

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2018

Bregnefaret sameie

Torsdag 22. mars 2018, kl. 18.00

Bølerkollen Grendehus, Briskeveien 1 på Bøleråsen



usbl

Styrets oppgaver

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

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 utleie, 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 årsmøtet.
- Bistår styret i sameiet i oppfølging av vedtak fra styremøter og årsmøtet.
- 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 kan BBL Finans kontaktes på telefon 06987 eller e-post post@bblfinans.as.

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

Registrering for generalforsamling/ årsmøtet

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Navn på borettslag/ sameie:

Enhetsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/ årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamling/ årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan, i henhold til borettslaget/ sameiets vedtekter, møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/ årsmøtet tillater det.

Fullmakt

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt

til å møte og stemme på generalforsamling/ årsmøtet den _____ 2018.

_____ (sted), den _____ 2018.

Underskrift

The logo for usbl, consisting of the lowercase letters 'usbl' in a bold, sans-serif font. Above the letter 'u' is a red upward-pointing arrowhead.

Stemmeseddel 1

Stemmeseddel 2

Stemmeseddel 3

Stemmeseddel 4

Det innkalles til ordinært årsmøte i Bregnefaret sameie.

**Tid og sted: Mandag 22.03.2018 kl.18.00 på Bølerkollen Grendehus,
Briskeveien 1 på Bøleråsen**

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. Rapport fra styret for 2017

3. Godkjenning av årsregnskap 2017

4. Godtgjørelse til styret

5. Vindusvask, se vedlegg side 18-19

6. Tak over soveromsdør, se vedlegg side 20-21

7. Utsendelse av styrets protokoller, se vedlegg side 22

8. Informasjon om status og fremdrift i baderomsaken, se vedlegg side 23

9. Reseksjonering, se vedlegg side 24 og vedlagt skjema

10. Vedtekter tilpasset den nye eierseksjonsloven, se vedlegg side 25-34

11. Valg, se vedlegg side 35

- 11.1. Valg av leder.

11.2. Valg av 3 medlemmer til styret.

11.3. Valg av 2 varamedlemmer til styret.

11.4. Valg av valgkomité.

Ski, 07.03.2018

Bregnefaret sameie

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

2079 Bregnefarete sameie

Rapport fra styret 2017

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker allikevel å orientere om året som har godt, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styret har etter årsmøte 2017 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Halvor Skjelbred	Bregnefarete 3 J, 1405 Langhus
Styremedlem	Unni Strand	Bregnefarete 3 F, 1405 Langhus
Styremedlem	Torill Haakenstad	Bregnefarete 3 J, 1405 Langhus
Styremedlem	Ivar Bjoner	Kråkstadveien 40, 1400 Ski
Varamedlem	Mette Marit Fischer Eriksen	Bregnefarete 3 B, 1405 Langhus
Varamedlem	Elin Marie Kjerpeseth	Peder Hiortgata 11 A, 7374 Røros

Styret i Bregnefarete sameie består av 2 kvinner og 2 menn. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

Bregnefarete sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Sameiet ligger i Ski kommune. Sameiets organisasjonsnummer er 918 287 582. Det er 32 boliger og 1. næringslokale i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KMPG, Sørkedalsveien 6, 0369 Oslo.

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring, avtale nr. SP1358430. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bregnefarete sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i hatt 10 styremøter i 2017

Det har i perioden vært avholdt 1 ordinært og 2 ekstraordinære årsmøter.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

Inngåtte avtaler:

Service heiser
Service brannanlegg
Service ventilasjon garasje
Service garasjeport
Vaktmestertjeneste
Gressklipping
Snømåking og strøing
Ista vannberegning
HMS program

Kurs:

Portalen
HMS
Årsoppgjør
Bruk av heis
Ventilasjonsanlegg leiligheter

Innkjøp:

Strøkasser og grus
Slangetromler, vann- og svetteslanger etc
Diverse uteredskap
Post- og aviskasser
Søppeldunk
6 stk Rododendron (under gangbru)
Bark og jord
Innkjøp og montering av netting på garasjevegg

Styret har foretatt avlesning av vann og energi i alle leiligheter. Tall er overført til Exel og sendt Ista for videre beregning av forbruk. Hver beboer vil motta avregning for dette i løpet av mars. Det er gått befarung i oppgangene i B blokk i forbindelse med forestående årsbefaring.

