



Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Brenna velforening Innkalling til generalforsamling 2019

Tid : Tirsdag 19. mars 2019 kl. 19:00-21:00

Sted: Lofsrud skole, Lille auditorium

Alle gamle og nye huseiere ønskes velkommen til årets generalforsamling.

Dette møtet er beboernes mulighet til å påvirke vår felles ressursbruk. Det er derfor viktig å møte frem og bidra til felles beste. Hvert bruksnummer og/eller seksjonsnummer har en stemme. Saker som er til avstemning krever simpelt flertall for beslutning, unntatt forslag til vedtektsendringer, som krever minst 2/3 flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Styret oppfordrer alle til å ha satt seg godt inn i dokumentene før møtet.

Dagsorden (fastsatt i vedtektene) er:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning tap.
4. Innkomne forslag
5. Fastsettelse av velkontingenten og driftsbudsjett
6. Valg
7. Avslutning

Styret

Vedlegg:

1. Årsberetning
2. Regnskap 2018
3. Revisors beretning
4. Forslag: Styrking av fondet for uforutsette utgifter tekniske anlegg
5. Budsjettforslag 2019
6. Valgkomitéens innstilling til nytt styre

Alt underlag finnes også på www.brennavel.no



Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

ÅRSBERETNING FOR STYREPERIODEN 2018-2019

Styresammensetning

Styret i Brenna velforening (BV) har i perioden hatt følgende medlemmer:

Funksjon	Navn	Adresse
Leder:	Tor Helge Lyngstøl	Langretta 10
Styremedlemmer:	Lars Danielsen	Pasopveien 22
	Donald Macdonald	Brattlistubben 3
	Sverre Kallevik	Pasopveien 9
	Atle Svenheim (økonomiansvarlig)	Langretta 3
Varamedlemmer:	Arne Egil Sagen	Brennagrenda 33
	Wendi Jensen	Brennastubben 4
Valgkomité:	Benedichte C. R. Olsen	Pasopveien 33
	Anne Macdonald	Brattlistubben 3
	Einar Nygård	Pasopveien 41
Revisorer:	Stein Løvdahl	Langretta 7
	Saema Afgan	Brattlistubben 5

Websiden brennavel.no er velforeningens viktigste informasjonskanal

Styret i Brenna velforening behandler en lang rekke saker på vegne av medlemmene. Styret kan kontaktes via «Ta kontakt»-muligheten på websiden. Eventuelt kan det sendes epost til leder@brennavel.no.

Referat fra styremøter legges ut på web så snart de er godkjent. Noe kommunikasjon med eksterne legges også ut, hensiktsmessigheten ved dette vurderes fra sak til sak. Det legges videre ut informasjon om små og store hendelser.

Det produseres også informasjon på papir. Informasjonsskriv deles ut i samtlige postkasser. Det er arbeids- og tidkrevende og i tillegg forholdsvis kostbart å produsere informasjon på papir, derfor vil det komme relativt lite papirbasert informasjon i det videre.

Medlemmene av Brenna velforening må følge med på websiden brennavel.no for å holde seg oppdatert om styrets arbeid og for å være sikker på å få all informasjon styret formidler. Det er ikke lenger tilstrekkelig kun å lese informasjonsskriv på papir.

Denne årsberetningen er hovedsakelig en sammenfatning av informasjon som tidligere er gitt på web og papir. I tillegg gir styret sin vurdering av året som har gått, og kommer med noen synspunkter på arbeid som må følges opp.

1. Brenna som boområde – rammer

Styret er svært opptatt av å sikre Brenna som et trivelig boområde.

En grunnleggende forutsetning for en positiv utvikling av området er at alle huseiere er kjent med pliktene som følger av å eie hus på Brenna. Det mest sentrale er:

Brenna velforening (BV)

Opprettelse av BV er fastsatt i de opprinnelige kjøpekontraktene for tomtene. Samtlige huseiere er pliktige til å være medlemmer av velforeningen.

Velforeningen ivaretar beboernes interesser, og generalforsamlingen kan fatte vedtak om utnyttelse av fellesarealet. Medlemmene har plikt til å betale de beløp som BV fastsetter etter gyldig vedtak. Det utarbeides årlige budsjetter for å sikre at BV til enhver tid har midler til å dekke alle utgifter, inkludert tiltak generalforsamlingen beslutter iverksatt.

Fellesarealet

Beboere på Brenna eier sin egen tomt. I tillegg deler alle huseierne eierskapet til fellesarealet, gnr. 169 bnr. 544, på 42.249,4 kvm. Fellesarealet består av de private veiene, lekeplassene og noen grøntarealer. Alt som må gjøres på fellesarealet ivaretas og betales av BV.

Salg av en andel av fellesarealet krever at alle medlemmer godkjenner dette, og at salget tinglyses på samtlige skjøter. Styrevedtak eller vedtak på generalforsamlingen er ikke tilstrekkelig til at salg av en del av fellesarealet kan gjennomføres. Generalforsamlingen har tidligere erkjent at salg av deler av fellesarealet er vanskelig å gjennomføre i praksis.

Drift og vedlikehold av private veier

Beboerne er i fellesskap ansvarlig for nødvendig vedlikehold knyttet til de private veiene (grunnarbeider, asfaltering, snørydding, strøing og feiing, veilys). BV sørger for å ha nødvendige avtaler med leverandører som utfører arbeidet.

For snørydding gjelder at veier skal holdes åpne. Det skal brøytes fram til hver eiendom, men beboere må selv regne med å måtte fjerne brøytekanten mot egen innkjørsel. Det kan ikke påregnes at alle gjeste- og beoerparkeringsplasser er åpne i perioder med tungt snøfall. Ved ekstremt mye snø vil styret vurdere mulig behov for bortkjøring av snø fra området.

