

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Brennakollen tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Velhuset, Myrliå 92 B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Ibrahim Said fra Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Ibrahim Said fra Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Overen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 33

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 36

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag: Innkallingen godkjennes

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag: Sakslisten godkjennes

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Revisjonsberetningen var ikke klar ved ferdigstillelse av innkallingen. Blir publisert når den er klar, senest på årsmøtet.

Innkalling inkl. revisors beretning ble publisert 13.04.2026

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag: kr 80 000,-

Vedtak:

Kr. 80 000,- ble godkjent

5. Saker 2026

5.1 Veibelysning : Utskiftning av eldre armatur (lyshode)

Forslag fra styret:

Styret har fokus på sikkerhet og belysning av veiene våre er et viktig punkt. Det er siste 2 årene blitt byttet 9 armaturer (lyshoder), som har vært defekt grunnet alder på armatur.

Våre eksisterende lamper har dårlig belysning i den form at de lyser mer opp i luften enn opp selve veien. De eldre armaturene er heller ikke LED. Pærene i dagens armatur er også utgått og ikke mulig å anskaffe. Ved defekte pærer, må derfor armaturhodet byttes.

Det har blitt byttet armatur til Phillips Town Hall LED, som gir god og rolig belysning; og er konstruert for norske forhold. Lampen er også prisgunstig i innkjøp og blitt anbefalt styret. Dagens lampehoder er utgått fra leverandør, da de ikke finnes i LED.

De nye lampehodene kan sees ved lampehodet som står 50m ned i veien fra velhuset.

Styret har ønske om å få byttet ut de resterende 22 armaturene, sikringer og koblinger i lysmastene. Dette for å sikre drift av veilys og evt tilkoblet eksternt lys som er på samme kurs, ved feil på armatur eller kobling.

Dette oppgraderer dermed dagens innmat i lystmasten til å være rustet for norsk klima fremover, da flere av dem står i vann eller snømasser.

Det er innhentet pristilbud fra 3 aktører av styret. Prisene oppgitt er ink mva.

Tilbudene er like mtp leverandør av sikringer og koblinger.

- Alpha Elektro AS - kr 187.500,- ink mva
- Løvlie AS - kr 187.500,- ink mva
- Elektriker gruppen AS - 180.000,- ink mva (selskapet som har utført tidligere utskiftning av armaturer)

Forslag: Det stemmes JA til utskiftning av eldre armaturer og rimeligste aktør (Elektriker gruppen AS) velges.

Kostnad fordeles etter felles brøk på alle 188 medlemmer.

I tilfellet om Elektriker Gruppen AS velges, påløper det kr 957,50,-,- på hvert medlem i sameiet som innhentes etter at arbeidet er utført. Det er ca 8 uker bestillingstid på lampene.

Hentes inn som en ekstraordinær innbetaling. Dette fordi det ikke er penger avsatt på vedlikeholdsbudsjettet for dette.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: Alle stemte for

5.2 Veier : Børsting og vask av felles veier

Sak meldt inn av beboere:

Det er dårlig med dugnadsånden flere steder og vi ser det ikke kostes eller vedlikeholdes på veiene, når våren kommer.

I tillegg er grusen etter vinteren å regne som miljøskadelig og burde ikke legges på fellesarealer eller behandles av mennesker. Denne burde også unngå å gjenbrukes!

Grusen inneholder gummi fra bildekk, salt, olje og veistøv som ikke er bra for miljøet eller mennesker. Støvet at vi puster inn når vi eventuelt koster selv, er å anse som helseskadelig.

Det å få profesjonelt børstet og vasket veiene, hvert år før 17 mai, ville vært et fint tiltak for sameiet.

Kostnaden fordeles ut over fellesavgiften og fordeles på alle beboere.

Styret:

Styret er enig og har undersøkt fast avtale for børsting, vask og bortkjøring av grusen med Vaktmesterkompaniet og Bygdeservice AS. Tilbudene er som følger:

- Vaktmesterkompaniet: 100.000 ink mva. Inkluderer også bortkjøring av grusen.
- Bygdeservice AS : 135.000 ink mva. Her tilkommer det også en avgift på 1387kr per m3 for grus

Begge tilbud KPI justeres hver sesong, slik som måkeavtalen vår.

