



Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Brenna velforening Innkalling til generalforsamling 2017

Tid : Onsdag 29. mars 2017 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.

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 2016/revisors beretning
3. Forslag
 - a. Prinsipper for trefelling
 - b. Tiltak mot ulovlig bygging på fellesarealene
 - c. Forespørsel fra Søndre Dal vel om bidrag til å legge grus på gangveien fra Dalsroa og opp til broen over Brennaveien
4. Budsjettforslag 2017
5. Valgkomitéens innstilling til nytt styre

Alt underlag finnes også på www.brennavel.no



Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

ÅRSBERETNING FOR STYREPERIODEN 2016-2017

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
	Bertil Gillberg	Brennagrenda 39
	Sverre Kallevik	Pasopveien 9
	Atle Svenheim	Langretta 3
Varamedlemmer:	Rupinder Bains	Brattlistubben 2
	Don MacDonald	Brattlistubben 3
Valgkomité:	Benedichte C. R. Olsen	Pasopveien 33
	Anne MacDonald	Brattlistubben 3
	Arne Egil Sagen	Brennagrenda 33
Revisor:	Stein Løvdahl	Langretta 7
	Arne Egil Sagen	Brennagrenda 33

Møter/aktiviteter

Det har vært avholdt 8 styremøter og det er gjennomført flere befaringer. Det har vært sendt ut fire informasjonsskriv pluss underlag til generalforsamlingen.

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 epostadressen leder@brennavel.no. Alle henvendelser blir tatt opp i styremøter, med unntak av spørsmål om rene faktaopplysninger som stort sett besvares umiddelbart av rett person i styret.

Det er gjennomført to arrangementer hovedsakelig rettet mot barn: Tenning av juletre med nissebesøk som ble gjennomført søndag 27.11.2016. Søndag 5.2.2017 var det skøytekarneval på Sportsplassen.

Christine Nuland har fra 2015 vært varamedlem i Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV). Fra oktober 2016 tok hun over som leder i samme.

Styrets arbeid

1. Rusken

Rusken-aksjonen ble gjennomført 26. og 27. april. Som vanlig var det utplassert containere rundt i området.

Det var i år mye privat hageavfall som ble lempet sammen med felles søppel. Det er mange som utnytter Rusken og kaster eget hageavfall og søppel.

Det er også en del beboere som ikke deltar i Rusken, og styret kom fram til at det kan bli nødvendig å innføre en økning i kontingenten for dem som ikke deltar.

2. Asfaltering

Det har i siste styreperiode kun vært utført helt minimale asfaltarbeider, ref. avsnittet om økonomi under. Det legges opp til mer omfattende asfaltering i 2017.

3. Etablering av felles leveringspunkter for post

Onsdag 12. mai ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling om saken. Referat fra dette møtet finnes på brennavel.no.

De nye postkassestativene ble ferdigstilt i løpet av høsten 2016. Det var enkelte steder utfordringer knyttet til at kasser ble hengende litt høyt pga. at stativet var montert i bakke. En god del kasser ble justert ned, og bakken ble noen steder hevet med asfalt. Det kan fremdeles være behov for enkelte justeringer.

Oppgavene knyttet til etablering av postkassestativene har vært omfattende for styret.

4. Vaktmesteroppgaver/reparasjonsarbeid

Brenna velforening har avtale med firma "Nøtteknekkern AS" om utførelse av en god del oppgaver på Brenna. Avtalen om dette er tilgjengelig på brennavel.no. Nøtteknekkern AS består idag av 4 Brenna-pensjonister som utfører aktuelle oppdrag når det er behov og tid.

En viktig del av vaktmesteroppgavene består i søppelplukking og gressklipping. Mye kvistrydding og en god del trefelling kan nevnes som andre oppgaver som utføres. For de store trærne kjøpes profesjonell hjelp til selve felling, men det går med en del tid til forberedelser og etterarbeide.

Velforeningens utstyr begynner å bli preget av mye bruk og altså større behov for vedlikehold. Spesielt biltilhengere trenger jevnlig tilsyn og småreparasjoner, dette kunne vært redusert dersom alle brukere ville være mer opptatt av å behandle utstyret bedre. Det er dessuten et sterkt ønske om å få en tilbakemelding fra den som låner en henger om det er noe som ikke fungerer slik det skal! Disse hengerne er meget populære og er stadig i bruk.

Det kan være at det begynner å bli behov for innkjøp av en liten traktor som kan brukes til ulike oppgaver, for eksempel feiing.

I 2016 har det vært utført en del reparasjoner og vedlikeholdsoppgaver på lekeplassene, dessuten er det bygget et nytt huskestativ på lekeplassen i Brennastubben/Brennagrenda. Flere apparater er utstyrt med fallmatter.

