



Sameiet Brødfabrikken

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

**Ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Brødfabrikken avholdes
Mandag 6. november 2017 kl. 18.30 i Frydenberg skole.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

- A) Husordensregler
- B) Valgkomite

Oslo 17.10.2017
I styret for Sameiet Brødfabrikken

Trine Skarvang Jonas Jansen Lauvli Tomas Robert Eriksson

Ragnar Furru Nadette Narum

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.



Sameiet Brødfabrikken

A) Husordensregler

Husordensreglene vedtas i sin helhet.

HUSORDENSREGLER

for

Sameiet Brødfabrikken (heretter kalt sameiet)

Vedtatt av styret 13.6.2017 og 17.10.2017, i kraft av sameiets vedtekter § 5.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1.	Hensikt	3
§ 2.	Hensynet til øvrige beboere	3
a.	Arrangementer	3
b.	Balkong, terrasse, veranda o.l.	3
c.	Grilling	3
§ 3.	Orden i fellesområdene	4
§ 4.	Veier, plener, beplantning og barnehagen utearealer	4
§ 5.	Rensing av sluk på terrasse/balkong	4
§ 6.	Avfallshåndtering	4
§ 7.	Nøkler, postkasser, ringeklokker og skilting	5
§ 8.	Arbeider som krever autorisert personell	5
§ 9.	Fasadeendringer	5
§ 10.	Solskjerming	5
§ 11.	Brannforebyggende sikkerhet	6
§ 12.	Dyrehold	6
§ 13.	Utleie og eierskifte	6
§ 14.	Brudd på husordensreglene	6
§ 15.	Endring av husordensreglene	7



Sameiet Brødfabrikken

§ 1. HENSIKT

Sameiet Brødfabrikken er sameiernes eiendom. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro i den enkelte seksjon og i fellesarealer mellom kl. 23.00 og 07.00. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke foregå senere enn kl. 20. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås, jf. *Lov om helligdager og helligdagsfred*.

Det henvises for øvrig til *Støyforskrift for Oslo*.

Beboerne skal påse at fellesdører og ytterdører er låst til enhver tid, samt at uvedkommende ikke får adgang til oppgangene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealene, garasjeanlegget eller ved ventilasjonssjakter og -luker utendørs. Det oppfordres til å holde røyking på balkong, terrasse og svalgang til et minimum dersom dette oppleves som sjenende for naboer.

1. ARRANGEMENTER

Ved større private arrangementer skal naboer varsles innen rimelig tid. Varselet skal inneholde kontaktinformasjon. Et varsel overstyrer ikke hovedregel om alminnelig ro. Vær oppmerksom på at lyd bærer godt ved åpne vinduer og dører.

Overdreven festing ansees som mislighold.

Musikkøvelser skal unngås etter kl. 20.00 ved sjenanse for naboer. På helligdager henvises det til *Lov om helligdager og helligdagsfred*. Det henvises for øvrig til hovedregel om alminnelig ro.

2. BALKONG, TERRASSE, VERANDA O.L.

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.

3. GRILLING

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på egne balkonger, terrasser samt i fellesområdene. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og byggets ventilasjonssystem.



Sameiet Brødfabrikken

§ 3. ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, avfall og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Sykler skal kun stå på anviste plasser.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær o.l. er ikke tillatt fra balkonger eller vinduer, og skal kun foregå på anviste plasser i utvendige fellesarealer.

Garasjene skal ikke benyttes som oppholdsrom. Det er ikke tillatt med noen form for vedlikehold eller reparasjon, dekkskifte eller vask av bil eller andre kjøretøy.

Parkering er ikke tillatt i sameiets fellesarealer utenom garasjen. Gjester henvises til offentlig parkering og omkringliggende anlegg.

Røyklukene i trappeoppgang skal ikke brukes til lufting. Vinduene kan åpnes fullt ved behov, men skal aldri forlates i åpen stilling, kun i skråstilt luftestilling.

§ 4. VEIER, PLENER, BEPLANTNING OG BARNEHAGEN UTEAREALER

Disse blir holdt i orden av vaktmestertjenesten og eventuelt av innsats fra seksjonseiere. Sameierne må respektere anleggene og følge henvisninger fra driftsansvarlige og styret. Grøntanleggene må brukes med aktsomhet. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader sameiets eiendom.

Utearealet til barnehagen lokalisert i Lørenvangen 3 er tilgjengelig for bruk av sameierne utenom barnehagens åpningstid, jf. sameiets vedtekter § 4.2.1-4.2.2. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader barnehagens anlegg og uteområde.

§ 5. RENSING AV SLUK PÅ TERRASSE/BALKONG

For å unngå skade må den enkelte seksjonseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte seksjonseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi, er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Avfall skal ikke hensettes utenfor avfallsbeholder.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Farlig og miljøskadelig



Sameiet Brødfabrikken

avfall, hageavfall, store gjenstander og bygningsmaterialer skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det henvises til *Løren minigjenbruksstasjon* i Vekslerveien 3.

Avløp og WC skal ikke brukes for tømning avfall, fett/olje, farlige væsker o.l., jf. enhver tid gjeldende forskrifter fra Oslo kommune. Dersom foretting av avløp kan spores til en enkelt seksjon, vil denne bli belastet på løpte kostnader.

§ 7. NØKLER, POSTKASSER, RINGEKLOKKER OG SKILTING

Utvendig ringeklokke skiltes kun med leilighetsnummer.

