



Brenna velforening  
Postboks 87 Mortensrud  
1215 Oslo

## **Brenna velforening Innkalling til generalforsamling 2016**

**Tid : Onsdag 16. mars 2015 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.
  - a. Forslag om håndtering av Postens henvendelse om opprettelse av postkassestativer på Brenna (fra styret)
  - b. Forslag om vedtektsendring (fra Søren Hvenekilde)
  - c. Forslag om innføring av parkeringsforbud langs hele Brennaveien (fra Rupinder Bains)
  - d. Forslag om opprettelse av kommunikasjonskanal (fra Bennedichte C. R. Olsen)
  - e. Forslag om at styret i Brenna velforening skal arbeide for å få omgjort ordningen med «private lommer» i Oslo kommune (fra Bennedichte C. R. Olsen)
5. Fastsettelse av velkontingenten og driftsbudsjett
6. Valg
7. Avslutning

*Styret*

Vedlegg:

1. Årsberetning med ett vedlegg om seksjonering
2. Regnskap 2015/revisors beretning
3. Forslag (totalt 5)
4. Budsjettforslag 2016
5. Valgkomitéens innstilling til nytt styre

Alt underlag finnes også på [www.brennavel.no](http://www.brennavel.no)



Brenna velforening  
Postboks 87 Mortensrud  
1215 Oslo

## ÅRSBERETNING FOR STYREPERIODEN 2015-2016

### 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
	Edda Hvenekilde	Pasopveien 40
	Arne Egil Sagen	Brennagrenda 33
Varamedlemmer:	Rupinder Bains	Brattlistubben 2
	Don MacDonald	Brattlistubben 3
Valgkomité:	Benedichte C. R. Olsen	Pasopveien 33
	Anne MacDonald	Brattlistubben 3
Revisor:	Stein Løvdahl	Langretta 7
	Atle Svenheim	Langretta 3

### Møter/aktiviteter

Det har vært avholdt 9 styremøter og det er gjennomført flere befaringer. Det har vært sendt ut to informasjonsskriv pluss underlag til generalforsamlingen. I tillegg er det sendt ut invitasjoner til å delta på «Høstmarkedet».

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](mailto: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: «Høstmarkedet» 22. august og tenning av juletre med nissebesøk som ble gjennomført søndag 29.11.2015.

Det har vært avholdt flere fellesmøter med andre velforeninger i området, det vil si Søndre Dal Vel, Dalsåsen Vel, Bilittkroken Vel og Bergli velforening.

Christine Nuland har i 2015 vært varamedlem i Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV). Arne Egil Sagen var deltager på årsmøtet i Vellenes Fellesorganisasjon (VFO) våren 2015. Brenna velforening er imidlertid ikke representert i styret i VFO.

Formannen har sammen med representanter fra andre vel 10/2-2016 stilt på møte med leder for Bydelsutvalget i Søndre Nordstrand bydel Shahbaz Tariq og bydelsdirektør Hans Reidar Næss. Det arbeides for å oppnå tettere kontakt mellom velforeningene og Bydelsutvalget/bydelsadministrasjonen, muligens gjennom en fremtidig paraplyorganisasjon for vellene i området.

## **Styrets arbeid**

### **1. Rusken**

Rusken-aksjonen ble gjennomført onsdag 22. og torsdag 23. april. Som vanlig var det utplassert containere rundt i området.

Rusken i år gikk stort sett greit, men det er et tydelig behov for å bestemme hva som skal legges i containere samt å formidle denne informasjonen til alle berørte. Det kan også være behov for å definere de ulike oppgavene enda bedre.

Etter årets Rusken hadde styret en kort diskusjon om mulig gebyrlegging av huseiere som aldri deltar på Rusken. Det fremmes ikke forslag om dette på generalforsamlingen i 2016, men slikt forslag kan være aktuelt å stille senere.

Også i 2015 fant mange veien til sportsplassen og tilhørende servering etter dugnadsinnsats første dag.

### **2. Asfaltering**

Følgende asfaltarbeid er gjort på de private veiene i styreperioden:

- Pasopsvingen fra Brennaveien til nr. 11
- Krysset i Pasopveien ved nr. 31
- Kanten av asfalten i Langretta ved nr. 7, der asfalten var brukket pga. høydeforskjell

+ en del hull «her og der»

### **3. Snegleaksjonen 28. mai 2015**

Også i 2015 arrangerte velforeningen en "Snegleaksjon" for å oppnå et mest mulig sneglefritt Brenna. Det var vanskelig å finne nok snegler, så situasjonen ser nå ut til å være bedre enn tidligere.

Det møtte opp 65 personer for utlevering av Nemaslug. Tidspunktet for aksjonen var samordnet med flere nabovel, hvilket anses som gunstig for å oppnå et godt resultat i området.

### **4. Henvendelse fra Posten om å etablere felles leveringspunkter**

Posten henvendte seg til alle huseierne vår/sommer/høst 2015, med beskjed om at postkassene må samles i et antall felles leveringspunkter.

Styret har hatt kontakt med Posten om henvendelsen. Målsettingen har vært å sikre tilstrekkelig tid til å behandle saken på forsvarlig måte.

Det fremgår av utsendt underlag til generalforsamlingen, der dette dokumentet inngår, at styret skisserer flere alternative tilnærminger til hvordan «postkassesaken» kan håndteres i det videre.

## **5. Ny brøyteavtale**

Brenna velforening mottok våren 2015 oppsigelse fra mangeårig leverandør Per Chr. Fossum på avtalen om vintervedlikehold.

Vi har samarbeidet med fire andre velforeninger om ny brøyteavtale (Bergli, Bilittkroken, Søndre Dal og Dalsåsen). Brenna velforening påtok seg ansvaret med å utarbeide en felles forespørsel som ble sendt til sju mulige leverandører 13/9. Forespørselen hadde en fellesdel og de fem interessentene utarbeidet hver to vedlegg med nærmere beskrivelse av eget behov samt brøytekart for eget område.

Det ble gjennomført fem befaringer, og det ble mottatt tilbud fra tre leverandører. I samtlige tilbud var prisene vesentlig høyere enn i den gamle avtalen.