Nøtteknekkeren sørger nå for oppfylling av strøkassene. Dette er rimeligere enn å benytte brøyteselskapet, men flere av kassene begynner nå å bli såpass medtatt at det har vært nødvendig å tette hull og forsterke veggene, dette behovet vil forsterke seg i tiden som kommer, det kan bli behov for å bytte ut noen etter hvert.

Gangstien fra Brennaveien ned til Langretta er nå utstyrt med et tau å holde seg i, det kan bli ganske glatt nedover denne bakken som vesentlig brukes av skolebarn.

Nøtteknekkern har også vært ganske aktive på reparasjon av hull i asfalten samt forsterke kanter der asfalten begynner å brette av. Det er også fylt mange sprekker som kommer opp pga. dårlig underlag med tilhørende telehiv.

På våren i 2016 organiserte Nøtteknekkern gjenbruk av grus som ble feiet opp etter vinterens avslutning, denne ble lagt på stien fra Brennaveien opp til Sportsplassen. Dette ble vellykket, og vi vil søke å få til det samme også i år.

Utstyrsboden i Smalåkeren 1 har i løpet av 2016 fått bedre oppbevaringskapasitet ved at det er bygget et gulv på «loftet» som brukes til lagring av det som ikke brukes så ofte, for eksempel julelys. Også i 2016 satte Nøtteknekkern opp 3 julelys i tre trær på Brenna, et eget tre på Sportsplassen samt lys i grantrær nederst i Brennagrenda og midt i Brattlistubben.

Også på vintertid har det vært arbeid å utføre, blant annet litt snømåking og salting ved trapper og andre aktuelle steder.

Nøtteknekkern AS har i en viss grad fått melding om problemer som må løses, og tar gjerne imot flere tilbakemeldinger på forhold som behøver utbedring!

5. Tilhengerne

Hengerne er som nevnt over flittig i bruk, men ikke så mye i den kalde årstiden (ca. 20-30 % av tiden). I perioden april/mai/juni er de i bruk nesten hver dag. Det samme gjelder perioden september/oktober.

Hengerne slites og de får noen skader. Det er bl.a. byttet hjul. De nye hjulene er bedre egnet for vinterbruk (såkalt m+s merke, hjulene tåler også mer belastning). Det viser seg nødvendig å bytte trekk ca. hver 2-3 år.

Det vil i løpet av kort tid bli innført en egenandel på kr. 100,- per døgn ved lån/leie av tilhenger for å dekke kostnader til reparasjoner og generelt vedlikehold.

6. Lekeplasskomitéens arbeid i 2016

Lekeplasskomiteen har hatt to arrangementer siden generalforsamlingen våren 2016. Julegrantenningen ble gjennomført på Sportsplassen 27. november. Det var mange tilstede - både store og små. Julenissen tok seg en tur også.

5. februar var det skøytekarneval. Det ble satt rekord mht. fremmøte! Kjempegøy at så mange kunne komme.

Målsettingen for neste periode er å gjennomføre høstmarked, julegrantenning og skøytekarneval. Lekeplasskomiteen har nå økt antallet medlemmer fra 2 til 5, og dette gir rom

for flere arrangementer. Vi opplever også en økning av deltakere, og tror med dette at lekeplasskomiteen skaper styrket samhold og fellesskap på Brenna.

Takk til alle som stiller opp for fellesskapet!

7. Bråk og uro fra ikke-beboere

Styret har fått henvendelser fra huseiere om at det i det siste har vært tilløp til bråk og uro fra ikke-beboere i området. Politiet og vaktsselskapet er kontaktet. Vaktsselskapet er oppfordret til å være særlig overvåkne og bortvise fremmede personer/biler.

8. Trefelling

Det er ofte uenighet blant beboerne om hvilke trær som skal felles. Flere beboere klager på at de gror igjen, og at det er dårligere lysforhold enn da feltet ble lagt ut og de forutsetningene som gjaldt da. Det har vært tilfeller der enkeltmedlemmer feller trær på fellesarealet uten at det er etablert noen form for enighet med berørte naboer om dette.

Gjeldende prinsipper knyttet til trefelling (generalforsamlingsvedtak i 2007):

1. Det avsettes årlig kr. 20.000,- i budsjettet til trefelling.
2. Styret foretar en årlig befaringsmhp. å kartlegge trær som er til sjenanse eller er syke slik at disse bør bli felt.
3. De nærmeste naboer varsles om styrets syn før trærne felles. Styret gjør en totalvurdering av naboenes synspunkter før felling evt. iverksettes.
4. Trær som er syke og kan komme til å falle ned felles uavhengig av naboers syn pga. fare for erstatningsansvar. I tvilstilfeller benyttes sakkyndig bistand for å fastslå om et tre er sykt.
5. Velets medlemmer kan fritt forsyne seg med nedhugde trær etter "først til mølla"-prinsippet. Det forutsettes at greiner fjernes samtidig.