Forslag: Det stemmes JA til å inngå avtale med rimeligste aktør, i dette tilfellet vaktmesterkompaniet.

Kostnad fordeles etter felles brøk på alle medlemmer i sameiet (188stk) , igjennom året, via felleskostnadene på fast basis.

Felleskostnadene vil dermed øke med kr 66,50 per mnd for resten av 2026 (8 terminer igjen å hente kostnaden på) som innhentes fra og med 1.5.2026.

Fra 1.1.2027 justeres det til 45 kr per mnd + den årlige økningen på slike tjenester.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med en endring:

Det foretas ikke noe innkjøp eller endring av felleskostnadene i 2026, men fra 01.01.2027 vil økningen være kr 66,50 per måned, likt fordelt på beboere/medlemmer av sameiet. Arbeidet skal være utført innen 01.05.2027, og vil deretter være en fast, årlig avtale.

Antall stemmer for: Alle stemte for

5.3 Skilt : Utskiftning av ødelagte skilt og stolper

Sak meldt inn av beboer:

Sameiet har i dag flere typer skilting. For eks veiskilt / barn leker / gangsti osv.

Flere av disse skiltene og stolper er i ødelagt forfatning, eller opplyser om feil informasjon.

P-plass skilting burde fjernes da plassene er først og fremst for beboere, og om ledig, gjester som kan parkere såkalt korttidsparkering. Det fremkommer heller ikke godt nok informasjon om parkeringsbestemmelser.

I dag sliter flere tun med hensatte biler, noe som uten tydelig og korrekt skilting ikke kan fjernes.

Derfor må dette oppdateres omgående.

For å fremstå som et veldrevet sameie, samt at informasjonen stemmer, er det ønskelig at styret bytter ut ødelagte skilt, bøyd stolper og rydder opp i skilt-jungelen.

- Styret har innhentet forslag og prisoverslag fra Signonline, som er Norges ledende aktør av skilt. Etter befaring på området ser vi tilnærmet alle skilt bærer preg av skader eller kraftig slitasje.
- Vi har også forhørt oss med ekstraskilt.no, men de ønsket ikke å påta seg denne jobben.
- Vaktmesterkompaniet kan hjelpe til, men til en betydelig høyere kostnad enn Signonline. De jobber på timebasis + innkjøp av skilt med påslag.

Estimat på nye skilt fra Signonline (Nye informasjonsskilt, parkeringsskilt og enkelte «barn leker skilt», samt retting av stolper er estimert til en kr 120.000, -.

Dette betyr en kostnad på kr 638,- per beboer, som må innhentes som en ekstraordinær innbetaling.

Forslag: Det stemmes JA til at styret går videre med SignOnline og fortløpende får i gang nye skilter.

Kostnad fordeles etter felles brøk på alle medlemmer (188stk).

I dette tilfellet påløper kr 638,- på hvert av de 188 medlemmene i sameiet som kommer som en ekstraordinær innbetaling som innhentes med fellesavgiften den 1.7.2026, for å spre kostnaden litt ut over året.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 0

Antall stemmer mot: 33

Antall blanke stemme: 3

5.4 Innkjøp av brannslukningsapparater på felles garasjebygg med påfølgende vedtektsendring

Forslag fra styret:

Innkjøp:

Bygningsforsikringen vi har i IF på garasjebygg setter krav til brannsikring og tilgjengelighet av brannslukningsapparater på bygg.

Styret har derfor forhørt seg med SikkerhetenSelv AS som er samarbeidspartner til IF.

Styret ønsker, etter anbefaling fra SikkerhetenSelv og IF, å kjøpe inn og montere på garasjebygg:

- 20stk pulver slukkeapparater 6kg (Best i test, tåler kulde og anbefalt av IF)
- Skap for oppbevaring og beskyttelse mot vær og vind.
- Små selvlysende skilt over for å synliggjøre og informere om at det er montert brannslukningsapparat.

Der det er flere garasjer, monteres skapet slik at apparatet er lett synlig for alle bygg / området.

Tilbudet fra Sikkerhetenselv er på kr 50.000 ink mva og inkluderer 12% rabatt fra IF.

Vedtekstendring:

Det må legges inn i vedtektene at styret har som oppgave å årlig kontrollere apparater og skap som en del av årshjulet for vedlikehold, og erstatte defekte apparater og skap når nødvendig.