Styret har reklamert på skråning mot Bregnefaret, asfalt på tunet og lekkasje i garasjen. Disse saker blir tatt opp igjen straks vinteren er over sammen med sykkelstativer, tak over dører i 1. etg A hus og diverse. Det er reklamert på franske dører på B blokk mot skolen da det ansamles mye snø mellom glass og dør. Det er innhentet pris på oppsetting av vaktmesterbod (bod til vårt innkjøpte utstyr) og bistand under befarung av uteområder til våren.

Sted: Langhus

Dato: 26/2-2018

Halvor Skjelbred

Halvor Skjelbred
Styreleder

Unni Strand

Unni Strand
Styremedlem

Torill Haakenstad

Torill Haakenstad
Styremedlem

Ivar Bjoner

Ivar Bjoner
Styremedlem

Arsregnskap 2017 Bregnefaret Samele

Arbeidskapital

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	521 730	0
B. Endring arbeidskapital	521 730	0
C. Arbeidskapital	521 730	0

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2017 Bregnefaret Sameie

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 152 109	0	1 131 000	1 040 000
Sum leieinntekt		1 152 109	0	1 131 000	1 040 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 833	0	0	0
Sum annen inntekt		2 833	0	0	0
Sum inntekt		1 154 942	0	1 131 000	1 040 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 551	0	5 000	5 000
Styrehonorar	3	11 000	0	33 000	41 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	23 627	0	135 000	30 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	133 737	0	257 000	178 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	64 096	0	250 000	250 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		6 875	0	0	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	21 471	0	3 000	22 000
Reparasjon og vedlikehold	8	64 585	0	190 000	199 000
Revisjonshonorar	9	4 739	0	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar		70 824	0	70 000	67 000
Andre honorar	10	22 689	0	0	5 000
Kontorkostnad		1 962	0	0	1 000
TV/bredbånd		98 302	0	88 000	93 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		264	0	0	0
Forsikringer		96 017	0	90 000	98 000
Andre kostnader	11	16 157	0	4 500	7 500
Sum kostnad		637 896	0	1 131 500	1 007 500
Driftsresultat		517 046	0	-500	32 500
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 684	0	0	0
Netto finansposter		-4 684	0	0	0
Årsresultat		521 730	0	-500	32 500
Overført sameiekapital		521 730	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		521 730	0	0	0

Balanse 2017 Bregnefaret Sameie

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 916	0
Andre kortsiktige fordringer	12	99 403	0
Forskuddsbetalte kostnader		116 134	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		777 672	0
Sum omløpsmidler		1 006 125	0
SUM EIENDELER		1 006 125	0

Balanse 2017 Bregnefaret Samele

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		521 730	0
Sum opptjent egenkapital		521 730	0
Sum egenkapital	13	521 730	0
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		484 395	0
Sum kortsiktig gjeld		484 395	0
Sum gjeld		484 395	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 006 125	0

Sted: Langhús 140.5

Dato: 26/2-2018

Halvor Skjelbred

Halvor Skjelbred
Styreleder

Ivar Jørgen Bjoner
Styremedlem

Unni Strand

Unni Strand
Styremedlem

Torill Haakenstad

Torill Haakenstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2017 Bregnefaret Sameie

Note

Avd 01

		Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 060 290	0	1 063 000	972 000
Sum leieinntekt		1 060 290	0	1 063 000	972 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 833	0	0	0
Sum annen inntekt		2 833	0	0	0
Sum inntekt		1 063 123	0	1 063 000	972 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 039	0	3 000	3 000
Styrehonorar	3	7 370	0	22 000	28 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	23 627	0	135 000	30 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	120 179	0	257 000	178 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	64 096	0	250 000	250 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		6 875	0	0	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	21 471	0	3 000	22 000
Reparasjon og vedlikehold	8	61 485	0	190 000	199 000
Revisjonshonorar	9	3 175	0	6 000	3 000
Forretningsførerhonorar		47 452	0	47 000	45 000
Andre honorar	10	13 672	0	0	3 000
Kontorkostnad		1 962	0	0	1 000
TV/bredbånd		98 302	0	88 000	93 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		177	0	0	0
Forsikringer		64 331	0	60 000	66 000
Andre kostnader	11	10 864	0	3 000	6 000
Sum kostnad		546 077	0	1 064 000	933 000
Driftsresultat		517 046	0	-1 000	39 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 684	0	0	0
Netto finansposter		-4 684	0	0	0
Årsresultat		521 730	0	-1 000	39 000

