

**INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

# Bregnefarete sameie

Onsdag 26. April 2017 kl 17.00  
Einerveien Grendelag, Langhus



## Styrets oppgaver

---

Styret skal lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

### 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.

## Usbl's oppgaver

---

Usbl er sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av sameiets 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 sameiets styre med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Bistår styret i sameiet i oppfølging av vedtak fra styremøter og årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for sameiet 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.

## 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.

---

Det innkalles til ordinært årsmøte i Bregnefaret sameie

**Tid og sted: Onsdag 26. april 2017 kl 17.00 Einerveien Grendelag, Langhus.**

## **Saksliste**

### **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

### **2. Godtgjørelse til styret**

Forslag fra styret er budsjettert beløp (33000,-)

### **3. Andre saker**

- 3.1. Bytte av revisor. Usbl har fremforhandlet en ny rammeavtale med et revisjonsfirma som kan tilby revisjon for alle våre boligselskap. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Usbl anbefaler boligselskapet å bytte til vår prefererte revisor KPMG.
- 3.2. Vedta ordensregler (se vedlegg)
- 3.3. Vedtak av styrets forslag vedrørende solskjerming, pergola i 3.etg blokk og screen i lik farge ellers i etasjene. (se vedlegg)
- 3.4. Vedtak av styrets forslag vedrørende levegger i 1 etg
- 3.5. Vedtak om innkommet forslag om sameiets vedtekter (se vedlegg)
- 3.6. Vedtak om innkommet forslag om markise (se vedlegg)
- 3.7. Vedtak om å tilføye punkt om røyking og forsøpling i sameiets område (se vedlegg)
- 3.8. Vedtak om låsbare postkasser (se vedlegg)
- 3.9. Klage på matlukt fra Balkan Kebab og Italiensk restaurant.

06.04.2017

**Bregnefaret Sameie**

**Styret**

**Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.**

## ORDENSREGLER FOR BREGNEFARET SAMEIE

### 1- Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

### 2- Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres – det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søn- og helligdager bør støyende arbeid unngås. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

### 3- Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet
- At avtrekksvifter på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker el lign i boligen. Beboer må for egen regning sørge for desinfeksjon
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler el lign, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne
- Styret skal varsles om hvem som bor i leiligheten til enhver tid dersom denne leies ut av eier. Dette grunnet bl a brannsikkerhet, informasjon fra styret etc

Beboer skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som å sette opp markiser, plattinger, levegger, varmepumpe el lign.

### 4- Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Det er ikke tillatt å sette gjenstander i og rundt heis, trapper og felles gang. Søppelboksene er beregnet for restavfall samt papir og papp (ikke for store kolli). Avfall skal ikke settes utenfor søppelboksene. Glass og annet farlig avfall må leveres på egnet sted for dette.

Fellessarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres innenfor utgangsdør (Blokka) og ved strømskap i A-husene. Mat må ikke legges ut på sameiets område da det kan tiltrekke rotter og mus. Fellesdører **skal** åpnes med automatisk døråpner der denne er montert. Det er IKKE tillatt å bore, grave eller hakke i gressplener eller dekke på tunet uten at styret er varslet på forhånd. Dette grunnet membran som ligger kun 30 cm under

dekket. Dersom membran punkteres er vi som beboere ansvarlig for utbedring, og det kan føres regress mot den enkelte beboer.

#### **5- Kjøring og parkering**

Beboerne skal først ta bruk av parkering på tildelt plass i garasjeanlegget før gjesteparkeringen benyttes. Det oppfordres til å holde parkeringsplass ren og ryddig. Døren ved siden av garasjeport må holdes låst.

#### **6- Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at det meldes ved innflytting eller søkes styret. Det er beboers ansvar å holde dyr i bånd og ta ansvar når det gjelder lufting og fjerning av etterlatenskaper.

#### **7- Branninstruks**

Boligen er utstyrt med det beste brannvern utstyr. Sprinklere og røykvarslere er følsomme og det må utvises varsomhet overfor disse. Det er display for betjening av røykvarslere (se boligmappen om bruk). Røykvarslere melder direkte til brannvesenet straks denne utløses. Det anbefales å deaktivere røykvarslere dersom man skal steke noe som medfører mye stekeos eller annet som kan utløse alarmen (gul knapp holdes inne i 6 sek, går tilbake automatisk etter ca 30 min). Dersom alarmen likevel utløses, ring 110 eller Brann Øst – tlf 69201700. Enhver beboer er ansvarlig overfor brannvesenet dersom de kommer på utrykning og krever betaling for dette (utenom brann).

