



Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Brenna velforening
Innkalling til generalforsamling 2022

Tid: mandag 14. Mars, kl 1830 – 2100
Sted: Lofsrud skole, store 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 avstemming krever et simpelt flertall for beslutning, unntatt forslag til vedtektsendringer som krever 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 av tap.
4. Innkomne forslag
5. Fastsettelse av velkontingent og driftsbudsjett
6. Valg
7. Avslutning

Styret.

Vedlegg:

- Årsberetning
- Regnskap for 2021
- Revisjonsberetning
- Forslag
- Budsjettforslag 2022
- Valgkomiteens innstilling til nytt styre

Alt underlag finnes også på www.brennavel.no

Bevaring av Brenna som et godt boområde – rammer

Styret er svært opptatt av å sikre Brenna som et attraktivt og trygt boområde for sine medlemmer. Det er positivt at mange boligeiere bidrar til dette. Imidlertid ser vi for deler av området en uheldig utvikling i retning av omgjøring til flermannsboliger og utleieboliger, noe som kan være i strid med reguleringsplanen for området. Noen boligeiere/utleiere ivaretar ikke sine forpliktelser mht. å bidra til å sikre en positiv utvikling i området.

Det er også tydelig at noen huseiere ikke gjør seg kjent med hvilke plikter som påhviler den enkelte huseier på Brenna. De mest sentrale forhold oppgis her:

Brenna velforening

Opprettelse av Brenna velforening (BV) er fastsatt i de opprinnelige kjøpekontraktene for tomtene. Samtlige huseiere er pliktige til å være medlemmer av velforeningen. Det anbefales at alle medlemmer setter seg inn i disse dokumentene.

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

Bolig og fellesarealer

Beboere på Brenna eier egen tomt. Utnyttelsesgrad, boligstørrelse og møneretning er angitt for den enkelte tomt i reguleringsplanen og tomtteark. I tillegg er det for de fleste tomter ufravikelig krav om tett vegg mot nabo. Alle huseierne deler 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.

Drift og vedlikehold av private veier og gatelys

Beboerne er i fellesskap ansvarlig for nødvendig vedlikehold (asfaltering, snørydding, strøing og feiing) knyttet til de private veiene. Vi er også ansvarlige for gatebelysning. BV sørger for å ha nødvendige avtaler med leverandører som utfører arbeidet. Det er bare Brennaveien som er kommunal vei i vårt område.

Drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger

Huseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av sekundærledninger vann og avløp. Ledninger dekker flere eiendommer. På Brenna går vann- og avløpsledninger hovedsakelig under husene. 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 vi i fellesskap gjennom velferdskontingenten selv betale for. Der den enkelte boligeier er ansvarlig for brudd/tilstoppinger, vil BV kreve refusjon fra huseieren.

Det er ikke noen vaktmestertjeneste på Brenna

Huseierne må selv sørge for alle former for vedlikehold på egen bolig. BV har ingen vaktmestertjeneste som kan tilkalles for arbeid på de enkelte eiendommene.

Alle som ønsker å bygge noe på egen tomt må følge reglene fra bygningsmyndighetene, og søke tillatelse dersom tiltaket er av en slik karakter at dette kreves.

Styret i BV kan ikke godkjenne noen form for bygging på de enkelte tomtene.

I praksis er det ikke mulig å kjøpe en andel av fellesarealet

Salg av en andel av fellesarealet krever godkjenning fra samtlige medlemmer, noe som bla innebærer at salget må tinglyses på samtlige skjøter. Styrevedtak eller vedtak på generalforsamlingen er ikke tilstrekkelig til at salg av en del av fellesarealet kan gjennomføres. Generalforsamlingen har derfor tidligere erkjent at salg av deler av fellesarealet ikke er praktisk gjennomførbart.

Ulovlig bygging og bygging på fellesarealet

Som forvalter av fellesarealet får Brenna velforening nabovarsel, og gir om nødvendig en uttalelse. Siste år har vi avgitt uttalelser i flere saker. Dersom det registreres bygging det ikke er mottatt varsel om, vil styret rutinemessig henvende seg til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten (PBE), og be om opplysninger. Eventuell bygging på fellesarealene vil automatisk gi krav om rivning. Det har vært flere tilfeller der beboere har bygget utenfor egen tomtegrense, og senere har måttet rive byggverket etter pålegg fra bygningsmyndighetene.

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. Avstandskrav kan ikke fravikes, selv om huseiere avtaler dette. Dersom det er ønskelig å fravike reguleringsplanen, må dette på vanlig måte søkes kommunen om tillatelse. I slike tilfeller vil både velforeningen og berørte naboer være høringsinstans.

ÅRSBERETNING FOR STYREPERIODEN 2021

Styresammensetning

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

Funksjon	Navn	Adresse
Leder:	Arne Egil Sagen	Brennagrenda 33
Styremedlemmer:	Einar Nygård	Pasopveien 41
	Donald Macdonald	Brattlistubben 3
	Sverre Kallevik	Pasopveien 9
	Atle Svenheim (økonomiansvarlig)	Langretta 3
Varamedlemmer:	Ole Gule	Pasoplia 3
	Wendi Jensen	Brennastubben 4
	Geir Engelbrethsen	Smalåkeren 3
Valgkomité:	Benedichte C. R. Olsen	Pasopveien 33
	Anne Macdonald	Brattlistubben 3
	Lars Danielsen	Pasopveien 22
Revisorer:	Stein Løvdahl	Langretta 7
	Lars Hansen	Pasopveien 29

Websiden brennavel.no er styrets primære 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 på web.

For å spare kostnader og tid har styret tatt i bruk et digitalt opplegg for informasjon. Medlemmene av Brenna velforening må derfor 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 blir ikke lenger utdeling av informasjonsskriv på papir. Dersom du ikke mottar informasjon pr e-post fra Brenna vel må du sende en e-post til leder@brennavel.no

Kommunikasjon

Brenna vel består av 198 ordinære medlemmer og 4 støtte-medlemmer.