Noter årsregnskap 2017 Bregnefaret Sameie

Note

Avd 02

		Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	91 819	0	68 000	68 000
Sum leieinntekt		91 819	0	68 000	68 000
Sum inntekt		91 819	0	68 000	68 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	512	0	2 000	2 000
Styrehonorar	3	3 630	0	11 000	13 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	5	13 558	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	3 100	0	0	0
Revisjonshonorar	9	1 564	0	0	2 000
Forretningsførerhonorar		23 372	0	23 000	22 000
Andre honorar	10	9 017	0	0	2 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		87	0	0	0
Forsikringer		31 686	0	30 000	32 000
Andre kostnader	11	5 293	0	1 500	1 500
Sum kostnad		91 819	0	67 500	74 500
Driftsresultat		0	0	500	-6 500
Årsresultat		0	0	500	-6 500

Noter årsregnskap 2017 Bregnefaret Sameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2017	2016
3600 Innkrevde felleskostn. drift	739 904	0
3601 Innbetalte fellesutgifter	91 819	0
3610 Sameieinnbetalinger	226 905	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	93 481	0
Sum	1 152 109	0

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2017	2016
3990 Andre driftsinntekter	2 833	0
Sum	2 833	0

Fakturert for ekstra strømforbruk i garasjen.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2017	2016
5400 Arbeidsgiveravgift	1 551	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	11 000	0
Sum	12 551	0

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Energikostnader

	2017	2016
6200 Strøm- og energikostnader	23 627	0
Sum	23 627	0

Noter årsregnskap 2017 Bregnefaret Sameie

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2017	2016
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	38 094	0
6340 Heisalarm	3 383	0
6341 Brannalarm	23 534	0
6360 Annet renhold	8 663	0
6361 Fast renhold	29 979	0
6391 Snømåking/strøing	5 184	0
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	24 900	0
Sum	133 737	0

Note 6 - Kommunale avgifter

	2017	2016
6329 Kommunale avgifter	64 096	0
Sum	64 096	0

Dette er kun for renovasjon. Utgifter til vann avregnes og føres på avregningskonto i balansen.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2017	2016
6500 Verktøy og redskaper	11 222	0
6540 Inventar	1 331	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	280	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 584	0
6552 Driftsmateriell	3 054	0
Sum	21 471	0

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2017	2016
6605 Vedlikehold fellesanlegg	5 336	0
6611 Vedlikehold heiser	41 438	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 916	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	9 394	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 500	0
Sum	64 585	0

Noter årsregnskap 2017 Bregnefaret Sameie

Note 9 - Revisjonshonorar

	2017	2016
6700 Revisjonshonorar	4 739	0
Sum	4 739	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 10 - Andre honorar

	2017	2016
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	189	0
6720 Juridisk honorar	22 500	0
Sum	22 689	0

Note 11 - Andre kostnader

	2017	2016
7718 Fellesarrangement	118	0
7719 Møter, div. styret	3 812	0
7720 Sameiemøte	8 779	0
7770 Betalingskostnader	405	0
7773 Provisjon inkasso - Usbl's fordringer til inkasso	269	0
7790 Andre kostnader	2 775	0
7792 Øredifferanse	-1	0
Sum	16 157	0

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2017	2016
1514 Avregning vann & varme	77 026	0
1542 Mellomregning BBL Finans	2 967	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	19 409	0
Sum	99 403	0

1570: Avregning næring 2017 og renteinntekter fra BBL Finans.