#### **8- Andre bestemmelser**

Det er tillatt med grilling på balkonger og uteplasser, men kun for gass- og elektrisk grill. For øvrig bes det tas hensyn til naboer når det gjelder grill os. Det gjøres oppmerksom på at det **ikke er tillatt å røyke i felles rom** – så som garasje, heiser og oppganger (ref. røykeloven).

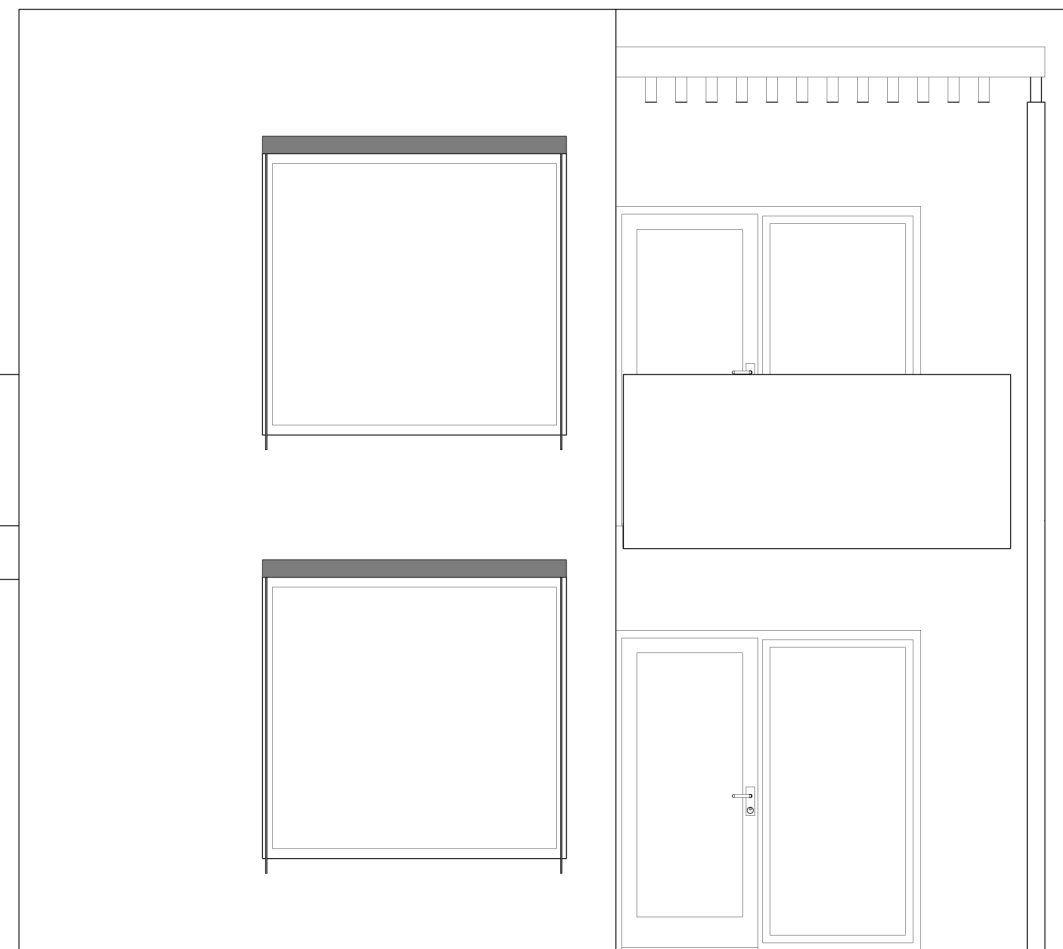
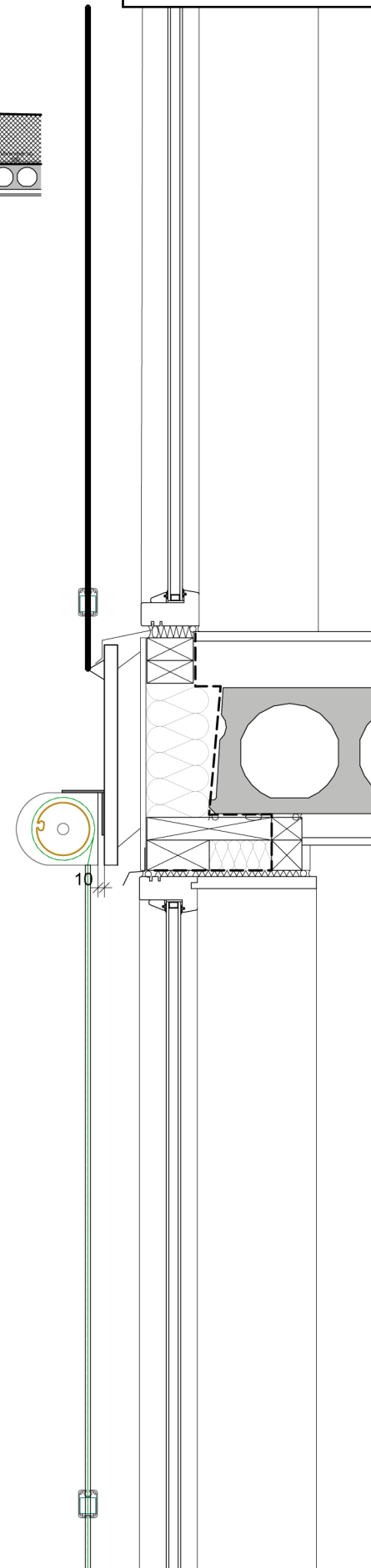
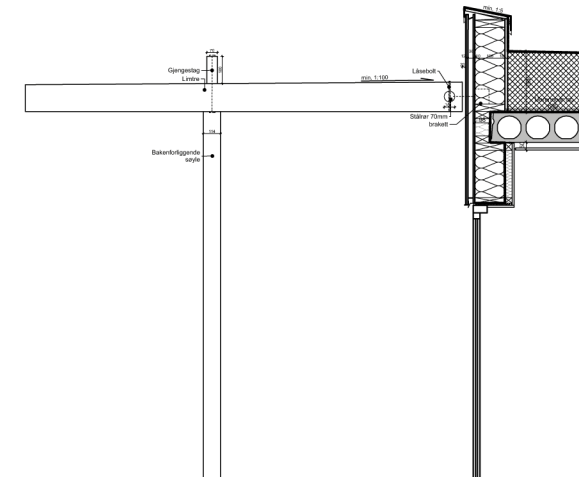
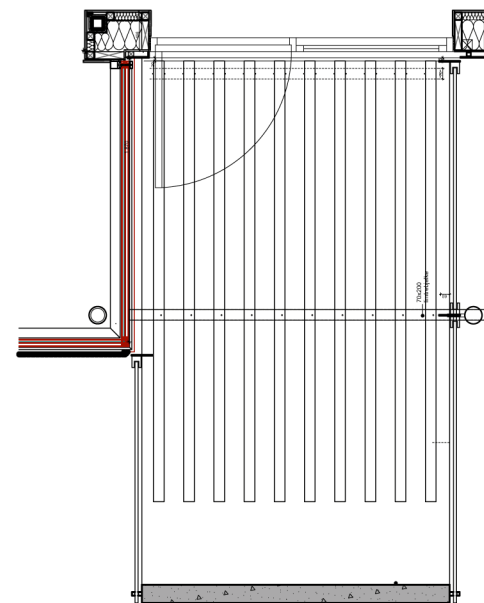
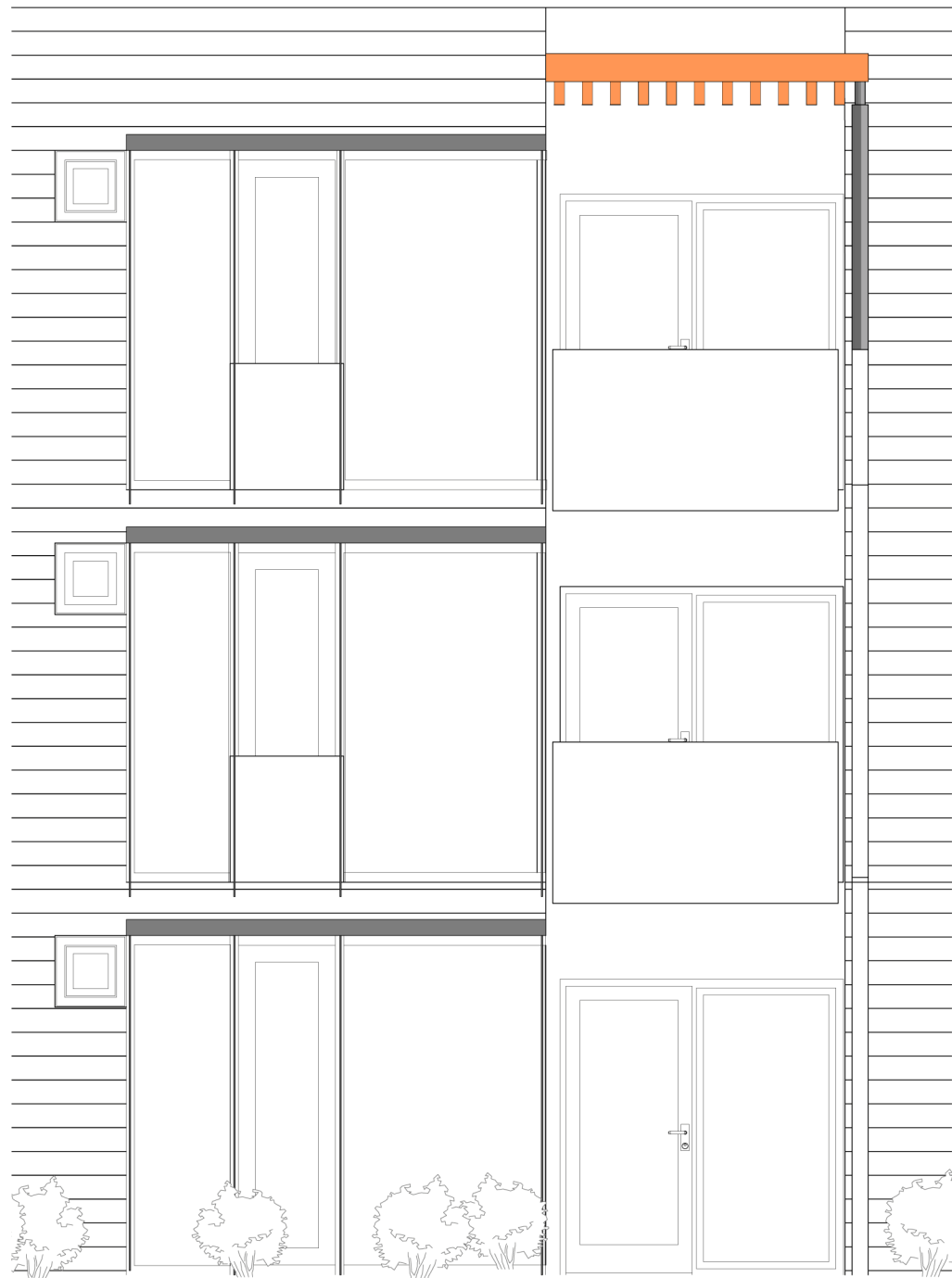
#### **9- Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner

**Bregnefaret Sameie**

**Styret**

22 03 2017



VB 104/204 Stavføring

VB 103/203 Snorføring

Screens med snor eller stangføring.  
Festes med noe avstand til kledning over og under vannbrett.  
Farge kasse og innfesting tilsvarende berørte vinduer. Farge screen lys canvas - seilduk.

Pergola over øverste balkong bygg B.  
Tilsvarende pergola bygg A. Noe tettere eller bredere konstruksjonsvirke for økt skyggevirking. Søyle forlenges. Pergola festes inne i klimavegg.

Prosjekt: <b>BØLERÅSEN SENTER</b>	Byggherre BØLERÅSEN SENTER AS	ARK STEIN HALVORSEN AS sivilarkitekter MNAL Sagveien 21A 0459 Oslo tegnestue@sh-arkitekter.no Tel. 23 23 38 70	Dato:	Fase:	Tittel: <b>Solavskjerming</b>	Målestokk (A3): 1:50, 1:10	Tegningsnr:	Prosjekt: BØLERÅSEN SENTER	Dato:	Fase:
								Tittel: Solavskjerming	Målestokk (A3): 1:50, 1:10	Tegningsnr:

**Jonny Moen**

**Bregnefaret 3 F**

**1405 Langhus**

**Til styret i Bregnefaret Sameie**

**Herved følger forslag som ønskes behandlet på årsmøtet den 26.04.2017**

**Forslag:**

**Utkast til vedtekter for Bregnefaret Sameie forkastes.**

**Det nedsettes en redaksjonskomite som utarbeider nye vedtekter for sameiet, som skal gjenspeile beboernes og ikke utbyggers interesser.**

**Begrunnelse:**

**Det fremkommer tydelig at vedtektene er et utkast, se kjøpekontraktens § 14.**

**Utbyggers utsagn om at så lenge han eide eiendommen, kunne han sette opp hvilke vedtekter han ville, faller på sin egen urimelighet. Han eier ikke denne eiendommen lenger. Det gjør vi, 32 boenheter.**

