

Innkalling til konstituerende sameiermøte

# Bregnefaret Sameie

Torsdag 24.11.2016, kl. 17.00

Thon Hotell Ski,

Jernbaneveien 8, 1400 Ski



## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader, purringer og salgspålegg kan BBL Finans kontaktes på telefon **06987** eller e-post [post@bblfinans.as](mailto:post@bblfinans.as).

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.

## Styrets oppgaver

Styret skal lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
  - Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
  - Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
  - Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
  - Styret godkjenner nye eiere og behandler søknader om bruksoverlating, bygningsmessige endringer etc. Det kan inngås særskilt avtale om at Usbl utfører disse oppgavene.
  - Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
  - Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
  - Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.
-

Det innkalles til konstituerende sameiermøte i Bregnefaret Sameie

**Tid og sted: Torsdag 24.11.2016 kl. 17.00, Thon Hotell Ski.**

## **Saksliste**

### **Sak 1: Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

**Sak 2:** Gjennomgang av vedtektene

**Sak 3:** Gjennomgang av budsjettet første driftsår

**Sak 4:** Valg av nytt styre

Følgende skal velges

1. valg av styreleder for \_\_\_\_ år
2. valg av 2-4 styremedlemmer for \_\_\_\_ år
3. valg av 2-5 varamedlemmer for \_\_\_\_ år

**Sak 5:** Valg av revisor

# VEDTEKTER

for

## **Bregnefaret sameie (org. nr. <organisasjonsnummer>)**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet <dato>.

### **1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Bregnefaret sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den xx.xx.xxxx.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 32 boligseksjoner samt 1 næringsseksjon på eiendommen med gnr 107 bnr 697 i Ski kommune. Seksjon 1 til og med seksjon 32 er boligseksjoner, mens seksjon 33 er næringsseksjon.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel. Tilleggsdeler, terrasser/balkong, og atrium er ikke medregnet.

Hver boligseksjon har bruksrett til én bod og én parkeringsplass som er lagt som tilleggsdel til hver av seksjonene. Næringsseksjonen har et uteareal som er lagt som tilleggsdel til seksjonen.

#### **1-3 Formål**

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

### **2. Rettslig råderett**

#### **2-1 Rettslig råderett**

Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

### 3. Bruken av boligen, næringslokalene og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen, seksjon 33, kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Seksjon 33 omtales heretter som "Næringsseksjonen". Eierne av boligseksjonene skal ha midlertidig eksklusiv bruksrett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene, samt utearealene mellom og rundt bygningene som er beregnet for boligene. Boligseksjonseierne er kjent med at det under store deler av utearealene er et betongdekke med tilhørende membran som er tak for Næringsseksjonen og parkeringskjelleren. Det er dermed begrensninger i hvilke fysiske tiltak som kan gjennomføres på utearealet for ikke å skade betongdekke.

Eierne/brukerne av Næringsseksjonen skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til næringsseksjonen. Næringsseksjonen har også rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av tjenester o.l. Næringsseksjonen har rett til å ha sine tekniske installasjoner, ventilasjonsrør, avtrekk/tilluft mm. liggende ved garasjekjelleren, avfallspunktet samt over tak på bolighusene.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonen.

(4) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av sameiermøtet. Fargevalg og type skal godkjennes av styret.

(5) Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av Næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

Næringsseksjonen har også rett til å montere glasstak over atriets forutsatt at taket plasseres slik at det ikke overskrider betongkant mot atriets med mer en 30cm.

(6) Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til 15 gjesteparkeringsplassene på utearealene i senterets åpningstider. Som kompensasjon for denne bruken skal Næringsseksjonen bekoste snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold av sameiets felles parkeringsarealer samt kjørearealene til parkeringsplassene.

(7) Renovasjon for boligene ivaretas i felles avfallssystem for boligene. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i Næringsseksjonen skal håndteres separat av eller innen Næringsseksjonen.

(8) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(9) Det er forbud mot oppsetting av parabolantennar i sameiet.



### 3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

### 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameierne skal selv rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l. herunder holde dette fritt for is, snø, blader osv.