Styret fremmer forslag til justerte prinsipper til generalforsamling 2017.

9. Møte og gjennomgang av avtalen med Sikkerhetsgruppen

Medlemmer av styret har hatt møte med vaktsselskapet Sikkerhetsgruppen Nordstrand, angående vår kontrakt, hva som tilbys og pris. Styrets vurdering er at vi har en god avtale, og det er derfor valgt å forlenge kontrakten med 4 nye år. Om lag 50% av huseierne på Brenna har også kundeforhold til selskapet. Vaktsselskapet tilbyr utvidet vakthold ved bråk og uro i egen kontrakt.

10. Hestemøkk

Det er ikke vanskelig å se at det ganske ofte er mye hestemøkk på veier og fortau på Brenna. Styret har henvendt seg til Søndre Nordstrand rideklubb om dette. Daglig rir unge og voksne fra rideklubben gjennom vårt område. Dette er hovedsakelig positivt for nærmiljøet. Dyr er bra for voksne og barn.

Men de fleste liker ikke all hestemøkka som ligger igjen etter hestene. Styret har anmodet om at rytterne i større grad enn hittil sørger for å feie vekk hestemøkka fra fortau og veier der folk går. Vi har i henvendelsen bedt om at hestemøkk enten fjernes umiddelbart, eller i det minste feies til siden, slik at folk slipper å gå i sikk-sakk mellom hauger av hestemøkk.

Til tross for flere purringer har ikke styret så langt maktet å få ordentlig kontakt med rideklubben om saken. Saken vil bli fulgt opp videre.

11. Parkering på de private veiene og i Brennaveien

Det er nå innført parkeringsforbud i Brennaveien etter påtrykk fra styret og fra iherdige beboere. Tidligere ganske omfattende parkeringsproblemer i Brennaveien er således historie.

Parkeringsordningen for de private veiene på Brenna fungerer godt. Det blir gitt gebyr der det er åpenbare brudd på reglene, men styret får noen klagesaker. I saker der det etter styrets vurdering er grunn til å tro at gebyret er resultat av at bestemmelsene ikke er forstått eller at regelverket er feiltolket, tar styret initiativ til at gebyret frafalles. Totalt er det i 2016 ilagt 89 kontrollavgifter, hvorav 19 er slettet.

Det minnes om at det uten unntak gis dispensasjon ved spesielle behov. Det er bare å ringe parkeringsselskapet som så gir innringer et nummer som legges i frontruta.

12. Skøytebanen

Det har også i år vært stor aktivitet på skøytebanen. Sprøytegjengen har ikke gitt opp selv om isen har smeltet mange ganger! Det gjøres en fremragende jobb der Jan Kristian Bay er primus motor!

13. Ulovlig bygging på fellesarealet

Styret er gjort oppmerksom på ulovlig bygging på fellesarealet.

Alle eneboligene på Brenna har eget gårds- og bruksnummer. Alle bygninger som medlemmene har oppført eller ønsker å oppføre, skal holdes innenfor egen tomtegrense. Styret er ansvarlig for å påse at dette overholdes.

Eierne av de 198 boligene på Brenna eier, i tillegg til egen tomt, fellesarealet gnr. 169 bnr. 544. Fellesarealet utgjør i sum 42.249,4 kvadratmeter. I fellesarealet inngår samtlige veier i området bortsett fra Brennaveien, lekeplasser og grøntarealer. Hvert av de 198 husene eier en ideell 198-del av fellesarealet. Medlemmene av Brenna velforening har ikke anledning til å oppføre bygnings-konstruksjoner av noen art på fellesarealet. Eneste lovlige bygnings-konstruksjon på fellesarealet er «velgarasjen» ved innkjøring til Brenna-feltet (adresse Smalåkeren 1) pluss lekeapparater og noen trapper i terrenget.

Styret intensiverer nå oppfølging av saker der medlemmer har bygget utover egen tomt.

14. Økonomi

Regnskapet for 2016 viser et positivt driftsresultat på 33.993 kroner.

Inntektene er 15.457 kroner over budsjettet og skyldes mer momskompensasjon.

Driftskostnadene var 64.826 kroner lavere enn budsjettet. Det har vært lavere kostnader til brøyting og strøing, juridisk bistand og diverse driftskostnader.

På ekstraordinær generalforsamling i mai 2016 ble det besluttet at oppføring av postkasse-stativ skulle gjøres i regi av velforeningen og være en del av infrastrukturen i Brenna Vel. Det ble vedtatt at dette skulle dekkes med en ekstra innbetaling fra vellets medlemmer på 1.500

kroner. 500 kroner ble betalt inn gjennom velavgiften i 2. halvår 2016 og de resterende 1.000 kroner blir krevd inn sammen med velavgiften for 2017. Postkassene er betalt av den enkelte huseier.