De tilbudte prisene slo ulikt ut for de fem velforeningene, og det var derfor utfordrende å evaluere tilbudene. Samtidig var viljen til å lande på samme leverandør stor. Alle velforeningene, unntatt Søndre Dal som trakk seg fra samarbeidet, har nå avtale med firma Skandinavisk Utemiljø Oslo AS om vintervedlikehold.

Hele avtalen er tilgjengelig på [brennavel.no](http://brennavel.no).

## **6. Vaktmesteroppgaver**

Brenna velforening har avtale med firma "Nøtteknekkern" om utførelse av en god del oppgaver på Brenna. Avtalen om dette er tilgjengelig på [brennavel.no](http://brennavel.no).

En viktig del av vaktmesteroppgavene består i søppelplukking og gressklipping. 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 etterarbeide.

Velforeningens lånetilhengere trenger jevnlig en del vedlikehold, likeså traktor, gressklippere og kantklippere. Det er videre utført en del reparasjoner på lekeplassene. Asfalteringsfirmaet er også fulgt opp.

Nøtteknekkeren sørger nå for oppfylling av strøkassene. Dette er rimeligere enn å benytte brøyteselskapet.

Det er gruset en gangvei fra Brennaveien ned til Langretta som brukes av skolebarn. Dette arbeidet ble gjort med en god del dugnadsarbeid i tillegg til innsats fra Nøtteknekkern.

På sportsplassen er det laget et tilbygg til boden, dette inneholder skøyter og skøyteutstyr for utlån, dessuten kan tilbygget også brukes som serveringsluke når det er behov for det.

## **7. Bygging av leiligheter i låven på Brattli gård**

I forlengelsen av generalforsamlingen i 2015 ble videre bruk av Brattli gård diskutert. Det var enighet om å arbeide for at det ikke ble etablert mange småleiligheter i den gamle låven.

Det ble nedsatt et lite arbeidsutvalg som skrev flere henvendelser i saken til Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten og Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FM). PBE avslo de mange klagen som Brenna-folk sendte inn. Klagen ble sendt videre til FM som er ankeinstans. Velforeningen støttet opp under klagen ved å sende brev til FM der det gis uttrykk for at vi ikke har tro på at prosjektet det nå legges opp til på Brattli gård er positivt for

området, og at myndighetene ved å tillate planene slik de foreligger påtar de seg et stort ansvar for en sterk forringelse av vårt nærområde.

Konklusjonen ble likevel at FM i brev datert 7/12-2015 opplyste at de ikke kunne se at det var grunnlag for å sette kommunens vedtak til side. Det ble vist til vurderingene i rammetillatelsen og i klageomgangen som FM i det vesentlige sluttet seg til.

Konklusjonen er at bruksendring fra kontor til boliger i låvens første etasje ble gitt.

## **8. Lekeplasskomitéens arbeid i 2015**

Lekeplasskomiteen har fått gjort mye i 2015.

Etter en til dels nedslående rapport fra et firma som vurderer lekeplassikkerhet på vårparten, har nesten all aktivitet vært rettet mot å utbedre feil og mangler på våre fire lekeplasser i år. Alle alvorlige feil er rettet opp, og lekeplassene var ved utgangen av året i en forfatning som gjør dem trygge å leke på igjen.

Som foregående år har vi arrangert noen hyggelige samlinger for beboerne, blant annet skøytekarnevalet i februar, høstmarked i august og julegrantenning i desember. Det er svært hyggelig at så mange har tatt seg tid til å delta på aktivitetene i regi av velet og vi registrerer en økning i antallet som finner veien til samlingene våre for hvert år som går.

Lekeplasskomiteen og styret vil rette en stor takk til alle som bidrar til fellesskapet på denne måten og håper dere blir med i 2016 også!

## **9. Parkering på de private veiene og i Brennaveien**

Parkeringsordningen for de private veiene på Brenna synes nå å fungere 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 2015 ilagt 133 kontrollavgifter, hvorav 43 er slettet.

Det virker nå som at alle forstår 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.

Både styret og enkeltbeboere har henvendt seg til Bymiljøetaten om parkeringen i Brennaveien. Det er nå klart at det vil bli forbud mot parkering i Brennaveien fra Brattlistubben fram til snuplassen for bussen. Dette vil bli skiltet i løpet av kort tid.

Styret har gjort flere henvendelser til Bymiljøetaten der vi har bedt om at det settes opp autovern ved låven ved Brennaveien 122. Dette for å hindre parkering av store biler ved låven, og for å sikre at veidekket ikke blir ødelagt av slik parkering. Vi har foreløpig ikke fått noen positiv reaksjon på disse henvendelsene.

## **10. Skøytebanen**

Til tross for ustabil vær, har det vært stor aktivitet på skøytebanen. Sprøytegjengen har ikke gitt opp selv om isen har smeltet noen ganger!

Som nevnt foran har Nøtteknekkern sørget for påbygging av boden på sportsplassen for å få plass til låneskøyter og -køller. Denne ordningen har vist seg å bli veldig populær.

Det er kjøpt inn noe utstyr til banen (stor og liten snøskuffe, støvel tørker og små hockeykøller for utlån til barn).

### **11. Støy fra Klemetsrudanlegget (KEA)**

Styrets kontaktperson i saken har sendt 35 rapporter om støy til Energigjenvinningsetaten siden oktober 2015.

Det monteres støymålere i uke 7, og da blir det også foretatt konsesjonsmålinger. Feilsøking pågår også for fullt. Driften har den siste tiden testet ut ulike effektnivåer, og det ser ut til at dersom effekten på anlegget reduseres helt ned til 71 tonn damp per time, så forsvinner støyplagene for naboene. KEA kjører derfor med følgende effektnivåer fremover:

- På dagtid mellom 7 og 19: Full effekt (81,5 t/t). Det betyr det vil høres støy fra anlegget på dagtid.
- På kveldstid mellom 19 og 23: 76 t/t. Det vil si mindre støy, men det kan forekomme noe støy i perioder.
- Om natten, mellom 23 og 07: Effekten kjøres ned til 71 t. Da skal den plagsomme støyen være borte.

Disse tiltakene er kostbare og løser åpenbart ikke selve problemet, men reduserer forhåpentligvis plagene for dem som bor nær anlegget. Samtidig jobbes det for fullt med å finne ut av hva som er årsaken til at det plutselig begynte å støye fra den nye ovnen.