Noter årsregnskap 2017 Bregnefaret Samele

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	521 730	521 730
Sum opptjent egenkapital	0	521 730	521 730
Sum egenkapital	0	521 730	521 730



Til Sameiermøtet i Bregnefaret Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bregnefaret Sameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 521 730. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede

Offices in

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Finnsnes	Molde	Straume
Alta	Hamar	Skien	Tromsø
Arendal	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bergen	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Bodø	Kristiansand	Stavanger	Ålesund
Elverum	Mo i Rana	Stord	

feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

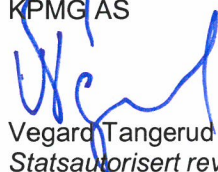
Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. februar 2018
KPMG AS



Vegard Tangerud
Statsautorisert revisor

5. Vindusvask



Under høsten 2017 tok undertegnede initiativ til å få ordnet et firma som kan vaske de store panoramavinduene i Blokk B. Jeg tok sammenlagt inn 7 anbud og 5 av dem kom hit og diskuterte og fotograferte våre vinduer.

Jeg konkluderte etter å ha snakket med flere her i sameiet om ønskemål at vi kan få bestilt utvendig vask for panoramavinduer ut mot tunet/ front per enhet 495,- eks moms. Panoramavinduer på endevegg (1 mot barnehagen) 2 st 275,- eks moms. Øvrige vinduer kan man bestille etter ønske. Dessverre tok denne prosess så lang tid, på grunn av kuldegrader ble dette utsatt til våren.

I denne prosess gjorde jeg en muntlig avtale med Unni Strand Staahlen om å bruke vann fra ytterkraner for at dette skal gå og gjennomføre. Det system som skal brukes kalles for rent-vann system. Det går å lese om dette på www.ateamgruppen.no

Dette valget ble gjort utefra de forutsetninger som gjelder for tunet ettersom vi ikke kan benytte lift på området og priset var det beste alternativet som jeg fikk inn.

Ateam - gruppen er en del av det foretaket som i dag har vaskingen her hos oss.

Forslaget til årsmøtet er;

Panoramavinduene, Blokk B blir vasket samtidig hver vår, og at vann brukes fra utekranene som avtalt med Unni Strand Staahlen som sitter i styret. Dette bekostes av hver enkel beboer 1 gang per år med enhetspris som står oven.

Dette fordi det system som brukes, ren vatten, er en del vann som vil renne av vinduet og således må vinduer under vaskes.

Beboer kan etter eget initiativ selv bestille ekstra utvendig vindusvask om ønskelig. Da er pris kr 75,- eks moms uavhengig av størrelse på glasset. All vindusvask blir utført den samme dag hos alle.

Det forutsettes at det er muligheter å koble seg til vann til bruk av vann-systemet.

Bregnefare 3 k

Vivi-Anne Ahlm og Almar Larsen

Styrets innstilling:

Styret mener dette må være en sak som kan avgjøres av beboere i felleskap for hver oppgang.

Saken er dessuten tatt opp på «tunmøtet» i sommer.

Styret ser ingen problemer med å bruke av felles vann til dette 1 – 2 ganger pr år. Etter det vi vet er forbruket av vann svært lite.

6. Tak over soveromsdør

Sak angående regn på dør og gulv på soveværelset.

Bakgrunn:Har tidligere sendt forespørsel til styret med svar at dette må tas opp på sameiermøte som sak.

På vårt soverom har vi ikke vindu, bare en dør som åpnes utover. Det medfører at dør, terskel, rullegardin og parkett blir våte når det regner eller snør. Sist sommer regnet det en god del, noe som ble et problem. Vi fikk svar om at lufteanlegget skulle være bra nok slik at vi ikke trenger ha opp dør, men det blir for varmt og tett på soverommet. Gjentatte utskiftinger av dør og gulv vil i lengden bli kostbart.

Et lite tak vil kunne skjerme døren øverst og hindre regn inn i de fleste tilfellene. Er oppmerksom på at det ikke vil hjelpe i uvær. Det er tretten leiligheter som har det slik som oss, vil tro flere enn oss oppfatter dette som problem.

Har sett på entrétak, og kan foreslå ett fra Byggmax. Entrétak Mary (1595kr i september) 120x70x5 av plexiglass og stål . 5 års garanti tåler vær og vind og ser ut til å være "enkelt"? å montere

Mvh Jorunn Furuseth

leilighet 336

Mary har et unikt og spennende design som passer de fleste hustyper, og som har en lett og luftig fremtoning.