Kostnadene til postkassestativene ble noe høyere fordi det ble noe merarbeid samt at styret vedtok å sette opp kantstein rundt stativene. Oppføring av postkassestativene har kostet velforeningen 64.919 mer enn det som blir krevd inn gjennom ekstra betaling.

Innbetalinger for postkassestativer 2016 og 2017*)	315.500,00
Kostnader postkassestativer	- 380.418,75
Netto kostnad belastet regnskapet	- 64.918,75

*) 198.000 vil bli krevd inn sammen med velavgift for 2017 og står oppført som forskuddsbetalte kostnader i balansen

Det er utført kun mindre asfalteringsarbeider i 2016. I regnskapet for 2016 har styret derfor belastet regnskapet med 106.000 kroner i asfaltering som er overført til asfaltfondet til benyttelse senere. Det står nå 279.000 kroner på asfaltfondet. Det er heller ikke benyttet hele budsjettet på trefelling i påvente av gjennomgang av prinsipper for trefelling.

Lekeklassene har kostet oss 20.682 mer enn budsjettet. Vedlikehold av lekeapparater samt gravearbeid i forbindelse med fundamentering av nytt huskestativ på lekeplassen i Brennagrenda er årsaken til dette.

Det har påløpt lite kostnader til sosiale aktiviteter. Det skyldes at høstmarkedet i 2016 ble avlyst.

Økonomien i Brenna Vel er god. Vi har bygget opp fond til asfaltering og uforutsette utgifter på til sammen 499.000 samt en egenkapital på 261.732. Styret ser likevel et behov for å styrke fondsoppbyggingen i årene framover. 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. I og med at velforeningens medlemmer neste år skal innbetale ekstra for postkassestativene vil vi likevel ikke legge opp til en økning i fondsoppbyggingen i 2017.

Styret ønsker å opprettholde aktivitetsnivået i 2017. Velkontingenten foreslås beholdt på samme nivå som i fjor; 5.000 kroner fordelt på 2. halvårslige innbetalinger. I tillegg kommer 1.000,- kroner fordelt på 2 halvårslige innbetalinger knyttet til postkassestativene (vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2016).

15. Hyblifisering og langsiktig handlingsplan

Den økte utleievirksomheten i vårt område er nå svært omfattende. Lovverket gir få konkrete holdepunkter. Oslo kommune har liberal praksis.

Styret vil arbeide videre med saken og få til et møte med kommunen.

Det er enighet i styret om at styret bør ha en langsiktig handlingsplan om hva vi skal prioritere, hvilke saker det skal arbeides med og hvor proaktivt styret skal være. Noen av områdene som er diskutert:

- hva må gjøres for å få økt bokvalitet
- boligeiernes deltakelse og inkludering
- forsøpling

- utleie/hyblifisering
- fellesområdene
- parkering/veier.

Det har fremkommet at mange boligeiere (særlig de som ikke var opprinnelig eiere da området ble etablert) ikke er klar over sine plikter som huseiere på Brenna. Dette kan skyldes manglende informasjon fra selger og/eller språkforståelse. For å nå frem til flest mulig, har det vært diskutert om det er nødvendig å publisere på flere språk i tillegg til å nytte illustrerende bilder.

Styret er i kontakt med Vellenes fellesorganisasjon om prinsipielle sider ved et styres handlingsrom i en velforening med obligatorisk medlemskap. Styret vil arbeide videre med dette i 2017.

Brenna 3. mars 2017

Tor Helge Lyngstøl (sign)

Atle Svenheim (sign)

Lars Danielsen (sign)

Bertil Gillberg (sign)

Sverre Kallevik (sign)

Don MacDonald (sign)

Rupinder Bains (sign)

Brenna Velforening

Resultat pr 31/12

2016**2015****Budsjett 2016**

Inntekter:

Velkontingent	993 750,00	873 400,00	996 250
Øvrige inntekter	77 957,00	125 857,00	60 000
Sum inntekter:	1 071 707,00	999 257,00	1 056 250

Driftskostnader:

Veilys	67 790,00	72 727,10	68 000
Lys ballplass/skøytebane samt bod	6 585,11	-	5 000
Brøyting/strøing/spyling	163 959,89	159 251,00	200 000
Asfaltering	150 456,30	133 772,40	150 000
Informasjon og kommunikasjon	26 702,00	11 359,50	30 000
Vakthold	49 923,50	44 034,50	50 000
Juridiske utredninger	23 906,56	-	40 000
Div.driftsutgifter	8 850,83	18 760,90	20 000
Sum driftskostnader:	498 174,19	439 905,40	563 000

Fellesarealer:

Lekeplasser	60 682,21	71 771,77	40 000
Ballplass/skøytebane	12 026,40	30 331,42	10 000
Rusken-aksjonen	48 294,25	48 621,49	50 000
Tekniske anlegg/ Postkasser	64 918,75	-	-
Vaktmestertjenester	198 214,14	174 034,72	190 000
Trefelling	5 757,00	41 421,00	25 000
Redskaper og utstyr	37 231,45	22 376,30	25 000
Bod	6 056,62	6 017,31	15 000
Sum fellesarealer:	433 180,82	394 574,01	355 000

Møteutgifter:

Styrehonorar	80 000,00	80 000,00	80 000
Møteutgifter	2 852,03	6 968,17	10 000
Sum møteutgifter	82 852,03	86 968,17	90 000

Sosiale og inkluderende aktiviteter

Sosiale og inkluderende aktiviteter	3 533,13	41 457,04	30 000
Sum sosiale og inkl. aktiviteter:	3 533,13	41 457,04	30 000

Regnskap og revisjon:

Regnskapsføring	20 865,00	18 417,50	20 000
Revisjon	2 000,00	2 000,00	2 000
Sum regnskap og revisjon:	22 865,00	20 417,50	22 000

Sum kostnader:

1 040 605,17	983 322,12	1 060 000
---------------------	-------------------	------------------

Driftsresultat

31 101,83	15 934,88	-3 750
------------------	------------------	---------------

Finansinntekter/kostnader:

Renteinntekter	3 701,69	7 113,13	5 000
Bankomkost.	810,25	745,50	750
Netto finansinntekter	2 891,44	6 367,63	4 250

Årsresultat før disposisjoner

33 993,27	22 302,51	500
------------------	------------------	------------

Disponering av resultat:

Overført til fri egenkapital	33 993,27	22 302,51	-
Sum disponert	33 993,27	22 302,51	-

Brenna Velforening

Balanse pr. 31.12	2016	2015
	Note	
Omløpsmidler:		
Bank foliokonto	15 826	19 787
Bank høyrente	585 665	717 542
Forskuddsbetalte kostnader	198 000	6 318
Fordringer	28 328	11 980
SUM EIENDELER	827 819	755 627
Gjeld og kapital:		
Leverandørgjeld	66 087	57 038
Påløpne kostnader strøm, etc	1 1 000	77 850
SUM KORTSIKTIG GJELD	67 087	134 888
Diverse avsetninger:		
Ubenyttet bevilgning lokalt miljøarbeide	2 30 000	30 000
Fond uforutsette utgifter teknisk anlegg	3 190 000	190 000
Ubenyttet bevilgning asfaltering	4 279 000	173 000
SUM AVSETNINGER	499 000	393 000
Kapital:		
Fri egenkapital	261 732	227 739
SUM KAPITAL	261 732	227 739
SUM GJELD OG KAPITAL	827 819	755 627

Brenna, 18. januar 2017

Atle Svenheim
kasserer

Arne Egil Sagen
revisor

Stein Løvdahl
revisor

Brenna Velforening

Noter til regnskapet for 2016

Note 1 Påløpne kostnader strøm etc

Avsetning revisjonshonorar for 2016.

Avsetning 2016	1 000,00
Sum avsetning 31.12.16	<u><u>1 000,00</u></u>

Note 2 Avsetning til lokalt miljøarbeide

Avsetningen ble vedtatt i 1997 med en budsjettramme 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 31.12.16	<u><u>30 000,00</u></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 31.12.16	<u><u>190 000,00</u></u>

Note 4 Avsetning asfaltering

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

Avsetning 2005	150 000,00	Benyttet i 2012	-86 875,00
Avsetning 2011 ovf fra egenkap	50 000,00	Benyttet i 2013	<u>-40 125,00</u>
Avsetning 2012	100 000,00	Totalt benyttet	<u><u>-127 000,00</u></u>
Avsetning 2016	<u>106 000,00</u>		
Totalt bevilget	<u>406 000,00</u>		
Rest avsetning pr 31.12.16	<u><u>279 000,00</u></u>		

Generalforsamlingen i Brenna Velforening

REVISJONSBERETNING FOR 2016

Vi har revidert regnskapet for Brenna Velforening for regnskapsåret 2016.
Årsresultatet viser et overskudd på kr. 33.993,27

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. 31.12.2016

Brenna 22. februar 2016



Arne Egil Sagen

Revisor



Stein Løvdahl

Revisor

Brenna velforening - Generalforsamling 29. mars 2017

Forslag til prinsipper vedrørende trefelling på fellesarealene

Det er ofte uenighet blant beboerne om hvilke trær som skal felles. Flere beboere klager på at det gror igjen, og at det er dårligere sol- og lysforhold enn da feltet ble bygget ut. Det har vært tilfeller der enkeltmedlemmer feller trær på fellesarealet uten at det er etablert noen form for enighet med berørte naboer om dette. Dette har ført til klager fra de beboere som er uenige i trefellingen.

