssystem* - Dette senker fremtidige vedlikeholdskostnader, og gjør at sameiet har bedre kontroll på hvem som har tilgang til hva.
3. *Nytt system for betaling og bestilling i vaskeriet* - Dette gjør det enklere for både styret og beboerne i sameiet.
4. *Fiks av hærverk på heis og generelt vedlikehold av heisene* - Vi var uheldig med hærverket, men heisene er nå i nesten samme gode stand som før.
5. *Oppkjøp av to til oppstillingsplasser i garasjen under FB4* - Totalt har sameiet nå 6 slike oppstillingsplasser.
6. *Overgang til sensorlamper i bygget* - Dette sparer oss for både strøm og vedlikeholdskostnader. Slike lamper er allerede på plass i eksempelvis vaskeriet, og vil innføres gradvis i flere fellesarealer i kommende periode. Styret forventer at utgiftene til dette vil spare seg selv inn innen relativt kort tid.
7. *Sjekk av brannforskrifter i hver bolig* - Her ble det avdekket noen feil og mangler i enkelte leiligheter som nå er fikset.
8. *Fjerning av henlagt søppel på balkonger og i bøttekott* - Over flere år har det samlet seg opp søppel på disse plassene, og styret tok en rydderunde denne perioden. Styret minner om at det ikke er tillatt å sette fra seg søppel på denne måten.
9. *Ny nettside fb2.no* - Dette var for det meste gjennomført i forrige styreperiode, men hovedsakelig tatt i bruk denne perioden. Nettsiden oppdateres kontinuerlig ved behov.

Styret kommenterer også kort på hva de ser som viktig arbeid i tiden fremover:

1. Vedlikehold på heishuset på toppen av taket (igangsatt).
2. Utbedre dreneringslag bak blokken (bør gjøres i løpet av 2022).
3. Skifte ut de to heisene (kan gjøres i slutten av 2023 eller i løpet av 2024 ved at sameiet sparer opp midler til dette).
4. Utbedre ringeklokkene. Dette var nesten igangsatt i fjor, men styret fikk et tilbud på rundt 50 000,- som ikke var gyldig. Nytt kostnadsestimat var rundt 250 000,- og styret valgte dermed å avvente en slik investering).
5. Pusse fasaden (se f.eks. <https://pussmester.no/fasaderehabilitering-oslo/>)

## 5a. Innkommet sak: Kjøp av oppstillingsplass

*Forslagsstiller: Ove Høiby*

Ove Høiby ønsker å selge sin oppstillingsplass i garasjen under Folke Bernadottes vei til styret på samme vis som ble gjort til to andre sameiere i fjor. Se §21 i vedtektene for hva som gjelder for kjøp og salg av slike plasser.

---

*Forslag til vedtak:*

Sameiermøtet vurderer sameiets økonomi til å være god nok til å kjøpe en oppstillingsplass i Folke Bernadottes vei 4, og sameiet skal tilby seg å kjøpe oppstillingsplassen til Ove Høiby for 370 000 kroner + omkostninger. Dette tilbudet skal vare til 30. juni, men skal trekkes tilbake hvis sameiets økonomi forverres betydelig.

---

## 5b. Innkommet sak: Reduksjon av felleskostnader for seksjonen hvor barnehage er leietaker

*Forslagsstiller: Jørgen Foss*

Jørgen Foss ved NHF ønsker at felleskostnadene for seksjonen tilhørende der barnehagen leier (seksjonsnummer 1), da de startet med egen renovasjon i februar. Grunnen til dette er at barnehagen er en bedrift, og det er dermed ikke tillatt å levere avfall sammen med avfall fra private husholdninger. Det er også egne priser for private husholdninger og næringskunder. Reduksjonen vil utgjøre kr. 597,38 per måned.

---

*Forslag til vedtak:*

Sameiermøtet godkjenner at felleskostnader for denne seksjonen reduseres med kr. 597,38.

---

## 5c. Innkommet sak: Reseksjonering av seksjon nummer 7

*Forslagsstiller: Oscar Hellenes*

Reseksjonering av seksjon nummer 7 til liknende sist godkjente byggetegninger med 4 leiligheter på 26-28 kvm.