Det har vært avholdt 10 styremøter og gjennomført flere befaringer i 2021. Det har vært sendt ut underlag til generalforsamling samt en rekke ulike informasjoner, noen bare på hjemmesiden, andre også som e-post til alle medlemmer av Brenna vel. 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 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.

Representanter fra styret har gjennom året hatt kontakt med ulike instanser i kommunen.

Smittevernreglene har krevet spesielle forhold, og det har vært gjennomført digitale møter når det ikke har vært mulig å gjennomføre et fysisk møte.

Vi tok i bruk «Lettstyrt» fra desember 2020, og har dermed digital kommunikasjon mot alle medlemmene i Brenna Vel. I 2021 hadde vi:

-3 masseutsendelser med sms. (ca 750 av 1000 gratis meldinger)

-19 masseutsendelser med epost.

Vi har også lagt ut 17 nyheter på hjemmesiden.

Lagt ut referater fra styremøter

Styret har behandlet en lang rekke saker, blant annet følgende:

- Øvet påtrykk mot de rette instanser for å få en slutt på steinknusingen som foregikk på Mortensrud
- Oppgradering av to lekeplasser: på lekeplassen i Pasopsvingen er det fornyet vippehuske etter skade, satt opp et nytt vippe dyr, reparert konstruksjonen over sklien, forkortet den store sandkassen noe og satt opp en ny mindre sandkasse med lokk slik at sanden ikke blir utsatt for etterlatenskaper fra katter. På lekeplassen i

Langretta/Pasoplia er det satt opp et basketball-mål, bygget en tribune og satt opp en stor huske der flere barn kan huske samtidig.

- Utleie av parkeringsplasser på den store plassen ved innkjøring til Pasopsvingen.
- Vi fikk en skade på en lysstolpe i Brennastubben etter påkjørsel fra en ukjent bil, denne stolpen ble flyttet nærmere veikanten til en kostnad av ca kr 48 000. Denne kostnaden fikk vi dekket av Trafikkforsikringsforeningen.
- Vintersesongen ble forberedt ved en befarings med SUMO (Skandinavisk Utemiljø) som også har fått en oversikt over alle forhold som ble påpekt forrige vinter. Det blir ganske mye grus gjennom vinteren, og denne grusen tar vi vare på og bruker i ulik sammenheng.
- Det er gjennomført i alle fall tre store sosiale aktiviteter i 2021; Skøytekarneval, Halloween og tenning av årets juletre på Sportsplassen. Det ble satt lys på i alt 5 juletrær på vårt område. 3 trær ble forsynt med strøm fra nærmeste nabo, hvilket vi er takknemlig for.
- Takket være en rask og god søknad som ble skrevet av Gunn Elisabeth Hval (leder av sosialkomiteen), fikk Brenna vel i alt 40 000 kroner fra bydel Søndre Nordstrand til å finansiere de sosiale tiltak.
- Omsider fikk vi Oslo kommune til å reparere sin del av et skadet autovern i krysset Brennaveien/Langretta. Dette har krevd en aktiv oppfølging fra vår side.
- Vi har fått en avtale med nettselskapet Elvia om en gjennomgang og oppgradering av deres strøm-skap som står rundt på vårt område. Avtalen ble gjort sist høst, arbeidet skjer første halvår 2022
- Med grunnlag i informasjonsbrosjyren som ble oppdatert og utgitt på nytt i 2020, laget vi en digital bildepresentasjon av vårt flotte område her på Brenna.
- Det er satt opp en «løs dump» i svingen ved Brennagrenda 21, men denne måtte midlertidig fjernes da en snørydde-traktor løsnet festet til dumpen.
- Mange asfalskader og hull er reparert gjennom sommeren, men ingen vei er helasfaltet i 2021.
- Det har vært stor aktivitet med utlån av hengere gjennom året. Ordningen er selvfinansierende. Takk til Ståle Nuland som administrerer denne ordningen!
- Det er også en del som låner redskap og utstyr, se liste på hjemmesiden for hva som er tilgjengelig. Takk til Omar Samarai som har håndtert denne låneordningen!

Vedlikehold av fellesarealet

Huseierne må selv sørge for alle former for vedlikehold på egen tomt/bolig. BV har ingen vaktmestertjeneste som kan tilkalles for arbeid på de enkelte eiendommene. Brenna vel har imidlertid gjort en avtale med firmaet Nøtteknekkern AS som engasjerer fire lokale pensjonister til vedlikehold av fellesområdet. Dette forholdet er regulert gjennom en avtale som beskriver hvilke oppgaver Nøtteknekkern skal utføre, og i tillegg utføre oppgaver som styret ønsker utført. Arbeidet betales etterskuddsvis på timebasis med faktura.

Fordi Arne Egil Sagen er eier av Nøtteknekkern, signeres faktureringsgrunnlaget av et av styremedlemmene (på rundgang) i tillegg til at økonomiansvarlig også signerer grunnlaget før fakturering. Arne Egil Sagen er selvsagt inhabil i alle spørsmål som styrer diskuterer der det dreier seg om hva Nøtteknekkern skal gjøre for Brenna vel.

Sikkerhet

Brenna vel har en avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand som har ambulerende patruljering på vårt område, og som gir oss rapport over uønskede forhold.

Det er mange som har inngått en privat avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand, og dess flere som gjør slike private avtaler dess billigere blir den ambulerende tjenesten.

For å forebygge og unngå uroligheter på vårt område, har Brenna Vel fått en egen kontakt i Politiet; Carina Hansen, tlf 477 90 717, e-post: carina.hansen@politiet.no

Dette gjør at man enklere kan kommunisere med Politiet om det som skjer innenfor Brenna Vels område. Politiet har jevnlig patruljeringer i området, både som uniformert og sivil.