Det unike designet til Mary sikrer et optimalt forhold mellom styrke og materialforbruk, og bidrar dermed til å redusere produktets miljøbelastning. Materialene er valgt etter motstandsdyktighet mot vind og vær. Metallknektene er først varmgalvaniserte og deretter pulverlakkerte. En kombinasjon som sikrer en sterk og flott overflate. Selve taket er i klar polykarbonat som er garantert værbestandig i mange år fremover. Integrert takrenne.

Mary leveres med en samlingslist slik at flere overbygg kan bygges sammen. Dette gir flere bruksmuligheter, og ikke bare som overbygg over inngangsdøren. F.eks.: Overbygg over utekjøkken, sykler e.l. Det er kun fantasien som setter grenser.

I designet av Mary er det også tenkt på at det skal være lett å montere for én person. Beslagene

monteres på muren og overbygget "klikkes på". Lettere kan det kan det ikke være. Bolter til montering i mursteinsvegg følger med

Teknisk info

Innbyggingshøyde over dør: 163 mm

Godkjenning: EU 305/2011 Construction products Regulation (CPR)

CE: DS/EN 13561:2009 External Blinds

Vindlast: 125,4N (13 m/s – 46,8 km/t) DS/EN 13561:2009, windclass 3

Snølast: 72 kg per. m² (40 cm nysnø) EN1991-1-3

Takplate: 3 mm UV behandlet polykarbonat (5 års garanti for værbestandighet)



Styrets innstilling:

Årsmøtet oppfordres til å tenke helhetlig mht. det arkitektoniske uttrykket på boligene i sameiet. Dersom årsmøtet ønsker å vedta mulighet for montering av tak over soveromsdør etc. i sameiet, er styrets innstilling at det blir montert samme tak som over ytterdører i A hus. Dette fordi det er ønskelig med et helhetlig utseende på både A hus og blokk. Ved evt. vedtak må beboer søke styret samt signere egenerklæring.

7. Utsendelse av styrets protokoller

Forslagsstiller:

Kari Mette og Harald Helgeland.

Utsendelse av styrets møteprotokoller til sameierne.

Bakgrunn for saken:

Styret i et sameie er valgt av sameiermøtet for å forvalte sameiets anliggender, og for å ivareta sameiernes interesser.

I det drøye året som nå har gått har det dessverre vært svært liten informasjon om framdriften i sameiet, og hva styret arbeider med. En slik informasjon er av stor og felles interesse for oss eiere/beboere.

Det ideelle hadde vært om det kom ut informasjonsskriv over viktige ting som styret arbeider med. Men for at styret skal slippe å skrive ekstra infoskriv, vil styreprotokollen kunne gi oss en nyttig informasjon om det som skjer i forhold til sameiet. Ifølge Eierseksjonslovens § 56 skal styret føre protokoll fra styremøtene. Styreprotokollen skal derfor i flg loven i alle fall skrives. Å sende den ut til oss beboere på E-post, vil derfor være en enkel sak.

Vi vil derfor foreslå at styrets møteprotokoller for fremtiden sendes samtlige sameiere til orientering. Taushetsbelagte opplysninger må selvsagt sladdes i de utsendte dokumenter.

Forslag til vedtak:

Styrets møteprotokoller sendes samtlige sameiere til orientering.

8. Info om status og fremdrift i baderomsaken

Forslagsstiller:

Kari Mette og Harald Helgeland.

Informasjon om status og framdrift i baderomsaken.

Bakgrunn for saken:

Det er ved flere anledninger fra flere beboere, blitt framført reklamasjoner på at det ikke er varme i baderomsgulvet. Dette er også tatt opp under ettårsbefaringene.

På beboermøtet den 17. oktober 2017, var dette et tema. Det ble konkludert med at Olav Myhre, som var fagmann på området, skulle prøve å sjekke opp hva som er årsaken til varmeproblemet, og gi en rapport om status og framdrift. Nå skriver vi 25. januar 2018, og vi har ikke hørt noe om saken.

