



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 496 902
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning
Foretaksnavn: BRENNINGHAUGEN HUSEIERLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Chenyan Li
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 904 200	1 623 104
Sum inntekter		1 904 200	1 623 104
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 486	
Annen driftskostnad		1 595 863	1 929 869
Sum kostnader		1 690 809	1 986 919
Driftsresultat		213 392	-363 815
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63 092	63 308
Sum finansinntekter		63 092	63 308
Annen finanskostnad		28 865	28 277
Sum finanskostnader		28 865	28 277
Netto finans		34 227	35 031
Ordinært resultat før skattekostnad		247 618	-328 784
Ordinært resultat etter skattekostnad		247 618	-328 784
Årsresultat		247 618	-328 784
Totalresultat		247 618	-328 784
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 618	-328 784
Sum overføringer og disponeringer		247 618	-328 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 000	17 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		503 234	2
Sum varige driftsmidler		520 234	17 002
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		520 234	17 002
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		185 527	17 776
Sum fordringer		185 527	17 776
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		971 066	813 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		971 066	813 521
Sum omløpsmidler		1 156 593	831 297
SUM EIENDELER		1 676 827	848 298

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		433 011	185 392
Sum opptjent egenkapital		433 011	185 392
Sum egenkapital		433 011	185 392
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		926 099	498 497
Sum annen langsiktig gjeld		926 099	498 497
Sum langsiktig gjeld		926 099	498 497
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		192	121
Leverandørgjeld		265 599	109 375
Annen kortsiktig gjeld		51 927	54 913
Sum kortsiktig gjeld		317 718	164 409
Sum gjeld		1 243 817	662 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 676 827	848 298



Til huseierne i Brenninghaugen Huseierlag

Velkommen til generalforsamling 6. april 2017 kl. 18.00 på GIF- Huset.

Innkallingen inneholder huseierlagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierlaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brenninghaugen Huseierlag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for

Hvert hus de eier. Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. hus. Eier har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Brenninghaugen Huseierlag
avholdes 6. april 2017 kl. 18.00 på GIF-Huset

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Slattum, 13.03.17.2017
Styret i Brenninghaugen Huseierlag

Stig Pedersen/s/ Eva Åmodt/s/ Heidi Ødegaard/s/
Geir-Atle Bakken/s/ Trude Knutsen/s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierlagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stig Pedersen	Slattum Terrasse 42 G
Styremedlem	Eva Åmodt	Slattum Terrasse 49B
Styremedlem	Heidi Ødegaard	Slattum Terrasse 51 B
Styremedlem	Geir-Atle Bakken	Slattum Terrasse 54A
Styremedlem	Trude Knutsen	Slattum Terrasse 53C
Varamedlem	Elisabeth Berntzen	Slattum Terrasse 46 E
Varamedlem	Sven Erik Knutsen	Slattum Terrasse 59D

Valgkomiteen

Deborah Maritan	Slattum Terrasse 51 C
Ole Andreas Stølan	Slattum Terrasse 51 F

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Huseierlaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Brenninghaugen Huseierlag

Huseierlaget består av 132 leiligheter.

Brenninghaugen Huseierlag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975496902, og ligger i Nittedal kommune.

Huseierlaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Huseierlaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Brenninghaugen Huseierlag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Huseierlagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter i styreåret 2016/17.

Det ble gjennomført dugnad i april med rydding av fellesarealene. Styret håper oppmøtet blir bedre på årets dugnad. Vi merker at det i større grad enn før blir kastet og satt igjen søppel på fellesarealene.

Mangel på snø har ført til at vi ikke fikk arrangert skirenn på Fleisjejordet i år

Lekeapparatene på firkanten ble skiftet ut, og samtidig ble grunnen under lekeplassen drenert, og det ble lagt på støtmatte i istedenfor sand.

Mange av trærne på feltet begynte å bli svært høye, og de vokste inn i hverandre enkelte steder. Vi vurderte en beskjæring av trærne, men ble frarådet dette, da trærne på sikt ville dø. I samråd med et trefellingsfirma gikk vi gjennom tilstanden og lengden på trærne og fikk fjernet ca 35 trær på området. I løpet av våren/sommeren vil vi plante nye trær på feltet. Vi vil ha fokus på trær med liten pollenspredning og som har god evne til å suge opp vann. Styret har fått flere henvendelser fra beboere angående muligheter for å kunne lade el-biler. Vi har startet arbeidet med å se på mulige løsninger, men det er noe vi må fortsette med i neste styreperiode.