Parkering

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
- Det skal ikke parkeres på de private veiene

Det utføres kontroll av parkeringen på Brenna hele døgnet.

Fullstendige parkeringsregler finnes på www.brennavel.no

Det er fortsatt en del feil parkering i Brenna Vel, men det blir bedre og bedre år for år.

Det hjelper at vi har tatt i bruk og leier ut en del parkeringsplasser som vi har opparbeidet en stund tilbake på Pasopsvingen.

Vi har leid ut 6 p-plasser i krysset Brennaveien/Pasopsvingen.

Hver av disse betaler 500 pr mnd, dvs en inntekt på 36 000 NOK pr år.

Parkeringskontroll utøves som tidligere av P-Service. Det er i 2021 ilagt i 51 parkeringsgebyr.

Sportsplassen

Det er bygget ny skøytebod for skøyter og skøyteutstyr på Sportsplassen - som er skøytebane om vinteren og ballplass om sommeren. Det er innkjøpt nye skøyter og skøyteutstyr for penger vi etter søknad har fått fra Sparebankstiftelsen. Skøytebanen fungerer godt fordi det er noen ildsjeler som tilbringer atskillige timer med å rydde snø og sprøyte vann for å få isen god nok til å gå på skøyter. Ildsjelene er i første rekke Jan Kristian Bay og Paul Annar Lorås. Stor takk til disse to!

Det har vært flere skoler som har benyttet banen. I tillegg har det vært feiret flere barnebursdager, og Oslo universitetssykehus har benyttet skøytebanen i forbindelse med aktivitetsdag.

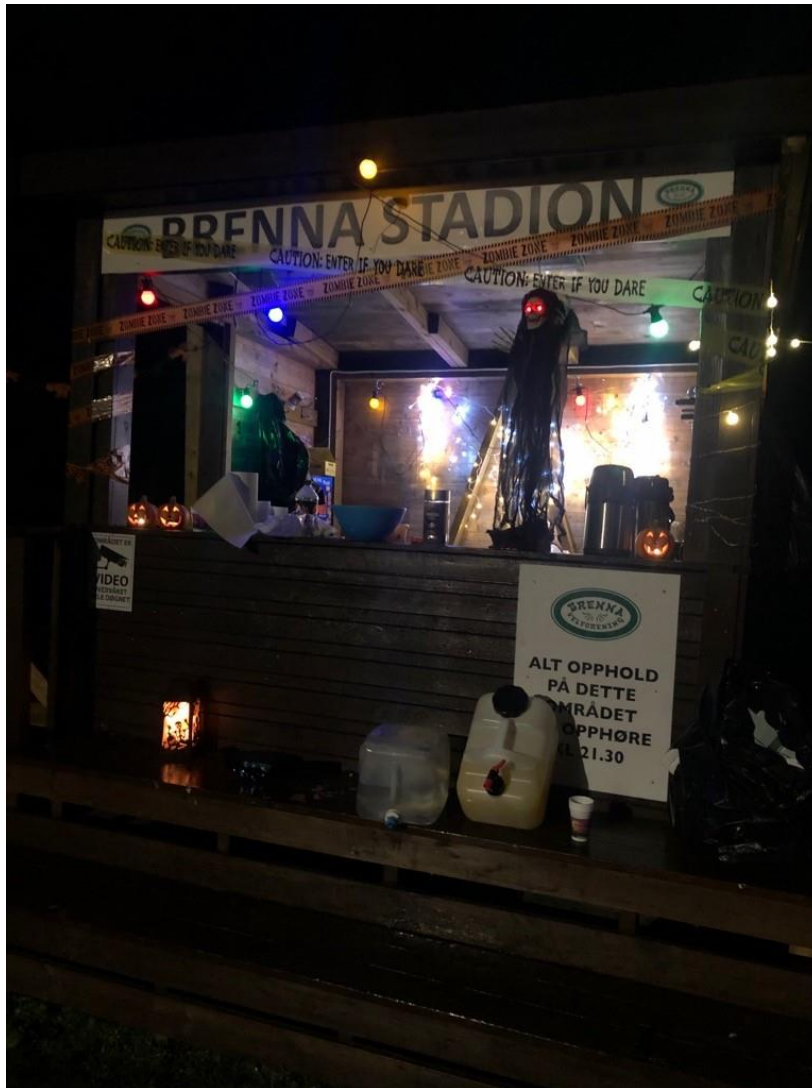
Det er satt opp en ekstra grillplass med nytt bord, benker og bålpanne. Det er også satt inn led-lys i alle stolper på sportsplassen, og som kan slås på i tidsrommet mellom kl 15 og 2130 med en bryter på høyre side av sikringsskapet.

Sosiale aktiviteter

Sosialkomiteen består nå av Stina Blåtun, Mette Helen Refvik Thomson og Gunn Elisabeth Hval. Grunnet pandemien har det ikke vært mulig å gjennomføre arrangement vinter og vår 2021. Det er likevel gjennomført to store arrangementer etter at det ble mulig fra høsten 2021: Halloween og tenning av årets juletre på Sportsplassen. Det var bra deltagelse på begge arrangementene. Størst deltagelse var det ved Halloween arrangementet, som ble gjennomført med en natursti i skogen, med spennende oppgaver og skumle effekter. Naturstien endte opp

på Sportsplassen, der flere samlet seg til sosialt samvær rundt bålpannene, og det ble delt ut godteri til alle som deltok. Tenning av årets juletre på Sportsplassen var et hyggelig treff for naboer på Brenna, og julenissen dukket opp for barna.

Takket være en rask og god søknad som ble skrevet av Gunn Elisabeth Hval (leder av sosialkomiteen), fikk Brenna vel i alt 40 000 kroner fra bydel Søndre Nordstrand til å finansiere sosiale tiltak og innkjøp av utstyr til Sportsplassen.