Forslag: Det stemmes JA til innkjøp av anbefalt "pakke" fra IF og Sikkerhetenselv AS.

Kostnad fordeles etter felles brøk på alle medlemmer (176stk) som har garasjeplass og bruksrett.

I dette tilfellet påløper kr 285,- på hvert av de 176 medlemmene i sameiet, med garasjeplass, som innhentes 1.5.2026 som en ekstraordinær innbetaling.

Styret legger inn i vedtektene der det er naturlig, at styret har som oppgave og årlig kontrollere apparater og skap som en del av årshjulet for vedlikehold; og erstatte defekte apparater og skap når nødvendig.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: Alle stemte for

Vedtektsendringen må legges inn der det passer.

Ny tekst: Styret har som en årlig oppgave å kontrollere apparater og skap, og erstatte defekte apparater og skap når nødvendig.

Styret vil undersøke om det vil være avkortning i forsikringen grunnet alder på garasjene.

5.5 Konto for vedlikehold av vann / avløp - " vedlikeholdsfond " , vedtektfestes

Forslag fra styret:

Styret har undersøkt mulighetene for å forsikre vann og avløp som er felles på sameiet, da vi drifter våre egne rør (som ligger utenom boligene og frem til kommunalt påkobling) og ikke kommunen. Dessverre er ikke dette mulig å få forsikret hos de som tilbyr forsikringer i Norge. USBL har hjulpet oss å undersøke med de store aktørene, som styret regner som trygg og seriøse.

Skader og utbedringer på vann og avløp, begynner å bli en stor ukjent utgiftspost for sameiet i året, da rørene er godt over forventet brukstid. I tillegg er disse anlagt på lav dybde, hvor frost og tøffere vær, sliter på rørene.

Styret fremmer derfor forslag om en «Konto for vedlikehold av vann / avløp «.

Pengene settes på en egen høyrente-konto i DNB hvor sameiet i dag har sin bankvirksomhet.

Dette vil gi en trygg plassering, med en fast avkastning (3.50% - 4.80% avhengig av størrelse på konto).

Forslaget er da som følger:

- En engangsinnbetaling på kr 1500 per husstand for å starte kontoen og få en startkapital (kr 288.000)
- 100kr i mnd legges på fellesutgiftene som går direkte til dette fondet - fra og med 1.5.2026. Dette gir 18.800 i mnd og utgjør 225.600 i året.
- Uttak av konto kan kun skje på skader / saker, over kr 25.000.

Grunnlaget for beløpene er at vi ser en utbedring / skadesak pleier å ligge på 50-200.000 avhengig av skaden. Vi har i 2024 og 2025 hatt 4 saker som har kostet betydelige summer ut over budsjettet (ca 200.000). Vi vet også at vi fremover står ovenfor store beløp og utbedringer og ønsker derfor å ruste oss opp for dette.

Vedtektfestes:

- Beløp per mnd, samt minimumsgrense for uttak.
- Styret må melde på årsmøtet, hvert år, størrelse på konto, samt om det er gjort noen uttak i løpet av året og hvilke sak(er) som har oppstått.

Forslag: Det stemmes JA til å starte opp "fondet".

1. En engangsinnbetaling på kr 1500 per husstand for å starte kontoen og få en startkapital. innhentes fra 1.5.2026.
2. 100kr i mnd legges på fellesutgiftene som går direkte til dette fondet - fra og med 1.6.2026.
3. Beslutningen vedtektfestes, meldes på årsmøtet hvert år om størrelse på konto, samt eventuelle uttak i løpet av året

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 0

Styret fikk i oppdrag å utrede skattemessige konsekvenser av å opprette et fond for fremtidig vedlikehold. Styret kommer tilbake til forsamlingen når dette er avklart.

Styret fikk i tillegg fullmakt fra forsamlingen til å utbedre eventuelle vannskader som kan komme til å oppstå i perioden som kommer, uten å måtte ta dette opp på et ekstraordinært årsmøte.

5.6 Ønskelig med stopp i ekstern utleie av velhuset**Det er av beboere meldt inn forslag om å avslutte med ekstern leie av velhuset, med umiddelbar virkning:**

Saken er meldt inn av beboere i Myrlia 70, 86, 88, 90, 92A , 100.