På Brenna er det bare Brennaveien som er kommunal.

Drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger

Huseierne i BV er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av alle rørledninger som dekker flere eiendommer. Vann- og avløpsledninger går hovedsakelig under husene, slik at det er få helt private stikkledninger. Det har vært flere tilfeller av lekkasjer i vannledningsnett og brudd/tilstoppinger i avløpsnettet. Kommunen betaler ikke for reparasjon av feil på vann- og avløpsanlegget, dette må BV selv betale for.

Parkeringsbestemmelser

Det er egne parkeringsbestemmelser på Brenna. De mest sentrale reglene er:

- Beboere skal ha plass til egne biler på egen tomt
- Beboere som har leietakere med bil har plikt til å sørge for lovlig parkeringsplass til disse
- Yrkesbiler kan ikke parkeres på gjeste- eller beoerparkeringsplass.
- Det skal ikke parkeres på de private veiene

Det utføres kontroll av parkeringen på Brenna hele døgnet. Overtredelser vil føre til gebyr. Fullstendige parkeringsregler finnes på www.brennavel.no

Det er ingen vaktmestertjeneste på Brenna

Huseierne må selv sørge for alle former for vedlikehold på egen eiendom. BV har ingen vaktmestertjeneste som kan tilkalles for arbeid hos den enkelte.

Alle som ønsker å bygge noe på egen tomt må ha tillatelse fra bygningsmyndighetene
Styret i BV kan ikke godkjenne noen form for bygging på de enkelte tomtene.

Huseiere som uten tillatelse har oppført bygningskonstruksjon utenfor egen tomt, eller har bygget noe for nær nabogrensa, vil ikke kunne selge eiendommen før alle slike forhold er rettet opp. Brenna velforening er i kontakt med alle eiendomsmeglere som selger hus på Brenna og påpeker alle misligheter med krav om at slike blir tilbakeført før salg. Meglere vil ikke selge eiendommer der det er risiko for at kjøper senere vil kunne gjøre megler ansvarlig for misligheter.

2. Ulovlig bygging og bygging på fellesarealet

Som forvalter av fellesarealet får BV nabovarsel. Dersom det registreres bygging det ikke er mottatt varsel om, vil styret rutinemessig henvende seg til Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten (PBE), og be om opplysninger. Det har vært flere tilfeller der beboere har bygget utenfor egen tomtgrense. PBE har i slike tilfeller gitt pålegg om rivning av ulovlig oppførte konstruksjoner og gjort vedtak om tvangsmulkt. Pålegg følges opp helt til ulovlighetene er fjernet.

Det har også vært tilfeller der huseiere har avtalt seg imellom å bygge utover det som fremgår av reguleringsplanen. Det er klare grenser for hvor nær naboeiendommen det kan bygges. Avstands- og høydekrav kan ikke fravikes, selv om nåværende huseiere avtaler dette.

PBE følger nå godt med på byggesaker på Brenna.

3. Utleieboliger - utfordringer

Brennaområdet er planlagt for eneboliger (bolig for én husstand/familie + hybel) og ikke som flermannsboliger, ref. «Grønnboka»¹ med forarbeider. Dette reflekteres i smale veier uten fortau, krav til parkeringsplass på egen tomt, begrensninger i utnyttelse av den enkelte tomt, bolighøyde og krav om tett vegg mot nabo.

I de seinere år er flere boliger gjort om til rene utleieboliger med et stort antall beboere og biler. Dette har som konsekvens at vi får større slitasje på infrastruktur som veier og VVS anlegg, med økte kostnader som resultat, og uten at eierne av disse boligene bidrar til å dekke de økte kostnadene. Velkontingenten for disse boligene er like stor som for andre medlemmer i vellet. Dette er høyst bekymringsfullt.

Styret har etter anmodning fra vellets medlemmer, drøftet om denne utviklingen er i overenstemmelse med forutsetningene for Brennaområdet, herunder hvilke konsekvenser dette kan få for utviklingen av vårt område. Vi har i den forbindelse også arbeidet med spørsmålet om det bør og kan kreves inn større velkontingent fra boligeiere med et stort antall leieboere med tilhørende kjøretøy, uten at vi frem til nå har funnet en tilfredsstillende løsning. Styret vil imidlertid fortsette å arbeide med denne saken. Vi vil også intensivere kontakten

¹ «Grønnboka»: Salgsprospekt Brenna, se brennavel.no under fanen «Dokumenter», «Vedtekter, kjøpekontrakt etc.»

med Oslo kommune for at kommunen skal øke oppmerksomheten om denne saken. En aktuell problemstilling her er spørsmålet om utviklingen kan sies å være et brudd på den godkjente reguleringsplanen for området, og hvilke virkemidler som kan være aktuelle for kommunen å ta i bruk for å hindre at utviklingen eskalerer.

4. Møter/aktiviteter

Det har vært avholdt 8 styremøter og gjennomført flere befaringer i styreperioden. Det er sendt ut to informasjonsskriv pluss underlag til generalforsamlingen. Websiden benyttes jevnlig for å formidle informasjon til medlemmer i Brenna velforening. Alle referater fra styremøter er gjort tilgjengelig på web så snart de er godkjent.

De fleste henvendelsene styret mottar kommer via websidenes kontaktmulighet og via epost-adressen leder@brennavel.no. Alle henvendelser blir tatt opp i styret, med unntak av spørsmål om rene faktaopplysninger som stort sett besvares umiddelbart av rett person i styret.

