



Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Brenna velforening Innkalling til generalforsamling 2018

Tid : Onsdag 21. mars 2018 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

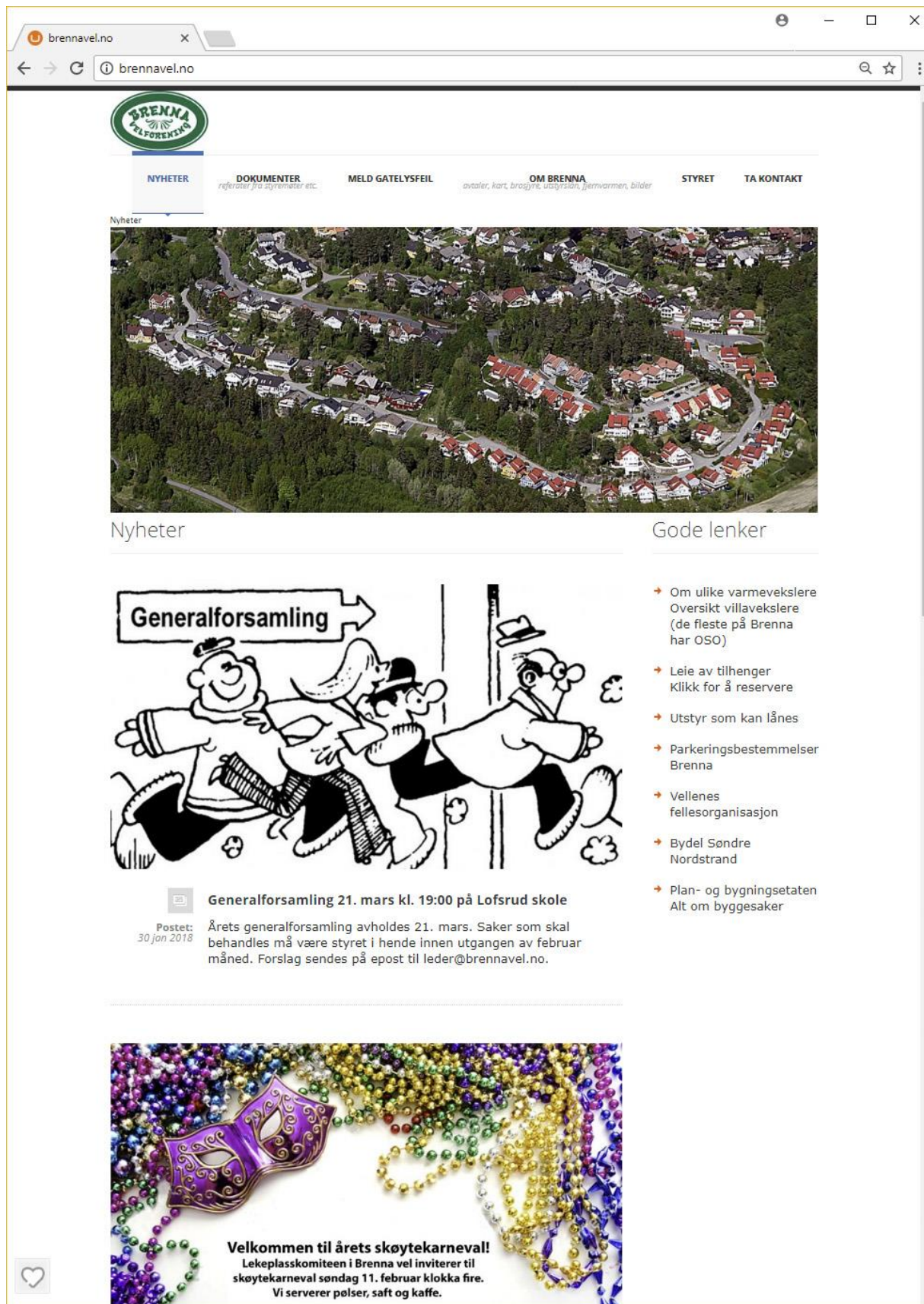
Styret

Vedlegg:

1. Årsberetning
2. Regnskap 2017(revisors beretning deles ut på møtet)
3. Forslag
 - a. Styrking av asfaltfondet
 - b. Ansvar for postkassene
 - c. Krav om å bidra til å sikre fremkommelighet og sikt
 - d. Tiltak for å fremme økt deltakelse ved Rusken
 - e. Opprettelse av bomiljøutvalg på Brenna
4. Budsjettforslag 2018
5. Valgkomitéens innstilling til nytt styre

Alt underlag finnes også på www.brennavel.no

Hovedkilde til informasjon fra Brenna velforening er brennavel.no



The screenshot shows the website brennavel.no in a browser window. The page features a navigation menu with links for NYHETER, DOKUMENTER, MELD GATELYSFEIL, OM BRENNNA, STYRET, and TA KONTAKT. Below the navigation is a large aerial photograph of the Brenna residential area. To the right of the photo is a section titled "Gode lenker" with a list of links. Below the photo is a cartoon illustration of three men in winter clothing, one pointing towards a sign that says "Generalforsamling". Below the cartoon is a text box announcing the annual general meeting on March 21st. At the bottom of the page is a colorful graphic with beads and a mask, with text inviting to the annual masquerade on February 11th.

brennavel.no

NYHETER

DOKUMENTER
referater fra styremøter etc.