Forholdet til Oslo kommune

PBE følger nå godt med på byggesaker på Brenna, og etter oppfordring fra plan og bygningsmyndighetene, sender BV fortløpende inn melding om ulovligheter. I 2021 har vi uttalt oss i flere saker der vi mener at utbyggingen kan være ulovlig. Kommunen har gitt flere pålegg om rivning av ulovlig oppførte konstruksjoner. Det er også gitt flere pålegg om oppretting og vedtak om tvangsmulkt. Styret vil fortsette dette arbeidet.

Brenna vel har i to omganger gitt høringsuttalelse til Oslo kommune i forbindelse med planer for utbygging på Mortensrud, det såkalte Mortensrudprosjektet.

Rusken

Brenna Vel gjennomførte dugnad tirsdag 1. juni. 2021 med ca 130 deltagere som utgjør ca 64% Alle deltagere ble registrert ved ankomst til de ulike lekeplasser, i flott dugnadsvær.

I 2020 ble dugnaden avlyst på grunn av pandemien Covid 19, og kontaktpersonene fikk derfor ekstra lange lister med arbeidsoppgaver denne gang.

Fellesarealet er delt i 9 områder med 9 kontaktpersoner. Til sammen 42 mål skal vedlikeholdes; alle lekeapparater på våre 4 lekeplasser ble beiset, det ble også alle trapper. 2 containere ble fylt opp av alt som skulle kastes, og vi var nøye med å unngå at farlig avfall havnet i containere. Disse to containere var plassert ved innkjøring til Pasopsvingen og ved lekeplassen i Brennagrenda/Brennastubben.

De fleste arbeidsoppgavene ble avsluttet på dugnaden, men de som ble igjen overtok Nøtteknekkern og beboere som ikke kunne møte opp å dugnaden.

De som deltok på dugnaden fikk kr 500,- i fratrukk på velkontingenten.

Styret vil takke alle som har bidratt slik at dugnaden kunne gjennomføres.

Leverandører av signaler

På forrige Generalforsamling ble det fremsatt forslag om at Brenna Velforening skulle jobbe for å inngå en storkundeavtale med Telenor eller andre leverandør på fibernett.

Vi har hatt kontakt med Telenor, høsten 21 og januar 22, og Allente høsten 21. Allente tilbyr kun løsning via trådløst nett. Pr i dag er det kun Telenor som tilbyr Fibernett i vårt boligområde.

Nettet er utbygd, og Telenor har brukt store ressurser på å investere i dette. Skal man omgjøre avtalen, må Telenor investere ytterligere midler. Dette er de ikke interessert i.

Etter det Styret kjenner til, er bindingstiden med Telenor ute, og man kan fritt innhente tilbud fra andre konkurrerende bedrifter. Andre leverandører kan være: Altibox, Strim.

Et råd kan være å kontakte Telenor og fremforhandle en bedre avtale.

Vi i styret ser frem til at det kommer nye tilbydere som kan benytte det fibernettet som vi har i dag.

Økonomi

Regnskapet for 2021 viser et overskudd på 215.672 kroner.

Inntektene i 2021 ble 1.517.000 kroner, som er 19.000 mer enn budsjettet.

Generalforsamlingen i fjor ble gjennomført på høsten. Styret foreslo på bakgrunn av utvikling i velforeningens økonomi likevel ikke å øke velkontingenten. Velkontingenten ble vedtatt til

7,500 kroner, hvorav 1.000 kroner for å styrke asfaltfondet og 500 kroner for å styrke avsetning til tekniske anlegg.

Deltagere på vårens dugnad fikk 500 kroner i rabatt. Med 130 deltager utgjorde det 65.000 kroner. De fleste betalte dermed 7000 kroner i kontingent.

Øvrige inntekter består av følgende

Erstatning Trafikksikkerhetsforeningen påkjørt lysstolpe	48 369,00
Momskompensasjon	21 092,00
Utleie henger	10 722,97
Utleie parkeringsplasser	15 250,00
Annet	-2 589,00

I tillegg har Brenna Vel fått støtte fra Sparebankstiftlene på kr 15.000 til innkjøp av utstyr på skøytebanen. Bydel Søndre Nordstrand har gitt støtte på til sammen 40.000 til høstfestival og skøytefestival. Disse postene er ført inn på de tilhørende utgiftspostene. 20.000 er overført til benyttelse i 2022.

Kostnader

Sum kostnader er 200.000 lavere enn budsjettet.

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

- Veilys. Etter overgang til ledlys er kostnaden til veilys gått ned og er 43.000 lavere enn budsjettet.
- Brenna Vel har gjennom flere år satt av beløp til større asfaltering av veiene. Det er det gjort i 2021 også. I tillegg ble det budsjettet 150.000 til vedlikehold og små reparasjoner på veiene. Her er det brukt 47.000 kroner. Ved utgangen av 2021 står det 564.000 kroner på asfaltfondet.
- Vi har styrket avsetning til fond for tekniske anlegg med 99.000 kroner. Fondet er nå på 487.000. Styret anser det for viktig å ytterligere styrke dette fondet for å være rustet til eventuelle større reparasjoner på vann og avløp.
- Brenna Vel har hatt tidligere hatt flere saker der det har vært bruk for juridisk bistand. I 2021 er det ikke brukt penger på dette.
- Brenna Vel har i 2021 brukt mer penger enn budsjettet på lekeplassene og ballplassen, etter flere år med mindre forbruk på disse postene. En del av dette er utført av Nøtteknekkern. Det er imidlertid brukt 28.000 mindre enn budsjettet på vaktmestertjenester.
- Rusken-aksjonen ble avholdt med 130 deltakende husstander. Det ble besluttet å sette ut færre containere enn tidligere, og det ble derfor en lavere kostnad enn budsjettet. Det er også brukt mindre beløp på felling av trær.
- Redskaper og utstyr ligger over budsjett. Det skyldes at det måtte kjøpes inn ny gressklipper og service på UTV.
- Med et overskudd på 215.672 kroner er økonomien i Brenna Vel god. Vi har bygget opp fond til asfaltering og uforutsette utgifter på til sammen 1101.0000 samt en egenkapital på 554.050.