Søren Oscar Hellenes ønsker å reseksjonere seksjon nummer 7. Oscar skriver følgende:

### *Sakens bakgrunn*

Seksjonen er på sist godkjente byggetegninger 4 leiligheter og boenheter, men i dag er det kun en seksjon og leiligheten er ulovlig slått sammen. I forbindelse med bygging tilbake til liknende siste godkjente byggetegninger med 4 leiligheter på 26-28 kvm, ønsker jeg å reseksjonere til 4 enheter og ber om sameiets godkjenning av dette. Seksjonenes ytre grense og areal vil forbli det samme som i dag iht. siste seksjonering som også er tinglyst i kartverket. Jeg vil selvsagt dekke alle kostnader i den forbindelse.

En profesjonell og erfaren totalentreprenør Benki AS vil gjennomføre nødvendige bygningsarbeider og vise hensyn til naboer. Bygging er planlagt fra 25. april til 17. juni 2022, kun et gammelt badrom skal pigges og det forventes dermed begrenset støy. Det vil ikke forekomme ekstra støy/ulempes ved selve seksjoneringen - da leiligheten uansett skal bygges om til liknende siste godkjente plantegninger og har oppussingsbehov etter flere tiår siden siste utbedringer. Seksjonene vil selges og ikke leies ut av nåværende eier, mulig midlertidig unntak vil være krakk i boligmarkedet. Det kan ikke eies mer enn to seksjoner og seksjonseier har 9 mnd fra ferdigstilling til å etterkomme kravet.

Leiligheten er som den står i dag ulovlig og ulovlig slått sammen ref. Plan- og Bygningsetatens byggesak med saksnummer 201902706: "Folke Bernadottes vei 2 - Mulig ulovlig sammenslåing av leiligheter - Ulovlighet unnlatt oppfølging". Ulovligheten rettes opp ved at man tilbakefører til 4 leiligheter og boenheter iht. liknende siste godkjente byggetegninger.

Det er tidligere gjort reseksjonering fra en til flere seksjoner i sameiet. Det vises i den forbindelse til 2 saker:

1. Sak 5b i protokoll fra ordinært årsmøte 19.04.2018, hvor tillatelse til reseksjonering ble vedtatt. "Vedtak: Årsmøtet har stemt i favør at både leilighet 3089 og 4089 kan reseksjoneres fra en til to enheter. Klausul: Denne godkjenningen forutsetter at søknaden leveres til kommunen innen 31.12.2018. - Klausul: enstemmig vedtatt.» Med hensyn til likebehandling og presedens ber jeg om at også min reseksjonering/tilbakeføring godkjennes av sameiet."

2. Sak 3b i protokoll fra ordinært årsmøte 20.04.2021, hvor tillatelse til reseksjonering ble vedtatt. "3.B. Reseksjonering av seksjon nummer 43. Saken står i sin helhet i innkallingen til møtet. Man kan ikke eie mer enn to seksjoner i blokka, men dette vil ikke bli noe problem i

denne saken. Dette vil sette en standard for senere, lignende saker. Stemmer mot: 1  
Reseksjonering av seksjon nummer 43 er vedtatt som godkjent."

Oscar Hellenes har også sendt et forslag til vedtak:

---

*Forslag til vedtak:*

Seksjonsnr 7 godkjennes reseksjonert fra 1 til 4 boligseksjoner. Godkjenningen forutsetter at eier av seksjon 7 bærer ansvaret for alle kostnader i forbindelse med reseksjoneringen. Det kan ikke eies mer enn to seksjoner og seksjonseier har 9 mnd fra ferdigstilling til å etterkomme kravet. I forbindelse med reseksjonering så økes antall seksjoner i sameiet fra 74 seksjoner til 77 seksjoner og antall stemmeberettiget økes med 1 stk stemme per ny seksjon, dermed totalt 3 nye stemmer. Årsmøtet 2022 godkjenner økning av 3 stk seksjoner og dermed 3 stk stemmerettigheter i Sameiet Folke Bernadottes vei 2. Styret bemerker at for at reseksjoneringen skal kunne skje, må Oscar sende inn en søknad til kommunen. Et premiss for at søknaden skal kunne godkjennes, er at det foreligger et vedtak fra et sameiemøte der sameierne godkjenner reseksjoneringen, og det er derfor saken tas opp nå. Fordi forslaget omhandler en endring av antall stemmeretter i sameiet, kreves det 2/3 flertall fra de oppmøtte stemmene, for at det skal kunne vedtas.