(4) Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

(5) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(5) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

### 4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en sameier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal sameiermøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle sameieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

## 5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer sameier har enerett til å bruke eller som sameier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonen og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

”Næringsseksjonen” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Eieren av Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen,
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold av arealer på sameiets grunn eller som det har bruksrett til som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- Eget sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Vedlikehold og reparasjon av fasader som bare gjelder næringen.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold av arealer på sameiets grunn eller som det har bruksrett til som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

- Vedlikehold og reparasjon av alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. som bare gjelder boligbyggene (den delen av byggene over uteplanet). Det innebefatter utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade på husene som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- All drift og vedlikehold av bod- og parkeringsarealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Eget sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Kostnader ved reparasjon og vedlikehold av betongdekke som ligger under boligene og er tak til parkeringskjelleren.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen kabeltv/bredbånd fordeles med like store deler på hver seksjon.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle sameierne**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Kostnader ved reparasjon og vedlikehold av betongdekke som ligger under boligene og er tak til næringsseksjonen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

Det er en egen måler for jordvarmeanlegget til næringsseksjonen og en egen måler til boligseksjonene.

Boligseksjonene har også egne målere i hver leilighet. Kostnader med jordvarmeanlegg skal derfor fordeles etter forbruk og ikke etter sameiebrøken. Kostnadene faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende halvår/år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje.

Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: forbruk av vann, oppvarming.

(5) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for Næringsseksjonen skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonen plikter å dekke sin andel av framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

**5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.



### 5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## 6. Mislighold m.m.

### 6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan videre inngå avtale om forretningsførsel.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### 7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## 8. Sameiermøtet

### 8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### 8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

### 8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På ordinært sameiermøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

### 8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For Næringsseksjonen gjelder følgende regel: Seksjon 33 har 17 stemmer.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Sameierne har rett til å ha med én rådgiver på sameiermøte.

### 8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

### **9-2 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **10. Forsikring**

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

### **11. Parkeringsplasser for funksjonshemmede**

2 av parkeringsplassene i garasjen til sameiet er definert som og tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassene tildelt de sameierne som dokumenterte behov for HC-plass, eller bare tildelt øvrige sameiere som eier seksjoner med parkeringsplass som tilleggsdel.

Dersom en seksjon i sameiet med parkeringsplass som tilleggsdel i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er sameiere som disponerer HC-plass uten behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom sameier som eier seksjon med parkeringsplass i løpet av sin eiertid får dokumentert behov for HC-plass. Eieren av seksjonen med den HC-plass som er nærmest i avstand og som benyttes av sameier uten behov for HC-plass skal da bytte parkeringsplass og overta plassen som tilligger seksjonen hvor eieren har behov for HC-plass.

Kjøper eller eier av seksjon med parkeringsplass som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så fall bytte av plass. Alle sameiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere reseksjonering av sameiet vedrørende bytte av parkeringsplasser, og signere reseksjoneringsbegjæring samt medvirke til at eventuelle panthavere samtykker til reseksjoneringen. Kostnadene ved reseksjoneringen skal dekkes av eieren av seksjonen som tillegges HC-plassen. Styret kan alene vedta reseksjonering ved bytte av parkeringsplass som nevnt i denne bestemmelse.

Dersom alle HC-plassene i eiendommen disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, fordeles disse etter eiertid i sameiet ved eventuell ledighet.

### **12. Forholdet til eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

# Budsjett 2017 Bregnefaret

	Bolig	Næring
Felleskostnader	870 024	67 976
Bergvarme akonto	105 000	
TV	87 936	
Sum inntekter	1 062 960	67 976

Konto	Driftskostnader	Kostnad	Bolig	Næring	Sum kostnader
	Honorar tilitsvalgte - fra lønssystemet	33 000	22 215	10 785	33 000
	Arbeidsgiveravgift - fra lønssystemet	5 000	3 366	1 634	5 000
	Strøm fellesarealer - bolig	30 000	30 000		30 000
	Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	80 000	80 000		80 000
	Kommunale avgifter - boliger	250 000	250 000		250 000
	Trappevask v/byrå	72 000	72 000		72 000
	Snømaking, strøing - bolig nedkjøring, uteområde	30 000	30 000		30 000
	Snømaking, strøing - næring parkeringsplass inkl. gjestep.				-
	Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. bolig	3 000	3 000		3 000
	Vedlikehold 4 heiser i bygg B	80 000	80 000		80 000
	Vedlikehold parkeringskjeller og grøntanlegg	30 000	30 000		30 000
	Vedlikehold ventilasjon bolig	30 000	30 000		30 000
	Vedlikehold varmeanlegg bolig	15 000	15 000		15 000
	Sprinkleranlegg bolig	20 000	20 000		20 000
	Nød- og ledelys	5 000	5 000		5 000
	Brannalarm bolig	60 000	60 000		60 000
	Porttelefon	5 000	5 000		5 000
	Forsikring	90 000	60 587	29 413	90 000
	Sameiermøte	2 000	1 346	654	2 000
	Betalingskostnader bank	2 000	1 346	654	2 000
	Andre vedlikeholdskostnader bolig	20 000	20 000		20 000
	Avsetning til fremtidig vedlikehold				-
	Revisjonshonorar	6 000	4 039	1 961	6 000
	Forretningsførerhonorar	65 000	43 758	21 242	65 000
	Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakt avdelingsregnskap	5 000	3 366	1 634	5 000
	Sum:	938 000	870 024	67 976	938 000
	TV	88 000	88 000		88 000
	Varme som skal avregnes	105 000	105 000		105 000