Postkassene merkes med navn og eget skilt med leilighetsnummer. Styret bestiller postkasseskilt for alle seksjoner, også ved utleie av seksjonen. Endring av beboere i seksjonen skal derfor alltid meldes til styret.

Annen skilting eller oppslag i sameiet skal forhåndsgodkjennes av styret.

Bestilling av nøkler gjøres av seksjonseier gjennom styret.

Bestilling av portåpner til garasje gjøres av seksjonseier via styret i Brødfabrikken Garasjesameie.

Kostnader dekkes av seksjonseier.

Tap av nøkler eller andre låstilbehør dekkes av seksjonseier.

§ 8. ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer og personell grunnet fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, jf. § 6. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer og personell.

§ 9. FASADEENDRINGER

Arbeider og installasjoner som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Parabol er ikke tillatt.

Varmepumper eller andre tekniske installasjoner som forstyrrer byggenes balanserte ventilasjonsanlegg er ikke tillatt.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 10. SOLSKJERMING

Seksjonseiere kan sette opp markiser iht. enhver tids gjeldende standard i sameiet.

Sameiet har inngått rammeavtale med leverandør. Det skal benyttes profiler og dukfarger iht. sameiets retningslinjer som er fargekode 79 fra leverandøren Sandatex på alle utvendige produkter.

På innvendige produkter kan den enkelte bestemme selv.

Seksjonseiere kan sette opp Pergolino/Pergola som er inntrekkbar, altså uten fast tak og som plasseres inne på takflaten og dermed ikke utgjør en vesentlig



Sameiet Brødfabrikken

fasadeendring eller permanent konstruksjon på taket.

Pergolino/Pergola kan utgjøre ca. 1/3 av terrassens flate.

Seksjonseiere kan montere mindre utkraging ved ventilasjonspipe eller andre enheter for å få en rett flate til montering av Pergolino/Pergola.

Seksjonseiere skal sende søknad til styret for å få godkjent andre typer solskjerming på balkong/terrasse.

Fjerning av solskjerming eller andre installasjoner etter offentlige pålegg, skjer for seksjonseiers regning.

§ 11. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier skal påse at det finnes brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom.

Det er ikke tillatt å endre eksisterende installasjoner.

Styret og innleid fagfolk skal ha tilgang til seksjonen for funksjonskontroll minst en gang pr. år. Dersom feil skyldes at beboer har demontert eller på annen måte satt detektor ut av funksjon, vil seksjonen belastes for alle eventuelle påløpte kostnader ved reparasjon og oppfølging.

§ 12. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- ❖ Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- ❖ Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- ❖ Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- ❖ Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- ❖ Eier er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører eiendommen.

§ 13. UMLEIE OG EIERSKIFTE

Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til styret og/eller forretningsfører.

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører, etter forretningsførers til enhver tid gjeldende satser.

§ 14. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Etter gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan dette rapporteres skriftlig til styret.

Seksjonseier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.



Sameiet Brødfabrikken

Henvendelser til styret som gjelder husorden, må skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Facebook-side samt via e-post, normal postgang og/eller SMS.

§ 15. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de angitte stemmer.

B) Valgkomite

Dersom ingen melder seg, vil styret velge ut 3 representanter til valgkomiteen.



Sameiet Brødfabrikken

Info:

Gjennomføringen av sameiermøtene

Styret ønsker å redegjøre kort for gjennomføringen av sameiermøtene. Det skal gjennomføres to sameiermøter, ett for Brødfabrikken Garasjesameie og ett for Sameiet Brødfabrikken. Hvert av sameiene har over hundre stemmeberettigede, for å få gjennomført møtene på en god måte vil man måtte styre gjennomføringen for å hindre forvirring.

Vi ber alle sette seg inn i sakslisten i forkant, det legges ikke opp til en detaljert gjennomgang av sakene.

Vi oppfordrer og alle til holde seg til sakslisten under sameiermøtet. Etter at det formelle programmet er over vil det bli beboermøte hvor styrene vil komme med generell informasjon. Her blir det ingen saksliste, det vil være fritt for alle til å ta opp de saker man måtte ønske.

Praktisk informasjon om registrering

1. Kun seksjonseiere m/nærmeste familie har adgang til sameiermøtet
2. Andre (inkludert leietakere) har adgang om de har fullmakt fra seksjonseier som ikke møter selv.
3. Fullmakt gir innehaver adgang til å møte og stemme på vegne av seksjonseier.
4. Registrering skjer ved inngang, og seksjonseier får utlevert stemmeseddel ved registrering.

Gjennomføring av sakene

1. Styret innleder hver sak med en kort redegjørelse.
2. Innlegg markeres med 1 finger
3. Replik (kommentar til siste innlegg) markeres med to fingre.
4. Som et utgangspunkt tas inntil tre replikker per innlegg.
5. Ordstyrer velger når debatten skal avsluttes.

Stemmeregler

1. Benkeforslag tillates ikke på spørsmål som gjelder økonomi, vedtekter eller ordensregler
2. Med unntak av styrevalg er det åpen stemmegivning
3. Stemmer markeres ved å holde opp stemmeseddel



Sameiet Brødfabrikken

**Registreringsblankett
ved ekstraordinært sameiermøte i
Sameiet Brødfabrikken**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer/Seksjonsnr:

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av *fullmaktsretten*, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Brødfabrikken

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)