Styret har fått flere henvendelser om ulemper med gjengroing og trær som har vokst mye i høyden, noe som fører til dårligere sol- og lysforhold. Styret har drøftet saken, og er enige om at de enkelte boligene skal ha rett til de sol- og lysforhold som gjaldt da feltet ble planlagt og utbygget. For å få dette til, kan det være nødvendig med uttynning, beskjæring og felling utover vanlig opprydding og vedlikehold. For å bidra til det vil vi foreslå følgende:

1. Styret foretar befarings i de aktuelle områdene sammen med boligeier(e)/naboer.
2. Etter befaringen utarbeides det en plan med kostnadsoverslag for beskjæring, tynning og evt. felling. Det kan også være aktuelt i forbindelse med felling å foreta nyplanting med trær som er mer tilpasset området.
3. De nærmeste naboer varsles om styrets plan og tidspunkt for gjennomføring.
4. Trær som er syke og som kan komme til å falle ned, felles uavhengig av naboers syn pga. fare for erstatningsansvar. I tvilstilfeller benyttes sakkyndig bistand for å fastslå om et tre er sykt.
5. Brenna Vels medlemmer kan fritt forsyne seg med nedhugde trær etter "først til mølla"- prinsippet. Det forutsettes at greiner fjernes samtidig.
6. Kostnadene for gjennomføring fordeles iht. kostnadsoverslaget mellom gjeldende bolig(er) og Brenna Vel, med en halvpart hver. Brenna Vel står for den praktiske gjennomføringen. Ved aktiv dugnadsinnsats, vil kostnadene bli lavere.
7. Det avsettes årlig kr 25.000.- i budsjettet til trefelling.

Oppfølging av ulovlig bygging på fellesarealene

Forslag fra styret

1. Styret bes følge opp ulovligheter knyttet til oppføring av bygg/faste installasjoner på fellesarealene
2. Så snart slike ulovligheter er avdekket, bes styret sende de ansvarlige en skriftlig varsel om å fjerne byggverket/installasjonene innen en fastsatt frist.
3. Dersom dette ikke overholdes innen fristen, bes styret kontakte Oslo kommune og be om oppfølging etter plan- og bygningsloven.

Begrunnelse:

Vi har registrert tilfeller av ulovlig bygging på fellesarealene våre. Ulovlighetene knytter seg til bygging av garasje, carport og andre faste installasjoner.

Det er svært viktig at man ikke tillater slike ulovligheter. Disse arealene eies i felleskap av huseierne på Brenna, og skal utnyttes til beste for beboerne.

Styret vil aktivt følge opp disse ulovlighetene. Dersom ikke dette gjøres, vil situasjonen raskt kunne utvikle seg i en uheldig retning ved at beboere tar seg til rette, og tar fellesarealer til eget bruk.

Oppfølgingen fra styrets side er allerede i gang. Oppfølgingen vil skje på følgende måte:

1. Så snart ulovligheten er avdekket, vil den ansvarlige bli kontaktet og gitt en frist for å rydde opp og rive byggverket/installasjonen.
2. Dersom den ansvarlige ikke retter seg etter pålegget innen den fristen som er satt, vil styret varsle plan- og bygningsmyndighetene og be om at saken følges opp etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til oppfølgingen.

Forespørsel fra Søndre Dal vel om bidrag til å legge grus på gangveien fra Dalsroa og opp til broen over Brennaveien

Brenna velforening har fått forespørsel fra Søndre Dal vel om å bidra med å finansiere grusing av denne gangveien.

Søndre Dal vel har bestemt seg for å bruke penger på å legge grus på den lille gangveien som går fra Dalsroa og opp til broen over Brennaveien. Dette er ikke prioritert i kommuneplanen for de neste 15 årene, og Søndre Dal vel ønsker ikke å vente lengre med å få til en utbedring.

Det oppgis at slik grusing koster 53.000 kr + mva (da legger også grus på den lille stikkveien fra Dalsløkka ned til Avlangruds vei).

Spørsmålet fra Søndre Dal vel er om Brenna Vel og evt. noen av de andre vellene i området har mulighet til å hjelpe til med å betale for denne utbedringen.

Kostnadene fordeler seg med 2/3 på gangstien og 1/3 på stikkveien. Dvs. at 35.333 kr + mva utgjøres av kostnaden til gangveien.

Søndre Dal vel begrunner forespørselen med at det ikke bare er denne velforeningens beboere som bruker gangveien og at tiltaket vil være en forbedring for alle som skal inn/ut fra Dal/Brenna.

Om kostnaden knyttet til gangstien deles likt mellom Søndre Dal Vel og Brenna velforening så blir det kr. 17.666 kr + mva (kr. 22.083 inkl. mva) på hver velforening.