Styret er ikke kjent med hvor støymålerne rundt omkring i nabolaget skal monteres. De som blir berørt vil selvfølgelig bli informert.

### **12. Fjernvarmen – svar fra NVE**

Styret har samarbeidet med Mortensrudgrenda velforening og Maikollen huseierforening om henvendelse til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) om prispolicy for fjernvarme til vårt område. Velforeningene henvendte seg til NVE i brev datert 2.2.2015. Svarbrev fra NVE lot vente på seg, men etter flere purringer mottok vi svarbrev datert 29.10.2015.

I svaret heter det bl.a.:

I energiloven § 5-5 første ledd heter det at «Vederlag for fjernvarme kan beregnes i form av tilknytningsavgift, fast årlig avgift og pris for bruk av varme. Prisen for fjernvarme skal ikke overstige prisen for elektrisk oppvarming i vedkommende forsyningsområde.». Dette er det eneste prisvilkåret fjernvarmeselskapet må oppfylle.

Videre heter det:

Selv om en fjernvarmekunde er tilknyttet et fjernvarmeanlegg gir ikke energiloven eksplisitt adgang til å nekte alternativ forsyning av elektrisitet til oppvarming og varmt vann.

Dette må kunne tolkes dithen at installasjon av varmepumpe kan gjøres.

Brevet til NVE og NVEs svar er tilgjengelig på [brennavel.no](http://brennavel.no).

### **13. Seksjonering og utvikling i retning omfattende utleievirksomhet**

Styret ser med bekymring på at det skjer en økende seksjonering og utleievirksomhet på Brenna. Dette bidrar til å øke belastningen på infrastrukturen på feltet, noe som igjen fører til økte kostnader og behov for å øke velkontingenten.

Styret har fått utredet spørsmålet om obligatorisk medlemskap og betaling av velkontingent for seksjonene. Utredningen er gjort av Kluge advokatfirma AS. Utredningen konkluderer med at plikten til medlemskap i en velforening videreføres dersom eiendommen oppdeles i seksjoner. Eierne av de nyopprettede seksjonene vil være fullverdige medlemmer av velforeningen på samme måte som eierne av eneboliger, noe som medfører at alle har de samme rettighetene og forpliktelsene. Eierne av seksjoner skal således betale den samme medlemskontingenten som eierne av eneboliger. Notatet følger vedlagt.

Dagens vedtekter inneholder bestemmelser om at også seksjoner skal være medlem av velforeningen. Dette kombinert med konklusjonen fra advokatfirmaet om at også nye seksjoner har rett og plikt til å være medlem av velforeningen, gjør at styret nå vil gå i gang med å skaffe seg oversikt over alle seksjoner på feltet. Dette innebærer at også disse vil bli krevd for velkontingent.

Styret vil også vurdere muligheten for å begrense utviklingen av omfattende utleievirksomhet i noen hus i området. Dette vil vi gjøre på to måter. Den ene er å kontakte Oslo kommune for å drøfte saken ut fra plan- og bygningslovens bestemmelser. Videre vil vi se på saken ut fra vedtektene og fastsettelse av kontingent. Vi vil komme tilbake til denne saken på neste generalforsamling, enten ved den ordinære eller ved en ekstraordinær generalforsamling.

## **Økonomi**

Regnskapet for 2015 har et positivt årsresultat på kr 22.302.51 mot et budsjettert resultat på kr 38.700. Dette har først og fremst sammenheng med at vi ikke har hatt kostnader på ”Tekniske anlegg” i 2015. Et annet forhold som har hatt påvirkning på resultatet er at vi ikke lenger får fradrag for MVA for kostnader knyttet til våre private veier. Refusjon av MVA for regnskapsåret 2014 beløp seg således til kr 63.343 mot budsjettert ca. det dobbelte.

Andre inntekter består av en refusjon fra rørlegger på kr 35.000 for kostnader knyttet til vannlekkasjen i 2014 samt to bidrag fra bydel Søndre Nordstrand; kr 10.000 til Høstmarkedet og kr 15.000 til oppgradering av lekeplassene.

Ved årsskiftet var det fortsatt 4 medlemmer som ikke hadde betalt sin fulle velkontingent for 2015, og ved regnskapsårets avslutning er det 3 støttemedlemskap.

Økonomien i Brenna velforening er for så vidt god, men styret ser at det i større grad må bygges opp fond for uforutsette utgifter etter hvert som tiden går. Vi har dessuten fått økte kostnader til vintervedlikehold med en ny aktør, og vi ser at behovet for vedlikehold av våre fellesområder øker. Styret har derfor vedtatt å foreslå en økning av kontingenten til kr 5.000 på årsbasis, fordelt på 2 halvårslige innbetalinger.

## **Brenna 24. februar 2016**

Tor Helge Lyngstøl (sign)

Arne Egil Sagen (sign)

Lars Danielsen (sign)

Bertil Gillberg (sign)

Edda Hvenekilde (sign)

Don MacDonald (sign)

Rupinder Bains (sign)

**Til:** Brenna velforening v/ Tor Helge Lyngstøl

**Fra:** Marianne Lundegaard Bjørnsen

**Ansvarlig advokat:** Tarjei Pedersen

**Vår ref.:** 311607-020\1642610\v2\mabj

**Dato:** Oslo, 9. februar 2016

---

**SAKEN GJELDER:** Spørsmål vedrørende medlemskap i velforening

---

## 1 INNLEDNING

Brenna velforening, org. nr. 889 925 442 («velforeningen»), er en velforening for beboere på Brenna i Oslo. Velforeningen ble stiftet 11. april 2000.

Velforeningen har til formål å forvalte fellesarealene i boligfeltet på Brenna, på vegne av boligfeltets huseiere. Dette inkluderer blant annet drift og vedlikehold av boligfeltets veier, vann- og kloakkledninger samt lekeplasser. Drift og vedlikehold av boligfeltets veier innebærer at velforeningen sørger for eksempelvis asfaltering, gatebelysning, snørydding og strøing. I forbindelse med vann- og kloakkledninger er det nødvendig å besørge og bekoste påvisning av feil samt retting av eventuelle skader, mens lekeplasser skal etableres og vedlikeholdes på bakgrunn av etterspørsel og bruk.