Seksjon	Eierbrøk	Husleiegrunnlag		Bergvarme akonto		TV		Sum pr mnd
		pr år	pr måned	pr år	pr måned	pr år	pr måned	
		Sum Felleskostnader	Sum Felleskostnader	Bergvarme	Bergvarme	TV	TV	
1	77	26 375	2 198	3 183	265	2 748	229	32 306
2	72	24 662	2 055	2 976	248	2 748	229	30 386
3	87	29 800	2 483	3 596	300	2 748	229	36 144
4	72	24 662	2 055	2 976	248	2 748	229	30 386
5	77	26 375	2 198	3 183	265	2 748	229	32 306
6	72	24 662	2 055	2 976	248	2 748	229	30 386
7	77	26 375	2 198	3 183	265	2 748	229	32 306
8	72	24 662	2 055	2 976	248	2 748	229	30 386
9	70	23 977	1 998	2 894	241	2 748	229	29 619
10	77	26 375	2 198	3 183	265	2 748	229	32 306
11	80	27 402	2 284	3 307	276	2 748	229	33 457
12	78	26 717	2 226	3 224	269	2 748	229	32 690
13	84	28 772	2 398	3 472	289	2 748	229	34 993
14	78	26 717	2 226	3 224	269	2 748	229	32 690
15	83	28 430	2 369	3 431	286	2 748	229	34 609
16	70	23 977	1 998	2 894	241	2 748	229	29 619
17	70	23 977	1 998	2 894	241	2 748	229	29 619
18	83	28 430	2 369	3 431	286	2 748	229	34 609
19	80	27 402	2 284	3 307	276	2 748	229	33 457
20	84	28 772	2 398	3 472	289	2 748	229	34 993
21	84	28 772	2 398	3 472	289	2 748	229	34 993
22	90	30 828	2 569	3 720	310	2 748	229	37 296
23	83	28 430	2 369	3 431	286	2 748	229	34 609
24	83	28 430	2 369	3 431	286	2 748	229	34 609
25	70	23 977	1 998	2 894	241	2 748	229	29 619
26	83	28 430	2 369	3 431	286	2 748	229	34 609
27	80	27 402	2 284	3 307	276	2 748	229	33 457
28	84	28 772	2 398	3 472	289	2 748	229	34 993
29	84	28 772	2 398	3 472	289	2 748	229	34 993
30	90	30 828	2 569	3 720	310	2 748	229	37 296
31	83	28 430	2 369	3 431	286	2 748	229	34 609
32	83	28 430	2 369	3 431	286	2 748	229	34 609
33	2 111	67 976	5 665	5 665				67 976

SUM Bolig: 2540,0 938 000 78 167 105 000 8 750 87 936 7 328 1 130 936 94 245  
 antall boliger 32

## Usbl's oppgaver

Usbl er boligselskapets forretningsfører, og de viktigste oppgaver er:

- Sørger for en betryggende forvaltning av boligselskapets midler.
  - Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via BBL Finans.
  - Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
  - Utarbeider utkast til årsbudsjett.
  - Bistår boligselskapets styre med råd og tilrettelegging av generalforsamling.
  - Bistår styret i boligselskapet i oppfølging av vedtak fra styremøter og generalforsamling.
  - Fremforhandler gunstige rabattavtaler for boligselskap og beboere.
  - Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
  - Utfører den løpende regnskapsførsel.
  - Utarbeider forslag til årsregnskap.
  - Registrerer og utbetaler styrehonorar.
-

## Boligbyggelaget Usbl

**Telefon:** 08725

**E-post:** [usbl@usbl.no](mailto:usbl@usbl.no)

[usbl.no](http://usbl.no)

Autorisert regnskapsførerselskap NO 950 285 680 MVA