MELD GATELYSFEIL

OM BRENNNA
avtaler, kart, brosjyrer, utstyrsliste, fjernvarmen, bilder

STYRET

TA KONTAKT

Nyheter



Nyheter

Gode lenker


Generalforsamling

- Om ulike varmevekslere
Oversikt villavekslere
(de fleste på Brenna har OSO)
- Leie av tilhenger
Klikk for å reservere
- Utstyr som kan lånes
- Parkeringsbestemmelser
Brenna
- Vellenes
fellesorganisasjon
- Bydel Søndre
Nordstrand
- Plan- og bygningsetaten
Alt om byggesaker

Generalforsamling 21. mars kl. 19:00 på Lofsrud skole

Postet: 30 jan 2018

Årets generalforsamling avholdes 21. mars. Saker som skal behandles må være styret i hende innen utgangen av februar måned. Forslag sendes på epost til leder@brennavel.no.



Velkommen til årets skøytekarneval!
Lekeplasskomiteen i Brenna vel inviterer til skøytekarneval søndag 11. februar klokka fire.
Vi serverer pølser, saft og kaffe.



Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

ÅRSBERETNING FOR STYREPERIODEN 2017-2018

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 (til september 2017)	Brennagrenda 39
	Sverre Kallevik	Pasopveien 9
	Atle Svenheim	Langretta 3
Varamedlemmer:	Rupinder Bains	Brattlistubben 2
	Donald 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

Brenna har store utfordringer som må adresseres og følges opp

Brenna er et flott boområde i Oslo med grense mot marka. Tanken bak utbyggingen på Brenna var iht. forarbeidene til reguleringsplanen at «Brennaområdet skal deles opp i enkelttomter for eneboliger». Det var ikke tanken at Brenna skulle ha flermannsboliger, noe som bl.a. reflekteres i tomtestørrelse, utnyttelse og krav til antall parkeringsplasser på egen tomt.

Styret finner nå grunn til å påpeke en rekke negative utviklingstrekk på Brenna. Det er viktig å arbeide for å beholde Brenna som et godt boområde. Det er nødvendig å sette inn tiltak for å «redde Brenna» før det er for sent. Det kan ikke lenger forsvares ikke å påpeke hva som er i ferd med å skje. Samtidig er styret klar over at den negative utviklingen ikke slår likt ut i hele boligfeltet.

Noen punkter som kan trekkes fram, og som utdypes på generalforsamlingen:

- Økt utleievirksomhet, og omgjøring av hus til rene utleieboliger.
- Stor økning i antall beboere og biler per hus
- Ulovlige utbygginger, ulovlig bygging på fellesarealer
- Stor økning i antall beboere per hus, og økt slitasje på infrastruktur
- Det kjøres altfor fort både på Brennaveien og på de private veiene.

- Liten vilje til dugnadsinnsats.
- Forventninger om at det finnes en vaktmestertjeneste som skal utføre arbeid som er den enkeltes ansvar.
- Styret får urettmessig og dels aggressiv kritikk
- Mye synlig skrot og søppel på mange tomter som blir liggende over tid.
- Området følger ikke prisutviklingen i sammenliknbare eneboligstrøk

Det kan også konstateres at Plan- og bygningsetaten i lang tid har hatt lite fokus på oppfølging av åpenbart ulovlig bygging.

Styret anser at det nå er nødvendig å sette inn nye og mer drastiske tiltak for å snu den negative utviklingen. Alternativet er at Brenna om noen år forslummes og ikke lenger er et attraktivt sted å bo. Frykt for forverret prisutvikling kan ikke lenger brukes som argument mot å diskutere problemene åpent.

Styret fremmer forslag til generalforsamlingen om opprettelse av et eget utvalg som skal arbeide med problemstillingene som er omhandlet over.

Møter/aktiviteter

Det har vært avholdt 8 styremøter og det er gjennomført flere befaringer. Det har vært sendt ut to informasjonsskriv pluss underlag til generalforsamlingen. Websiden brennavel.no er nå hovedkilde for 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 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.

Christine Nuland er nå leder i Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV).

Styrets arbeid

1. Rusken

Rusken-aksjonen ble gjennomført 9. og 10. mai. Som vanlig var det utplassert containere rundt i området.

Oppmøtet var varierende, for eksempel var det svært lite oppmøte på nedre fellesområdet Brattlistubben-Pasopveien. Styret vil forsøke å være ytterligere tydelig på hvem som har ansvaret for slike områder. Styret ønsker også å rådføre seg med en ekstern ressursperson om tiltak som har vist seg å fungere andre steder for å få bedre oppmøte til dugnader i områder som vårt.

Ved generalforsamlingen 2018 fremmes det forslag om å øke kontingenten for første innbetaling med reduksjon i andre innbetaling for de som møter på Rusken.

For senere år vil det i større grad enn i 2017 legges opp til en form for servering på oppmøte/dugnads plassene.

2. Forsøpling

Det registreres stadig forsøpling av fellesarealet. Enkelte steder kastes det gamle hvitevarer og ikke minst bygningsmaterialer fra hus som pusses opp. Huseiere som gjør slikt synes å akseptere å bo inntil en søppelfylling. I skråningen etter snuplassen innerst i Gamle Brennavei har noen kastet gamle madrasser. Slikt søppel er svært synlig.

Styret vil i neste periode forsøke å slå hardere ned på forsøpling.

3. Trefelling 2017

Trefelling ble i 2017 gjort i området Pasopveien/Brattlistubben etter enighet mellom naboer. Eksternt firma utførte arbeidet.

4. Tilhengerne

Brenna velforening eier to tilhengere, en liten med tipp og en større. Den største tilhengeren måtte skiftes ut i 2017.

Det er i 2017 laget et takutbygg på velgarasjen for at tilhengerne skal kunne stå under tak. Det er også innført ny ordning for utleie av tilhengerne. Hensikten er å ha en ordning som over tid vil være selvfinansierende, og at de som er med i tilhengerordningen selv enkelt skal kunne sjekke tilgjengelighet.