Representanter fra styret har gjennom året stilt på møter i Bydelsutvalget og hatt dels omfattende kontakt med ulike instanser i kommunen.

5. Rusken

Rusken-dugnaden ble gjennomført 7. og 8. mai. Styret evaluerte årets Rusken slik:

1. Godt fremmøte. Mange oppmøtesteder førte til at listene over fremmøtte i noen områder ikke ble ajourført.
2. Gjennomføring: Stort sett ble planlagt arbeid gjennomført.
3. Endringer for 2019: Det satses på kun én dugnadsdag. Plassering av containere må entydig avtales med leverandør i god tid. Lastebilen leies ikke inn i det videre, alle må selv legge avfallet sitt i konteinerne.
4. Det settes opp flere plakater og legges opp til ytterligere forbedret organisering av arbeidsoppgaver med befaring i forkant. Det tas kontakt med beboere lokalt for å kartlegge behov for dugnadsarbeider samt planlegge gjennomføring av arbeidet. Det er som før behov for områdeledere, men disse må få enda tydeligere beskjed om hva som skal gjøres.
5. Dugnadsdato for 2019 er fastsatt til 7 mai.
Beboere som er forhindret på dugnadsdagen kan avtale å utføre konkrete oppgaver en annen dag.
6. Alle deltakere på dugnaden i 2019 vil få rabatt på velkontingenten.

6. Om fellesarealet

Belysning på området

Samtlige gatelysarmaturer er skiftet slik at hele området nå har LED-belysning. Lyset er dempet noe for å unngå for mye blending.

Styret vurderte også montering av lys i stien mellom Pasopveien og Bratlistubben. Det ble innhentet to pristilbud. Tilbudene ble vurdert som for høye, og tiltaket ble ikke gjennomført.

Brøyteskader

Det ble en del skader etter fjorårets snøbrøyting. Det ble gjort befaring med brøytefirmaet SUMO. Firmaet rettet opp alle skadene de hadde påført området uten kostnad for Brenna velforening.

Spyling av avløpskummene

Styret fikk melding fra en beboer om at en overvannskum var full av slam slik at den ikke fungerte etter hensikten. Etter befaring ble det konstatert at det samme gjaldt flere andre kummer. Det er derfor gjort slamsuging av samtlige overvannskummer som beboerne har ansvar for. Etter hva styret er kjent med er det ikke gjort slik slamsuging i området tidligere.

Oppslagstavler

Det er satt opp fire nye oppslagstavler:

- i Brennaveien ved trapp til Brennastubben
- Pasopsvingen ved det første postkassestativet v/nr. 1
- Pasoplia ved snuplassen mellom nr. 7 og 9
- på velboden, Smalåkeren 1

Arbeider i «Plaskeveien» (OVA)

OVA har bygget ny reduksjonskum ved Brennabekken rett ved den ene brua velforeningen har bygget over bekken. Styret har fulgt opp arbeidet for å ivareta sikkerheten til skolebarn som går «Plaskern» til skolen og for å sørge for at det blir skikkelig ryddet når arbeidene er fullført. Det legges opp til ferdigbefaring våren 2019.

Tett kloakkrør i Pasopveien

Kloakkledningen innerst i Pasopveien gikk tett i styreperioden. Styret tok raskt kontakt med firma som spylte ledningen slik at kloakken igjen kunne passere.

Bruk av spylefirma er kostbart. Det er et felles ansvar ikke å kaste bleier, kluter o.l. i kloakken slik at tilstopping oppstår.

Beboere som forårsaker tilstopping av kloakken vil kunne få regning for velforeningens utgifter til spylefirma.

Parkeringsplassen ved innkjørselen til Pasopsvingen fra Brennaveien

Denne parkeringsplassen ble laget i 2017. Den kan benyttes i to døgn av gangen av både beboere og gjester. Det er fortsatt mulig å leie fast plass på denne parkeringsplassen.

Ansvar for søppel

I perioder har det vært en del søppelkasser i området som har blitt overfylt. Noen setter søppel ved siden av søppelkassa. Søppel som ikke ligger i kassene og under lokk, tiltrekker seg skadedyr. Dette gir smittefare.

Renovasjonsetaten oppgir at 240 liters plastbeholder (standard) dekker behovet for én husstand. 340 liters beholder dekker behovet for 1-3 husstander og 400 liters beholder dekker behovet for 2-4 husstander.

I hus med mange beboere er standard beholder på 240 liter ikke tilstrekkelig, og huseier må sørge for å anskaffe større beholder.

Større kasse bestilles hos Renovasjonsetaten (www.renovasjonsetaten.no – tlf. 23 48 36 50).

Byggesak i Smalåkeren 27

Det er nedlagt mye arbeid med å følge opp en søknad om å bygge i Smalåkeren 27. På denne tomte står det i dag en gammel hytte uten tilknytning til vann eller kloakk. Ny eier, som er

samme person som står for byggearbeidene på Brattli gård, søkte om å oppføre en relativt stor bolig på eiendommen. Styret fryktet at det skulle bygges nok en utleiebolig. Utbygger mente å ha krav på å tilknytte den nye boligen til det private vann- og avløpsnett på Brenna. Han viste til en avtale som ble inngått i 1986 om i fellesskap å anlegge privat VA-anlegg.

Styret har kjøpt juridisk bistand for å håndtere denne saken. Tilknytning til det private VA-anlegg er nektet, og PBE har avslått søknaden om oppføring av boligen. Et sentralt element i begrunnelsen for avslaget er at det ikke foreligger godkjent plan for vann og avløp.

Tiltakshaver har klaget på avslaget.

