

Til seksjonseierne i
Sameiet Flisvika Brygge

Risør, 22. oktober 2018

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE SAMT INFORMASJONSMØTE

Vedlagt følger innkalling til ekstraordinært årsmøte samt informasjonsmøte. Møtet avholdes

Fredag 26. oktober 2018 kl. 18:00 i Risør, Risør Hotell

I tillegg til dagsorden, vil det bli gitt orientering fra styret og forretningsfører.

Til orientering vedlegges HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) regler.

Vel møtt!

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Flisvika Brygge

Til sameierne i Sameiet Flisvika Brygge



Risør 22. oktober 2018

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Styret i Sameiet Flisvika Brygge innkaller til ekstraordinært årsmøte

FREDAG 26. OKTOBER 2018 KL. 18:00

STED: RISØR HOTELL, RISØR

Saker til behandling:

1. Konstituering
 - a) Valg av møteleder
 - b) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - c) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - d) Godkjenning av møteinnkallingen
2. Vedtak av Husordensregler

Forslag til Husordensregler følger vedlagt.

Vi ønsker alle sameiere velkommen til møtet og gjør oppmerksom på at dersom du er forhindret fra å møte, kan du møte ved fullmakt.

Forslag til fullmakt følger vedlagt.

Med hilsen

Styret i Sameiet Flisvika Brygge
Cesilie Janette Borge
Styrets leder

HUSORDENSREGLER SAMEIET FLISVIKA BRYGGE

Ordensregler har man for å skape et godt bomiljø for fastboende, fritidsbeboere og deres besøkende. Vi har alle et felles ansvar for å bidra til å gjøre Flisvika Brygge til det flotte stedet vi ønsker det skal være. Alle oppfordres derfor til å engasjere seg i utvikling av sameiet, bidra til et godt naboskap og til at vedtekter og ordensregler etterleves. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, og andre som benytter sameierens leilighet.

Husordensregler blir aldri helt uttømmende. Derfor kan styret gi retningslinjer og instruksjoner som seksjonseierne plikter å forholde seg til.

Henvendelser til Styret skjer skriftlig via e-post til post@sameiet-flisvika.no

1. BRUK AV SEKSJONEN

Seksjonseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon. Seksjonseier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på baderomgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov. Hvis skader oppstår på grunn av manglende vedlikehold, egne reparasjoner og vedlikeholdsarbeider, er seksjonseier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.

Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det vises et særskilt hensyn, slik at andre seksjonseieres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at lyd bærer godt utendørs på terrassen, så musikk og høylytte samtaler på terrassene etter kl. 23 er lite nabovennlig. Nabovarsel anbefales ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy. Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (om nødvendig kl. 18.00 på lør- og helligdager). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager. Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. Ved gjentatte tilfeller kan klage rettes til Styret.

3. ENDRINGER UTENFOR EGEN SEKSJON

Endringer som ønskes foretatt utenfor egen seksjon, krever styrets forhåndsgodkjennelse. Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

4. TERRASSER OG UTEAREALER

Terrasser skal holdes ryddige og ikke være til sjenanse for andre. Seksjonseier har ansvar for at sluk på terrassene holdes åpne. Gjenstander må ikke plasseres slik at det kan falle ned.

Bruk av høytrykksspyler og plassering av boblebad på terrassene er ikke tillatt. Vær forsiktig med spyling med slange mot husvegg/ytterkant av terrasse da det kan medføre vannskade hos nabo under. Det er kun tillatt å benytte gass- eller elektrisk grill da kullgrill er svært brannfarlig. Ref. Branninstruks.

5. HUSDYRHOLD

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboene. For sameiere som har katter, pass på at kattene ikke benytter de andre beboernes blomsterkasser som toalett, eller på andre måter er til sjenanse. Hunder skal føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal naturligvis fjernes umiddelbart.

6. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid og skal kun benyttes til parkering. På egen P-plass kan man oppbevare slik som skiboks, skistativ, ett hjulsett, sykler, kajakk. Private gjenstander skal ikke plasseres i fellesområder i sameiet eller i garasjeanlegget. Ref. Branninstruks.

Det er ikke tillatt til annen aktivitet i garasjeanlegget (lek, vask av biler o.l.).

Fastmontering til vegg og tak i garasjeanlegg er ikke tillatt.