Revisjonsberetning framlegges på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar det framlagte resultatregnskapet og balanse for 2021.

Budsjett for 2022

Styret ønsker å benytte overskuddet fra 2021 til å dekke kostnader i 2022. Det budsjetteres derfor med et underskudd i 2022 på 182.500 kroner. Velkontingenten foreslås derfor ikke økt i 2022. Prinsipielt mener styret at en økning av velkontingentent i tråd med prisutviklingen er riktig for å opprettholde aktivitetsnivået, men har på bakgrunn av det positive resultatet i 2021 ikke valgt å foreslå dette for 2022. Med dette forslaget har velkontingenten stått stille i 3 år.

På generalforsamlingen i 2019 ble det vedtatt at de som deltar på dugnad skal få refundert 500 kroner som lavere velkontingent annet halvår. Dette videreføres. Velkontingenten til drift er 6.000 kroner. I tillegg foreslås 1.000 kroner knyttet til fortsatt oppbygging av asfaltfondet og 500 kroner til oppbygging av teknisk fond.

De enkelte poster i budsjettet er satt opp i etterfølgende oversikt. Styret vil bemerke følgende:

- Styret ser et behov for å fortsette fondsoppbyggingen i årene framover. Uforutsette reparasjoner på de tekniske anleggene kan kreve store kostnader. Samtidig ser vi at behovet for asfaltering på grunn av stor trafikk på veiene øker. Økende oljepris medfører også økte kostnader på asfalt.
- Det planlegges å asfaltere en del av de veiene som ikke ble asfaltert i 2020. Det foreslås derfor at det tas 250.000 kroner fra asfaltfondet til dette.

Øvrige poster er vist i budsjettforslaget med noter og vil bli gjennomgått på generalforsamlingen

På forrige generalforsamling fikk styret mandat til å se på forslag til vedtektsendringer knyttet til velkontingent per boenhet. Styret har behandlet saken og gått gjennom hva som er registrert på den enkelte eiendom hos bygningsmyndighetene. Styret har ikke funnet boliger som er seksjonert, men det er registrert hybelleiligheter ol på noen boliger, men ikke på alle som vi i dag tror har utleie. Styret finner ikke grunnlag for på bakgrunn av disse opplysningene å fremme forslag til vedtektsendring.

Forslag til vedtak:

Det framlagte driftsbudsjettet godkjennes

Velkontingenten blir 7500,- kroner fordelt på 2 halvårslige innbetalinger. De som deltar på dugnaden, vil få 500 kroner i fratrukk på siste innbetaling.

Brenna 21. februar 2022

Atle Svenheim (sign)

Ole Gule (sign)

Sverre Kallevik (sign)

Donald Macdonald (sign)

Arne Egil Sagen (sign)

Wendi Jensen (sign)

Einar Nygård (sign)

Geir Engelbretsen (sign)

Brenna Velforening

<u>Resultat pr 31/12</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Budsjett 2021</u>
<u>Inntekter:</u>			
Velkontingent	1 192 375,00	1 194 250,00	1 250 000
Dugnadspenger	-65 000,00	-	-74 000
Velkontingent asfaltfond	198 000,00	198 000,00	198 000
Velkontingent fond for tekniske anlegg	99 000,00	99 000,00	99 000
Øvrige inntekter	4 92 844,97	59 603,60	25 000
Sum inntekter:	1 517 219,97	1 550 853,60	1 498 000
<u>Driftskostnader:</u>			
Veilys	57 383,23	223 857,94	100 000
Lys ballplass/skøytebane samt bod	15 502,20	12 736,49	15 000
Brøyting/strøing/spyling	234 594,62	210 872,69	240 000
Asfaltering	47 579,00	1 010 878,80	150 000
Fra/Til asfaltfond	198 000,00	-600 000,00	198 000
Velkontingent fond tekniske anlegg	99 000,00	99 000,00	99 000
Informasjon og kommunikasjon	27 582,00	50 108,50	30 000
Vakthold	52 094,00	53 869,00	55 000
Juridiske utredninger	-	28 625,00	30 000
Div.driftsutgifter	15 332,04	4 148,60	10 000
Sum driftskostnader:	747 067,09	1 094 097,02	927 000
<u>Fellesarealer:</u>			
Lekeplasser	89 912,41	15 688,95	50 000
Ballplass/skøytebane	17 753,12	4 891,95	5 000
Rusken-aksjonen	35 420,95	899,20	60 000
Tekniske anlegg	44 232,10	38 982,80	40 000
Vaktmestertjenester	182 557,49	228 287,13	220 000
Trefelling	4 500,00	-	20 000
Redskaper og utstyr	48 554,14	27 107,45	35 000
Bod	4 171,30	10 471,33	5 000
Sum fellesarealer:	427 101,51	326 328,81	435 000
<u>Møteutgifter:</u>			
Styrehonorar	97 850,00	90 000,00	100 000
Møteutgifter	1 907,00	2 179,40	6 000
Sum møteutgifter	99 757,00	92 179,40	106 000
<u>Sosiale og inkluderende aktiviteter</u>			
Sosiale og inkluderende aktiviteter	13 670,77	5 250,10	20 000
Sum sosiale og inkl. aktiviteter:	13 670,77	5 250,10	20 000
<u>Regnskap og revisjon:</u>			
Regnskapsføring	12 931,25	10 400,00	12 000
Revisjon	2 000,00	2 000,00	2 000
Sum regnskap og revisjon:	14 931,25	12 400,00	14 000
Sum kostnader:	1 302 527,62	1 530 255,33	1 502 000
<u>Driftsresultat</u>	214 692,35	20 598,27	-4 000
Finansinntekter/kostnader:			