Saken har tatt mye tid for styret. Det har vært kontakt med PBE og vann og avløpsetaten for å få avklart hvilke plikter velforeningen har i en sak der en utbygger krever tilkobling til det private VA-anlegg. Styret har ingen fullgod oversikt over hva velforeningen har ansvar for eller hvor VA-ledningene går. Styrets holdning til utbygger har vært at vi ikke kan gi tillatelse til graving og tilknytting på vårt vann- og avløpsanlegg og at BV allerede har nok risiko med ledningene slik de er. De gamle avtalene som utbygger viser til anses ikke relevante for nye tilknyttinger. Styret har støtte for dette synet fra advokaten som har vært benyttet.

Telenor tilbyr fibertilknytting for beboere på Brenna

Fram til nå har ingen leverandører ønsket å anlegge fiberanlegg for rask internet-tilknytting på Brenna. I løpet av 2019 vil dette endres.

Styret har vært i kontakt med Telenor om saken, og det er gjennomført befaring i området. Firma Regi prosjekterer fiberanlegget i området for Telenor. Regi er underentreprenør for Relacom, som vil stå for utbyggingen.

På befaringen 6/10-2018 ble det fastslått hvilke hus som sokner til Brenna velforening. Det er et stort puslespill å sikre fremføring av fiber til samtlige tomtegrenser. Det må graves, det må sannsynligvis "trenches" (dvs. frese et smalt spor) og i den grad det er mulig vil eksisterende føringsveier benyttes. Den enkelte huseier er selv ansvarlig for å utføre å ordne fremføringsvei fra skap ved tomtegrensa helt fram til det et egnet punkt inne i eget hus. Det vil bli sendt ut retningslinjer for hvordan dette arbeidet skal utføres. Relacom opplyste på møte 6/2-2019 at selve utbyggingen vil være ferdig innen november 2019.

Huseiere som tilknytter seg fiberanlegget fra starten får en gunstigere pris enn beboere som gjør dette senere. Telenor opplyser at en stor andel av huseierne har bestilt fibertilknytning.

7. Støy fra steinknusing i Thomas Ulvens vei

Thomas Ulvens vei går parallelt med E6 i området syd for Shellstasjonen på Mortensrud. Området benyttes til deponering av store mengder stein og snø. I august 2018 ga PBE tillatelse til oppføring av midlertidig steinknuseverk på området. Steinknusingen begynte kort tid etter, og aktiviteten førte til en voldsom støy i en vid omkrets.

Styret har gjort henvendelser til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, til Bydelsoverlegen og til tre politiske partier om den voldsomme støyen. Det har også vært samarbeid med Bilittkroken huseierforening. Styreleder og ett styremedlem har stilt på to møter i Bydelsutvalget om saken. Kravet har vært at steinknusingen må opphøre.

Status nå er at det innleide steinknuseverket er fjernet, og det kan ikke settes i drift igjen med mindre det bygges vuller som demper lyden så mye at støynivået kommer under

grenseverdiene i tillatelsen som er gitt. Fylkesmannen er klar på at det ikke er gitt dispensasjon for reglene om støynivå og at det heller ikke vil bli gitt slik dispensasjon. Status per februar 2019 er at Fylkesmannen har avsluttet sitt tilsyn i saken. I brev til Hagen Gjenvinning AS heter det: «Dokumentasjonen i form av støyberegninger oversendt i etterkant og redegjørelse for skjermingstiltak som ble etablert mot slutten av driftsperioden i november 2018 (uke 47) bekrefter at støybelastningen fra pukkverket mot berørte naboer er under 50 dB L_{den}». Det ser derfor dessverre ut som at steinknusingen i en periode kan bli gjenopptatt

8. Årsmelding fra sosialkomiteen

Sosialkomiteen har gjennomført tre arrangement i 2018.

Skøytekarneval har blitt en tradisjon som mange deltar på. Dette ble gjennomført 11.02.2018 og det ble igjen ny rekord med tanke på antall fremmøtte.

Høstfestivalen ble arrangert lørdag 01.09.2018. Arrangementet var delt i to, der det på formiddagen var aktiviteter for de minste. Det var mange fremmøtte, og alle koste seg med hoppeslott, ansiktsmaling, fotballkamp og andre leker for barna. Kunstner Inger Geelmuyden hadde gitt to fine bilder som ble auksjonert bort.

På kvelden var det først trylleshow. Deretter var det grilling og samling rundt langbord som avslutning på en fin dag. Det ble tildelt kr. 10.000,- fra Oslo Sør-midlene til dette arrangementet.

Julegrantenningen ble gjennomført lørdag 1.12.2018 på Sportsplassen med bedre oppmøte enn året før. Det ble servert gløgg og pepperkaker. Det ble to store ringer rundt juletreet, og julenissen kom på besøk.

En helg i oktober hadde sosialkomiteen dugnad på Sportsplassen. Bua ble vasket, hyller satt opp, lys med bevegelsessensor montert, vedlikeholdsarbeid utført og etterlengtet trapp rundt bua ble snekret. Sosialkomiteen har søkt og blitt tildelt midler for innkjøp av ishockey-utstyr til bua.

Sportsplassen brukes av store og små, og det er mye aktivitet der både på ukedager og i helgene. Vi ser en økt bruk av Sportsplassen gjennom hele året.

Sosialkomiteen består nå av Kristi Herje Haga, Gunn Elisabeth Hval, Rikke Danielsen og Jan Kristian Bay. Målsettingen for neste år er å gjennomføre de tre faste arrangementene skøytekarneval, høstmarked og julegrantenning. Sosialkomiteen vil også stimulere til økt daglig bruk av Sportsplassen, samt ta initiativ til at barn og voksne møtes både sommer- og vinterhalvår.

