

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Bregnefaret boligsameie.

Tid og sted: Mandag 21.08 2017 kl. 18.00
Einerveien Grendehus.

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. Solskjerming

Til informasjon vil seksjon 33 (næringsseksjonen) avstå fra å stemme. Det vil si at det kun er beboernes stemmeavgivning som bestemmer utfallet i denne saken.

- 2.1. Forslag 1 - Markiser
- 2.2. Forslag 2 - Markiser
- 2.3. Forslag 3 – Pergola som foreslått på tidligere årsmøter.

Styret i felleskap fremmer på nytt forslaget om Pergola (Dette på bakgrunn av "oppfordring fra forrige årsmøte mht. avklaring av hvem som faktisk ønsket Pergola i 3 etg. B-blokk", mange valgte å stemme blankt, samt kritikken som har vært rundt prosessen.)

3. Utsending av vaktmesterinstruks

4. Utsending av styrereferater

5. Klage på røyklukt fra naboer

6. Styreleder klargjør sin stilling

Vedlegg: Utdrag fra eierseksjonsloven i forbindelse med at enkelte beboere betviler styrets rolle i et sameie. Beboere oppfordres til å møte for om mulig å få sak om solskjerming avklart nå. Dersom du er forhindret fra å møte bes det innlevert fullmakt (vedlagt).

August 2017

Bregnefarete Boligsameie

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Registreringsblankett for generalforsamlingen/sameiermøtet

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Selskapets navn:

Enhetsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/sameiermøtet 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 generalforsamlingen/sameiermøtet og til å uttale seg.

Eier kan, i henhold til selskapets 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/sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/ sameiermøtet tillater det.

Fullmakt

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt

til å møte og stemme på generalforsamlingen/sameiermøtet den _____ 2017.

_____ (sted), den _____ 2017.

Underskrift


For deg og ditt hjem

Stemmeseddel 1

Stemmeseddel 2

Stemmeseddel 3

Stemmeseddel 4

2. Solskjerming

2.1

Forslag fra styreleder Halvor Skjelbred og styremedlem Unni S. Staahlen:

Markise tillates i B blokk. Må monteres over balkongdør, i balkongens lengderetning og maksimum utslått lengde fra vegg 3 meter.

Markise tillates i A hus: 1. etg på terrasse mot tunets uteplass: Markise på følge terrassens mål og skal ikke være mindre eller større enn denne. Maksimum utslått lengde fra vegg = terrassens ytterkant. Markise tillates i A hus 1. og 2. etg mot Bregnefareet. Må monteres over balkongdør, i balkongens lengderetning og maksimum utslått lengde fra vegg 3 meter.

Farge på markise: Canvas (lys beige ensfarget, samme farge som vedtatt screen.)

Farge på kasse for markise for alle: Stål

Forslaget er fremkommet med bakgrunn i at vi må ha et helhetlig utseende på begge byggene, og hensynet til værforholdene med mye vind. Dersom sak 1 vedtas forplikter beboer også å sende inn skriftlig søknad til styret før oppsetting slik at vedtaket blir fulgt.

2.2

Sak til sameiermøtet i Bregnefarete sameie.

Følgende sameiere står bak dette saksfremlegget: Turid Bjørkvall, Mette F. og Jan Eriksen, Kathrine Moen og Erik Stensmoen, Eli Ann og Jonny Moen, Kari Mette og Harald Helgeland, Jorunn og Ole Furuseth.

Plan for oppsetting av markiser, valg av type markiser og farge på markiser.

Aktuelt vedlegg:

Til saksfremlegget medfølger bilder av to foreslåtte markisefarger. De foreslåtte fargene er en lysebrun (407/926) farge og en mørkebrun (407/81) farge.

Bakgrunn for saken:

Både salgsprospekt og boligsameiets vedtekter har formuleringer som forutsetter at den enkelte leilighetskjøper kan gå til anskaffelse av markiser. Hver sameier har rett til å bestille markiser og bekoste dette, men sameiermøtet skal vedta plan for oppsetting av markiser og sameiet skal vedta type markiser og fargen på disse. Dette fremkommer også i redegjørelsen fra advokatkontoret i Usbl datert 19. juni 2017. Jfr. salgsprospektets avsnitt "Tilvalgsmuligheter" side 20 og vedtektenes punkt 3-1 (4).