Medlemmer av velforeningen som har betalt egenandel på kr. 500,- kan leie henger. Egenandelen betales ved hjelp av VIPPS. Innen én dag etter innbetaling av egenandelen får andelstakeren SMS med brukernavn/passord til reservasjonskalenderen samt kode til skap med nøkler, vognkort og kontaktadapter på velgarasjen i Smalåkeren 1. Koden vil bli endret etter en tid.

De tre første gangene VIPPS-es kun kr. 1,- per døgn. Døgnleie er deretter kr. 100,-.

Ordningen går nå «av seg selv». Foreløpig har fem beboere betalt egenandel. Hengerne har vært i bruk i 14 dager. Inntekter for utlån av henger var for 2017 kr. 5.527,-.

All nødvendig informasjon om leieordningen finnes på brennavel.no.

5. Ny parkeringsplass. Mulighet til å leie fast plass.

Det er høsten 2017 opparbeidet en ny, asfaltert parkeringsplass ved innkjørselen til Pasopsvingen. Det er totalt 12 plasser. Fem av disse kan leies av medlemmer for ett år av gangen. Det er lagt ut informasjon om leiepris kr. 500,- per måned. De øvrige plassene kan benyttes av gjester og beboere i maks to døgn.

Alle plassene er merket tydelig. Plasser som blir leid ut vil få eget skilt som merkes med hvem (adresse) som er leietaker. Alle medlemmer av Brenna velforening kan leie plassene.

Det antas at muligheten for leie foreløpig er lite kjent, og at det er bakgrunnen for at ingen plasser hittil er utleid.

6. Asfaltering

Det har kun vært utført helt minimale asfaltarbeider, ref. avsnittet om økonomi under. Det er relativt stor slitasje på asfalten på Brenna.

Det fremmes egen sak til generalforsamlingen om fremtidig asfaltering.

7. Vaktmesteroppgaver/reparasjonsarbeid

Brenna velforening har avtale med firma Nøtteknekkern AS om utførelse av oppgaver på Brenna. Avtalen er revidert i 2017. Noe mer gressklipping enn tidligere vil nå utføres. Ny avtale finnes på brennavel.no, inkludert oversikt over områdene der gresset skal klippes.

Nøtteknekkern AS består i dag av 3-4 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 fellingene, men det går med en del tid til forberedelser og etterarbeid.

Nøtteknekkern sørger nå for oppfylling av strøkassene, dette er rimeligere enn å benytte brøyteselskapet. Flere av kassene begynner nå å bli såpass medtatt at det vil bli behov for å bytte ut noen av dem.

Også i 2017 er det gjort flere reparasjoner av hull i asfalten samt forsterkning av kanter der asfalten begynner å brette av. Det er også fylt mange sprekker som kommer opp pga. dårlig underlag med tilhørende telehiv.

Etter vintersesongen organiserte Nøtteknekkern gjenbruk av grus som ble feiet opp etter vinterens avslutning. Grusen ble lagt på stien i bakken mellom Langretta og Brennaveien og ble dessuten brukt til å fylle strøkassene med. Det ble imidlertid så store mengder grus at det fortsatt er en del igjen.

Utstyrsboden i Smalåkeren 1 har i løpet av 2017 blitt påbygget med et tak over oppbevaringsplassen for våre 2 hengere. Dette betyr at tilgangen til hengere nå er uavhengig av snøforholdene. Dessuten vil hengerne være mindre utsatt for vær og vind enn tidligere. Det ble en lang og arbeidskrevende prosess med Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune for å få tiltaket godkjent, dessverre også ledsaget av stort gebyr for diverse forhold som krevet unntak fra regelverk og reguleringsbestemmelser.

Til adventstiden satte Nøtteknekkern opp julelys i fem trær på Brenna, et eget tre på Sportsplassen samt lys i grantrær nederst i Brennagrenda, Brattlistubben, Pasopveien og ved velboden i Smalåkeren 1.

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

Velforeningens utstyr begynner å bli preget av mye bruk og altså større behov for vedlikehold.

8. Årsmelding fra lekeklasskomiteen

I 2017 ble lekeklasskomiteen utvidet fra to til fem medlemmer.

Lekeklasskomiteen har gjennomført tre arrangementer på Brenna i 2017.

Skøytekarnevalet 5.2.2017

Det var mange glade barn og voksne som hadde kledd seg ut for å være med. Det ble servert pølser, kake, kaffe og saft. Vi hadde ordnet med pinjata som alltid er en stor suksess.

Høstfestival 2.9.2017

Her var det arrangement på dagtid for barna og på kvelden for hele familien. På dagen var det leker og aktiviteter for barna. Her var det ansiktsmaling, hoppeslott og løpebane som var det morsomste, syntes barna. Vi hadde prøvd å få til aktiviteter både for de minste barna og for de litt eldre.

På kveldstid hadde vi leid inn tryllekunstneren Jonas. Han trollbandt både små og store. Vi hadde også leid inn band som stod for underholdning ut i de sene nattetimene. Partyteltene var satt opp og grillene var tent. Det ble en veldig hyggelig kveld for både store og små.

Julegrantenning 2.12.2017

I år som tidligere samlet vi oss på Sportsplassen og hadde hyggelig samvær. Det ble servert gløgg og pepperkaker. Sang av julesanger og gange rundt juletreet. Antall julebelysninger på området ble økt med to til, slik at flest mulig skulle få et tre med lys på.