Brenna velforening forvalter fellesarealene på vegne av huseierne i boligfeltet, som følgelig dekker kostnadene til drift og vedlikehold gjennom velforeningens medlemskontingent.

Da tomtene på Brenna ble solgt av Oslo kommune i 1988, ble det i kjøpekontraktene og skjøtene inntatt en forpliktelse til medlemskap i områdets velforening. Velforeningens styre opplever at det skjer en økende seksjonering av boliger på Brenna, og har på den bakgrunn tatt kontakt med Kluge Advokatfirma for vurdering av konkrete spørsmål rundt plikten til medlemskap i velforeningen.

Spørsmålene velforeningen ønsker besvart er:

- 1) Hvorvidt en plikt til medlemskap i velforeningen gjelder også for nyopprettede seksjoner
- 2) Hvis ja – hvorvidt medlemskontingenten er den samme for eiere av seksjoner og eneboliger

Vi har fått forelagt oss et notat fra velforeningen, velforeningens vedtekter, et skjøte og en kjøpekontrakt. Vårt notat er derfor basert utelukkende på disse dokumentene og opplysningene som fremkommer der.



## 2 PLIKT TIL MEDLEMSSKAP I VELFORENING FOR SEKSJONERTE EIENDOMMER

### 2.1 Generelt om plikt til medlemskap i velforening

Spørsmålet om hvorvidt seksjoner har plikt til medlemskap i en velforening, forutsetter at den opprinnelige eiendommen hadde en slik plikt. Det er med andre ord en forutsetning for spørsmålet at de aktuelle eiendommene opprinnelig har hatt en plikt til medlemskap i Brenna velforening.

Vi har fått forelagt oss en kjøpekontrakt og et skjøte, som etter det opplyste ble brukt da Oslo kommune solgte eiendommene på Brenna rundt 1988.

I skjøtet var følgende forpliktelse inntatt:

*«Kjøperen og senere eiere er forpliktet til å være medlem av velforening/fellesorgan for boligfeltet».*

Skjøtet vil være tinglyst på eiendommen, og nye eiere må dermed forholde seg til forpliktelser som fremgikk av det tidligere skjøtet. Vi forutsetter derfor at eiendommene det er tale om, opprinnelig har vært tinglyst med en slik plikt til medlemskap i områdets velforening.

### 2.2 Generelt om videreføring av heftelser ved seksjonering

Seksjonering av en eiendom innebærer at den opprinnelige eiendommen opphører å være en egen registreringsenhet i Grunnboken, og erstattes av seksjonene. Den opprinnelige eiendommen opphører med andre ord å eksistere. Dette har kommet til uttrykk i eierseksjonsloven § 11 første ledd annet punktum, som omtaler en opprettelse av grunnboksblad for hver nyopprettede seksjon.

Som eksempel kan en se for seg eiendommen gnr/bnr 1/2 som blir erstattet av to seksjoner gnr/bnr/snr 1/2/1 og 1/2/2. Eiendommen gnr/bnr 1/2 er med andre ord ikke lenger en registreringsenhet i grunnboken – eiendommen finnes ikke lenger.

For å hindre at heftelser som påhvilde den opprinnelige eiendommen blir slettet som følge av seksjoneringen, vil heftelsene bli overført til de nyopprettede seksjonene. Dette gjelder både pengeheftelser og andre heftelser.

Dersom heftelsene ikke ble overført til de nyopprettede seksjonene, ville den som var registrert med en rettighet på grunnboksbladet til den opprinnelige eiendommen, bli fratatt denne rettigheten. Det ville få store konsekvenser for eksempel for panteinstituttet, dersom en boligeier kunne fjerne bankens panterett i boligen, ved å dele eiendommen i to seksjoner. Av denne årsak vil alle heftelser som er registrert på gårds- og bruksnummeret som seksjoneres, automatisk bli overført til de nyopprettede seksjonenes grunnboksblad.

### 2.3 Overføring av plikt til medlemskap i velforening

Plikt til medlemskap i områdets velforening vil være en heftelse som påhviler en eiendom. Plikten til medlemskap vil derfor bli overført til de nyopprettede seksjonene, dersom en eiendom seksjoneres.

Den opprinnelige eiendommen opphører å eksistere, og vil således ikke lenger være medlem av velforeningen. Derimot vil de nye seksjonene være underlagt plikten til medlemskap, noe som betyr at velforeningens medlemstall vil øke med minst én, avhengig av om eiendommen deles i to eller flere seksjoner.

### **3 STØRRELSEN PÅ MEDLEMSKONTINGENTEN**

Velforeningen har videre reist spørsmål om hvorvidt seksjonerte eiendommer skal betale den samme velkontingenten som eneboliger, eller om medlemskontingenten skal fordeles mellom seksjonene.

En nyopprettet seksjon vil som nevnt ha samme plikt til medlemskap i velforeningen som den opprinnelige eiendommen hadde. Seksjonseierne vil være fullverdige medlemmer av velforeningen, på samme måte som eierne av en enebolig. Det betyr at medlemskapet medfører de samme rettighetene og pliktene for en seksjonseier, som for eieren av en enebolig. Eieren av en seksjon vil eksempelvis ha den samme stemmeretten på velforeningens generalforsamling, og den samme retten til å benytte velforeningens utstyr og eiendeler. På denne bakgrunn må seksjonseiere også betale hver sin medlemskontingent.

Denne løsningen er også i tråd med lovens løsning vedrørende pengeheftelser som overføres ved en seksjonering. For pengeheftelser kunne man tenke seg at de ble fordelt på de ulike seksjonene i forhold til sameierbrøken, men det er ikke lovens ordning. En bank som har pant på én million kroner i en enebolig, vil ha pant på én million kroner i hver seksjon som blir opprettet. Dersom partene ønsker at pantet kun skal være registrert på én av de nyopprettede seksjonene, må pantaver samtykke til at heftelsen kan slettes fra de andre grunnbokbladene. Så lenge dette ikke blir gjort vil heftelsen være registrert på alle seksjonene.

