

VELKOMMEN TIL OSS PÅ BERA ØVRE



Du bor nå i BOLIGSAMEIET BERA ØVRE

Boligsameiet Bera Øvre består av 92 leiligheter(Seksjoner) i 11 Y-blokker, Den første blokken var ferdige høsten 2000, de siste to blokkene ble slutført sommeren 2006.

Styremail: styret@beraovre.no

Hjemmeside: beraovre.no

Styret

Styret består for 2024 til neste sameiermøte april 2025 av:

Morten Sørlie (styreformann)	6. Bera Terrasse	6D
Jarle Marki	6. Bera Terrasse	13F
Anneliv Grinde	5. Bera Terrasse	10B
Jan Sverre Karlsen	3. Bera Terrasse	13B
Jan Petter Thorstensen	5. Bera Terrasse	9C

I vårt nærområde er det 2 andre sameier:

Boligsameiet Bera Nedre, 42 leiligheter i terrasserte rekkehus.

Boligsameiet Bera Midtre, 120 leiligheter i 7 Y-blokker.

Du bor i en selveierleilighet i et sameie hvor vi har en del lovpålagte "spilleregler".

Først og fremst må vi forholde oss til "Lov om eierseksjoner" som trådte i kraft 01.01.2018, og vedlagte "Vedtekter for boligsameiet Bera Øvre" og "Trivselsregler for boligsameiet Bera Øvre" som også bygger på nevnte lov. Trivselsreglene er godkjent av sameiermøte.

I tillegg har sameierne i Bera Nedre, Midtre og Øvre et felles ansvar for Ballplassen i svingen mellom 2. og 3. Bera Terrasse og for Skogarealet vest for veien opp til Bera. Vaktmestergarasjen ved endeholdeplassen for bussen er et felles eie mellom Bera Midtre og Øvre, men står på vår grunn. Boligsameiet Bera Øvre har Gnr. 117 og bruksnummer 909 og organisasjonsnummeret er NO 983 266 606.

Sameiermøtet

Sameiermøtet, som er sameiets øverste organ, skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. På møtet behandles årsrapport og årsregnskap, og det velges styremedlemmer som er på valg. I tillegg behandles saker som styret ønsker å ta opp eller som sameierne har meldt inn senest 14 dager før møtet, eller annen frist for innlevering av saker oppgitt i innkalling til sameiermøte.

Sameiermøtet har bestemt hvordan ansvaret for vedlikehold skal fordeles mellom sameiere, hva sameiet skal ha ansvaret for og hva som skal utføres på dugnad. Jfr. vedlagte oversikt "Ansvarsfordeling vedlikehold" og "Bygningsmessig beskrivelse Bera Øvre".

Forretningsfører

Forretningsfører for sameiet er:

NBBO, Nedre Torggate 5-7, Postboks 1035 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Tlf. 32 21 15 00, Fax 32 21 15 01

Forvaltningskonsulent og hovedkontakt er Elin Grønvold. Mailadresse: elin@nbbo.no

Konsulent for håndtering av felleskostnader er Anne Mette Remmen.

Hovedansvarlig for forsikringskade er Gjensidige.

Vaktmester

Vaktmester for sameiet er NBBO Vaktmester Service AS .

Hvis det oppstår akutte feil og mangler som kan påføre egen eller andres leilighet skader, skal Vaktmesterservice kontaktes direkte. byggservice@nbbo.no 32 21 15 90. Haster det kan vår vaktmester Tommy Holst kontaktes direkte. Hans mobilnummer er 95 52 27 48.

Andre skader skal meldes styret eller forretningsfører.

Kildesortering

Husholdningsavfallet sorteres i fire forskjellige beholdere

Papir

Restavfall

Våtorganisk avfall

Plastavfall

Gjør deg kjent med hvilke beholdere din leilighet skal benytte.

Metall og glass leverer du i beholderne på returpunktet ved vaktmestergarasjen nedenfor rundkjøringen der bussen stopper. Store gjenstander eller større mengder avfall må du selv levere på gjenvinningsstasjonen. Du kan også benytte deg av containerne som sameiet leier i forbindelse med dugnaden i mai.

Parkering

Hver leilighet disponerer 1 plass i garasje samt en gjesteparkeringsplass i tilknytning til egen inngang. Det er alt for mange, både blant beboere, besøkende og håndverkere **som parkerer feil og utenfor oppmerkede felter**. Slike feilparkeringer skaper vanskeligheter med å komme ut og inn av garasjer og kan lett føre til at utrykningskjøretøyer blir hindret i å komme fram. Videre vil vi oppfordre alle sameiere til å bruke sine garasjeplasser for å frigjøre parkeringsplassene til besøkende etc.