---

Etter en diskusjon, kan vedtaksforslaget stemmes over.

## 5d. Innkommet sak: Gassgrill på balkongene

*Forslagsstiller: Maja*

Per nå er det kun tillatt å grille med elektrisk grill på balkongene i sameiet. Vi ønsker å foreslå at det skal være tillatt å grille med gassgrill på balkongene.

Argumentene for grilling er slik vi ser det:

- Det er hyggelig å grille og gassgrill gir bedre resultat enn elektrisk grill
- Det er vanlig at det er tillatt å grille med gassgrill på balkonger i sameier, se for eksempel Huseiernes artikkel om saken og deres forslag til husordensregler <https://www.huseierne.no/nyheter/grilling-pa-balkong/>
- Det er allerede tillatt å ha gass og propan stående på balkongen, se om dette på sameiets nettside <https://fb2.no/nyttig/gass-og-propan/>
- Vi bodde tidligere i en blokk hvor det var tillatt å grille med gassgrill, og vi opplevde det aldri som plagsomt at naboer grillet på sin balkong

Derfor foreslår vi at husordensreglenes bestemmelse om grilling endres. Ordlyden er i dag:

"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."

Vi ønsker først å stemme over at bestemmelsen endres slik at grilling med gassgrill blir tillatt. Videre tenker vi at det er greit å presisere at grilling skal skje på en måte som tar hensyn til naboene. Vi foreslår derfor denne ordlyden:

---

*Forslag til vedtak:*

Ordlyden for husordensregler vedrørende grilling på balkong endres til følgende:

“All bruk av kullgrill er forbudt på balkongene. Det er kun bruk av elektrisk grill og gassgrill som er godkjent. Ta hensyn til de andre beboerne ved bruk av grill på balkongen. Bak blokken finnes en grillplass som kan benyttes av alle beboere.”

---

Hvis sameiermøtet ikke vedtar det første forlaget foreslår vi at grilling med gassgrill skal være tillatt i en prøveperiode. I denne prøveperioden kan vi gjøre oss erfaringer og stemme over om ordningen skal videreføres eller ikke på neste ordinære sameiermøte. Vi foreslår derfor alternativt denne ordlyden:

---

*Forslag til vedtak:*

Ordlyden for husordensregler vedrørende grilling på balkong endres til følgende:

“All bruk av kullgrill er forbudt på balkongene. Bruk av elektrisk grill er godkjent. I en prøveperiode som varer fra det ordinære sameiermøtet i 2022 til det ordinære sameiermøtet i 2023 er det også tillatt å bruke gassgrill på balkongene. Ta hensyn til de andre beboerne ved bruk av grill på balkongen. Bak blokken finnes en grillplass som kan benyttes av alle beboere.”

---

## 5e. Innkommet sak: Vaktmestertjeneste

*Forslagsstiller: Live Kleveland*

I fjor fikk vi informasjon om at det hadde forekommet flere tilfeller av tilgrising av fellesarealer. Fullstendig uakseptabelt for et styre å skulle leve med slike tilstander, og for oss som eiere ønsker vi selvsagt ikke at fellesarealene skal grises ned eller at styret skal bli utslitt og demotivert av denne type hendelser. Dermed kan det undersøkes mulighet for å innføre en vaktmestertjeneste. Gressklipping og vedlikehold av uteområder er også noe som taler for dette.

---

*Forslag til vedtak:*

Styret får i oppdrag å innhente et kostnadsestimat for en vaktmestertjeneste, og skal klargjøre dette til neste årsmøte.