Dersom velforeningen ønsket at fellesutgiftene skulle fordeles med ulik brøk mellom velforeningens medlemmer, kunne dette vært regulert i velforeningens vedtekter. En slik regulering er ikke inntatt i vedtektene, tvert i mot følger det av vedtektene § 3 at alle medlemmer skal betale en lik andel av fellesutgiftene. Dette må velforeningens medlemmer forholde seg til, og det er følgelig ikke grunnlag for å foreta et skille mellom eneboliger og seksjonerte eiendommer. På samme måte vil det heller ikke være grunnlag for å pålegge eierne av den største eneboligen å betale en større medlemskontingent enn eierne av en mindre enebolig.

### **4 AVSLUTNING**

Som det fremgår ovenfor, er vår vurdering at plikten til medlemskap i en velforening videreføres dersom eiendommen oppdeles i seksjoner. Eierne av de nyopprettede seksjonene vil være fullverdige medlemmer av velforeningen på samme måte som eierne av eneboliger, noe som medfører at alle har de samme rettighetene og forpliktelsene. Eierne av seksjoner skal således betale den samme medlemskontingenten som eierne av eneboliger.

**Kluge Advokatfirma AS**



Marianne Lundegaard Bjørnsen

# Brenna Velforening

## Resultat pr 31/12

2015

2014

Budsjett 2015

### Inntekter:

Velkontingent	873 400,00	872 300,00	881 200
Øvrige inntekter	125 857,00	179 750,00	160 000
<b>Sum inntekter:</b>	<b>999 257,00</b>	<b>1 052 050,00</b>	<b>1 041 200</b>

### Driftskostnader:

Veilys og lys ballplass/skøytebane/bod	72 727,10	72 980,05	73 000
Brøyting/strøing/spyling	159 251,00	75 225,80	120 000
Asfaltering	133 772,40	149 231,25	150 000
Informasjon og kommunikasjon	11 359,50	25 043,50	25 000
Vakthold	44 034,50	47 309,75	50 000
Div.driftsutgifter	18 760,90	18 504,30	20 000
<b>Sum driftskostnader:</b>	<b>439 905,40</b>	<b>388 294,65</b>	<b>438 000</b>

### Fellesarealer:

Lekeplasser	71 771,77	38 515,24	60 000
Ballplass/skøytebane	30 331,42	31 856,85	15 000
Rusken-aksjonen	48 621,49	44 973,00	45 000
Tekniske anlegg	-	206 134,00	90 000
Vaktmestertjenester	174 034,72	155 746,79	160 000
Trefelling	41 421,00	25 312,50	25 000
Redskaper og utstyr	22 376,30	45 682,88	25 000
Bod	6 017,31	7 512,63	5 000
<b>Sum fellesarealer:</b>	<b>394 574,01</b>	<b>555 733,89</b>	<b>425 000</b>

### Møteutgifter:

Styrehonorar	80 000,00	38 000,00	80 000
Møteutgifter	6 968,17	9 809,00	12 000
<b>Sum møteutgifter</b>	<b>86 968,17</b>	<b>47 809,00</b>	<b>92 000</b>

### Sosiale og inkluderende aktiviteter

Sosiale og inkluderende aktiviteter	41 457,04	80 783,84	35 000
<b>Sum sosiale og inkl. aktiviteter:</b>	<b>41 457,04</b>	<b>80 783,84</b>	<b>35 000</b>

### Regnskap og revisjon:

Regnskapsføring	18 417,50	18 628,00	20 000
Revisjon	2 000,00	2 000,00	2 000
<b>Sum regnskap og revisjon:</b>	<b>20 417,50</b>	<b>20 628,00</b>	<b>22 000</b>

### Sum kostnader:

<b>983 322,12</b>	<b>1 093 249,38</b>	<b>1 012 000</b>
-------------------	---------------------	------------------

### Driftsresultat

<b>15 934,88</b>	<b>-41 199,38</b>	<b>29 200</b>
------------------	-------------------	---------------

### Finansinntekter/kostnader:

Renteinntekter	7 113,13	14 070,70	10 000
Bankomkost.	745,50	283,50	500
<b>Netto finansinntekter</b>	<b>6 367,63</b>	<b>13 787,20</b>	<b>9 500</b>

### Årsresultat før disposisjoner

<b>22 302,51</b>	<b>-27 412,18</b>	<b>38 700</b>
------------------	-------------------	---------------

### Disponering av resultat:

Overført til fri egenkapital	22 302,51	27 412,18	-
<b>Sum disponert</b>	<b>22 302,51</b>	<b>27 412,18</b>	<b>-</b>

# Brenna Velforening

Balanse pr. 31.12	2015	2014
	<b>Note</b>	
<b>Omløpsmidler:</b>		
Bank foliokonto	19 787	34 274
Bank høyrente	717 542	556 360
Forskuddsbetalte kostnader	6 318	6 071
Fordringer	11 980	5 600
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>755 627</b>	<b>602 304</b>
<b>Gjeld og kapital:</b>		
Leverandørgjeld	57 038	3 868
Påløpne kostnader strøm, etc	1 77 850	-
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>134 888</b>	<b>3 868</b>
<b>Diverse avsetninger:</b>		
Ubenyttet bevilgning lokalt miljøarbeide	2 30 000	30 000
Fond uforutsette utgifter teknisk anlegg	3 190 000	190 000
Ubenyttet bevilgning asfaltering	4 173 000	173 000
<b>SUM AVSETNINGER</b>	<b>393 000</b>	<b>393 000</b>
<b>Kapital:</b>		
Fri egenkapital	227 739	205 436
<b>SUM KAPITAL</b>	<b>227 739</b>	<b>205 436</b>
<b>SUM GJELD OG KAPITAL</b>	<b>755 627</b>	<b>602 304</b>

Brenna, 20. januar 2016

Arne Egil Sagen  
kasserer

Atle Svenheim  
revisor

Stein Løvdahl  
revisor

## Brenna Velforening

### Noter til regnskapet for 2015

#### Note 1 Påløpne kostnader strøm etc

Avsetning for å møte krav fra strømleverandør og regnskapsføring for 2015.

Avsetning 2015	77 850,00
Sum avsetning 31.12.15	<u>77 850,00</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.