Flere av beboerne i boligsameiet har gjentatte ganger og på ulike måter forsøkt å få en avklaring på hvilke typer markiser og markisefarger som skal benyttes i sameiet. Til sameiermøtet den 26. april var behovet for en avklaring av type markiser og fargevalg meldt inn som sak. Saken ble vedtatt oversendt styret som skulle se dette i sammenheng med vurdering av pergola som solskjerming. Sak vedr. pergola som solskjerming ble så ført opp som sak i sameiermøtet den 22. mai uten at styret sørget for at type markiser og fargen på disse ble vurdert slik sameiermøtet hadde forutsatt. Pergola ble som kjent i møtet avvist som solskjerming.

Det er nå mere enn 7 mnd. siden første henvendelse til styret, men fortsatt foreligger det ingen avklaring vedr. markiser og fargevalg. "Plan for oppsetting av markiser, valg av type markiser og farge på markiser" er derfor meldt inn som sak til dette sameiermøtet.

Aktuell sak:

Saken dreier seg ikke om hvorvidt markiser kan benyttes som solskjerming. Denne form for solskjerming er som nevnt foran forutsatt i salgsprosjektet og i vedtektene. Av enkelte har det ved tidligere anledninger vært hevdet at montering av markiser er å anse som en fasadeendring. Til dette kan det opplyses at Ski kommunes byggesaksavdeling ikke anser at oppsetting av markiser er å betrakte som en fasade-

endring. Videre har enkelte sådd tvil om veggene tåler påmontering av markiser. Ved forespørsel til Asker Entreprenør bekrefter Geir Eirik Hallsteinsen at veggene er dimensjonert for oppsetting av markiser.

Vurdering:

Det er tidligere besluttet at beboerne kan benytte Screens foran vinduene. Denne form for solskjerming vil ha effekt foran vanlige vindusruter, men er ikke egnet som solskjerming over terrasser og balkonger. Ved opphold på terrasser og balkonger ønsker den enkelte beboer selv å kunne regulere tilgangen på solvarme. Det har i den anledning vært kontakt med 2 lokale markiseforhandlere for å komme fram til en egnet markisetype. Begge konkluderer med at tradisjonelle terrassemarkiser med kryssarmer vil være best egnet som solskjerming over balkongene. Over terrassene (på bakkeplan) er det ikke nødvendig med kryssarmer da markisene her blir noe bredere enn de kan være over balkongene.

Fargen på markisene bør tilpasses boligblokkenes vegger som markisene skal festes på og fargen på de monterte Screens (lys canvass) i sameiet. På blokk A anbefales en lysebrun (407/926) farge. På blokk B anbefales en mørkebrun (407/81) farge eller den lysebrune (407/926) fargen. Hvit markisekassett for oppbevaring av duk og skrog på veggen anbefales for blokk A. For blokk B anbefales Antrasitt (mørkebrun) markisekassett. Den enkelte beboer bør selv kunne velge mellom elektrisk motor og/eller manuell betjening av markisene.

Kostnader ved anskaffelse av markiser vil avhenge av bredde/lengde på markisene og hvor avanserte motorer som velges. Det er antydnet at prisen vil ligge på fra ca kr.20.000 til ca. kr.25.000 inklusive moms. Ved felles bestillinger vil rabatter kunne oppnås.

Konklusjon:

Som godkjent type markise for sameiet velges kryssarmede terrassemarkiser for de som ønsker å montere markiser over balkonger i 2. etg. blokk A og i 3. etg. blokk B. Ved montering av markiser over terrassene (på bakkeplan) foran blokk A og blokk B kan vanlige markisearmer benyttes. Lysebrun eller mørkebrun farge godkjennes som farge på markiser på blokk B. Lysebrun farge godkjennes som farge på markiser på blokk A. Antrasitt markisekassett for oppbevaring av duk og skrog benyttes i blokk B. På blokk A benyttes hvit markisekassett. Hvorvidt det skal benyttes manuell og/eller motorisert betjening av markisene avgjøres av den enkelte beboer. Anskaffelse av ytterligere tilleggsutstyr avgjøres av den enkelte sameier.