9. Skøytebanen og anskaffelse av UTV

Primus motor for arbeidet med brøyting og islegging av Sportsplassen er Jan Kristian Bay. Det har i år vært svært stor aktivitet på skøytebanen. I tillegg til at vi får flere og flere daglige brukere, er banen benyttet til flere barnebursdager og skoleavslutninger.

Gjennom støtte fra Gjensidigestiftelsen er det anskaffet tykt tau for oppdeling av skøytebane, ishockeykøller, hjelmer, mål og pucker for utlån.

Det har vært gjennomført en befarings på banen med Oslo kommune. Kommunen har lovet å kappe busker og trær rundt banen og sikre basketballmålene. Det er også avtalt at grusbanen

skal harves og gruses til våren. Kommunen har bestilt ny belysning til skøytebanen, men det er usikkert om de får montert dette før til våren.

På vegne av Brenna velforening søkte Jan Kristian Bay Sparebankstiftelsen DNB om midler til anskaffelse av firehjuling med brøyteskjær («ATV») for å kunne fjerne snøen på skøytebanen som anlegges på Sportsplassen bak Brattli gård hver vinter. Det ble innvilget en støtte på kr. 150.000,-! Styret besluttet å legge til noen ekstra midler for å muliggjøre innkjøp av en UTV med utstyr som slik at maskinen blir mer egnet til bruk også til andre oppgaver som vedlikehold av infrastruktur og fellesarealer. En UTV er en firehjuling der fører/passasjerer sitter som i en bil. Dette i motsetning til en ATV der fører sitter over skrevs som på en motorsykkel.

UTV-en er nå i drift, og den er veldig fin å bruke til å ta større snømengder på banen.

10. Vaktmesteroppgaver/reparasjonsarbeid

Nøtteknekkern AS er et lite lokalt firma som består av pensjonister som arbeider for at fellesarealet og for så vidt hele området fremstår som rent, ryddig og hyggelig.

Sentrale oppgaver som utføres av Nøtteknekkern er gressklipping og søppelplukking, kvistrydding og i noen tilfelle felling av trær. Andre oppgaver er vedlikehold av merkemaling på fartshumper, samt vedlikehold og reparasjon av hull og mindre skader i asfalten på våre private veier og på parkeringsplasser. Dessuten holdes lekeapparater og felles bord og benker vedlike.

I 2018 har det vært to større prosjekt i tillegg; det er laget og satt opp fire nye informasjonstavler til bruk for alle beboere på Brenna samt opparbeidet og forbedret partiet ved Gamle Brennavei 2, rett nedenfor bussholdeplass Brenna.

På vinterstid sørger Nøtteknekkern for å fylle strøkassene med grus til bruk når det er glatt. Det ble i år også innkjøpt og satt opp en kasse i tillegg nederst i Pasoplia. Manuell rensing av snø på trappene samt strøing og salting der det er fare for å bli glatt hører også med.

Ved inngangen til adventstiden satte Nøtteknekkern opp lys i 5 juletrær på ulike steder på området vårt.

11. Økonomi

Regnskapet for 2018 viser et negativt resultat på - 39.783 kroner.

Inntekter

- Velkontingenten ble økt med 1000 kroner på fjorårets generalforsamling for å styrke asfaltfondet med 198.000 kroner.
- BV har fått 150.000 kroner i støtte fra Sparebankstiftelsen til innkjøp av traktor.
- Øvrige inntekter på 89.341 kroner er momskompensasjon, støtte fra bydelen på 10.000 kroner til sosial aktiviteter og utleie av henger mv.

Kostnader

Driftskostnadene var 210.000 høyere enn budsjettet.

De enkelte postene er vist i vedlagte regnskap. Vi vil spesielt bemerke følgende:

- Etter søknad til Sparebankstiftelsen fikk BV 150.000 kroner i støtte til innkjøp av traktor. Styret valgte å kjøpe en UTV som med ekstrapstyr medførte at vi har brukt 45.000 mer enn budsjettert på redskap og utstyr. Vi vil i 2019 søke om momskompensasjon for dette og forventer at det vil bli innvilget.
- Vi hadde en krevende vinter i fjor og det ble benyttet 65.000 kroner mer til brøyting og strøing. Mye av ekstraforbruket skyldes at vi måtte kjøre bort mye grus når våren kom. Dette behandles som spesialavfall og er svært dyrt å levere inn,
- Det er utført svært lite reparasjonsarbeid til asfaltering på veiene i påvente av en større asfaltering. Regnskapet for 2018 er likevel belastet med det budsjetterte beløp. 151.000 kroner, i tillegg til ekstra innbetaling på 198.000 er overført til asfaltfondet. Ved utgangen av 2018 står det 668.000 kroner på asfaltfondet. Det er nødvendig med ytterligere oppbygging av asfaltfondet før vi kan foreta en helasfaltering.
- BV har hatt flere saker der det har vært bruk for juridisk bistand og det er brukt litt mer enn budsjettert på dette.
- BV har i 2018 brukt mindre penger på lekeplassene og skøytebanene enn budsjettert. Det er brukt litt mer enn budsjettert på vaktmestertjeneste.
- Det var tilløp til brann i vellets bod, men den ble raskt slukket. Utgiftene til reparasjoner ble dekket av forsikringsselskapet.
- Økonomien i BV er god. Vi har bygget opp fond til asfaltering og uforutsette utgifter på til sammen 888.000 samt en egenkapital på 308.738. Styret ser et behov for å styrke egenkapitalen/fondsoppbyggingen i årene framover. Uforutsette reparasjoner på de tekniske anleggene kan kreve store kostnader, hvis det for eksempel oppstår en større lekkasje på den del av anleggene som vi har ansvar for. Samtidig ser vi at behovet for helasfaltering av veiene vil komme i løpet av noen år.