Lekeklasskomiteen ønsker å takke for samarbeidet med styret, og alle som stiller opp når vi trenger hjelp.



9. Skøytebanen

Det har også i år vært stor aktivitet på skøytebanen. Det er anskaffet «støtteseler» (som heter «Bobby») som de minste kan holde seg i når de lærer å gå på skøyter. Fortsatt gjøres det en fremragende jobb der Jan Kristian Bay er primus motor! Det er mange som har stor glede av skøytebanen. Utsetting av bålpanne er populært!

10. Bygging på fellesareal, tett vegg og ombygging av garasje

Styret blir stadig gjort oppmerksom på at det planlegges og foretas bygningsendringer som er i strid med reguleringsplanen S-2849 og Oslo kommunes kontrakt med den enkelte eiendom, og som er angitt i «Grønnboka» som ligger på velforeningens hjemmeside

Fellesarealer

Det er ikke tillatt å bygge på fellesarealene.

Det registreres også (via Planinnsyn hos Plan- og bygningsetaten - PBE) at noen beboere anonymt melder inn mulige ulovligheter. Det er nå flere saker på Brenna der PBE har gitt huseiere beskjed om at bygg som allerede er oppført er søknadspliktige. PBE oppgir i slike tilfeller at «Det ulovlig utførte tiltaket må tilbakeføres eller omsøkes snarest».

Det registreres at PBE er svært tålmodige med tidsfrister i slike tilfeller

Tett vegg

Da avstanden mellom boligene er mellom 4-8 m, vil en del boliger ha tett vegg mot nabobolig. Her er det ikke tillatt å foreta ombygginger som å sette inn for eksempel vindu, dør eller ventiler. Hvilke boliger det gjelder for, går frem av kontrakten med Oslo kommune. Oversikt finnes også i Grønnboka. Bygningsendringer her vil være å anse som brudd med vilkårene for bygging av boligen.

Ombygging av garasje til bolig

En boligeier har søkt Oslo kommune om å få bygget om garasjen til bolig. Styret i Brenna velforening anførte i brev til kommunen følgende:

«Dersom tiltaket godkjennes, må vi regne med at mange flere vil foreta tilsvarende om- og utbygginger. Og dette vil etter hvert skape store problemer for infrastrukturen på feltet. Vi vil i den forbindelse påpeke at våre tekniske anlegg var et «utviklingsprosjekt for tekniske anlegg» hvor blant annet alle ledninger til fjernvarme, vann og avløp er samlet i fellesgrøfter som går under de enkelte boliger. Denne løsningen er svært kostnadskreven ved skader og driftsproblemer.

Medlemmene av vellet eier i fellesskap infrastrukturen som vei, vann og kloakk, og står solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold. En ombygging av areal til boligformål, vil medføre en ekstra belastning på infrastrukturen. Nettet i området er dimensjonert for eksisterende antall boliger, og tar ikke høyde for nye boliger. Allerede i dag har vi hyppigere tilstoppinger i kloakkledninger som sannsynligvis skyldes økt antall beboere i enkelte boenheter. Nye ut- og ombygginger med tilknytning til våre anlegg vil føre til økt belastning, med påfølgende fare for økte kostnader for medlemmene.

På dette grunnlag ber vi om at ombyggingen stoppes.»

I sitt svar til søker sier kommunen ved Plan- og bygningsetaten (PBE) at en bruksendring er i strid med gjeldende reguleringsplan, og det må derfor søkes dispensasjon fra denne. PBE gjør også oppmerksom på at en evt. dispensasjon ikke kan påregnes gitt. Kommunen angir videre: «Vi gjør oppmerksom på at det i forarbeidene til gjeldende reguleringsplan går klart fram i

saksfremstillingen at «Brennaområdet skal deles opp i enkelttomter for eneboliger», ikke for flermannsboliger, noe som reflekteres i tomtestørrelse, utnyttelse, krav til antall parkeringsplasser på egen tomt og grepet med dype tomter med kort avstand til en atkomstside/fellesareal og et privat uteareal på den andre siden»

Styret følger opp et antall saker om ulovlig bygging på fellesarealet, mulige brudd på krav til tett vegg, bygningsendringer og omdisponering som kan føre til økt belastning på infrastruktur noe som igjen fører til økte kostnader for vellets huseiere.

11. utfordringer med brøytingen i vinter

Brenna velforening har sammen med tre andre velforeninger i området avtale med firma SUMO as om snøbrøyting og strøing på de private veiene. I avtalen heter det følgende om utførelse av brøytingen:

Brøyting av alle de private veiene/parkeringsplassene/snuplassene ved behov.

Brøyting iverksettes snarest mulig etter at nivågrensen på 5 cm snø er passert. Brøytemaskin skal alltid starte sin brøyterute hos de fire huseier- og velforeningene omfattet av avtalene som Bergli velforening, Bilittkroken huseierforening, Brenna velforening og Dalsåsen velforening har samarbeidet om.

Ved snøfall om natta skal det prioriteres å åpne veier til kl. 06.00 om morgenen. Dette så langt det er praktisk mulig i forhold til tidspunkt for snøfallet.

I vinter har det vært noen dager med ekstremt mye snøfall, og styret har stått i tett kontakt med SUMO for å oppnå best mulig brøyting. Det har likevel vært en del problemer knyttet til brøytingen i vinter. Daglig leder i Sumo opplyste følgende i epost datert 16.01.2018 som var dagen med mest snøfall hittil i 2018:

«Jeg må bare innrømme at vårt system tydeligvis ikke er dimensjonert etter et snøfall som dette. I dag har alt fra administrasjon med mottak av henvendelser, til gjennomføring, gått galt for oss.