Det presenteres to forskjelling egnede farger på markiser på blokk B. Dette innebærer at det fremmes to alternative forslag til vedtak og at det alternativet som får flest stemmer vedtas. For å sikre at samme type markiser anskaffes bør en leverandør velges.

Avsluttende kommentar:

Det anses viktig at flest mulig av sameierne engasjerer seg i spørsmålet om valg av type markise og fargevalg. Det er ved et slikt engasjement hver enkelt oppnår innflytelse på et for sameiet viktig valg.

Forslag til vedtak:

I henhold til vedtektenes punkt 3-1 (4) vedtar sameiermøtet følgende plan for oppsetting av markiser, type markiser og fargevalg:

Alternativ 1.

- a. Ved anskaffelse av markiser over balkonger i blokk A og blokk B skal det benyttes kryssarmede terrassemarkiser fra Kjells markiser.
- b. Ved anskaffelse av markiser over terrasser (på bakkeplan) i blokk A og blokk B benyttes vanlige Classic markisearmer fra Kjells markiser.
- c. For begge blokker skal fargen på markisene være lysebrun (407/926).
- d. For oppbevaring av markiseduk og skrog på veggen på blokk A benyttes hvit markisekassett.
- e. For oppbevaring av markiseduk og skrog på veggen i Blokk B benyttes Antrasitt (mørkebrun) markisekassett.
- f. Den enkelte beboer velger selv mellom manuell eller motorisert betjening av markisene og eventuelt tilleggsutstyr.
- g. For å sikre at oppsetting av markise er i tråd med vedtatt plan skal sameieren sende melding med relevant informasjon til styret før bestilling.

Alternativ 2.

- a. Ved anskaffelse av markiser over balkonger i blokk A og blokk B skal det benyttes kryssarmede terrassemarkiser fra Kjells markiser.
- b. Ved anskaffelse av markiser over terrasser (på bakkeplan) i blokk A og blokk B benyttes vanlige Classic markisearmer fra Kjells markiser.
- c. For begge blokker skal fargen på markisene være mørkebrun (407/81).
- d. For oppbevaring av markiseduk og skrog på veggen på blokk A benyttes hvit markisekassett.
- e. For oppbevaring av markiseduk og skrog på veggen i blokk B benyttes Antrasitt (mørkebrun) markisekassett.
- f. Den enkelte beboer velger selv mellom manuell eller motorisert betjening av markisene og eventuelt tilleggsutstyr.
- g. For å sikre at oppsetting av markise er i tråd med vedtatt plan skal sameieren sende melding med relevant informasjon til styret før bestilling.



3. Utsetting av vaktmesterinstruks

Sak til sameiermøte i Bregnefarete sameie den 21. august 2017.

Forslagsstiller:

Kari Mette og Harald Helgeland

Styrets informasjon ut til sameierne vedrørende vaktmesters oppgaver.

Bakgrunn for saken:

I budsjettet for 2017 er det satt av kr 80 000,- til innleid vaktmestertjenester, og det er ifølge informasjon fra styret inngått avtale med et vaktmesterfirma. Flere av sameierne har etterspurt hvilke oppgaver som inngår i den innleide vaktmestertjenesten. Dette har styret til nå unngått å svare på.

Vi undrer oss over hva grunnen kan være til at styret ikke har villet informere om dette, og har i den sammenheng kontaktet Huseiernes Landsforbund med forespørsmål om dette er en vanlig opptreden blant sameiestyrer. En advokat fra Huseiernes Landsforbunds svarer som følger:

«Når det gjelder styrets manglende vilje til å informere om hvilke vaktmestertjenester sameiet har, fremstår det for oss som merkelig hvorfor styret ikke skal ønske å informere sameierne om dette ved å f.eks. henge opp et oppslag eller sende ut informasjon til sameierne. Dette mener vi er lite skjønnsmessig av styret. Det er imidlertid greit å være klar over at sameiet kan overstyre styrets beslutning om hvordan informasjon skal gis så sant det sendes inn en sak om dette til behandling i sameiermøtet.»