Styret ønsker å opprettholde aktivitetsnivået i budsjettet også for 2019. Velkontingenten til drift foreslås derfor til 5.500 kroner fordelt på 2. halvårslige innbetalinger.

På generalforsamlingen i fjor ble det vedtatt at de som deltar på dugnad skal få refundert 500 kroner som lavere velkontingent annet halvår så snart lovligheten av en slik fremgangsmåte er avklart juridisk. Advokatfirma Kluge har i 2018 på oppdrag fra styret utarbeidet et notat som konkluderer med at dugnadsdeltakere kan gis rabatt på kontingenten. Styret valgte å gjennomføre dugnaden i 2018 uten å refundere de som deltok. Dette ble gjort for å lære mer om hvordan oppmøte må registreres sikkert og hvordan oppgaver må tildeles og følges opp når det skal innvilges rabatt. De som deltar på dugnaden (eller utfører veldefinert arbeid på annet tidspunkt avtalt med styret) vil få 500 kroner i fratrukk på andre innbetaling i 2019.

I tillegg foreslås 1.000,- kroner fordelt på 2 halvårslige innbetalinger knyttet til fortsatt oppbygging av asfaltfondet og innbetaling av kr. 500,- til fond til dekning av uforutsette utgifter på tekniske anlegg.

12. Innspill om bomiljø

På generalforsamlingen 2018 foreslo styret å opprette et bomiljøutvalg. Det ble ikke nedsatt noe slikt utvalg, men fem beboere har gjennom året møttes for å diskutere problemstillinger det er behov for å følge opp.

Styret har nylig mottatt et skriftlig innspill fra gruppas koordinator, Bennedichte Olsen. Et sentralt element i notatet er mulig oppdeling av Brenna i et antall roder der to beboere kan være «styrets forlengede arm» inn i roden.

Det vil være naturlig at innspillet følges opp av det kommende styret.

13. Forslag fra styret

Styret fremmer i år forslag om å innføre en avgift for å sikre tryggere forvaltning av det omfattende vann- og avløpsnett velforeningen er ansvarlig for. Det har vært flere tilfeller av større, kostbare feil, og det er nødvendig å ha forholdsvis store midler tilgjengelig for å dekke feilretting. Feil kan oppstå når som helst, og feilretting må vanligvis skje umiddelbart.

Brenna vel har i dag 190.000 kroner på fond til dekning av uforutsette utgifter på tekniske anlegg. Området er nå 30 år gammelt og styret mener at risikoen for at vi får en skade på det tekniske anlegget (vann og kloakk) øker for hvert år som går. En slik skade kan bli svært kostbar. For å minske behovet for ekstra innbetalinger ved oppståtte skader, foreslår vi derfor å øke kontingenten med 500 kroner (ca. 200.000) til fond for uforutsette utgifter på tekniske anlegg.

Totalt foreslår vi at velkontingenter økes til 7000 kroner med fratrukk på 500 kroner for dem som deltar på dugnad.

Brenna 20. februar 2019

Tor Helge Lyngstøl (sign.)

Atle Svenheim (sign.)

Lars Danielsen (sign.)

Sverre Kallevik (sign.)

Donald Macdonald (sign.)

Arne Egil Sagen (sign.)

Wendi Jensen (sign.)

Brenna Velforening

Resultat pr 31/12

2018

2017

Budsjett 2018

Inntekter:

Velkontingent	996 250,00	996 250,00	995 000
Velkontingent asfaltfond	198 000,00	-	-
Støtte Sparebankstiftelsen DNB	150 000,00	-	-
Øvrige inntekter	89 341,99	99 790,01	70 000
Sum inntekter:	1 433 591,99	1 096 040,01	1 065 000

Driftskostnader:

Veilys	68 145,00	68 145,00	70 000
Lys ballplass/skøytebane samt bod	10 305,14	8 163,27	8 000
Brøyting/strøing/spyling	259 979,76	190 987,54	195 000
Asfaltering	9 175,00	150 815,05	160 000
Til asfaltfond	349 000,00	-	-
Informasjon og kommunikasjon	17 568,20	13 114,50	25 000
Vakthold	47 952,00	46 828,00	50 000
Juridiske utredninger	51 602,00	30 805,03	40 000
Div.driftsutgifter	8 141,14	8 556,09	10 000
Sum driftskostnader:	821 868,24	517 414,48	558 000

Fellesarealer:

Lekeplasser	16 656,75	-	50 000
Ballplass/skøytebane	5 920,00	10 000,00	10 000
Rusken-aksjonen	52 592,17	25 483,40	50 000
Tekniske anlegg/ Postkasser	26 425,00	94 323,75	30 000
Vaktmestertjenester	182 138,89	115 431,65	170 000
Trefelling	20 359,00	26 203,00	25 000
Redskaper og utstyr	230 433,85	20 506,90	35 000
Bod	-697,92	74 046,12	5 000
Sum fellesarealer:	533 827,74	365 994,82	375 000

Møteutgifter:

Styrehononorar	80 000,00	80 000,00	80 000
Møteutgifter	6 506,00	1 250,01	9 000
Sum møteutgifter	86 506,00	81 250,01	89 000

Sosiale og inkluderende aktiviteter

Sosiale og inkluderende aktiviteter	24 020,89	36 880,73	30 000
Sum sosiale og inkl. aktiviteter:	24 020,89	36 880,73	30 000