Kortversjonen er at vi har hatt et sammentreff av ansatte med fravær, et antall tekniske problemer, ikke tilstrekkelig backup på maskiner og maskinell, og det største snøfallet vi har opplevd på våre 12 år i denne virksomheten.»

Enkelte steder har veier noen ganger ikke vært brøytet i sin fulle lengde, og når det har snødd som verst har brøyteren måttet utsette gjesteparkering og ikke brøytet veiens fulle bredde. Det var også en dag helt spesielle utfordringer i Pasoplia, og etter å ha purret på brøyting der flere ganger mottok styret følgende fra SUMO 18.01.2018:

«Sjåføren som ryddet opp i Pasoplia tidligere i ettermiddag skjønnte ikke at den skulle være med. Beboere har fylt den opp med privat snø, så om det ikke er nok fra før, er det nå helt enormt, og det er dessverre svært dårlig med haugeplass i Pasoplia – strengt tatt ikke eksisterende. Dette var ikke årsaken til at sjåføren ikke tok den med i ettermiddag (han hadde ikke godt nok kart fra oss så feilen er hos meg), men det er et problem generelt, og spesielt i denne veien. Om beboere kan lagre snø på egen tomt fremfor i vei og på snuplass, vil et ekstraordinært snøfall som dette kunne gå en del lettere. Jeg har forresten også oppfattet at det enkelte steder legges privat snø ut i veien etter at vi har brøytet, men har ingen liste over hvor dette gjelder.»

Når det snør som verst er det ikke mulig å få andre enn firmaet vi har avtale med til å fjerne snøen. Styret tar gjerne imot informasjon om problemer og bidrar til å finne løsninger, men det er ikke behagelig for styret å motta masse kjeft i en slik situasjon. Vi har en brøyteavtale som er fremforhandlet i konkurranse som vi i situasjonen må gjøre det beste ut av. Dersom

det er ønskelig med en bedre avtale, så lar det seg nok gjøre å skaffe en slik, men da høyst sannsynlig til høyere pris.

12. Økonomi

Regnskapet for 2017 viser et positivt resultat på 88.788 kroner.

Inntektene er 33.040 kroner over budsjettet og skyldes blant annet et tilskudd fra bydelen på 20.000 til høstfestivalen og inntekter på utleie av henger.

Driftskostnadene var 54.210 lavere enn budsjettet.

De enkelte postene er vist i vedlagte regnskap. Følgende bemerkes:

- Brenna velforening har i 2017 ikke brukt penger på lekeplassene, men styret ønsker at lekeplassene skal vedlikeholdes og vi øker posten i budsjettet for 2018.
- Det er påløpt mer kostnader enn budsjettet på tekniske anlegg. I tillegg til reparasjon av en vannlekkasje, er dette kostnader til opparbeiding av gjeste- og beoerparkeringsplasser i Pasopsvingen.
- Påbygning av utetak på velgarasjen ble også dyrere enn budsjettet. Mye skyldes at Oslo kommune krevde 24.130 kroner i byggesaksgebyr. Siden boden ble dyrere enn budsjettet ble det brukt litt mindre på vaktmestertjeneste enn budsjettet.
- Det er utført noe reparasjonsarbeid til asfaltering på veiene i 2017. Regnskapet for 2017 er belastet med det budsjetterte beløp og inkludert i dette er 40.000 kroner overført til asfaltfondet. Ved utgangen av 2017 står det 319.000 kroner på asfaltfondet.
- Økonomien i Brenna velforening er god. Vi har bygget opp fond til asfaltering og uforutsette utgifter på til sammen 539.000 samt en egenkapital på 348.521. Styret ser et behov for å styrke egenkapitalen/fondsoppbyggingen i årene framover. Uforutsette reparasjoner på de tekniske anleggene kan gi 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 legger fram en egen sak om dette på generalforsamlingen.

Styret ønsker å opprettholde aktivitetsnivået i budsjettet også for 2018. Velkontingenten foreslås beholdt på samme nivå som i fjor; 5.000 kroner fordelt på 2. halvårslige innbetalinger.

I tillegg foreslås 1.000,- kroner fordelt på 2 halvårslige innbetalinger knyttet til oppbygging av asfaltfondet - se egen sak.

13. Behov for langsiktig handlingsplan

Innledningsvis i årsberetningen er det påpekt at det er store utfordringer på Brenna som fører til forringet bomiljø, økt slitasje på infrastrukturen, høyere driftskostnader og ugunstig prisutvikling.

Til generalforsamlingen i 2018 fremmer styret flere forslag om innskjerpinger og påpeker huseiernes plikter. Brenna er et flott boområde, men det synes som om stadig flere huseiere først og fremst har fokus på seg og sitt og er lite opptatt det samlede bomiljøet og bofelleskapet.

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. Mange synes heller ikke å sette seg inn i informasjon som deles ut eller gjøres tilgjengelig på web.

Generelt anmodes samtlige huseiere på Brenna om å bidra til å bevare de gode sidene ved området og ikke ta seg til rette på fellesskapets bekostning.

Styret vil arbeide videre med dette i 2018.