Det er riktig at mange som skal til/fra Brenna benytter denne gangveien. Samtidig er gangveien ikke en del av fellesarealet på Brenna. Styret i Brenna velforening anser derfor ikke å ha fullmakt til å beslutte å bidra med midler i saken. Den legges derfor fram for generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak:

Mange som går/sykler til/fra Brenna benytter denne gangstien, og det er ønskelig med en utbedring slik Søndre Dal vel skisserer.

Brenna velforening bidrar til grusleggingen med kr. 10.000,- (inkl. mva.)

Brenna Velforening

	<u>Regnskap</u> <u>2016</u>	<u>Budsjett</u> <u>2017</u>	<u>Noter</u>
Inntekter:			
Velkontingent	993 750	993 000	1
Øvrige inntekter	77 957	70 000	2
Sum inntekter:	1 071 707	1 063 000	
Driftskostnader:			
Veilys	67 790	68 000	
Lys ballplass/skøytebane samt bod	6 585	8 000	
Brøyting/strøing/spyling	163 960	170 000	
Asfaltering	150 456	150 000	3
Informasjon og kommunikasjon	26 702	30 000	
Vakthold	49 924	50 000	
Juridiske utredninger	23 907	40 000	4
Div.driftsutgifter	8 851	14 000	5
Sum driftskostnader:	498 174	530 000	
Fellesarealer:			
Lekeplasser	60 682	40 000	
Ballplass/skøytebane	12 026	10 000	
Rusken-aksjonen	48 294	50 000	
Infrastuktur	64 919	30 000	6
Vaktmestertjenester	198 214	195 000	
Trefelling	5 757	25 000	
Redskaper og utstyr	37 231	25 000	
Bod	6 057	20 000	7
Sum fellesarealer:	433 181	395 000	
Møteutgifter:			
Styrehonorar	80 000	80 000	
Møteutgifter	2 852	9 000	
Sum møteutgifter	82 852	89 000	
Sosiale og inkluderende aktiviteter			
Sosiale og inkluderende aktiviteter	3 533	30 000	
Sum sosiale og inkl. aktiviteter:	3 533	30 000	
Regnskap og revisjon:			
Regnskapsføring	20 865	20 000	
Revisjon	2 000	2 000	
Sum regnskap og revisjon:	22 865	22 000	
Sum kostnader:	1 040 605	1 066 000	
Driftsresultat	31 102	-3 000	
Finansinntekter/kostnader:			
Renteinntekter	3 702	4 000	
Bankomkost.	810	1 000	
Netto finansinntekter	2 891	3 000	
Arsresultat før disposisjoner	33 993	-	

Noter:

1	Kontingent		
	Kontingent	Kr 5.000 x 198	990 000
	Støttemedlemskap		3 000
	Sum kontingent		993 000
2	Øvrige inntekter		
	MVA -refusjon		70 000
3	Asfaltering		150 000
	Dersom behov for mer asfaltering tas det fra asfaltfondet		
4	Juridiske utredninger		40 000
	Juridisk kompetanse knyttet til spørsmål rundt hyblifisering og bygging på fellesområder.		
5	Diverse driftsutgifter		14 000
	Postboksleie, porto, kontorekvisita og lignende		
6	Infrastruktur		30 000
	Opparbeiding av gjesteparkeringsplasser i Pasopsvingen		
7	Bod for velforeningens utstyr		20 000
	Tak over hengere på utsiden av velforeningens bod		

Brenna velforening

Underlag til årsmøtet 2017

Valgkomiteens innstilling:

Tor Helge Lyngstøl.	Leder	Gjenvalg for 2 år
Lars Danielsen	Styremedlem	Ikke på valg
Bertil Gilberg	Styremedlem	Gjenvalg for 2 år
Sverre Kallevik	Styremedlem	Ikke på valg
Atle Svenheim	Styremedlem	Ikke på valg
Rupinder K. Bains	Vararepresentant	Gjenvalg for 1 år
Donald MacDonald	Vararepresentant	Gjenvalg for 1 år

Som revisorer innstilles: Stein Løvdahl og Arne Egil Sagen

Valgkomiteen sier seg villig til å fortsette.

Brenna 22.2. 2017

Benedichte Olsen Arne Egil Sagen

Anne MacDonald

Valgkomiteen



Vedtekter Brenna velforening
Vedtatt på generalforsamling 13.3.2014

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Vedtekter Brenna velforening

§ 1 Navn og medlemskap

Velforeningens navn er Brenna Velforening. Medlemmene er eiere av eiendommer, både bruksnummer og seksjonsnummer, på Brenna eneboligfelt, herunder tidligere bebyggelse som er knyttet til feltets tekniske anlegg, veier og belysning.