Saken:

Utleie av velhuset skaper utfordringer, trafikkfarlige situasjoner og sjenanse for beboere nærmest velhuset.

Det er dokumentert at leietakere parkerer foran velhuset, parkerer i veien til hinder for andre, eller at det kjøres trafikk til langt på natt inn og ut av veien.

Dette skaper flere trafikkfarlige situasjoner eller atferd som ikke er iht dagens vedtekter og ordensregler. Kjøring til og fra på natten er også svært støyende og noe veien ikke er dimensjonert for. Dette er derfor en stor belastning for de som bor i tilknytning til vei og velhus.

Det er også en stor belastning for parkeringsplassene tilhørende tun 17 og 18, hvor det tidvis skapes store parkeringsutfordringer pga utleie. Dette er også dokumentert av beboere.

Beboers ønske til løsning er lastet opp (kalles heretter alternativ A), som vedlegg.

Tilsvar fra styret til saken:

Leieinntektene fra velhuset er viktig for sameiet og bidrar til ca 40-50.000 per år.

Styret er kjent med at det til tider har vært flere utfordringer med parkering og kjøring til og fra velhuset. Det ble vinteren 2024 montert opp " parkering forbudt " foran velhuset, samt dette nevnes for alle som leier. Det er først nå høsten 2025 at styret får beskjeden.

Ifm at ROAF har satt ut bunntømte beholdere på toppen på starten av året, da vi skal bort fra containere på hjul, gjør dette også situasjonen mer presset mtp parkering. Det skal legges til at for beboere, så er det døgnet rundt ledig parkeringsplasser på fellesplassene her oppe, men ved utleie så har det blitt for stor belastning og det er innimellom umulig å få plass.

Sikkerhetssituasjonen på veiene og nattestøy er absolutt ikke heldig.

Styret mottok samlet epost fra beboere 28.4 og bekreftet umiddelbart at eposten var mottatt.

Styret sendte følgende forslag til beboere for å løse problemet etter styremøte 4.3, men dette ble avslått av Myrليا 92A. Det er ikke kjent med de andre beboere sine meninger, da disse ikke har svart på eposten.

Forslag fra styret til mulig løsning (heretter Alternativ B).

1. Intern utleie: Formuleringen i kontrakten endres «All parkering ved skjer på leietakers eget tun, og ikke på fellesplassene tilhørende tun 17 og 18. Parkering på gangveier og foran Velhuset er ikke tillatt iht vedtektene og ordensreglene. Felles P-plasser på tun 17 og 18 tilhører beboerne der. Kun varelevering til Velhuset er tillatt.
2. Ekstern utleie: Stopp i utleie av ekstern utleie etter kl 20.00, gjelder alle dager.
3. Styret oppdaterer nettside, e-postmaler og leiekontrakt med tydelig informasjon om at felles p-plasser (tun 17 og 18) tilhører beboerne på tunene og ikke kan disponeres av Velhusets gjester, samt at parkering på gangveier tilhørende sameiet brennakollen og foran velhuset ikke er tillatt.
4. Styret Imøtekommer oppgradering av veiskilt inn ved Myrليا (der det er eksisterende skilting). Skiltet vil informere om at kjøring og parkering ikke er tillatt.
5. Styret kommer ikke til å gjennomføre eller har ønsker om å gi sanksjoner, men ønsker å utestenge leietakere som ikke overholder vilkår og disse bestemmelsene.

Styret har etter at forslaget ble avslått likevel bestilt flere nye skilt til toppen av Myrليا, som informerer om parkeringsbestemmelser og innkjøring forbudt. Vi håper dette er på plass før årsmøtet finner sted og vil hjelpe på situasjonen.

Styret har også oppdatert kontrakten med informasjon om at parkering må foregå utenfor Sameiet Brennakollen, men dette har vært skriftlig meldt alle leietakere tidligere også.

Styret vil også bemerke at det parkeres av beboere, til hinder, og for å skape blokkade for velhuset. Dette er en oppførsel som ikke er akseptabel. Styret forstår det er stor frustrasjon, men at beboere benytter egne kjøretøy som hindringer er ikke ønskelig eller en heldig situasjon for noen. Dette må opphøre umiddelbart.

Forslagsstiller foreslår Alternativ A, se vedlegg.