Brenna 15. februar 2018

Tor Helge Lyngstøl (sign)

Atle Svenheim (sign)

Lars Danielsen (sign)

Sverre Kallevik (sign)

Donald Macdonald (sign)

Rupinder Bains (sign)

Brenna Velforening

Resultat pr 31/12

2017**2016****Budsjett 2017**

Inntekter:

Velkontingent	996 250,00	993 750,00	993 000
Øvrige inntekter	99 790,01	77 957,00	70 000
Sum inntekter:	1 096 040,01	1 071 707,00	1 063 000

Driftskostnader:

Veilys	68 145,00	67 790,00	68 000
Lys ballplass/skøytebane samt bod	8 163,27	6 585,11	8 000
Brøyting/strøing/spyling	190 987,54	163 959,89	170 000
Asfaltering	150 815,05	150 456,30	150 000
Informasjon og kommunikasjon	13 114,50	26 702,00	30 000
Vakthold	46 828,00	49 923,50	50 000
Juridiske utredninger	30 805,03	23 906,56	40 000
Div.driftsutgifter	8 556,09	8 850,83	14 000
Sum driftskostnader:	517 414,48	498 174,19	530 000

Fellesarealer:

Lekeplasser	-	60 682,21	40 000
Ballplass/skøytebane	10 000,00	12 026,40	10 000
Rusken-aksjonen	25 483,40	48 294,25	50 000
Tekniske anlegg/ Postkasser	94 323,75	64 918,75	30 000
Vaktmestertjenester	115 431,65	198 214,14	195 000
Trefelling	26 203,00	5 757,00	25 000
Redskaper og utstyr	20 506,90	37 231,45	25 000
Bod	74 046,12	6 056,62	20 000
Sum fellesarealer:	365 994,82	433 180,82	395 000

Møteutgifter:

Styrehonorar	80 000,00	80 000,00	80 000
Møteutgifter	1 250,01	2 852,03	9 000
Sum møteutgifter	81 250,01	82 852,03	89 000

Sosiale og inkluderende aktiviteter

Sosiale og inkluderende aktiviteter	36 880,73	3 533,13	30 000
Sum sosiale og inkl. aktiviteter:	36 880,73	3 533,13	30 000

Regnskap og revisjon:

Regnskapsføring	8 250,00	20 865,00	20 000
Revisjon	2 000,00	2 000,00	2 000
Sum regnskap og revisjon:	10 250,00	22 865,00	22 000

Sum kostnader:

1 011 790,04	1 040 605,17	1 066 000
---------------------	---------------------	------------------

Driftsresultat

84 249,97	31 101,83	-3 000
------------------	------------------	---------------

Finansinntekter/kostnader:

Renteinntekter	3 495,63	3 701,69	4 000
Bankomkost.	957,00	810,25	1 000
Netto finansinntekter	2 538,63	2 891,44	3 000

Årsresultat før disposisjoner

86 788,60	33 993,27	-
------------------	------------------	----------

Disponering av resultat:

Overført til fri egenkapital	86 788,60	33 993,27	-
Sum disponert	86 788,60	33 993,27	-

Brenna Velforening

Balanse pr. 31.12	2017	2016
	Note	
Omløpsmidler:		
Bank foliokonto	61 308	15 826
Bank høyrente	854 079	585 665
Forskuddsbetalte kostnader	-	198 000
Fordringer	40 500	28 328
SUM EIENDELER	955 887	827 819
Gjeld og kapital:		
Leverandørgjeld	822	66 087
Påløpne kostnader strøm, etc	1 67 545	1 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	68 367	67 087
Diverse avsetninger:		
Ubenyttet bevilgning lokalt miljøarbeide	2 30 000	30 000
Fond uforutsette utgifter teknisk anlegg	3 190 000	190 000
Ubenyttet bevilgning asfaltering	4 319 000	279 000
SUM AVSETNINGER	539 000	499 000
Kapital:		
Fri egenkapital	348 521	261 732
SUM KAPITAL	348 521	261 732
SUM GJELD OG KAPITAL	955 887	827 819

Brenna, 1. februar 2018

Atle Svenheim
kasserer

Arne Egil Sagen
revisor

Stein Løvdahl
revisor

Brenna Velforening

Noter til regnskapet for 2017

Note 1 Påløpne kostnader strøm etc

Avsetning regnskapshonorar og brøyting/strøing for 2017.

Avsetning 2017	67 545,00
Sum avsetning 31.12.17	<u>67 545,00</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	<u>-58 756,29</u>
Rest avsetning pr 31.12.17	<u>30 000,00</u>

Note 3 Avsetning tekniske anlegg

Avsetning 2011 ovf fra egenkap	60 000,00
Avsetning 2014 ovf fra avsetn strøm	<u>130 000,00</u>
Sum avsetning 31.12.17	<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	<u>-40 125,00</u>
Avsetning 2012	100 000,00	Totalt benyttet	<u>-127 000,00</u>
Avsetning 2016	106 000,00		
Avsetning 2017	<u>40 000,00</u>		
Totalt bevilget	<u>446 000,00</u>		
Rest avsetning pr 31.12.17	<u>319 000,00</u>		

Brenna velforening - Generalforsamling 21. mars 2018

Forslag til styrking av asfaltfondet

Alle veier på Brenna inngår i fellesarealet. Beboerne må selv dekke alle utgifter til vedlikehold av veiene. Dette gjelder:

- Asfaltering (gjøres årlig)
- Eventuell bedring av drenering (har vært nødvendig noen ganger)
- Veilys inkludert vedlikehold av stolper (avtale med Bymiljøetaten)
- Snøbrøyting og strøing

Den årlige asfalteringen har så langt bestått i flekking samt asfaltering av noen kortere veistubber.

Det budsjetteres årlig med et beløp til asfaltering. De senere år har det gått med følgende til asfaltering:

2015:	133.772
2016:	44.486 (+106.000 til asfaltfondet)
2017:	110.815 (+40.000 til asfaltfondet)
Budsjett 2018:	160.000

Det er bygget opp et asfaltfond. Størrelsen på dette fondet er ved utgangen av 2017 på 319.000 kroner.