I tillegg er det et frivillig støtte-medlemskap for andre Brenna-beboere enn nevnt ovenfor. Slike støtte-medlemmer vil ha møte- og talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett. Kontingenten for støtte-medlemmer fastsettes til 25 % (en fjerdedel) av den til enhver tid gyldige kontingent for ordinære medlemmer med forfall på samme datoer.

§ 2 Formål

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser også når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Medlemmene er solidarisk ansvarlige for anlagte sekundærledninger og andre tekniske anlegg samt fellesarealene.

§ 3 Fellesutgifter

Velforeningen betaler alle kostnader som ikke dekkes av Oslo kommune til drift og vedlikehold av felles innretninger og anlegg, samt felles forsikring. Hvert medlem plikter å betale en lik andel av de vedtatte årlige fellesutgifter, jfr. kjøpekontrakt inngått med Oslo kommune.

Årlige fellesutgifter betales i to terminer med forfall 15. april og 15. oktober.

Velkontingenten som ikke er betalt etter en purring, skal gå til rettslig inkasso. Purringen tillegges gebyr som justeres iht. inkassoforskriften (2011: kroner 61,-). Styret kan hindre at et krav går til rettslig inkasso og/eller stoppe en inkassosak, dersom styret vurderer det slik at det ikke er mulig å inndrive kontingenten, for eksempel ved en konkurs eller betalers adresse er ukjent. Dersom styret beslutter å ikke forfølge et utestående krav, skal årsaken dokumenteres, for eksempel i et styremøtereferat.

Dersom noen påfører skade på Brenna velforenings eiendom plikter den som forvolder skaden uten opphold å sørge for at skaden blir utbedret uten kostnad for Brenna vel

§ 4 Medlemmenes plikter i forbindelse med kjøp og salg

Ved salg plikter selger å gjøre ny eier oppmerksom på retten og plikten til medlemskap i velforeningen. Selger plikter å melde om endringen med navn og adresse. Selger er ansvarlig for velavgiften til styret har mottatt skriftlig melding om eierskifte. Innehaver av den enkelte eiendom er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til velforeningen blir betalt, men hefter ikke for tidligere eiers forpliktelser.

§ 5 Generalforsamling

Generalforsamlingen holdes en gang i året, innen utgangen av mars. Saker som skal behandles må være styret skriftlig i hende innen utgangen av januar måned. Denne fristen samt dato for generalforsamlingen, skal styret skriftlig meddele medlemmene innen utgangen av desember måned. Innkalling til generalforsamlingen med dagsorden sendes medlemmene senest 3 uker før møtet finner sted.

På generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

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
 - a. Valg av styrets leder ved særskilt valg
 - b. Valg av styremedlemmer
 - c. Valg av styrevaramedlemmer
 - d. Valg av revisorer (hvert år)
 - e. Valg av medlemmer til valgkomité (hvert år)
7. Avslutning

På generalforsamlingen har hvert bruksnummer og/eller seksjonsnummer en stemme. Saker som er til avstemning krever simpelt flertall for beslutning. Behandling av enkeltsaker som overstiger 30 % av siste års innbetalt velkontingent, krever to tredjedels flertall eller mer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

§ 6 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av medlemmene skriftlig fremsetter krav om dette overfor styret. Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling minimum 14 dager før generalforsamlingen finner sted. Den ekstraordinære generalforsamlingen skal avholdes senest fire uker etter at det er framsatt krav om dette fra minimum 10 % av medlemmene. Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle den eller de saker som kravet om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallelsen. Den ekstraordinære generalforsamlingen er beslutningsdyktig etter samme regler som den ordinære generalforsamling.

§ 7 Styret

Velforeningen ledes av et styre bestående av en styreleder og fire styremedlemmer med to varamedlemmer. Leder velges særskilt. Styret skal velges blant velforeningens medlemmer eller deres husstand. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Styrevaramedlemmer velges for et år. Foreningens konti disponeres av leder og kasserer i fellesskap. Styret plikter å følge driftsinstruks for de tekniske anlegg. Styret har fullmakt til å utpeke kasserer, sekretær og komiteer, som f.eks. lekeplasskomité, trafikkkomité, baneplasskomité etc.

§ 8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre av styremedlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Styret kan ikke treffe vedtak av økonomisk betydning ut over driftsbudsjettet eller annet særskilt vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

§ 9 Fond

Velforeningen skal opparbeide et fond. Fondets midler kan bare brukes til å dekke uforutsette utgifter i forbindelse med de tekniske anlegg.

§ 10 Vedtektsendringer

Endringer i velforeningens vedtekter kan bare besluttes på generalforsamling med minst 2/3 flertall.

§ 11 Klager og frister

Tvister som oppstår mellom velforeningen og et av medlemmene avgjøres ved domstolene hvis enighet ikke oppnås.