Regnskap og revisjon:

Regnskapsføring	7 840,00	8 250,00	14 000
Revisjon	2 000,00	2 000,00	2 000
Sum regnskap og revisjon:	9 840,00	10 250,00	16 000

Sum kostnader:

1 476 062,87	1 011 790,04	1 068 000
---------------------	---------------------	------------------

Driftsresultat

-42 470,88	84 249,97	-3 000
-------------------	------------------	---------------

Finansinntekter/kostnader:

Renteinntekter	4 010,36	3 495,63	4 000
Bankomkost.	1 322,51	957,00	1 000
Netto finansinntekter	2 687,85	2 538,63	3 000

Årsresultat før disposisjoner

-39 783,03	86 788,60	-
-------------------	------------------	----------

Disponering av resultat:

Overført fra / til fri egenkapital	39 783,03	86 788,60	-
Sum disponert	39 783,03	86 788,60	-

Brenna Velforening

Balanse pr. 31.12	2018	2017
	Note	
Omløpsmidler:		
Bank foliokonto	26 721	61 308
Bank høyrente	1 208 030	854 079
Forskuddsbetalte kostnader	588	-
Fordringer	40 500	40 500
SUM EIENDELER	1 275 840	955 887
Gjeld og kapital:		
Leverandørgjeld	69 192	822
Påløpne kostnader strøm, etc	1 9 910	67 545
SUM KORTSIKTIG GJELD	79 102	68 367
Diverse avsetninger:		
Ubenyttet bevilgning lokalt miljøarbeide	2 30 000	30 000
Fond uforutsette utgifter teknisk anlegg	3 190 000	190 000
Ubenyttet bevilgning asfaltering	4 668 000	319 000
SUM AVSETNINGER	888 000	539 000
Kapital:		
Fri egenkapital	308 738	348 521
SUM KAPITAL	308 738	348 521
SUM GJELD OG KAPITAL	1 275 840	955 887

Brenna, 31. januar 2019

Atle Svenheim

Atle Svenheim
kasserer

S Afgan

Saima Afgan
revisor

Stein Løvdahl

Stein Løvdahl
revisor

Brenna Velforening

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 Påløpne kostnader strøm etc

Avsetning regnskaps- og revisjonshonorar for 2018.

Avsetning 2018	9 910,00
Sum avsetning 31.12.18	<u>9 910,00</u>

Note 2 Avsetning til lokalt miljøarbeide

Avsetningen ble vedtatt i 1997 med en budsjetttramme på kr 100.000.
Budsjettet ble videre økt med kr 88.600 i 1998 og kr 50.000 i 2002.

Totalt bevilget	238 600,00
Totalt benyttet 1997-2005	-149 843,71
Overført egenkapital 2010	-58 756,29
Rest avsetning pr 31.12.18	<u>30 000,00</u>

Note 3 Avsetning tekniske anlegg

Avsetning 2011 ovf fra egenkap	60 000,00
Avsetning 2014 ovf fra avsetn strøm	130 000,00
Sum avsetning 31.12.18	<u>190 000,00</u>

Note 4 Avsetning asfaltering

Avsetningen ble vedtatt i 2005 med en budsjetttramme på kr 150.000.
Avsetningen ble videre økt med kr 50.000 i 2011, 100.000 i 2012, 150.000 i 2016 og 40.000 i 2017.

Avsetning 2005	150 000,00	Benyttet i 2012	-86 875,00
Avsetning 2011 ovf fra egenkap	50 000,00	Benyttet i 2013	-40 125,00
Avsetning 2012	100 000,00	Totalt benyttet	<u>-127 000,00</u>
Avsetning 2016	106 000,00		
Avsetning 2017	40 000,00		
Avsetning 2018 fra drift	151 000,00		
Avsetning 2018 (budsjettert)	198 000,00		
Totalt bevilget	<u>795 000,00</u>		
Rest avsetning pr 31.12.18	<u>668 000,00</u>		

Generalforsamlingen i Brenna Velforening

REVISJONSBERETNING FOR 2018

Vi har revidert regnskapet for Brenna Velforening for regnskapsåret 2018.
Årsresultatet viser et underskudd på kr. 39.783,03

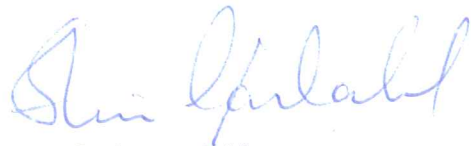
Vi har gjennomført de revisjonshandlinger som vi har ansett som nødvendige for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder vesentlige feil eller mangler.
I samsvar med god revisjonsskikk har vi foretatt stikkprøver i det fremlagte bilagsmaterialet, kontrollert kontoutskrifter og det oppsatte resultatregnskap med balanse.

Etter vår mening gir regnskapet et forsvarlig uttrykk for Brenna Velforenings økonomiske stilling pr. 31.12.2018

Brenna, 6. februar 2019



Saima Afgan
Revisor



Stein Løvdahl
Revisor

Brenna velforening

Generalforsamling 19. mars 2019

Forslag til styrking av fondet for uforutsette utgifter tekniske anlegg

Beboerne på Brenna er i fellesskap ansvarlig for nødvendig vedlikehold knyttet til de private veiene (grunnarbeider, asfaltering, snørydding, strøing og feiing, veilys). Det er årlig store driftsutgifter forbundet med veiene.

Huseierne er i fellesskap også ansvarlige for drift og vedlikehold av alle rørledninger som dekker flere eiendommer. Det har vært flere tilfeller av lekkasjer i vannledningsnett og brudd/tilstoppinger i avløpsnett. Kommunen betaler ikke for retting av feil på vann- og avløpsanlegget, dette må BV selv betale for.