Brannforskrifter tilsier at det ikke er tillatt å anvende parkeringsplasser til båtopplag.

Parkering skal skje på anmerket plass i P-hus. Gjester hos sameierne skal benytte seksjonens p-plass eller anviste gjesteparkeringsplasser (med parkeringskort). Det er ikke tillatt for sameiets beboere å bruke gjesteparkeringsplassene eller til å leie bort ledige plasser til andre enn til sameiets beboere.

Av sikkerhetsmessige grunner må alle være nøye med å holde garasjeanlegget låst og påse at uvedkommende ikke kommer inn under inn og utkjøring. Påse at garasjeporten går helt ned etter at du har kjørt inn/ut.

7. Utleie

Ved utleie av leilighet eller garasjeplass skal både styret og forretningsfører informeres på forhånd med opplysninger om leietakers navn, tlf. og e-postadresse, slik at leietakere blir inkludert i våre regulære informasjonsrutiner. Seksjonseier er allikevel ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

8. FELLESAREALER

Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. All ferdsel på området skal foregå hensynsfullt og ikke til fortrengsel for andre seksjonseiere. Det er vårt felles ansvar å ikke forsøple fellesarealene. Ved skader på fellesområder, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsles Styret umiddelbart.

Av sikkerhetsgrunner skal dører ut mot alle fellesarealer alltid være låst.

9. SØPPELANLEGG

Søppel skal kildesorteres og emballeres iht. Risør kommunes forskrifter og sameiets HMS-regler. Se nettside: www.rta.no.

All søppel skal pakkes godt inn og kastes i respektive søppelcontainer. Vær nøye med at avfall emballeres tilstrekkelig for å unngå forsøpling og lukt fra containerne. Plastavfall skal skylles godt. Papp/papiravfall skal brettes sammen og deles opp slik at det ikke sperrer papircontainer. Annet avfall og større enheter skal brukerne selv levere på gjenbruksstasjon på Hestemyr.

Søppel skal aldri plasseres utenfor søppelcontainere. Ref. HMS-regler. Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

Ansaret for at disse reglene blir overholdt ligger hos vedkommende seksjonseier. Ordensreglene innskrenker ikke Styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styret i Sameiet Flisvika Brygge
Risør, oktober 2018

Fullmakt

I henhold til § 46 i Lov om eierseksjoner er det anledning til å stemme ved fullmakt.

Jeg gir herved

Navn: _____

fullmakt til å avgi stemme for meg på sameiermøte

i Sameiet Flisvika Brygge som avholdes 26. oktober 2018.

Med hilsen

Dato: _____

Seksjonseier: _____

Seksjon nr.: _____

Sameiet Flisvika Brygge

VIKTIG INFORMASJON

Helse, Miljø og Sikkerhet

Oktober 2018



BRANNINSTRUKS

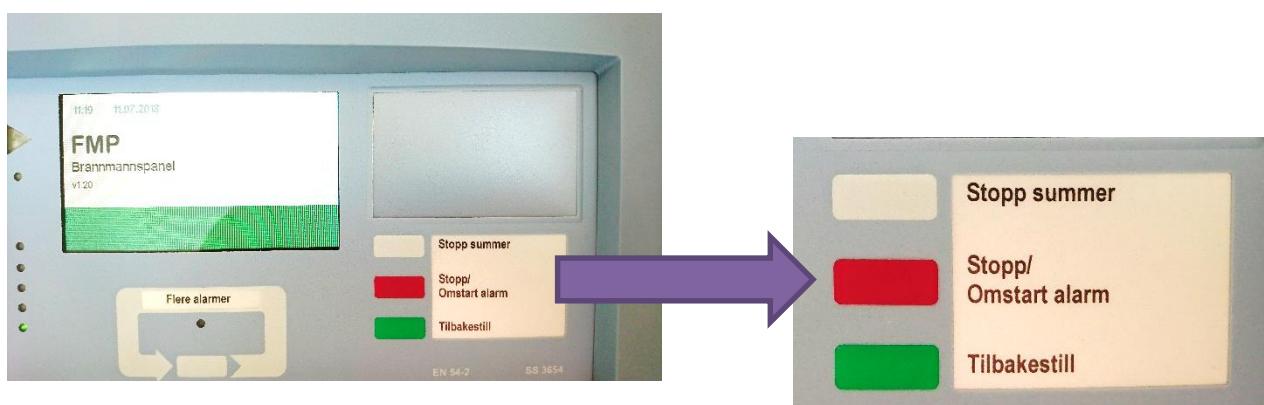
for

Flisvika Brygge

PROSEDYRE 1:

VED UTLØST BRANNALARM I EGEN LEILIGHET, MEN IKKE BRANN

1. Gå/løp til brannpanelet i teknisk rom (p-hus 1.etasje) eller innenfor hovedinngang 1.etasje. Trykk på rød knapp STOPP/Omstart alarm. Du har tre minutter til rådighet før alarmen går i hele bygget.
2. Ring umiddelbart til Brannvesen på 110 og oppgi navn, adresse og at det IKKE er brann. Utrykningen fra brannvesenet kan dermed avbrytes.
3. Brannmeldingen skal avmeldes på brannpanelet, men dette skal gjøres av brannansvarlige i bygget (Ole Henrik Grønn, tlf: 920 99585). Han har mottatt brannmeldingen samtidig med brannvesenet, og vil komme til stedet.



PROSEDYRE 2: VED BRANN I LEILIGHET

1. Ved branntilløp i egen leilighet, forsøk først å slå ned flammene med vann eller tildekking (teppe, dyne, klær). Ved branntilløp i kjele og kar, sett lokket på. Lykkes ikke slokkingen, vil sprinkleranlegget bli utløst og vann vil sprute fra dysene i taket.
2. Løp ut i friluft, ring deretter **Brannvesenet på 110** og fortell hvor brannen er og omstendighetene forøvrig. Tenk deretter varsling og livredning av dine naboer. Hold kontakten med Brannvesenet på telefonen, og informer løpende om situasjonen.
3. I tiden før Brannvesenet ankommer, prioriter varsling og livredding. Om mulig, finn nærmeste vannslange og start med å sprøyte vann over eventuelle branner. Ta ingen unødvendige sjanser, og hold personer unna brannområdet. Alle må følge brannansvarliges anvisninger.
4. Ved stor brann skal beboere i Flisvika Brygge møte på gressplen utenfor hovedinngang/garasje 1.plan. Brannansvarlige vil foreta opptelling og innsamling av persondata. Disse data skal bringes videre til Brannvesen og Politiet.

Oppmøtested ved brann: Gressplen utenfor garasjeport 1.plan.



1. Innledning

Hensikten med en egen HMS-plan i sameiet er å ivareta sikkerheten og trivselen på en god måte, for alle beboerne i sameiet. Å bo så tett som man gjør i et sameie som vårt kan ofte være en utfordring. Derfor er det laget egne vedtekter og husordensregler som det er viktig at alle setter seg inn i. Det vises også til eierseksjonslovens bestemmelser.

Det er et lovpålagt krav fra myndighetene om at alle borettslag og sameier skal innføre og utøve internkontroll.

Her understrekes det bl.a. at:

- Styret har plikt til å ha oversikt over alle fellesarealer.
- Styret har plikt til å informere eiere og brukere av den enkelte leilighet i sameiet om det ansvaret den enkelte har som sameier, etter lov og forskrift.

Informasjon vil i hovedsak bli gitt på e-post. Det er derfor viktig at endring av e-post-adresse sendes til forretningsfører Fram Forvaltning på epost: lise@framforvaltning.no.

Alle i sameiet må ha en viss risikoforståelse. Med risiko menes muligheten for at noe uønsket kan skje, og hvilke følger dette kan få. Det dreier seg ikke bare om store ulykker, men også om små eller store dagligdagse hendelser som enkeltvis krever oppmerksomhet av Styret og sameierne.

Styret er avhengig av tilbakemeldinger fra sameierne. Det er fordi sameier har ansvar for å melde om feil og mangler. Sameiere har også anledning til å komme med forslag til forbedringer om saker som vedrører **Helse – Miljø og Sikkerhet**.

Skriftlige forslag sendes styret på sameiets nettside, www.post@sameiet-flisvika.no. Styret har ansvar for å følge opp, og gi tilbakemelding om hvilke tiltak som iverksettes!

Det er med andre ord et system som krever handling av begge parter. Det er viktig at alle som bor i leiligheten går igjennom HMS-heftet og gjør seg kjent med innholdet.