Aktuell sak:

På bakgrunn av ovenstående ber vi styret om å lage en punktvis opptegning over hvilke oppgaver som inngår i avtalen om vaktmestertjenester, og distribuere den til sameierne.

Forslag til vedtak:

Styret setter opp en punktvis opptegnelse av hvilke vaktmesteroppgaver den innleide vaktmestertjenesten skal utføre i Bregnefarete sameie. Styret distribuerer dette ut til sameierne.

4. Utsending av styrereferater

Sak til sameiermøte i Bregnefaret sameie den 21 august 2017.

Forslagsstiller:

Jorun og Ole Furuseth.

Utsendelse av styrets møteprotokoller til sameierne.

Sameiet har valgt et styre til å ivareta sameiernes interesser. Jeg har i ulike sammenhenger erfart at informasjon fra styret har vært påfallende mangelfull. Det kan virke som om styret har ønsket å holde tilbake informasjon om sine interne forhandlinger og konsekvenser av egne beslutninger. Dette er ikke i samsvar med sameielovens forutsetninger. Sameiermøte har selv valgt styret og er overordnet dette. Sameiermøtet kan om ønskelig omgjøre beslutninger tatt av styret. Dette forutsetter fullt innsyn i styrets virksomhet. Ifølge Eierseksjonslovens § 39 skal styret føre protokoll over sine forhandlinger.

Jeg 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.

5. Klage på røyklukt fra nabo

Ønsker følgende forslag tatt opp på ekstra generalforsamling den 21.08.17

Sjenerende røyklukt fra nabo

Når jeg skal ut på min balkong, finner jeg det ofte så uutholdelig med sigarettøyk som stiger rett opp fra naboen under, at jeg foretrekker å gå inn i leiligheten igjen å lukke døren. Har jeg balkongdøren oppe får jeg røyk inn i leiligheten.

Etter å ha opplevd dette over lengre tid, kontaktet jeg naboen og fortalte på en vennlig måte, at den røyken de blåser ut, går rett opp til meg.

Jeg ba dem tenke over dette, men det virket ikke som at de hadde forståelse for problemet.

Det er ganske stor åpning på begge sider av balkongene, så dette gjør at røyken stiger rett opp til naboene over.

En som røyker gjør ofte det flere ganger i timen, og når dette skjer på terrassen/balkongen, er dette en stor plage, samt at det ødelegger livskvaliteten.

Når forholdene er slik at røyking på egen terrasse/balkong er en plage for naboer, håper jeg styret/sameie vil se på mulighetene for å fastsette ordensregler om dette.

Styrets innstilling: Styret ber om at beboere tar slike klager på alvor og tar hensyn til hverandre slik at alle skal kunne nyte sitt bomiljø.

Utdrag fra lov om eierseksjoner

Hovedregelen om styrets kompetanse er inntatt i eierseksjonsloven § 31:

§ 31. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Utgangspunktet er at styret kan beslutte alt som ikke må besluttes med 2/3 flertall i sameiermøte (årsmøte).

Eierseksjonsloven § 32 har en bestemmelse om mindretallsvern. Av denne bestemmelse fremgår det at det ikke kan treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 32. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styrets arbeid

Styret i Bregnefaret Sameie har siden innflytting for 9 mnd siden hatt en mengde oppgaver.

Tross hardt arbeid for oss i styret som ikke har noe eller lite erfaring har vi også fått svært mye negativ omtale og kritikk fordi vi ikke følger enhver beboers ønske.

Dette er kanskje noe man må regne med når man påtar seg dette vervet. Men som mange vet har vi hatt svært mye å ta tak i da sameiet er nytt og utbygger/entreprenør fremdeles ikke er ferdige.

Vi ber derfor beboere som har mye på hjertet og eller betviler dette styrets arbeid å vurdere å ta et verv når neste ordinære årsmøte skal avholdes til våren. Dagens styre er da på valg.