Styret har sett på muligheter for å fylle ut ravine foran rekke 45 for etablering av flere parkeringsplasser. På grunn av ustabile grunnmasser med kvikkleire i området må det foretas grunnundersøkelser for å vurdere om det er forsvarlig å etablere parkeringsplasser. Undersøkelsene er stipulert til å koste 300.000,- til 500.000,-, og kan i verste fall føre til at vi ikke kan etablere parkeringsplasser der. Styret har besluttet å ikke gå videre med dette arbeidet, da vi mener det er for mye usikkerhet i forhold til kostnadene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av huseierlagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierlagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 1 904 200.

Dette er kr 192 200 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kreditnota fra Akershus Utemiljø AS kr 93 346, og tilskudd fra ROAF kr 160 000. Kr 70 000 av tilskuddet er overført til Slattum Huseierlag.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 690 808.

Dette er kr 252 742 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at innkjøp av lekeapparater er ført i balansen som en eiendel, se note 13. Avskrivninger av lekeapparatene føres i resultatregnskapet som en kostnad.

Avvik i forhold til budsjett for konsulentonorar skyldes i hovedsak at kostnader for giroproduksjon er ført under konsulentonorar. Dette ble tidligere ført under konto for bankgebyr.

Avvik i forhold til budsjett for kabel/TV- anlegg skyldes utvidet avtale som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2016.

Resultat

Årets resultat på kr 247 618 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til huseierlagets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierlagets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 838 875.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med ca. kr 23 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brenninghaugen Huseierlag.

Lån

Brenninghaugen Huseierlag har ett lån i OBOS-banken. Lånet ble refinansiert i 2016 for å finansiere lekeplass. For opplysninger henvises til note 15 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierlaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sattum, 13.03.2017
Styret i Brenninghaugen Huseierlag

Stig Pedersen/s/ Eva Åmodt/s/ Heidi Ødegaard/s/
Geir-Atle Bakken/s/ Trude Knutsen/s/



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Brenninghaugen Huseierlag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Brenninghaugen Huseierlags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjetttallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. mars 2017

BDO AS

Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 667 916	1 587 972	1 667 000	1 718 000
Andre inntekter	3	236 284	35 132	45 000	65 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 904 200	1 623 104	1 712 000	1 783 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-7 050	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Avskrivninger	13	-26 486	0	0	-52 000
Revisjonshonorar	6	-10 437	-9 864	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-175 605	-170 490	-175 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-18 608	-1 320	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-195 280	-629 294	-545 000	-135 000
Forsikringer		-456 572	-413 958	-440 000	-490 000
Kommunale avgifter		-12 927	-14 997	-17 000	-15 000
Energi/fyring		-14 159	-13 940	-15 000	-15 000
Kabel-/TV-anlegg		-502 128	-421 344	-430 000	-590 000
Andre driftskostnader	9	-210 146	-254 661	-254 500	-233 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 690 808	-1 986 919	-1 943 550	-1 791 960
DRIFTSRESULTAT		213 392	-363 815	-231 550	-8 960
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	63 092	63 308	60 000	63 000
Finanskostnader	11	-28 865	-28 277	-38 000	-34 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		34 227	35 031	22 000	29 000
ÅRSRESULTAT		247 618	-328 784	-209 550	20 040
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		247 618			
Fra opptjent egenkapital			328 784		



BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	12	17 000	17 000
Andre varige driftsmidler	13	503 234	2
SUM ANLEGGSMIDLER		520 234	17 002
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 799	17 776
Kortsiktige fordringer	14	163 728	0
Driftskonto OBOS-banken		257 750	2 168
Sparekonto OBOS-banken		713 316	811 352
SUM OMLØPSMIDLER		1 156 593	831 297
SUM EIENDELER		1 676 827	848 298
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		433 011	185 392
SUM EGENKAPITAL		433 011	185 392
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	926 099	498 497
SUM LANGSIKTIG GJELD		926 099	498 497
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 727	53 713
Leverandørgjeld		265 599	109 375
Påløpte renter		192	121
Annen kortsiktig gjeld	16	1 200	1 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		317 718	164 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 676 827	848 298
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Slattum, 13.03.2017,