Vi ser ingen gyldig grunn til at vi som beboere/eiere ikke skal være orientert om hva som skjer angående saken. I flg salgsprospektet har badet «Støpt gulv med vannbåren gulvvarme». Vi som har kjøpt boligene, og er eierne, burde være de første til å bli orientert om badene er forskriftsmessig utførte.

Vi foreslår derfor at styret gir en orientering om status og framdriftsplan vedrørende baderomssaken.

Forslag til vedtak:

Styret gir eierne og beboerne i Bregnefaret sameie en informasjon om status og framdriftsplan vedrørende gulvvarmen i badene.

9. Reseksjonering

Til seksjonseiere i Bregnefaret Sameie

Oslo,

06.03.2018

VEDRØRENDE RESEKSJONERING

I Bregnefaret Sameie bygger sameiebrøken for den enkelte seksjon på bruksarealet (BRA) for hver leilighet. Dette fremgår av vedtektene pkt. 1-2, hvor det heter at «sameiebrøken tar utgangspunkt i areal for BRA for bruksenhetens hoveddel. Tilleggsdeler, terrasser/balkong, og atrium er ikke medregnet.» Sameiebrøken har særlig betydning for fordeling av felleskostnadene, jf. vedtektene pkt. 5. Det viser seg imidlertid at for en av leilighetene, seksjon nummer 3, hadde det sneket seg inn en feil i BRA-målene på en av sidene i prospektet. Ved utarbeidelse av seksjoneringsbegjæringen hvor sameiebrøken oppgis, er den samme feilen videreført slik at seksjon nummer 3 er tinglyst med en sameiebrøk som er for høy. Seksjon nummer 3 har samme utforming og BRA-mål som seksjon nummer 1, men denne feilen har altså ført til at disse seksjonene har ulike sameiebrøker.

Seksjon nummer 3 er nå tinglyst med en sameiebrøk på 87. Det riktige skal være at seksjon nummer 3 har sameiebrøk på 77, tilsvarende som for seksjon nummer 1. Denne feilen har ført til at nevneren¹ i sameiebrøken for samtlige seksjoner er blitt tilsvarende for høy. Samtlige seksjoner er nå tinglyst med nevner på 4651. Det riktige skal være at nevneren er 4641.

For å kunne rette opp i disse forholdene, må det foretas en reseksjonering av sameiet. Reseksjoneringen vil som beskrevet over innebære at nevneren i sameiebrøken for samtlige seksjoner reduseres med 10. Felleskostnadene fordeles som nevnt særlig ut fra sameiebrøkene. Forrettingsfører har derfor gjort en beregning av hvilken betydning det vil ha for de månedlige felleskostnadene til seksjonseierne at denne feilen rettes. Det er blitt estimert at rettingen vil ha marginal betydning. Økningen i felleskostnadene er estimert til mellom 8 og 12 kroner i måneden for samtlige seksjoner - unntatt seksjon nummer 3 som vil få noe reduserte felleskostnader som følge av reduksjonen i brøken. Reseksjoneringen vil ikke påvirke stemmeretten eller medføre noen øvrige endringer.

Ved en slik endring i sameiebrøken krever Ski kommune samtykke fra samtlige seksjonseiere. Vi ber derfor om at du signerer vedlagte samtykkeskjema. Dersom to personer for eksempel eier en halvpart hver, må begge hjemmelshavere signere samtykkeskjemaet. Dersom én person er hjemmelshaver til seksjonen, men har ektefelle eller registrert partner og seksjonen er parets felles bolig, må vedlagte «erklæring om sivilstand» fylles ut.

Vi beklager ulempene dere påføres i forbindelse med reseksjoneringen.

Eventuelle spørsmål kan rettes til styret.

¹ Den totale brøken for hele sameiet

10. Tilpassing av vedtekter til den nye eierseksjonsloven

Den nye eierseksjonsloven trådte i kraft 01.01.2018 og dette innebærer at sameiets vedtekter må revideres for å tilpasses den nye loven.

I de vedlagte vedtektene vises endringene i rødt. Dette er for det meste språklige tilpasninger, bl.a. skal «sameiermøte» nå hete «årsmøte». Videre er det flere tilpasninger markert i rødt. Det markert med blått utgår.