Ansvarsfordeling

Hva	Hvem
Brannsikring av fellesområdene	STYRET
Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg	
Avfallshåndtering	
Maskiner og annet teknisk utstyr	
Dugnad	
Vedlikehold av bygningsmasse og utomhus arealer	
Trapper, gangveier og trafikk	
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar	
At det elektriske anlegget og utstyret i leiligheten til enhver tid er forsvarlig	
At brannvernutstyret i leiligheten til enhver tid er intakt	SAMEIER
Forhindre vannlekkasjer fra vaskemaskiner, toaletter, etc.	

Vedlikehold av egen bruksenhet er det sameieren selv som tar seg av. I.h.h.t Eierseksjonsloven skal den enkelte sameier holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

2. Målsettinger

2.1 Hovedmålsetting

- Verne om liv, helse og materielle verdier. Dette gjelder både sameiets fellesarealer og for hver enkelt beboer.
- Skape et godt miljø for dem som bor i Flisvika Brygge
- Dette skal oppnås ved at helse, miljø og sikkerhet planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold og økonomi i sameiet.

3. Brannvern og brannvernutstyr

3.1. Grilling

Det tillates bruk av elektrisk- eller gassgrill. På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasser og uteplasser forbudt.

3.2. Rutiner for oppbevaring av brannfarlig gass i fellesarealer og boder

Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlig gass eller væske i fellesarealer, spesielt gjelder dette i parkeringshuset og egne boder samt i garasjekjeller under parkeringshuset.

Selv mengden av gass i en liten beholder er nok til å løfte et hus av grunnmuren ved en eksplosjon. Gassbeholderen for grilling skal oppbevares på egnet sted på egen terrasse.

3.3 Ildsteder

Installasjon av ildsted, så som biopeis, gasspeis etc. skal på forhånd godkjennes av styret. Det er seksjonseiers ansvar at ildstedet blir installert i henhold til gjeldende forskrifter, er intakt, virker som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Ildstedet skal meldes til Brann- og redningsetaten. Dette er seksjonseiers ansvar.

3.4. Brannsikring

Rømningsveier /trapperom skal være fri for hindringer. Saker og ting skal ikke plasseres her. I følge Brannvesenet skal det i utgangspunktet kun være dørmatter på gulvet til rømningsveiene.

Garasjene skal ikke brukes til annet enn parkering av motorkjøretøyer og sykler samt tilbehør til disse.

4.0. Elektriske anlegg og utstyr i boenheten

Rundt 40 % av alle husbranner skyldes feil og mangler ved det elektriske anlegget eller utstyret. Herunder også feil bruk av anlegget og utstyret. Derfor må vi ha en særlig oppmerksomhet mot alt som har med det elektriske å gjøre.

Styret er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

Hver Sameier må selv sørge for at det innenfor egen seksjon blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold. Som hovedregel vil det være krav om at autorisert installatør utbedrer feilene.

Alle installatører plikter å skrive ut en samsvarserklæring etter utført arbeid, der de bevitner at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende regler. Styret anbefaler også at faktura ikke betales før samsvarserklæring foreligger.

5. Søppelhåndtering

Forsvarlig håndtering av søppel og restavfall er sameiers personlige ansvar og er viktig for sameiets bomiljø og sikkerhet. Se Husordensregler.

6. Melding av feil og mangler

Styret har ansvar for å følge opp HMS arbeidet, men beboerne har også ansvar for å melde om feil eller mangler. Melding sendes Styret via kontaktskjemaet på vår nettside; www.sameiet-flisvika.no.

7. Nyttige kontakter

Forretningsfører:

Fram Forvaltning AS, St. Maries gate 46, 1706 Sarpsborg

Telefon: 69147070

Nettside: www.framforvaltning.no

e-post: post@framforvaltning.no

Get :

Henvis til Sameiet Flisvika Brygges avtale. Telefon support: 21 54 54 54.

Garasjeportene:

Sameiets kontakt er vaktmester Bjørn-Preben Anfinsen-aRisæ
tlf: 455 10926 (920 99585)

Låser:

Sameiet har et låssystem hvor alle seksjonseieres nøkkel også passer til hovedinngang ved garasjeport plan 1, postkasse og skallsikringsdører.

Nøkler for hver enkelt seksjon kan bestilles gjennom vaktmester.