Styret i Brenninghaugen Huseierlag

Stig Pedersen/s/

Eva Åmodt/s/

Heidi Ødegaard/s/

Geir-Atle Bakken/s/

Trude Knutsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 540 560
Leieinntekter utleid bolig	127 356
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 667 916

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	34 300
Viderefakturert festeavgift	18 500
Korrigeringer på reskontro	138
Tilbakebetaling av leveradnør	90 000
Kreditnota fra Akershus Utemiljø AS	93 346
SUM ANDRE INNTEKTER	236 284

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460



Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 60 000

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 437

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 108
Andre konsulentonorarer	-1 500
SUM KONSULENTHONORAR	-18 608

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-183 294
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 986
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-195 280

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-2 847
Vaktmestertjenester	-170 378
Strøsand	-11 446
Trykksaker	-2 551
Servering styret	-1 900
Webhotell	-265
Porto	-7 349
Bankgebyr	-3 410
Skolekorps	-9 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-210 146

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	621
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 964
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	647
Kundeutbytte Gjensidige	59 860
SUM FINANSINNTEKTER	63 092

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter lån 1 OBOS-banken/OBOS	-10 533
Renter lån 2 OBOS-banken/OBOS	-17 732
Geybr lån 1 OBOS-banekn/OBOS	-300
Geybr lån 2 OBOS-banekn/OBOS	-300
SUM FINANSKOSTNADER	-28 865

NOTE: 12**LEILIGHETER**

Leiligheter	17 000
SUM LEILIGHETER	17 000

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kabel- TV anlegg		
Kostpris	330 193	
Avskrevet tidligere	-330 192	
		1
Lekeapparater		
Kostpris	529 719	
Avskrevet i år	-26 486	
		503 233
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		503 234

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**26 486****NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering av andel vaktmester	18 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	145 728
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	163 728

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.15: 4,45%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2009 -1 220 000

Nedbetalt tidligere 721 503

Nedbetalt i år 498 497

0

OBOS-banken/OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.16: 3,80%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2016 -966 203

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 40 104

-926 099

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-926 099****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita -1 200

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 200



1056 Brenninghaugen Huseierlag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Stig Pedersen

Adresse: Slattum Terrasse 42G
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Heidi Oddegaard

Adresse: Slattum Terrasse 51B
E-postadresse:

Navn: Lia Amødt

Adresse: Slattum Terrasse 49B
E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Geir-Petter Bakken

Adresse: Slattum Terrasse 54A
E-postadresse:

Navn: Jude Knutson

Adresse: Slattum Terrasse 53C
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Elisabeth Berntzen

Adresse: Slattum Terrasse 46E
E-postadresse:

2. Navn: Deborah Maritan

Adresse: Slattum Terrasse 51C
E-postadresse:

3. Navn:

Adresse:

4. Navn:

E-postadresse:

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Olav Andreas Stølen

Adresse: Slattum Terrasse 51F
E-postadresse:

Navn:

Adresse:

Navn: Deborah Maritan

E-postadresse:

Dato: 13/2.17 I valgkomiteen for Brenninghaugen Huseierlag

Deborah Maritan

Tlf: 92092391



Orientering om huseielagets drift

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Usbl Assistanse AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i huseierlaget i henhold til stillingsbeskrivelse (vesentlig snøbrøyting, strøing og gressklipping).

Forsikring

Huseierlagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76537700. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet. Selv om huseierlagets forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar. Den enkelte huseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er huseierforeningens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er huseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at huseierforeningen er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har huseierforeningen ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Brenninghaugen Huseierlag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



VEDTEKTER

for

Brenninghaugen huseierlag

Tilpasset og vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 27.10.2008 med utgangspunkt i lov om sameie av 18 juni 1965 nr. 6 og lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31. Endret på ordinær generalforsamling 19.04.2012.

Generelle bestemmelser

§ 1. Eiendommen

Huseierlaget består av 131 boliger med hvert sitt bruksnummer (selveiere). Eierne av disse boligene (huseiere) eier i sameie gnr. 7, bnr. 48 og gnr. 7, bnr. 55 som består av fellesarealer, og vaskeri og utleiebolig (felles bygningsmasse).

I tillegg kan det i sameie eies noe driftsmateriell jfr. regnskapet.

Huseierlaget er registrert i Brønnøysund med org nr. 975 496 902.