---

## 5f. Innkommet sak: Parkeringskontroll

*Forslagsstiller: Amund Karlsen*

Styret har fått innhentet et tilbud med et privat parkeringsselskap som er interessert i å hjelpe oss med å holde orden på parkeringen mtp. feilparkeringer som ødelegger humøret til beboere samt sperrer for stigebiler. Denne tjenesten gjør de det kostnadsfritt i vårt område, og alle som skal ha tilgang får en digital gjenkjenning, som man kan endre hvis man har leiebil en dag eller gir plassen til en gjest eller lignende. Inntjeningen deres er på eventuelle kontrollavgifter. De setter også opp skilt og regulerer området. Dette vil være en god løsning siden det ikke vil være en utgift for sameiet, og i tillegg letter det en del av styrets oppgaver med å ha orden på parkeringen.

---

*Forslag til vedtak:*

Sameiet godkjenner forslag til parkeringskontroll, som utdypet i vedlegg "Tilbud på levering av parkeringskontroll" fra VestPark.

---

## 5g. Innkommet sak: Reseksjonering av seksjon nummer 23

*Forslagsstiller: Ove Høiby*

Reseksjonering av seksjon nummer 23 til liknende sist godkjente byggetegninger med 2 leiligheter på 26-28 kvm.

Ove Høiby ønsker å reseksjonere seksjon nummer 23. Ove skriver følgende:

### *Sakens bakgrunn*

Ove ønsker å få nytt vedtak til å reseksjonere leilighet 4089 tilbake til 2 enheter på 28 kvm. Dette ble tidligere vedtatt på årsmøtet 2018. Leiligheten er i dag slått ulovlig sammen en gang på 90-tallet til 56 kvm.

Da Ove ble syk og var sykemeldt i perioden juni 2018 til mai 2019, var han ikke i stand til å gjøre noe med saken den gangen og tiden for hans søknadsfrist til Plan og Bygg som han fikk fra sameiet gikk ut. Derfor ønsker Ove et nytt vedtak nå. Han har vært i kontakt med Plan- og bygningsetaten i september og oktober 2021 om dette.

---

*Forslag til vedtak:*

Seksjonsnr 23 godkjennes reseksjonert fra 1 til 2 boligseksjoner. Godkjenningen forutsetter at eier av seksjon 23 bærer ansvaret for alle kostnader i forbindelse med reseksjoneringen. I forbindelse med reseksjonering så økes antall seksjoner i sameiet



fra 74 seksjoner til 75 seksjoner og antall stemmeberettiget økes med 1 stk stemme per ny seksjon, dermed totalt 1 nye stemme. Årsmøtet 2022 godkjenner økning av 1 stk seksjoner og dermed 1 stk stemmerettigheter i Sameiet Folke Bernadottes vei 2. Styret bemerker at for at reseksjoneringen skal kunne skje, må Ove sende inn en søknad til kommunen. Et premiss for at søknaden skal kunne godkjennes, er at det foreligger et vedtak fra et sameiemøte der sameierne godkjenner reseksjoneringen, og det er derfor saken tas opp nå. Vedtaket kommer også med en klausul på at søknaden leveres inn til kommunen innen 31.12.2022. Fordi forslaget omhandler en endring av antall stemmeretter i sameiet, kreves det 2/3 flertall fra de oppmøtte stemmene, for at det skal kunne vedtas.

---

## 6. Valgkomitéens innstilling

Valgkomitéen har følgende innstilling:

<b>Styreleder:</b>	Amund Karlsen
<b>Styremedlemmer:</b>	Sigrun Reinhardtsen Sondre Bø Kongsgård Knut Morten Urrang Brekke
<b>Vararepresentanter:</b>	Pål Hermunn Johansen Andrea Lovise Kaldhussæter Moe
<b>Valgkomité:</b>	Hannah Håbjørg Størmer

Valgkomitéen har foreløpig ikke funnet en kandidat til styreledervervet, og dermed må denne finnes frem til i forkant eller under møtet.