Parkering er kun tillatt i oppmerkede felt.

Biler kan bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Vi henstiller til alle sameiere om å følge anvisningene for parkering, og også forsikre seg om at besøkende gjør det samme.

Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplaner blir vedtatt på sameiermøtet. Planen omfatter utvendig beising/maling, asfaltering og utskiftninger.

Beising av blomsterkasser utvendig og endevegg på boder blir foretatt hvert 5. – 7 år etter en rullerende plan. Øvrig vedlikehold utføres av den enkelte sameier og på dugnad ved behov.

Vedlikehold og materiell

Som det fremgår av vedlagte "Ansvarsfordeling vedlikehold", skal noe utføres av sameiet og noe av den enkelte sameier.

Lysstoffrør og pærer til ganger og utelys

Vaktmester har lager i fellesgarasjen, og ved henvendelse til vaktmester utleveres nødvendig materiell. Vaktmester skal følge med og bytte når lysrør og pærer går – ute og inne.

Nøkler

Trenger du flere nøkler til din leilighet, ta kontakt med styreformann Morten Sørli eller Jan Sverre Karlsen og oppgi nøkkel nummer som står på din nøkkel. Ekstra nøkler bestilles ved å kontakte styret på mail; styret@beraovre.no, som har fullmakt til å bestille nøkler til våre systemer. Ekstra nøkkel betales av hver enkelt sameier. Nøkkel til leilighet gir også adgang til hovedinnganger i din blokk samt tilhørende boder. Det er ikke anledning til å bytte sylindere i boddører da vaktmester må ha adgang på grunn av avlesning av strøm og vannmålere til fellesarealene.

Forsikringer

Nødvendige forsikringer for sameiets bygninger m.m. tegnes felles av styret/forretningsfører og dekkes gjennom felleskostnadene. Ved skader er sameieres egenandel Kr. 10.000,-.

Forsikringen dekker ikke hussopp, skadedyr etc.

Hver enkelt sameier må tegne egen forsikring som dekker innbo, løsøre og eventuelle vesentlige påkostninger/oppgraderinger.

Sameiet har i dag forsikring for bygninger i Gjensidige. Polisenummer hos

Gjensidige er 90482153, eventuelle skader meldes til styret, eller til NBBO i henhold til tilsendt SKADEGUIDE, som melder videre til Gjensidige. Skadeguiden ligger på hjemmesiden vår.

Sikkerhet

Av hensyn til felles sikkerhet skal ytterdørene alltid være låst.

Melding av skader

Bygningssskader skal omgående meldes til styret; styret@beraovre.no. Hvis skaden krever øyeblikkelig tiltak skal den også meldes til vaktmester, NBBO Vaktmesterserice AS

byggservice@nbbo.no

Terrassekasser

Fjern visne blomster og busker fra terrassekassene, det skal ikke forekomme at vekstene henger utenfor blomsterkassene. Dette fører til at det drypper ned på terrassen til naboen under deg.

Det blir også mye triveligere for naboen. Ved vanning av kassene, vis hensyn. Husk at vann som renner/spruter over kanten havner på terrassen til naboen under eller på fellesarealet ved inngangspartiet eller garasjene. Automatisk vanningsanlegg tillates ikke.

Markiser

Godkjente farger på markiseduker, vedtatt på sameiermøter:

Sandatex Design 792/73

Sandatex Design 5374

Sandatex Design 986/727

Eventuelle andre farger som ønskes må godkjennes av et sameiermøte.

Sluk og utekran på terrasse

Alle terrassene unntatt i 1. etasje har ett sluk som må vedlikeholdes. En del av de skadene som oppstår, skyldes at slukene ikke rengjøres tilstrekkelig. **Du MÅ sørge for at sluk blir rengjort minimum hver vår og høst**, men ikke skru opp selve sluket. Du må ikke prøve å skru til skruene som holder sluket til membranen. Er du usikker på om alt er i orden kontakter du styret som tilkaller taktekker for inspeksjon.

Koble fra slangen på utekrana før frosten kommer, kobler du ikke fra slangen fungerer ikke den frostsikre krana som den skal og dette kan føre til store vannskader. Dette kan ha betydning for om forsikringen dekker en eventuell skade som følge av dette.

Trappevask

Sameierne ordner selv med trappevask. Det er noe forskjellig praksis i de enkelte oppgangene. Spør naboen.