§ 2. Formål

Huseierlagets formål er å ivareta huseiernes felles interesser, herunder en forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av felles bygningsmasse og fellesarealer.

Huseierlaget administrerer Brenninghaugen garasjelag dersom dette ønskes av garasjelagets generalforsamling. Spørsmål vedrørende garasjene som berører huseierlaget skal forelegges huseierlagets organer for endelig avgjørelse.

Garasjelaget er en egen juridisk enhet registrert i Brønnøysund med org nr. 989 023 217.

Organiseringen av huseierlaget

§ 3. Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er huseierlagets øverste organ. Samtlige huseiere har rett til å delta på Generalforsamlingen.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på Generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og registrerte husstandsmedlemmer har rett til å være tilstede på Generalforsamlingen og til å uttale seg.

§ 4. Innkalling til ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal varsle huseierne om tid og sted for møtet med minst 35 dager skriftlig varsel før Generalforsamlingen finner sted. Varselet skal også inneholde påminnelse til huseierne om fristen for å sende inn saker til Generalforsamlingen.

Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal sendes inn skriftlig til styret senest 30 dager før møtet.



Styret innkaller skriftlig minst 10 dager før generalforsamlingen avholdes. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjettforslag.

§ 5. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av huseierne skriftlig krever det. Kravet sendes styret og må samtidig inneholde hvilke saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes også i de tilfeller noen krever dette med hjemmel i norsk lov.

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling med minst ti dagers skriftlig varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt hvilke saker som skal behandles.

§ 6. Om Generalforsamlingen

I Generalforsamlingen har hver huseier én stemme. Huseierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn én huseier.

Huseieren har rett til å ta med én rådgiver til Generalforsamlingen. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom Generalforsamlingen gir tillatelse.

Ordinær generalforsamling skal behandle følgende saker:

1. Konstituering, herunder valg av møteleder og protokollfører, og valg av to huseiere til å underskrive protokollen.
2. Årsberetningen fra styret.
3. Årsregnskapet, herunder bruk av overskudd eller inndekning av underskudd.
4. Budsjettforslag, herunder fastsettelse av fellesutgiftene og godtgjørelse til styret.
5. Andre saker nevnt i innkallingen.
6. Valg, herunder valg av styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer, to vararepresentanter og valgkomité med minst to medlemmer. Valg av revisor.

Det skal føres protokoll over de saker som behandles og de vedtak som treffes.

Ekstraordinær generalforsamling skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet jfr. § 5.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og to valgte huseiere jfr. pkt. 1 ovenfor, og sendes huseierne innen rimelig tid etter Generalforsamlingen.

§ 7. Generalforsamlingens kompetanse

Med de unntak som følger av vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

1. endring av vedtektene,
2. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i huseierlaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,



3. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
4. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder del i huseierlaget som tilhører eller skal tilhøre huseierlaget i fellesskap,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
7. tiltak som har sammenheng med huseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for huseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

§ 8. Styret

Huseierlaget skal ha et styre som består av én leder og fire andre medlemmer samt to vararepresentanter.

Funksjonstiden for styret er to år. Vararepresentanter velges for ett år. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velges av Generalforsamlingen ved alminnelig flertall.

§ 9. Styrets kompetanse

Styret skal besørge nødvendig vedlikehold og drift av felleseiendommen, og ellers sørge for forsvarlig forvaltning av huseierlagets felles anleggenger i samsvar med gjeldende lover, vedtekter, vedtatte retningslinjer for styrets arbeid og vedtak fattet i Generalforsamlingen.

Avgjørelser som kan fattes av et alminnelig flertall i Generalforsamlingen, kan også fattes av styret om ikke annen følger av lov, vedtekter og vedtak fattet av Generalforsamlingen.

Styret forplikter huseierlaget utad ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal hvert år informere om inngåtte kontrakter på Generalforsamlingen.

§ 10. Styremøtet

Styrelederen skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. To styremedlemmer eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når minst fire av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styrelederen har ikke dobbelstemme. Ved styremedlemmers varslede frafall skal vararepresentanter innkalles.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har eller vil få en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen og andre papirer som gjelder huseierlaget skal arkiveres i minst fem år.

Alle medlemmer av styret har taushetsplikt ved befatning med privatsensitive forhold.