Renteinntekter	1 953,46	5 525,60	5 000
Bankomkost.	973,75	911,31	1 000
Netto finansinntekter	979,71	4 614,29	4 000
Årsresultat før disposisjoner	215 672,06	25 212,56	-
Disponering av resultat:			
Overført fra / til fri egenkapital	215 672,06	25 212,56	-
Sum disponert	215 672,06	25 212,56	-

Balanse pr. 31.12	2021	2020
	Note	
Omløpsmidler:		
Bank foliokonto	270 261	50 761
Bank høyrente	1 414 345	1 012 392
Forskuddsbetalte kostnader	-	-
Fordringer	42 800	89 695
SUM EIENDELER	1 727 407	1 152 848
Gjeld og kapital:		
Leverandørgjeld	40 404	18 000
Påløpne kostnader honorar, etc	51 952	12 470
SUM KORTSIKTIG GJELD	92 357	30 470
Diverse avsetninger:		
Ubenyttet bevilgning lokalt miljøarbeide	1 30 000	30 000
Fond uforutsette utgifter teknisk anlegg	2 487 000	388 000
Ubenyttet bevilgning asfaltering	3 564 000	366 000
SUM AVSETNINGER	1 081 000	784 000
Kapital:		
Fri egenkapital	554 050	338 378
SUM KAPITAL	554 050	338 378
SUM GJELD OG KAPITAL	1 727 407	1 152 848
Brenna 10, februar 2022		

Atle Svenheim
Kasserer

Lars Hansen
Revisor

Stein
Løvdahl
Revisor

Brenna Velforening

Noter til regnskapet for 2021

Note

1 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 31.12.21	<u>30 000,00</u>

Note

2 Avsetning tekniske anlegg

Avsetning 2011 ovf fra egenkap	60 000,00
Avsetning 2014 ovf fra avsetn strøm	130 000,00
Avsetning 2019 (budsjettet)	99 000,00
Avsetning 2020 (budsjettet)	99 000,00
Avsetning 2021 (budsjettet)	<u>99 000,00</u>
Sum avsetning 31.12.21	<u>487 000,00</u>

Note

3 Avsetning asfaltering

Rest avsetning 2018 (budsjettet)	68 000,00
Avsetning 2019 fra drift	100 000,00
Avsetning 2019 (budsjettet)	198 000,00
Avsetning 2021 (budsjettet)	<u>198 000,00</u>
Rest avsetning pr 31.12.21	<u>564 000,00</u>

Note

4 Øvrige inntekter

Erstatning Trafikksikkerhetsforeningen påkjørt lysstolpe	48 369,00
Momskompensasjon	21 092,00
Utleie henger	10 722,97
Utleie parkeringsplasser	15 250,00
Annet	-2 589,00
Støtte Sparebankstiftelsen	14 998,00
- overført ballplass/skøytebane	<u>-14 998,00</u>
Støtte fra bydelen til høstfestival	20 000,00
- overført sosiale kostnader	<u>-20 000,00</u>
Støtte fra bydelen til skøytefestival	20 000,00
- overført til balansen for bruk i 2022	<u>-20 000,00</u>

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN I BRENNÅ VEL, 14. MARS 2022

Forslagsstiller: Bennedichte C. R. Olsen, Pasopveien 33.

Forslaget har to deler:

- a) *Styret i Brenna vel setter ned en arbeidsgruppe som bereder grunnen for en mulig reforhandling med Oslo kommune om den inngåtte kjøps- og ansvarsavtalen fra 1986/1987.*

Arbeidsgruppen skal utarbeide et kunnskaps- og argumentasjonsdokument som styret - eller dem styret bemyndiger - kan nyttiggjøre seg i forhandlinger med kommunen.

Dokumentet fra arbeidsgruppen og styrets vurderinger legges fram på generalforsamlingen 2023. Styret forventes å presentere et gjennomarbeidet forslag om hvordan de mener eventuelle reforhandlingene best kan igangsettes.

Generalforsamlingen 2023 får framlagt et forslag på personer som skal inngå i en forhandlingsgruppe. Også ikke-medlemmer av Brenna vel kan inngå i gruppen.

- b) *Den obligatoriske kontingenten til Brenna vel fryses på 2021-nivået (kr. 7 500) gjennom hele 2022. Kontingenten skal ikke økes på generalforsamlingen 2022.*

Styret i Brenna vel skal i 2022 rette et bevisst fokus på kostnadsutviklingen og utarbeide en plan for hvordan utgiftsnivået kan reduseres.

Som en del av dette arbeidet skal styret tydeliggjøre hvilke utgiftsposter og faktiske kostnader som er en direkte følge av kjøps- og ansvarsavtalen fra 1986/1987. I regnskap og budsjett må disse (absolutte) utgifter som følger av overnevnte avtale skilles tydeligere fra variable kostnader.

UTDYPING AV FORSLAGETS DEL A:

Begrunnelse for å igangsette dette arbeidet: Godt og vel 35 år har gått siden kjøps- og ansvarsavtalen ble inngått med de første tomtekjøperne på Brennafeltet i 1986/1987. I denne perioden har antall boenheter og antall beboere økt, noe som merkes på områdets infrastruktur. Trafikkbildet er noe helt annet i dag enn på slutten av 1980-tallet, slitasjen på veiene er merkbare og utgiftene store til vedlikehold. utfordringer er det også knyttet til feltets vann- og kloakksystem.