Budsjett 1997	100 000,00	Benyttet i 1997	-26 234,13
Budsjett 1998	88 600,00	Benyttet i 1998	-36 894,70
Budsjett 2002	50 000,00	Benyttet i 1999	-64 995,50
Totalt bevilget	<u>238 600,00</u>	Benyttet i 2000	-2 164,50
		Benyttet i 2002	-1 917,50
		Benyttet i 2003	-15 613,50
		Benyttet i 2005	-2 023,88
		Totalt benyttet	<u>-149 843,71</u>
		Overført egenkapital 2010	-58 756,29
Rest avsetning pr 31.12.15	<u>30 000,00</u>		

#### Note 3 Avsetning tekniske anlegg

Avsetning 2011 ovf fra egenkap	60 000,00
Avsetning 2014 ovf fra avsetn strøm	130 000,00
Sum avsetning 31.12.15	<u>190 000,00</u>

#### Note 4 Avsetning asfaltering

Avsetningen ble vedtatt i 2001 med en budsjettramme på kr 500.000.  
Budsjettet ble videre økt med kr 75.000 i 2003, 100.000 i 2004 og 150.000 i 2005.

Avsetning 2001	500 000,00	Benyttet i 2001	-98 798,00
Avsetning 2003	75 000,00	Benyttet i 2002	-31 744,00
Avsetning 2004	100 000,00	Benyttet i 2003	-98 481,00
Avsetning 2005	150 000,00	Benyttet i 2004	-9 747,00
Avsetning 2011 ovf fra egenkap	50 000,00	Benyttet i 2005	-45 062,50
Avsetning 2012	100 000,00	Benyttet i 2007	-71 875,00
Totalt bevilget	<u>975 000,00</u>	Benyttet i 2009	-319 292,50
		Benyttet i 2012	-86 875,00
		Benyttet i 2013	-40 125,00
		Totalt benyttet	<u>-802 000,00</u>
Rest avsetning pr 31.12.15	<u>173 000,00</u>		

## Generalforsamlingen i Brenna Velforening

### REVISJONSBERETNING FOR 2015

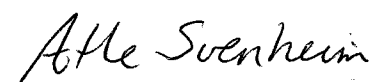
Vi har revidert regnskapet for Brenna Velforening for regnskapsåret 2015.  
Årsresultatet viser et overskudd på kr. 22.302,51

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. 31.12.2015

Brenna 23. februar 2016



Atle Svenheim  
Revisor



Stein Løvdahl  
Revisor

## Vedlegg 3a – Forslag til generalforsamlingen i Brenna velforening

### Etablering av felles leveringspunkter for post på Brenna Forslag fra styret til alternative tilnærminger

#### Bakgrunn

Posten Norge AS har gitt beboerne på Brenna pålegg om ny postkasseplassering. I den forbindelse ønsker styret å få generalforsamlingens syn på i hvilken grad Brenna velforening skal engasjere seg i oppsett og plassering av nye postkassestativer, og hvilken tilnærming som eventuelt skal velges.

#### Alternative løsninger

I utgangspunktet er postkassene en sak mellom den enkelte huseier og Posten. Fram til nå har alle på Brenna hatt sin egen postkasse, og det har ikke vært noe behov for å ha en felles tilnærming til postkasser på Brenna.

Når nå Posten har sendt pålegg til samtlige huseiere om at postkassene må samles i et antall felles leveringspunkter, så endrer dette seg. Når felles leveringspunkter skal etableres, må flere huseiere samarbeide, og høyst sannsynlig vil de fleste fellesstativene måtte plasseres på fellesarealet. Som et minimum må det sikres at stativene ikke skader elektriske kabler eller vann-/kloakkledninger.

Styret ser i utgangspunktet for seg at velforeningen kan velge følgende alternative tilnærminger til felles postkassestativer (oppgitte kostnader er basert på informasjon fra Dalsåsen vel):

1. Brenna velforening engasjerer seg ikke i saken. Dvs. at det blir opp til den enkelte huseier selv å søke samarbeid med naboene og tilfredsstill Postens krav. Det er huseiernes ansvar å sikre at stativer ikke skader elektriske kabler eller vann-/kloakkledninger.
2. Brenna velforening koordinerer og setter opp felles postkassestativer på Brenna, mens den enkelte husstand sørger for egne postkasser på stativet. Utgiftene til postkassestativ finansieres av velforeningen. Dvs. at huseierne betaler for sin andel i postkassestativ gjennom velforeningskontingenten. Styret innhenter pristilbud fra flere firmaer på jobben. Stativene kan for eksempel dimensjoneres for to postkasser per hus for å ha en viss fleksibilitet mht. huseiernes behov.
3. Brenna velforening koordinerer og setter opp felles postkassestativer på Brenna, inkludert postkasser. Mht. finansiering er det flere alternativer (styret innhenter flere pristilbud for alle variantene):
  - a. Kostnadene finansieres i sin helhet av velforeningen, foreløpig beregnet til ca. 400 000 kr. Ved en postkasse per hus.
  - b. Velforeningen finansierer halvparten av totalkostnaden (ca. 200 000 kr), mens resten fordeles likt mellom de som berøres. Styret innhenter flere pristilbud.
  - c. Utgiftene finansieres i sin helhet av de som velger å slutte seg til opplegget.

## Vedlegg 3a – Forslag til generalforsamlingen i Brenna velforening

### **Vurderinger:**

Posten Norge AS gjennomfører en effektivisering av postombæringen. I den forbindelse har de bedt husstandene på Brenna om å gå sammen med naboer og lage samlestativ. For de som ikke tilpasser seg kravet og heller ikke får omgjort Postens vedtak fordi det ikke volder særlig skade eller ulempe, må det antas at alternativet vil være å hente posten på Mortensrud-senteret. Posten har rett til å pålegge oss å samle postkassene, under gitte forutsetninger (blant annet avstand fra hus til postkassen).

Det er både fordeler og ulemper knyttet til de ulike alternativene foran.