Styrets innstilling:

Vedtektene, med tilpasningene til den nye loven, vedtas av årsmøtet.

VEDTEKTER

for

Bregnefaret sameie
(org. nr. 918 287 582)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet på konstituerende årsmøte 24.11.2016.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bregnefaret sameie. Sameiet er opprettet ved seksjonerings**søknad** tinglyst den 30.11.2016.

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 seksjonseierens 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 seksjonseier 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 seksjonseier 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 seksjonseiere.

(3) Verken **årsmøtet** 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 **årsmøtet**. 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 parabolantennor i sameiet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet 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 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier 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 seksjonseierne. Seksjonseierne 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseierne 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) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere 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 seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

(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 seksjonseieren.

(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) Seksjonseieren 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 Seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne 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 seksjonseier 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 seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal **årsmøtet** vedta resekjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier 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 Seksjonseierne**

- § 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 seksjonseier 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 Årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for Næringsseksjonen skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonen plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Mislighold m.m.

6-1 Mislighold

Seksjonseiers 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 seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens 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 **årsmøtet**. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av **årsmøtet**. **Årsmøtet** 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 årsmøtet. 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. **Årsmøtet**

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av **årsmøtet**.

8-2 Tidspunkt for **årsmøtet**

(1) Ordinært **årsmøte** skal holdes hvert år innen utgangen av **juni** måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere 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 Seksjonseiermøte

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

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, 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 årsmøte.

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- § Konstituering
- § Styrets årsberetning, hvis denne er utarbeidet.
- § Årsregnskap
- § Valg av styremedlemmer
- § Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet 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 årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet 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 Seksjonseierne 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 (4) og § 21 (3).

- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, **UTGÅR**, se nytt punkt 8-8
- 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 Seksjonseiere.

8-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på **årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller (utgår, en seksjonseier kan nå stemme over avtale mellom sameiet og eget firma)** 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

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres 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 seksjonseierne som dokumenterte behov for HC-plass, eller bare tildelt øvrige seksjonseiere 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 seksjonseiere som disponerer HC-plass uten behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom seksjonseier 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 seksjonseier 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 seksjonseiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere resekjonering av sameiet vedrørende bytte av parkeringsplasser, og signere resekjoneringsbegjæring samt medvirke til at eventuelle panthavere samtykker til resekjoneringen. Kostnadene ved resekjoneringen skal dekkes av eieren av seksjonen som tillegges HC-plassen. Styret kan alene vedta resekjonering 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. Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av **16. juni 2017 nr. 65** kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Valg

Valgkomiteens innstilling til nytt styre for 2018/19 er:

Styreleder:	Johnny Blad	Bregnefaret 3G
Styremedlem:	Ingrid Liltvedt	Bregnefaret 3K
Styremedlem:	Unni Strand	Bregnefaret 3F (Tar gjenvalg 1 år)
Varamedlem:	Åse Nordby	Bregnefaret 3H
Varamedlem:	Mette M F. Eriksen	Bregnefaret 3B (Tar gjenvalg)
Styremedlem:	Ivar Bjoner	Næring (Tar gjenvalg 1 år)



Nysgjerrig på fordelene som medlem i Usbl?

Usbl er forretningsfører der du bor. Det betyr ikke at du automatisk er medlem hos oss. Hvis du melder deg inn i Usbl får du bonus og rabatt på en rekke kjente merkevarer. Benytter du deg av fordelene som medlem kan du enkelt spare mye på alt du likevel handler til deg og ditt hjem! I tillegg stiller du eller dine barn foran andre i boligkøen med forkjøpsrett på mer enn 90 000 boliger over hele Norge.

SOM MEDLEM SPARER DU PENGER HOS BLANT ANDRE DISSE PARTNERNE:

POWER

SPORT | MAX

usbl | strøm

TILBORDS

LAMPEHUSET

Flügger farve

PRISEKSEMPEL:



Du handler sports-
utstyr hos G-Sport for
kr 1 000.



5% BONUS =
kr 50 rett inn på bonuskonto
10% RABATT =
kr 100 i rabatt i kassen



Du betaler kr 900
og har spart kr 150
som medlem i Usbl!

Se alle fordelene og bli medlem på usbl.no

usbl