Andre avtaler av liknende art? Arbeidsgruppen må avklare om liknende avtaler har blitt inngått mellom Oslo kommune og andre vel, og få fram om noen avtaler senere har blitt reforhandlet og endret. Det må tydeliggjøres hva som har vært bakgrunnen for kjøps- og ansvarsavtalen.

Stemmer det at tomtene ble solgt under gjeldende markedspriser for perioden 1986/1987? Arbeidsgruppen bør få kartlagt hva tomteprisene var i vår dele av Oslo i den aktuelle perioden.

Fordeler og risikoer: Det framgår av avtalen at Brenna defineres som et utviklingsprosjekt for tekniske anlegg (alle ledninger for vann og avløp, fjernvarme, kabler for elektrisitet). Et utviklingsprosjekt bør evalueres; spørsmålet er om en slik evaluering har funnet sted. Arbeidsgruppen må foreta en analyse av de mulige fordeler kjøps- og ansvarsavtalen har

betydd for beboerne på Brenna. *Tilsvarende må den tekniske og økonomiske risiko knyttet til avtalen komme tydelig fram.* Styret bør også selv påbegynne en slik analyse uavhengig av den nedsatte arbeidsgruppen.

Arbeidet vil ta tid. En reforhandling med Oslo kommune må antas å bli meget krevende. Arbeidsgruppen må legge opp arbeidet slik at styret får et så godt grunnlag som mulig for å kunne gå inn i forhandlinger. Om mulig bør arbeidsgruppen gi styret anbefalinger om hvordan en etterfølgende reforhandling kan legges opp.

Forslagsstiller antar at et endelig kunnskaps- og argumentasjonsdokument ikke kan ferdigstilles før sent på høsten 2022, dog i god tide før generalforsamlingen 2023.

Arbeidsgruppen bør sammen med styret vurdere hvordan medlemmene av Brenna vel kan få god informasjon underveis, og anledning til innspill knyttet til sentrale spørsmål.

Det bør avsettes noen driftsmidler. Kostnader knyttet til innkjøp av dokumenter, kopiutgifter osv bør dekkes av vellet. Det legges ikke opp til honorering av arbeidsgruppens arbeid.

UTDYPING AV FORSLAGETS DEL B:

Finnes det en smertegrense for hvor høy en obligatorisk velkontingent bør være?

Spørsmålet kan kanskje oppleves provoserende, men den realitet at beboerne *ikke* har en reell organisasjonsfrihet mht. medlemskap i Brenna vel, avkrever en enda sterkere kostnadsbevissthet fra styrets side i årene som kommer.

Forslagsstiller ser at vel-styret gjennom et bredt anlagte engasjement har bidratt til å gjøre Brenna til et godt sted å bo. Det er ingen tvil om at mange av oss har hatt glede av oppgraderinger av lekeplasser, skøytebane, tekniske innretninger som lys til snarveier og trapper for å komme lett fra et nivå til et annet. Tilsvarende har mange hatt nytte av å leie gratis ulike redskapet, og det har også vært praktisk å kunne leie tilhenger til en svært billig penge.

Forslagstiller ser disse aktiviteter og tilbud som en *utvidelse* av styrets forvaltningsansvar. Mange vil sette pris på dette og mene at det er i tråd med intensjonene i vedtektenes §2 om ivaretagelse av trivsel og miljø. Også forslagstiller setter pris på mye av dette, men mener like fullt at det framover vil være klokt å vurdere mer nøkternt hva som er *felleskapets* interesser og hva som er forvaltning av oppgaver og aktiviteter som bør underkastes en strammere planlegging og en strengere økonomisk vurdering.

Fristende å indeksregulere kontingenten? Av styrets referat fra møte i november 2021 framgår det at styret planlegger å foreslå en indeksregulering av kontingenten. Saken ble også nevnt av styret på generalforsamlingen 2021. Forslagstiller kan forstå et slikt forslag, men mener det ikke kan tilrådes på dette tidspunkt.

Benedicte C. Rappana Olsen
Pasopveien 33, 1279 OSLO
911 58 740

Styrets merknader til forslaget:

Del A: Styret ser positivt på at det igangsettes en beboeraksjon for å få Oslo kommune til å ta en større del av ansvaret for infrastrukturen på feltet. Arbeidet, slik det er foreslått, er imidlertid svært omfattende og arbeidskrevende, og ligger utenfor styrets ansvars- og kompetanseområde. Styret er likevel innstilt på å bidra i en slik dugnad/aksjon. I første rekke kan styret kontakte lignende beboerforeninger for å be om deltagelse i dette arbeidet, feks tre personer fra hver forening.

Forslag til vedtak: Styret kontakter beboerforeninger som har samme utfordringer med infrastrukturen som Brenna Vel, i den hensikt å få etablert en arbeidsgruppe som skal jobbe for å få Oslo kommune til å ta en større del av ansvaret for infrastrukturen i området. Beboerne og generalforsamlingen holdes fortløpende orientert om arbeidet.

Del B: Styret er enig i at det fortløpende må være et skarpt fokus på økonomistyringen i BV. Dette har samtlige styrer i velforeningen, helt siden opprettelsen, vært bevisst på.

Kontingenten foreslås ikke økt i 2022. Styret er innstilt på at det til neste generalforsamling legges frem en oversikt over hvilke kostnader som kan kuttes. Vi vil legge frem flere alternativer for innsparing og videre drift slik at generalforsamlingen kan ha et best mulig grunnlag for å diskutere nivået på aktiviteten i velforeningen. Det vil her fremgå hvilke frihetsgrader som BV har mht utgifter.

Forslag til vedtak:

Styret skal til neste generalforsamling legge frem ulike alternativer til prioritering av aktiviteter/utgifter i BV, herunder skal det fremgå hvilket handlingsrom BV har mht reduksjon av kostnadene.