Dersom styret ikke tar en koordinerende rolle, jfr. alternativ 1, vil sannsynligheten for at vi får et opplegg som ikke er helhetlig og ryddig, være svært stor. Samtidig må det antas at det ikke er like enkelt for alle å bidra rent praktisk ved en slik løsning. Fordelen med alternativ 1 er imidlertid at velforeningen ikke påføres ekstra kostnader og/eller arbeid og ressursbruk med å koordinere prosessen, med andre ord mindre arbeid for styret som kan brukes på andre formål i velforeningen. Her må det foretas en avveining mellom to hensyn, et ryddig og helhetlig opplegg kontra arbeid og ressursbruk for velforeningen.

Et forholdsvis greit alternativ er at velforeningen kun fører opp selve stativene, og at beboerne selv melder inn antall postkasser og selv sørger for at disse festes på stativet. Ulempen er at dette kan bli mer uryddig enn om man velger et felles opplegg med like postkasser, jfr. de ulike variantene under alternativ 3.

Alternativ 2 og 3a og 3b vil alle føre til ekstra kostnader for velforeningen, kostnader som velforeningen i utgangspunktet ikke har noen plikt til å dekke. Motargumentet er at slike kostnader kan sidestilles med andre infrastrukturtiltak, og at dette kan bidra til en ryddig løsning til fellesskapets beste.

Alternativ 3 fører alle til like løsninger; det er kun finansieringsmodellene som er ulike. Fordelene med modellene er at dette gir løsninger som både er helhetlige og ryddige. Fordelen med alternativ 3a kontra alternativ 3b og 3c er at styret slipper å kreve inn egenandel fra beboerne, og at dette trolig vil gi stor oppslutning om ordningen. Alternativ 3b gir imidlertid samme løsning som 3a til lavere kostnader for velforeningen. Alternativ 3c gir mest arbeid for styret, men det belaster ikke velforeningens budsjett.

En ulempe med alternativ 2 og 3a og 3b er at de beboere som ikke slutter seg til felles-løsningen, er med på å finansiere et tiltak de ikke direkte får nytte av. Motargumentet er at dette kan sidestilles med andre infrastrukturtiltak, for eksempel lekeplasser, som ikke alle beboerne benytter. Videre vil også de som ikke benytter seg av postkassestativet dra nytte av at man får et ryddig inntrykk av området, noe som igjen har betydning for trivselen og omdømmet til området.

Alternativ 3c har samme opplegg som 1 og 2, dvs. postkassestativer med like postkasser, men her bidrar ikke velforeningen med midler. Fordelen er at det kun er de som slutter seg til ordningen som må betale. Ulempen er at dette kan føre til at mange velger ikke å slutte seg til ordningen, med de ulemper det kan få for fellesskapet.

Styret ønsker generalforsamlingens syn på disse problemstillingene, men generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak på vegne av huseierne i denne saken



## Vedlegg 3b – Forslag til generalforsamlingen i Brenna velforening

*Forslag til Brenna Vels generalforsamling 16.3.2016 fra Søren Hvenekilde, Pasopveien 40*

### **Begrunnelse:**

§ 8 «Styrets vedtak» i eksisterende vedtekter er noe mangelfull, og kan med fordel gis en mer fylldig utforming. Jeg foreslår at denne paragraf erstattes av følgende:

### **«§ 8 Styrets arbeidsform**

Styreleder innkaller alle styremedlemmer og varamedlemmer til styremøter. Alle har tale- og forslagsrett. Alle styremedlemmer har stemmerett. Varamedlemmer har bare stemmerett, dersom de møter for et styremedlem. Styret kan treffe vedtak, når minst tre av styremedlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Møter, hvor ikke alle styremedlemmer og varamedlemmer er innkalt og har mottatt alle saksdokumenter, kan ikke fatte vedtak. Referater fra styremøter godkjennes på nærmest følgende styremøte. Ved evt. uenighet kan mindretallet kreve protokolltilførsel.

Styret kan ikke treffe vedtak av økonomisk betydning ut over driftsbudsjettet eller annet særskilt vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Vellets fellesmidler kan ikke nyttes til ervervelse av private eiendeler eller til andre private formål.»

## **Vedlegg 3c - Forslag til generalforsamlingen i Brenna velforening**

Forslag til generalforsamlingen, Brenna velforening, 16. mars 2016

Forslagstiller: Rupinder Kaur Bains, Brattlistubben 2

### **Innføring av parkeringsforbud langs hele Brennaveien**

Begrunnelse:

Jeg har bodd 29 år på Brenna og har erfart hvor mye trafikken har økt i Brennaveien. Det er nå mange flere biler som parkeres langs veien enn tidligere. Dette har gitt en svært uoversiktlig situasjon, og det har blitt altfor farlig for barn å krysse Brennaveien når de skal på skolen på grunn av alle bilene som parkeres både i selve Brennaveien og mer eller mindre på fortauet.

Forslag til vedtak:

**Styret i Brenna velforening må gjøre alt som er mulig for å få innført parkeringsforbud i hele Brennaveien før tragiske ulykker oppstår.**

*Rupinder Kaur Bains (sign.)*

## Vedlegg 3d - Forslag til generalforsamlingen i Brenna velforening

Forslag til generalforsamlinga, Brenna vel, 16. mars 2016

Forslagsstiller: Benedichte Olsen, Pasopveien 33.

### **For å få en god kommunikasjon mellom styret og beboerne etableres en møteplass for informasjon, spørsmål, kommentarer og debatt som del av Brenna Vels nettsider.**

**Begrunnelse:** Styret har utviklet en god hjemmeside som per dato fungerer som en god *informasjonskanal* fra styret ut til beboerne. Det som mangler er en *kommunikasjonskanal*, hvor informasjon, spørsmål og kommentarer kan gå på tvers, mellom beboere, fra beboere til styret og fra styret til oss som beboere.

En digital møteplass vil lette tilgangen på tverrgående informasjoner og få fram beboernes synspunkter på aktuelle områder.

Alle innlegg skal være under fullt navn.

-----

Forslag til generalforsamlinga, Brenna vel, 16. mars 2016

Forslagsstiller: Benedichte Olsen, Pasopveien 33.