Vedtak:

Alternativ A: 2 stemmer

Alternativ B: 33 stemmer

Alternativ C: 1 stemme (ingen endring)

Alternativ B, styrets forslag ble vedtatt.

5.7 Vedtektsendring : Parkering

Forslag fra styret:

Det er ønskelig å få inn punkt om parkering i vedtektene.

Det er nevnt litt om parkering i " ordensreglene ", men det er fint å få dette inn som en vedtekt.

Dette grunnet flere tilfeller med problemer hvor enten kjøretøy blir hensatt, eller gjester / andre, parkerer der de måtte ønske. Styret har uten at det er vedtektsfestet ingen mulighet til å gjøre noe med problemene.

Styret foreslår følgende ordlyd som legges inn i vedtektene der det måtte passe:

1. Parkering på felles parkeringsplasser tilhørende sameiet Brennakollen skal i første omgang være for beboere. Dersom ledig plasser, kan disse benyttes til gjesteparkering.
2. Ingen beboere har krav på faste plasser på parkeringsplassene. Førstemann til mølla.
3. Beboere kan ikke parkere mer enn 1 kjøretøy per bolig. Disse må også være i bruk og parkeringsplassene skal ikke benyttes til lagring av biler.
4. Gjester, som er på besøk, kan kun benytte parkering til korttidsparkering, som er satt til 1 uke av gangen.
5. Parkering skal foregå med kjøretøy som er i kjørbar tilstand og kjøretøyet skal ikke være avregistrert eller i annen forfatning som tilsier at det ikke er kjørbart.
6. Det skal ikke parkeres til hinder for andre, spesielt utrykningskjøretøy.
7. Tilhengere, campingvogner og annet tilbehør, må beboere parkere i egen garasje eller på egen eiendom. Tunene kan derimot avklare dette seg imellom om OK for alle og dermed benytte p-plass.
8. Det er ikke tillatt med parkering av kjøretøy på felles gangveier eller stikkveier.
9. Parkering skal skje på eget tun.

Vedtak:

Styrets forslag til ordlyd, samt tilbakemeldinger fra forsamlingen ble vedtatt.

35 stemte for

1 stemte mot.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Øivind Solbakken ble i 2025 valgt for 1 år, ønsker ikke gjenvalg

Valgkomiteen innstilling er som følger;

Snorre Olaus Hagelund Stray velges som Styreleder, (velges for 1 år)

Vedtak:

Valgt ble: Snorre Olaus Hagelund Stray for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Lena Christin Eriksson ble i 2024 valgt for 2 år, på valg, takker ja til gjenvalg

Line Margrethe Tyrdal ble i 2025 valgt for 1 år, ønsker ikke gjenvalg

Marius Kordahl (ikke på valg).

Valgkomiteen innstiller;

Lena Christin Eriksson, styremedlem (velges for 1 år)

Lavpreet Kaur Bhullar, styremedlem (velges for for 2 år)

Nils Li, styremedlem (velges for 2 år)

Vedtak:

Valgt ble: Lena Christin Eriksson for 1 år

Valgt ble: Lavpreet Kaur Bhullar for 2 år

Valgt ble: Nils Li for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Dan-Erik Balchen Dyrud ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg.

Kay Rune Espung ble i 2025 valgt for 1 år, er på valg.

Valgkomiteen innstiller;

Dan-Erik Balchen Dyrud ble i 2025 velges for 1 år

Kay Rune Espung ble i 2025 velges for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Dan-Erik Balchen Dyrud for 1 år

Valgt ble: Kay Rune Espung for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Tom Sætereng og Eirik Eilertsen ble i 2025 gjenvalgt for 1 år, ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller;

Line Tyrdal og Øivind Solbakken trer ut av styret og overtar sammen valgkomiteen, velges for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Line Tyrdal og Øivind Solbakken for 1 år

6.5 Valg av velferdskomite

Linn Cecilie Sekkenes og Karina Nielsen ble i 2025 valgt til velferdskomite.

Vedtak:

Ingen meldte seg eller ble valgt, velferdskomiteen oppløses og ansvaret faller på styret.

Protokoll for Sameiet Brennakollen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ibrahim Said (sign.)	16.04.2026
Sekretær	Ibrahim Said (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Thomas Overen (sign.)	16.04.2026