At området blir eldre tilsier behov for asfaltering. På Brenna er i tillegg veislitasjen betydelig økt de senere år grunnet mye større trafikk som igjen er resultat av vesentlig økt utleievirksomhet. Trafikkbelastning og slitasje er nå mye større enn det som veiene opprinnelig var dimensjonert for, noe som i årene fremover vil føre til økte utgifter.

Styret anser at det i løpet av 3-5 år vil være mest gunstig å gjennomføre en helasfaltering av alle de private veiene. Det er innhentet et prisoverslag fra firma Veidekke. Det antydes at en helasfaltering vil komme til å koste ca. 1,2 mill. kroner inkludert mva. Prisen er noe avhengig av hvordan arbeidet legges opp og av hvor mye detaljarbeid som skal gjøres.

Styret har diskutert muligheten for låneopptak uten å konkludere. Styret går nå inn for at det i første omgang legges opp til at asfaltfondet styrkes for å finansiere asfalteringsbehovet. Dette gjøres gjennom at kontingentøkningen som ble innført for å finansiere postkassestativene beholdes. Asfaltfondet kan dermed styrkes med ca. kr. 200.000,- per år.

Forslag:

Asfaltfondet styrkes med ca. kr. 200.000,- per år gjennom at tilleggskontingenten på kr. 500,- per halvår som ble innført for å finansiere postkassestativene beholdes.

Brenna velforening - Generalforsamling 21. mars 2018

Overføring av eierskapet til postkassene til velforeningen

Det er innført felles leveringspunkter for post på Brenna.

Postkassestativene inngår i felles infrastruktur og er finansiert over velavgiften. Velforeningen er ansvarlig for å reparere skader som måtte oppstå på stativene.

Selve postkassene er betalt av den enkelte huseier som igjen er ansvarlig for vedlikehold av egen postkasse.

Så langt har det kun vært ett tilfelle der en postkasse ble skadet. Dette førte også til skade på postkassestativet.

For å sikre at det over tid er ryddige og ensartede postkasser i stativene foreslås det at også postkassene i det videre eies av velforeningen. Velforeningen får da ansvaret for å reparere eller erstatte postkasser som ødelegges.

Stipulerte kostnader:

Om en regner totalkostnad for 250 kasser til kr. 190.000 (kr. 760,- per kasse) og gjennomsnittlig teknisk levetid settes til 20 år utgjør dette kr. 9.500,- per år eller kr. 47,50 per medlem per år.

Forslag:

1. Eierskapet til postkassene i postkassestativene på Brenna overføres til velforeningen kostnadsfritt.
2. Velforeningen overtar ansvaret for reparasjon av kasser som blir skadet. Ødelagte kasser erstattes med nye av samme type.

Krav om å bidra til å sikre fremkommelighet og sikt

Alle eneboligene på Brenna har eget gårds- og bruksnummer. Alle bygninger 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. Hvert av de 198 husene eier en ideell 198-del av fellesarealet.

Medlemmene av Brenna velforening har ikke anledning til å oppføre bygningskonstruksjoner av noen art på fellesarealet. Eneste lovlige bygningskonstruksjon på fellesarealet er «velgarasjen» ved innkjøring til Brenna-feltet (adresse Smalåkeren 1).

På generalforsamlingen i 2017 ble følgende vedtatt:

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 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.

Styret følger opp et mindre antall ulovlige saker der større konstruksjoner er plassert på fellesarealet.

Det kraftige snøfallet i januar synliggjorde at det også er mange mindre forhold som kan skape problemer:

- Hekker som er plantet utenfor egen tomt eller har vokst seg utover tomta
- Sjøppelkasser i veien (samt søppelkasser i veien som i tillegg er overbygd)
- Gjerder og murer som er plassert utenfor egen tomt

Forslag:

1. Den enkelte huseier pålegges å sørge for at hekker, busker og trær som hindrer ferdsel, reduserer fremkommelighet eller hindrer sikt fjernes. Hekker på fellesarealet skal fjernes.
2. Private søppelkasser skal plasseres på egen tomt
3. Gjerder og murer som er bygget på fellesarealet skal flyttes inn på egen tomt eller fjernes.

Styret gis fullmakt til å sørge for fjerning dersom huseier ikke ordner dette selv. Huseier varsles om at fjerning vil skje før dette gjennomføres. Huseier faktureres arbeidet med fjerningen.

Styret skal utvise et visst skjønn slik at ikke feil på noen få cm. fører til fjerning.

Tiltak for å fremme økt deltakelse ved Rusken

Brenna velforening har ansvaret for et stort fellesareal.

For å holde kostnadene nede ryddes fellesarealene om våren under «Rusken»-dugnaden.

Det har vist seg at oppmøtet til disse dugnadene er synkende, og i tillegg er det en del som nærmest bare viser seg og går igjen. Resultatet er at en stadig mindre andel av beboerne bidrar til fellesskapet gjennom å utføre arbeid under Rusken. Resultat er økende behov for å kjøpe tjenester.

Temaet mulig innføring av økt kontingent for å muliggjøre kjøp av tjenester ble luftet på generalforsamlingen i 2017, men så langt har styret valgt ikke å innføre noen form for tilleggsbetaling for beboere som ikke bidrar under Rusken.

Vurderingen nå er at skjevfordelingen av arbeid nå har blitt så omfattende at det er nødvendig med tiltak.