**Ubyggers vedtektsforslag inneholder paragrafer som tilgodeser ham selv, bl.a blokkerer han muligheten for at boligsameiet noe sinne kan få 2/3 flertall. Uansett hva vi måtte ønske å foreta oss med vår eiendom, kan utbygger forhindre dette. Vi har altså gitt fra oss råderetten over egen eiendom.**

**Det er flere:**

**Bl.a § 3-1 Rett til bruk. § 8-6 §9-1**

**Mao leser man dette utkastet til vedtekter skjønner man fort at man her står i fare for å miste råderetten over egen eiendom.**

**Er det dette vi vil?**

**Mvh**

**Jonny Moen**

**C.C. beboerne i sameiet.**

# Forslag til årsmøte, Bregnefaret sameie

Jan Eriksen <jan.eriksen47@gmail.com>

to 06.04.2017 09:50

Innboks

Til: unni1950@hotmail.no <unni1950@hotmail.no>;

Forslag til årsmøte i Bregnefaret sameie den 26.04.2017.

Vi ber herved om tillatelse til å sette opp markise over soveromsvinduer på baksiden (mot gårdsrommet) i Bregnefaret 3 B.

Vi ser at vi er så heldig å få sol både morgen og formiddag på den siden og vil syns det hadde vært behagelig og utseendemessig pent med markise.

Håper dette er et forslag som vil falle i smak for flere av oss beboere.

Med vennlig hilsen

Mette Fischer Eriksen og Jan Eriksen  
leil. 213.



**Frank Johansen**

---

**Fra:** Almar Larsen <almarlarsen@gmail.com>  
**Sendt:** 2. april 2017 11:42  
**Til:** Frank Johansen  
**Emne:** Årsmøte Bregnefare

## Røyking i trappehus, garasjeanlegg, førsøppling

1. Vi har ved tidligere anledning skrevet til styret om røyking i fellesarealene. Det gikk da ut et skriv til alle beboere.

Dette er fortsatt et problem og ikke spesielt hyggelig og medfører problemer i luftveier.

Vi vet at det er innført lover og regler for røyking på offentlig sted, hvilket garasjeanlegg, trappehus og heis må kunne regnes som.

**Forslag; Merk dette tydelig i trappehus, garasjeanlegg heis m.fl plasser.**

2. Førsøppling i trappehus

Det er en uting at det settes poser med tomme ølflasker og andre ting i smuget inntil heisen. Det er en bod til hver enkelt leilighet og hver og en må ta ansvar for å sette sine ting til forvaring i sin egen bod.

**Forslag; Skriv dette inn i felles vedtekter** *ordensregler*

Bregnefare 02.04.2017

Almar Larsen og Vivi-Anne Ahlm

---

Total Control Panel

[Login](#)

To: [frank@stork.no](mailto:frank@stork.no)

[Remove this sender from my allow list](#)

From: [almarlarsen@gmail.com](mailto:almarlarsen@gmail.com)

*You received this message because the sender is on your allow list.*

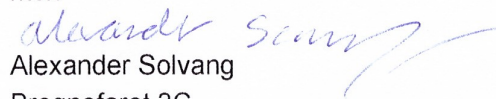
Hei,

Viser til innkalling til sameiermøte i Bregnefaret sameie. Har et forslag som jeg ønsker behandlet.

Jeg ser at de som ikke har postkasse i postkassestativ, ikke har mulighet for å låse postkassene sine. I tider hvor ID-tyverier begynner å bli ganske så utbredt, og hvor store konsekvenser det kan bli for den utsatte, så ønsker jeg at sameiermøte går med på å **bytte ut disse postkassene i postkasser som er mulig å låse**, dersom den enkelte ønsker dette.

Går ut fra at den enkelte ikke kan gjøre dette selv, av estetiske årsaker.

mvh

  
Alexander Solvang  
Bregnefaret 3C

Sak til årsmøtet i Bregnefaret Sameie 26. april 2017

### **Klage på matlukt fra Balkan Kebab og Italiensk restaurant i Bregnefaret**

Jeg fikk beskjed av eier ved oppstart av kebab og restaurant at det ikke skulle være noe matlukt for oss som bor i Bregnefaret Sameie.

Det stemmer ikke – hver dag fra ca kl 11 og utover slår matlukt imot meg når jeg åpner inngangsdøren.

Jeg ber utbygger ta dette opp med eier av kebab og restaurant og forventer at det blir en merkbar bedring. Min nabo Jonny Moen er også sjenert av dette.

Mvh Unni S. Staahlen

Leil A 222 – Bregnefaret 3f



# Boligbyggelaget Usbl

**Telefon:** 08725

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

**usbl.no**

Autorisert regnskapsførerselskap NO 950 285 680 MVA