§ 11. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel over alle økonomiske forhold som berører huseierlaget.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av Generalforsamlingen.

Rettigheter og plikter i huseierlaget

§ 12. Rettslig råderett

Enhver huseier har de rettigheter som skal til for at eiendommen skal fungere som en selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst og rett til bruk av fellesanlegg og fellesareal.

Den enkelte bolig kan fritt omsettes, belånes og leies ut. Ved salg av boligen skal huseierlagets forretningsfører varsles skriftlig. Ved utleie plikter huseieren å gjøre leieren kjent med de vedtekter og husordensregler som gjelder for huseierlaget.

Ingen kan eie mer enn to boliger i huseierlaget.

§ 13. Felleskostnader

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles forholdsmessig på huseierne.

Felleskostnadene skal dekke nødvendig vedlikehold og forvaltning av felleseiendommen på vegne av alle huseierne.

Den enkelte huseier betaler innen den første i hver måned ett akontobeløp fastsatt av Generalforsamlingen til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på felleseiendommen vedtatt av Generalforsamlingen.

§ 14. Vedlikehold

Den enkelte huseier skal fullt ut og for egen regning besørge ytre og indre vedlikehold av egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre huseierne.

Felles vedlikehold av den enkelte husrekke, herunder bl.a. tak, takrenner og vann/avløp omfattes av huseiernes vedlikeholdsplikt.

Unnlater den enkelte huseier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare bygningens verdi eller å avverge vesentlige ulemper, kan de øvrige huseierne i samme husrekke ved flertallsvedtak sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Dissens om felles vedlikehold, for eksempel om fargevalg på husrekken, utførelsesmåte og tid, avgjøres med bindende virkning av et flertall av huseierne i den enkelte husrekke.



§ 15. Arbeid på eiendommene

Alle tilbygg/påbygg av den enkelte eiendom, herunder også boder, må følge gjeldende bebyggelsesplan for huseierlaget vedtatt 04.08.05.

Nabovarsel skal alltid sendes.

Alle bygningsmessige endringer skal meldes styret med kopi av nabovarsel før byggemelding kan sendes.

Fellestiltak i husrekken(e), så som oppsetting av gjerde, hekk, postkassestativer og tørkestativer, og endringer av fasaden, herunder bl.a. endringer av skillevegger og plattinger, vedtas og bekostes av huseierne i husrekken(e) etter alminnelig flertallsvedtak blant de berørte.

Tilegnelse av fellesareal er ikke tillatt.

Disponering av fellesareal er ikke tillatt med mindre styret gir skriftlig godkjenning.

§ 16. Ordensregler

Generalforsamlingen kan ved alminnelig flertall fastsette ordensregler for huseierlaget. Huseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

§ 17. Mislighold

Ved mislighold av betaling av felleskostnader, eller manglende betaling av andre krav som følge av brudd på vedtektene, har styret rett til å innkreve disse etter lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven) av 26. juni 1992 nr. 86.

§ 18. Pålegg om salg

Hvis en huseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i forhold til huseierlagets felles anliggender kan styret pålegge huseieren å selge boligen.

Medfører huseierens brudd på vedtektene fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er huseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere kan styret, eller en eller flere av de berørte huseierne, pålegge vedkommende å selge boligen jfr. eierseksjonsloven § 26 så langt den passer.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at forholdet gir styret, eller en eller flere av de berørte huseierne, rett til å kreve eiendommen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at eiendommen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan boligen kreves solgt gjennom namsmyndigheten etter reglene om tvangssalg jfr. tvangsfullbyrdelsesloven kap. 11 så langt den passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende.



Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalg som ikke er klart grunnløst, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess jfr, tvangsfullbyrdsloven § 6-6.

Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste budet som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

Styret skal alltid underrettes i slike saker i egenskap som forvalter av felleseiendommen.

§ 19. Fravikelse

Pålegg etter § 18 gir styret, eller en eller flere av de berørte huseierne, rett til å kreve fravikelse av eiendommen jf, eierseksjonsloven § 27 så langt den passer.

§ 20. Felles forsikring

Huseierlaget tegner felles bygningskaskoforsikring på vegne av samtlige huseiere. Påbygninger og boder dekkes av den samme fellesforsikringen dersom melding om dette er sendt styret. Den enkelte huseier må selv sørge for å forsikre sitt innbo/løsøre.