I forbindelse med byggesak i Smalåkeren 27 har det for andre gang kommet spørsmål om å knytte et nytt hus til det private vann- og avløpsnett. En utbygger hevder å ha rett til tilknytning. Samtidig er dokumentasjonen av ledningsnett mangelfull. Eventuelle nye tilknytninger gir økt risiko.

I 2018 har det for første gang vært behov for å spyle overvannskummene som beboerne også har ansvaret for.

At området blir eldre, tilsier alene økt sannsynlighet for skader på tekniske anlegg. I de seinere år er i tillegg flere boliger gjort om til rene utleieboliger med et stort antall beboere og dermed større belastning på infrastrukturen enn det området opprinnelig ble dimensjonert for.

Det er ved flere tilfeller erfart at vann- og avløpsskader kan bli kostbare. For noen år siden medførte en enkeltfeil en utgift på over kr. 200.000,-.

Fondet for uforutsette utgifter tekniske anlegg er per 31.12.2018 på kr. 190.000,-. Styrets vurdering er at dette beløpet er for lite til å kunne sikre en trygg forvaltning av spesielt vann- og avløpsnett. Retting av feil i dette ledningsnett kan ikke utsettes, og utgifter oppstår således uten forvarsel da feil må rettes umiddelbart.

Forslag:

Fondet for uforutsette utgifter tekniske anlegg styrkes med ca. kr. 100.000,- per år gjennom at det årlig innkreves en tilleggskontingent på kr. 500,-.

Eventuelle svært kostbare feil på vann- og avløpsnett før fondet er tilstrekkelig bygget opp belastes asfaltfondet.

Brenna Velforening

Regnskap **Budsjett**
2018 **2019**

Inntekter:

Velkontingent	996 250	1 091 000
Dugnadspenger		-74 000
Velkontingent asfaltfond	198 000	198 000
Velkontingent fond for tekniske anlegg	-	99 000
Støtte Sparebankstiftelsen DNB	150 000	-
Øvrige inntekter	89 342	100 000
Sum inntekter:	1 433 592	1 414 000

Driftskostnader:

Veilys	68 145	70 000
Lys ballplass/skøytebane samt bod	10 305	10 000
Brøyting/strøing/spyling	259 980	250 000
Asfaltering	9 175	160 000
Til asfaltfond	349 000	198 000
Velkontingent fond for tekniske anlegg		99 000
Informasjon og kommunikasjon	17 568	20 000
Vakthold	47 952	50 000
Juridiske utredninger	51 602	50 000
Div.driftsutgifter	8 141	10 000
Sum driftskostnader:	821 868	917 000

Fellesarealer:

Lekeplasser	16 657	35 000
Ballplass/skøytebane	5 920	10 000
Rusken-aksjonen	52 592	40 000
Tekniske anlegg/ Postkasser	26 425	25 000
Vaktmestertjenester	182 139	190 000
Trefelling	20 359	20 000
Redskaper og utstyr	230 434	35 000
Bod	-698	5 000
Sum fellesarealer:	533 828	360 000

Møteutgifter:

Styrehonorar	80 000	88 000
Møteutgifter	6 506	9 000
Sum møteutgifter	86 506	97 000

Sosiale og inkluderende aktiviteter

Sosiale og inkluderende aktiviteter	24 021	30 000
Sum sosiale og inkl. aktiviteter:	24 021	30 000

Regnskap og revisjon:

Regnskapsføring	7 840	10 000
Revisjon	2 000	2 000
Sum regnskap og revisjon:	9 840	12 000

Sum kostnader:

1 476 063	1 416 000
------------------	------------------

Driftsresultat

-42 471	-2 000
----------------	---------------

Finansinntekter/kostnader:

Renteinntekter	4 010	4 000
Bankomkost.	1 323	1 000
Netto finansinntekter	2 688	3 000

Årsresultat før disposisjoner

-39 783	1 000
----------------	--------------

Noter:

1	Kontingent		1 314 000
	Kontingent	kr 5.500 x 198	1 089 000
	Støttemedlemskap		2 000
	Dugnadspenger	- kr 500 til 75% av 198	-74 000
	Kontingent asfaltfond	kr 1000 x 198	198 000
	Kontingent fond tekniske anlegg	kr 500 x 198	99 000
	Sum kontingent		
2	Øvrige inntekter		100 000
	MVA -refusjon		90 000
	øvrige inntekter		10 000
3	Asfaltering		160 000
	Dersom dette ikke blir benyttet avsettes differensen til asfaltfond		
4	Juridiske utredninger		50 000
	Juridisk kompetanse		
5	Diverse driftsutgifter		10 000
	Postboksleie, porto, kontorekvisita og lignende		
6	Rusken		25 000
	Bruk av egen traktor reduserer behov for innleie		
7	Styrehonorar		88 000
	Foreslått økt med 10%		

Generalforsamling Brenna velforening

19. mars 2019

Valgkomiteens innstilling

STYRET:

Leder Tor Helge Lyngstøl	velges for 2 år.
Sverre Kallevik:	ikke på valg
Lars Danielsen:	ikke på valg
Atle Svenheim:	ikke på valg
Don Macdonald:	velges for 2 år

Vararepresentant:	Arne Egil Sagen
Vararepresentant:	Wendi Jensen

VALGKOMITÈ:

Benedichte C. Rappana Olsen
Anne Macdonald
Einar Nygård

REVISORER:

Stein Løvdahl
Saema Afgan

Innstillingen foretatt av

Benedichte Olsen, Einar Nygård, Anne Macdonald
22.1. 2019