Brenna Velforening

<u>BUDSJETT</u>		Budsjett 2022	Resultat 2021	Budsjett 2021
<u>Inntekter:</u>				
Velkontingent	1	1 192 000	1 192 375	1 250 000
Dugnadspenger	1	-65 000	-65 000	-74 000
Velkontingent asfaltfond	1	198 000	198 000	198 000
Velkontingent fond for tekniske anlegg	1	99 000	99 000	99 000
Øvrige inntekter	2	40 000	92 845	25 000
Sum inntekter:		1 464 000	1 517 220	1 498 000
<u>Driftskostnader:</u>				
Veilys		60 000	57 383	100 000
Lys ballplass/skøytebane samt bod		15 000	15 502	15 000
Brøyting/strøing/spyling		250 000	234 595	240 000
Asfaltering	3	500 000	47 579	150 000
Fra/Til asfaltfond	3	-250 000	198 000	198 000
Velkontingent fond tekniske anlegg		99 000	99 000	99 000
Informasjon og kommunikasjon		30 000	27 582	30 000
Vakthold		55 000	52 094	55 000
Juridiske utredninger		30 000	-	30 000
Div.driftsutgifter		15 000	15 332	10 000
Sum driftskostnader:		804 000	747 067	927 000
<u>Fellesarealer:</u>				
Lekeplasser		40 000	89 912	50 000
Ballplass/skøytebane		15 000	17 753	5 000
Rusken-aksjonen		50 000	35 421	60 000
Tekniske anlegg		190 000	44 232	40 000

Vedlikehold fellesarealer	5	200 000	182 557	220 000
Fellesarealer /grøntområder	4	145 500		
Trefelling		20 000	4 500	20 000
Redskaper og utstyr		35 000	48 554	35 000
Bod		10 000	4 171	5 000
Sum fellesarealer:		705 500	427 102	435 000

Møteutgifter:

Styrehonorar		100 000	97 850	100 000
Møteutgifter		6 000	1 907	6 000
Sum møteutgifter		106 000	99 757	106 000

Sosiale og inkluderende aktiviteter

Sosiale og inkluderende aktiviteter		20 000	13 671	20 000
Sum sosiale og inkl. aktiviteter:		20 000	13 671	20 000

Regnskap og revisjon:

Regnskapsføring		13 000	12 931	12 000
Revisjon		2 000	2 000	2 000
Sum regnskap og revisjon:		15 000	14 931	14 000

Sum kostnader:

1 650 500	1 302 528	1 502 000
------------------	------------------	------------------

Driftsresultat

-186 500	214 692	-4 000
-----------------	----------------	---------------

Finansinntekter/kostnader:

Renteinntekter		2 000	1 953	5 000
Bankomkost.		1 000	974	1 000
Netto finansinntekter		1 000	980	4 000

Årsresultat før disposisjoner

-185 500	215 672	-
-----------------	----------------	----------

Disponering av resultat:

Overført fra / til fri egenkapital		-185 500	215 672	-
Sum disponert		-185 500	215 672	-

Noter:

1	Kontingent		1 424 000
	Kontingent	kr 6000 x 198	1 188 000
	Støttemedlemskap		4 000
	Dugnadspenger	- kr 500 til 130 husstander	-65 000
	Kontingent asfaltfond	kr 1000 x 198	198 000
	Kontingent fond tekniske anlegg	kr 500 x 198	99 000
	Sum kontingent 7500		
2	Øvrige inntekter		40 000
	Parkering,		15 000
	Utleie henger		10 000
	Refusjon mva		15 000

3	Asfaltering		250 000
	Asfaltering av veier		500 000
	Overføring fra asfaltfond		-250 000
4	Grøntområder/fellesområder		<u>145 500</u>
	Oppgradering drenert område i Langretta ved nr 18		30 000
	Opprette gangvei til trapp innerst i Pasopsvingen, behov for gelender		15 000
	Oppgradere gangvei fra Brennastubben til trapp mot Brennaveien		27 500
	Bytte ut tre-trinn med aluminium-trinn Brennagrenda		30 000
	Uforutsett		30 000
	Oppgradere fellesområde med frukttrær i Pasoplia		13 000
5	Tekniske anlegg		190 000
	Lys i trappen mellom Brennagrenda og Brennastubben		85 000
	Lys i trappen fra Pasopsvingen		85 000
	Rette autovern i Lagretta		10 000
	Divers uforutsett		10 000
6	Diverse driftsutgifter		15 000
	Postboksleie, porto, kontorekvisita forsikring og lignende		
7	Rusken, dugnad		50 000
	Containere, beplantning maling etc.		
8	Asfaltfond	Beholdning 1/1-2022	564 000
		Tilførsel 2022	198 000
		Uttak 2022	<u>-250 000</u>
		Saldo 31/12-2022	314 000
9	Fond tekniske anlegg	Beholdning 1/1-2022	487 000
		Tilførsel 2022	<u>99 000</u>
		Saldo 31/12-2022	586 000

Generalforsamling 2022. Brenna vel

Valgkomiteens innstilling, februar 2022

STYRET:

Leder: Arne Egil Sagen Ikke på valg

Don Macdonald: Ikke på valg
Einar Nygård Gjenvalg. Velges for 2 år
Sverre Kallevik: Gjenvalg. Velges for 2 år
Molly Brink Ny. Velges for 2 år

Vararepresentant Geir F. Engelbrethsen. Gjenvalg Velges for 1 år
Vararepresentant Omar Al-Samarai. Ny. Velges for 1 år

VALGKOMITE:

Benedichte C. Rappana Olsen
Anne Macdonald
Bente Kibuuka. Ny
Junaid Khan. Ny
Per Erik Borgen. Ny

REVISORER:

Stein Løvdahl
Lars Hansen

Innstillingen er foretatt av

Benedichte Olsen, Lars Danielsen, Anne McDonald
Brenna, 2. februar 2022