Navnskilt på postkasser/ringeklokker

Styret er opptatt av at vi opprettholder en ensartet og penest mulig merking av postkasser og ringeklokker.

TV/Radio/Bredbånd

Vi er tilsluttet Solås KabelTV BA for levering av signaler til Radio/TV samt bredbånd. Inkludert i felleskostnader er da TV, Internett . Du har også egen "minside" på www.telia.no og kan administrere ditt abonnement, bestille tjenester eller lese din mail via denne siden hvor du er i verden med tilgang til PC eller Iphone, Ipad eller andre lesebrett/telefoner med internett tilknytning.

Gjennom avtale med Telia tilbys abonnement på ekstra TV-kanaler. For mer info, se www.telia.no.

Telenors linjer til Bera er også beregnet for levering av ADSL Bredbånd.

Utekraner

Det finnes utekraner ved alle innganger. Disse er beregnet til bilvask, vanning av fellesarealer/planter og rengjøring ute. Slange skal kobles fra før kuldegradene setter inn.

Strøm i garasjer

Strøm i garasjer og boder går på felleskostnadene. Strømrregningene er store og vi oppfordrer til fornuftig bruk. Vi forutsetter f. eks. at du har tidsur på eventuell motorvarmer. Oppvarming av garasjene er ikke tillatt. Det blir stadig fler som anskaffer EL-bil eller ladbar hybrid. Det er etablert infrastruktur slik at det er mulig å montere egen ladestasjon i alle garasjer og p-plasser i fellesgarasjen. Det er kun tillatt å montere ladestasjon levert av Defa, type Salto eRange som er kompatibel med Defas administrasjonssystem CloudCharge. Ladestasjon bestilles hos Wilh.

Kolstad AS som er vår leverandør. De sameiere som har to eller flere garasjeplasser betaler en ekstra månedlig avgift for hver ekstra garasje.

Husdyr

Husdyrhold er tillatt på Bera når dette ikke medfører sjenanse eller ulemper for andre. På eiendommens utearealer og i alle fellesrom skal husdyr føres i bånd.

Til hundeeiere: Husk å ta med pose når du lufter hunden og overvåk at hunder ikke tisser på garasje- og inngangsdører.

Bussforbindelse til Bera.

Vi har gode bussforbindelser til Bera. For at vi skal beholde bussen er det viktig at vi bruker den så ofte vi har mulighet til det for å opprettholde tilbudet.

Dugnad

Første tirsdag i mai møtes vi til felles dugnad. Da gjør vi det trivelig rundt oss, og det er samtidig en fin anledning til å bli bedre kjent med de andre sameierne.

Det er viktig at alle er aktive på dugnaden, da dette kommer alle til gode.

Garasjer

Alle garasjedører skal holdes lukket, enten garasjen er i bruk eller ei.

Husk å påse at lys/strøm ikke benyttes unødig i fellesarealer/garasjer.

Fellesarealer

Røyking i fellesarealer er ikke tillatt.

Sko skal ikke stå utenfor inngangsdørene til leiligheter i fellesområder.

Snømåking

Snømåking fra terrasser skal ikke gjøres uten i samarbeid med naboene slik at ikke naboen får din snø på sin terrasse/bod. Om nødvendig gå sammen om en dugnad i din blokk. Snø skal ikke kastes ned fra terrasse til felles uteområde.

Grilling på terrasse

Det er av sikkerhetsmessige grunner kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill på terrassene. Gassflasker må behandles forsvarlig og i henhold til forskrifter for å forhindre brann eller eksplosjon.

Ta hensyn til hverandre

I et sameie bor vi tett på hverandre, og det er viktig at vi tar hensyn. Derfor henstiller vi om at du gjør deg kjent med de trivselsregler som gjelder. Styrets beste råd er at sameierne snakker med hverandre. Det er for eksempel lurt å si fra til dine nærmeste naboer hvis du skal ha sene selskaper, eller at det skal utføres større arbeider inne i leiligheten hvor mange håndverkere vil være til stede over flere dager og det kan forventes mye støy. Sørg for at fellesområdet er ryddig til enhver tid.

Styret har utarbeidet en Internkontroll håndbok for Sameiet og hvis den ikke er overlevert, ta kontakt med styreformann for ny kopi.

Styret håper at denne informasjonen bidrar til at du finner deg vel til rette og vil trives i boligsameiet vårt.

På vegne av styret – velkommen

Morten Sørli
Styreleder

Drammen 11.10.2024