### **Fram til neste kommunevalg i 2019 arbeider styret i Brenna Vel for å få omgjort ordningen med «private lommer» i Oslo kommune. Store deler av det som i dag er et kollektivt ansvar for beboerne i Brenna Vel bør i prinsippet være et kommunalt ansvar.**

**Begrunnelse:** Jeg har bodd 10 år på Brenna og har erfart hvor stort ansvar vellets styre har. Det er tale om mange og tidvis komplekse oppgaver. Det er tale om tidkrevende oppgaver hvorav flere krever en teknisk kompetanse som mange av beboerne ikke opplever å ha.

Mange kvier seg for å påta seg det ansvar det er å gå inn i styret, noe som betyr at viktige oppgaver år etter år må løses av et lite antall mennesker. Det skaper en meget sårbar situasjon vi som beboere ikke er tjent med.

Jeg kjenner ikke til at vi økonomisk tjener på den private ordningen vi er underlagt.

**Det videre arbeidet:** I tilknytning til dette arbeidet må styret så raskt som mulig avklare hvilke ansvarsområder som naturlig bør overføres til Oslo kommune. Styret bør også ta kontakt med andre vel som er i tilsvarende situasjon som Brenna vel.

Det er imidlertid ikke rimelig å forvente at det påtroppende styret alene skal arbeide med å få til en ny ordning. Arbeidet vil kunne kreve både politisk og juridisk kompetanse, og mange av vellets beboere må være villige til å bidra.

# Brenna Velforening

Resultat                      Budsjettforslag  
2 015                              2016                              Noter:

## Inntekter:

Velkontingent	873 400	996 250	1
Øvrige inntekter	125 857	60 000	2
<b>Sum inntekter:</b>	<b>999 257</b>	<b>1 056 250</b>	

## Driftskostnader:

Veilys	68 000	68 000	
Lys ballplass/skøytebane samt bod	4 727	5 000	
Brøyting/strøing/spyling	159 251	200 000	
Asfaltering	133 772	150 000	
Informasjon og kommunikasjon	11 360	30 000	
Vakthold	44 035	50 000	
Juridiske utredninger		40 000	3
Div.driftsutgifter	18 761	20 000	4
<b>Sum driftskostnader:</b>	<b>439 905</b>	<b>563 000</b>	

## Fellesarealer:

Lekeplasser	71 772	40 000	
Ballplass/skøytebane	30 331	10 000	
Rusken-aksjonen	48 621	50 000	
Vaktmestertjenester	174 035	190 000	
Trefelling	41 421	25 000	
Bod	6 017	15 000	5
Redskap og utstyr	22 376	25 000	
Vedlikehold tekniske anlegg	-		
<b>Sum fellesarealer:</b>	<b>394 574</b>	<b>355 000</b>	

## Møteutgifter:

Styrehonorar	80 000	80 000	
Møteutgifter	6 968	10 000	
<b>Sum møteutgifter</b>	<b>86 968</b>	<b>90 000</b>	

## Sosiale aktiviteter

Dugnad-servering	-	5 000	
Andre sosiale aktiviteter	41 457	25 000	
<b>Sum sosiale aktiviteter:</b>	<b>41 457</b>	<b>30 000</b>	

## Regnskap og revisjon:

Regnskapsføring	18 418	20 000	
Revisjon	2 000	2 000	
<b>Sum regnskap og revisjon:</b>	<b>20 418</b>	<b>22 000</b>	

## **Sum kostnader:**

<b>983 322</b>	<b>1 060 000</b>	
----------------	------------------	--

## Driftsresultat

<b>15 935</b>	<b>-3 750</b>	
---------------	---------------	--

## Finansinntekter/kostnader:

Renteinntekter	7 113	5 000	
Bankomkost.	746	750	
<b>Netto finansinntekter</b>	<b>6 368</b>	<b>4 250</b>	

## Ekstraordinære inntekter

-			
<b>Årsresultat før disposisjoner</b>	<b>22 302</b>	<b>500</b>	

Noter:

<b>1</b>	<b>Kontingent:</b>	
	Kr 5000 x 192	990 000
	Støttemedlemskap	
	Kr 1250 x 5	6 250
	<b>Sum kontingent:</b>	<b>996 250</b>
<b>2</b>	<b>Øvrige inntekter:</b>	
	<b>Mva-refusjon</b>	<b>60 000</b>
<b>3</b>	<b>Juridiske utredninger:</b>	<b>40 000</b>
	Det er behov for å få avklart en del forhold som krever juridisk kompetanse	
<b>4</b>	<b>Diverse driftsutgifter:</b>	<b>20 000</b>
	Postboksleie	
	Porto	
	Kontorrekvisita	
	Kontingenter	
<b>5</b>	<b>Bod for velforeningens utstyr:</b>	<b>15 000</b>
	Innredning for å øke lagringskapaistet	
	Tak over hengere på utsiden	

## VALGKOMITEENS FORSLAG TIL STYRE I BRENNÅ VEL ÅRSMØTE, 16. MARS 2016

Leder	Tor Helge Lyngstøl	Langretta 10	Ikke på valg.
St.medl.	Lars Danielsen	Pasopveien 22	Gjenvalg. Velges for 2 år.
St.medl.	Bertil Gillberg	Brennagrenda 39	Ikke på valg.
St.medl.	Atle Svenheim	Langretta 3	Velges for 2 år
St.medl.	Edda Hvenekilde (1)	Pasopveien 40	Ikke på valg
St.medl.	Sverre Kallevik (2)	Pasopveien 9	Velges for 2 år
Vara	Rupinder Baines	Brattlistubben 2	Velges for 1 år
Vara	Donald MacDonald	Brattlistubben 3	Velges for 1 år

Note (1): Edda Hvenekilde ønsker å gå ut av styret, sommeren 2016.

Note (2): Sverre Kallevik foreslås som nytt styremedlem etter Hvenekilde.

Brenna 25. februar 2016

*Benedicte C. R. Olsen     Anne MacDonald*

### **Følgende er villige til å gå inn i valgkomiteen for kommende periode:**

Benedicte C. Rappana Olsen	Pasopveien 33
Anne Mac Donald	Brattlistubben 3
Arne Egil Sagen	Brennagrenda 33



## **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 støttemedlemskap for andre Brenna-beboere enn nevnt ovenfor. Slike støttemedlemmer vil ha møte- og talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett. Kontingenten for støttemedlemmer 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. Purringer 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, trafikk-komité, 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.