Forslag:

1. Det innføres ekstrakontingent for huseiere som ikke deltar under Rusken
2. Dette gjøres ved at første del av kontingenten settes kr. 500,- over 50% av årlig kontingent.
3. Medlemmer som registreres som deltakere under Rusken faktureres et tilsvarende lavere beløp annet halvår. Medlemmer som ikke blir registrert som deltakende under Rusken faktureres 50% av årlig kontingent annet halvår.
4. Styret sørger for at deltakelse ved Rusken registreres på husnummer og -eier.
5. Som deltaker som kvalifiserer for redusert kontingent annet halvår regnes voksne og barn over 18 år.

Forslag om opprettelse av bomiljøutvalg

Brenna er et flott boområde i Oslo med grense mot marka.

Samtidig er det en del uheldige utviklingstrekk som vi er nødt å forholde oss til, jfr omtale i velforeningens årsberetning for 2017.

Det er viktig å arbeide for å beholde Brenna som et trygt og godt boområde for barn og voksne. Det foreslås at det opprettes et eget utvalg som systematisk, og i samarbeid med styret, skal komme fram med definerte tiltak for å snu den negative utviklingen.

Forslag:

Det nedsettes et bomiljøutvalg som skal arbeide for å motvirke en negativ utvikling på Brenna. Utvalget skal ha representanter fra ulike beboergrupper. Utvalget skal ha fem medlemmer. I første omgang skal utvalget rapportere til styret, dernest til generalforsamlingen.

Utvalget oppfordres til nytenkning.

Fokusområder for utvalget:

- Påpeke de viktigste utfordringene på Brenna
- Foreslå mulige mottiltak og aktiviteter som kan fremme et positivt bomiljø
- Foreslå nye informasjonsaktiviteter rettet mot huseierne
- Styrke kontakten med relevante instanser i kommunen
- Vurdere samarbeid med skoler og organisasjoner for barn og unge
- Innhente uttalelser fra beboere i ulike deler av området
- Kontakte andre områder i Oslo med liknende problemstillinger

Det budsjetteres med kr. 15.000,- til arbeidet i gruppa. Beløpet belastes budsjettposten Informasjon og kommunikasjon (kr. 8.000,-) og Sosiale og inkluderende aktiviteter (7.000,-).

Brenna Velforening - Budsjett

	Regnskap 2 017	Budsjett 2018	Noter
Inntekter:			
Velkontingent	996 250	995 000	1
Øvrige inntekter	99 790	70 000	2
Sum inntekter:	1 096 040	1 065 000	
Driftskostnader:			
Veilys	68 145	70 000	
Lys ballplass/skøytebane samt bod	8 163	8 000	
Brøyting/strøing/spyling	190 988	195 000	3
Asfaltering	150 815	160 000	4
Informasjon og kommunikasjon	13 115	25 000	
Vakthold	46 828	50 000	5
Juridiske utredninger	30 805	40 000	6
Div.driftsutgifter	8 556	10 000	7
Sum driftskostnader:	517 414	558 000	
Fellesarealer:			
Lekeplasser	-	50 000	
Ballplass/skøytebane	10 000	10 000	
Rusken-aksjonen	25 483	50 000	
Tekniske anlegg/ Postkasser	94 324	30 000	8
Vaktmestertjenester	115 432	170 000	
Trefelling	26 203	25 000	
Redskaper og utstyr	20 507	35 000	
Bod	74 046	5 000	
Sum fellesarealer:	365 995	375 000	
Møteutgifter:			
Styrehonorar	80 000	80 000	
Møteutgifter	1 250	9 000	
Sum møteutgifter	81 250	89 000	
Sosiale og inkluderende aktiviteter			
Sosiale og inkluderende aktiviteter	36 881	30 000	
Sum sosiale og inkl. aktiviteter:	36 881	30 000	
Regnskap og revisjon:			
Regnskapsføring	8 250	14 000	
Revisjon	2 000	2 000	
Sum regnskap og revisjon:	10 250	16 000	
Sum kostnader:	1 011 790	1 068 000	
Driftsresultat	84 250	-3 000	
Finansinntekter/kostnader:			
Renteinntekter	3 496	4 000	
Bankomkost.	957	1 000	
Netto finansinntekter	2 539	3 000	
Årsresultat før disposisjoner	86 789	-	

Noter:

1	Kontingent		
	Kontingent	Kr 5.000 x 198	990 000
	Støttemedlemskap		5 000
	Sum kontingent		995 000
2	Øvrige inntekter		
	MVA -refusjon		70 000
3.	Brøyting strøing		195 000
	Avtale om brøyting, støing og feieing av veiene		
4	Asfaltering		160 000
	Dersom behov for mer asfaltering tas det fra asfaltfondet		
5	Vakthold		50 000
	Avtale om områdevakthold		
6	Juridiske utredninger		40 000
	Juridisk kompetanse		
7	Diverse driftsutgifter		10 000
	Postboksleie, porto, kontorekvisita og lignende		
8	Infrastruktur		25 000
	Eventuelt vedlikhold/skader på vann/fjernvarme		

Generalforsamling Brenna velforening 21. mars 2018

Valgkomiteens innstilling

STYRET:

Leder Tor Helge Lyngstøl	ikke på valg
Sverre Kallevik:	gjenvalg
Lars Danielsen:	gjenvalg
Atle Svenheim:	gjenvalg

Bertil Gilberg gikk ut midt i perioden:

Don Macdonald går inn i siste del av hans periode.

Vararepresentant:	Arne Egil Sagen
Vararepresentant:	Wendi Jensen

VALGKOMITE:

Benedichte C. Rappana Olsen
Anne Macdonald
Einar Nygård

REVISORER:

Stein Løvdahl
Saema Afgan

Innstillingen foretatt av

Benedichte Olsen, Arne Egil Sagen, Anne McDonald
6.2.2018



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.