I tilfelle en eller flere bygninger blir totalskadet eller kondemnert ved brann eller annen skade taper de berørte huseierne sin rettslige råderett, og blir i stedet medeier med tilsvarende parter i forsikringssummen for bygningen(e). Huseierne plikter å gjenoppføre bygningen(e) med mindre særlige forhold gjør seg gjeldende. Dersom bygningen(e) ikke blir gjenoppført tilfaller tomtegrunnen felleseiendommen.

Ved partiell skade av felleseiendommen avgjør Generalforsamlingen ved alminnelig flertall hvordan man skal forholde seg.

Ved skade på den enkeltes eiendom, som dekkes av felles forsikring, må huseierne selv betale forsikringens egenandel.

Avsluttende bestemmelser

§ 21. Tvister

Tvister som måtte oppstå ved fortolkningen av vedtektene eller reglene gitt i medhold av disse, avgjøres av styret. Generalforsamlingen er klageinstans.

§ 22. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 så langt de passer.



ORDENSREGLER FOR BRENNINGHAUGEN HUSEIERLAG

Ordensreglene er gitt i medhold av vedtektenes av 27.10.2008 § 16 for områdene:

- Bilbruk og parkering
- Vaskeriet
- Fellesareal
- Tørkestativ
- Bråk og støy
- Dyrehold.

Formålet med ordensreglene er å gi den enkelte huseier, og brukere av fellesanlegg og fellesareal rettigheter og plikter i forhold til felles interesser for at disse skal bli ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

§1 Bilbruk og parkering

Kjøring med motorvogn på gangveiene er ikke tillatt. Unntatt fra dette er nødvendig av og pålessing av materiell til boligen.

Kjøretøy må ikke parkeres slik at de er til hinder for den alm. ferdsel eller for beboerens adkomst til boligen. Parkeringsplassene skal benyttes så sant det er plass.

Lagring av motorvogner er ikke tillatt innenfor huseierlagets område. Med lagring menes hensatte motorvogner som er avskiltet eller mangler godkjent årsoblat. Campingvogner, tilhengere o.l skal parkeres på anviste plasser ved garasjene.

Styret kan gi tillatelse til midlertidig lagring på anviste plasser. Søknad sendes skriftlig til styret v/ forretningsfører.

Ulovlig parkering kan bli påtalt av styret. Varsel med pålegg om fjerning skal sendes eier, eller om nødvendig festes på motorvognen. Fristen skal ikke settes kortere enn 14 dager. Fortsetter den ulovlige parkeringen, kan styret få fjernet kjøretøyet på eiers bekostning uten ytterligere varsel.

§2 Vaskeriet

Vaskeriet kan bare benyttes av beboerne eller andre som er godkjent av styret.

Vaskeriet skal ikke benyttes på høytids- og bevegelige helligdager.

§3 Fellesareal

Fellesarealene skal behandles pent og hensynsfullt. Busker og trær på fellesarealene må ikke fjernes eller beskjæres vesentlig uten styrets samtykke. Det henstilles til foreldre å påse at barna ikke bryter av grener på trær, ødelegger beplantning eller på annen måte beskadiger fellesarealene.



§4 Tørkestativ

Tørkestativene skal ikke benyttes på høytids- og bevegelige helligdager.

§5 Støy og bråk

Huseierne bør vise tilbørlig hensyn til naboer og fellesskap dersom det skal benyttes støyende maskiner, innretninger o. a. Tilsvarende hensyn gjelder for spilling av musikkinstrumenter, stereoanlegg o. l. Sjenerende bråk og støy skal ikke forekomme nattetid.

Dersom det skal avholdes fest eller arrangement med høyere lydnivå enn hva som anses normalt, bør naboer varsles i hvert enkelt tilfelle. Likevel skal man bestrebe seg på å ikke forstyrre nabolaget med høy lyd/musikk utover natten.

§6 Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboer. Eier plikter å holde orden med egne dyr, herunder å fjerne ekskrementer fra egne hunder og katter.

Innenfor huseierlagets område er det ekstraordinær båndtvang (i bånd) for hunder og katter hele året.

§ 7 Klager

Klager over brudd på ordensreglene sendes skriftlig til styret v/ forretningsfører.

Fastsatt på Huseiermøtet 30.03.93

Revidert på ekstraordinær generalforsamling 27.10.08.