

Til huseierne i Eventyrlia Huseierforening

Velkommen til årsmøte.

Innkallingen inneholder huseierforeningens årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierforeningen ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eventyrlia Huseierforening det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

I årsmøtet har eierne stemmerett med en stemme for hver seksjon 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. seksjon. Eier har rett til å møte ved fullmektig.

Etter årsmøtet vil det bli avholdt et medlemsmøte der vi kan diskutere ting som ikke hører til det årsmøtet skal behandle. Har du saker du vil ta opp, send det til styreleder Per Arne Flø, Jordstjerneveien 91 - leder@eventyrlia.no

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Eventyrlia Huseierforening
avholdes torsdag 14. april 2016 kl. 19:00 i Eventyrlia Barnehage.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av Husordensreglene
 - B) Forslag fra Jonny Hadian-Gundersen
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 03.03. 2016
Styret i Eventyrlia Huseierforening

Per Arne Flø /s/

Mona Helene Hansen /s/

Olga Karin Solberg /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Arne Flø	Jordstjerneveien 91
Styremedlem	Mona Helene Hansen	Jordstjerneveien 76
Styremedlem	Olga Karin Solberg	Jordstjerneveien 109
Varamedlem	Yonathan Samuel	Jordstjerneveien 86

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Eventyrlia Huseierforening

Huseierforeningen består av 34 leiligheter.

Eventyrlia Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890729592, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Jordstjerneveien 54 - 90
Jordstjerneveien 85 - 113

Gårds- og bruksnummer:

179/	40	41	42	43	44
	45	46	47	48	49
	50	51	52	53	54
	55	56	57	58	59
	60	61	62	63	64
	65	66	67	68	69
	70	71	72	73	

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Eventyrlia Huseierforening 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. Huseierforeningens revisor er EY.

Styrets arbeid

I løpet av perioden har det vært avholdt 4 styremøter. Referatene er tilgjengelige på hjemmesidene våre på adressen www.eventyrlia.no/styrereferat.html

Vi arrangerte vårdugnad 7. mai. Det var bra oppmøte og vi fikk gjort det vi hadde planlagt. Dugnaden ble avsluttet med kaffe, kaker og is. Vi leide containere for avfall. Kommunen har en ordning med gratis utsetting av containere for innsamling av farlig avfall og småelektrisk avfall. Vi benyttet oss av det tilbudet i første uke i juni 2015. I tillegg arrangerte Mortensrudhøyden Velforening innsamling av avfall 27. oktober.

Det var sommerfest 22. august med grilling og hyggelig lag. På adventsmarkeringen 29. november (1. søndag i advent) var det tenning av juletrelys og gang rundt juletreet. Julenissen kom også med godteposer til barna. Styret vil takke Kanwal Agnihotri for bruk av strøm til juletrelysene.

Styret har hatt fokus på HMS-arbeid i perioden og har revidert HMS-planen. Den reviderte HMS- planen finnes på hjemmesidene på www.eventyrlia.no/hms-plan.html. Låsen på innsiden i bod for 85-95 er blitt skiftet til vrilås for å forhindre mulig innlåsing. Styret vil rette en stor takk til Kjell-Arne Jensen som skiftet låsen helt gratis! Som en del av HMS-arbeidet er det viktig å påpeke at det ikke er tillatt å lade EL-bil i garasjene og heller ikke ha fryser e.l. tilkoblet strøm. Strømnettet i garasjene er kun dimensjonert for belysning.

Det store prosjektet i perioden var oppussing av fellesområdene med legging av nytt gress, asfaltering av området ved redskapsboden, sving ved søppelkasser og ved nr 54. Prosessen tok litt lenger tid enn vi hadde håpet på, men jobben ble utført til avtalt pris.

Det har vært et tilfelle av at regnvann har kommet ned gjennom pipa i et hus og rent utover gulvet. Styret har derfor vært i kontakt med pipeprodusenten og sendt ut skriv med informasjon om tiltak for å montere pipehatt for å forhindre dette og unngå vannskade.

Styret har undersøkt muligheten for installasjon av ladere for EL-bil og nedgraving av søppelkasser. Dette vil være svært kostbare investeringer. Videre framdrift rundt disse spørsmål må diskuteres på årsmøtet og medlemsmøtet i etterkant.

Vedlikeholdsplan for 2016 er å male bod for 85-95 og redskapsboden. Det nye styret bør sørge for vanning av plenen ved tørkeperioder.

Det er allerede bestilt containere for innsamling av farlig avfall og småelektrisk fra Renovasjonsetaten som vil bli utplassert tirsdag 10. mai 2016 og stå ca en uke.

Husleien ble redusert i juli 2015 etter at styret fikk reforhandlet forsikringspremien ved nyttår. Husleien ble beholdt uendret for første halvår 2016.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 620 530,-. Dette er kr 3 470,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en reduksjon av innbetalte felleskostnader til forsikring fra 01.07.2015 med 25 %. Fra samme dato ble det effektuert en marginal økning av innbetalingene til TV/internett med 1,5 %.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 598 892,-. Dette er kr 52 911,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at midler avsatt til drift og vedlikehold bygninger ikke ble benyttet.

Andre vesentlige forhold som har påvirket resultatet:

Huseierforeningens andel av kostnader til drift av garasjeanlegg, eid av Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud, ble betydelig lavere enn antatt i budsjett.

Kostnader til gressklipping ble lavere enn antatt i budsjett for 2015.

Resultat

Årets resultat på kr 39 027,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 282 016,-. Styret vurderer kontinuerlig huseierforeningens vedlikeholdsbehov opp mot behovet for kapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 7 451,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eventyrlia Huseierforening.

Lån

Eventyrlia Huseierforening har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 03.03. 2016

Styret i Eventyrlia Huseierforening

Per Arne Flø /s/

Mona Helene Hansen /s/

Olga Karin Solberg /s/

Til årsmøte i Eventyrlia Huseierforening

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eventyrlia Huseierforening, som består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Eventyrlia Huseierforening avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2015 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

Uttalelse om øvrige forhold

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 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 styret 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, 11.mars 2016
ERNST & YOUNG AS



Kjetil Andersen
statsautorisert revisor

7330 - EVENTYRLIA HUSEIERFORENING**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	620 530	634 415	624 000	606 000
Andre inntekter	3	65	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		620 595	634 415	624 000	606 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 089	-2 044	-4 089	-5 000
Styrehonorar	5	-29 000	-14 500	-29 000	-34 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 250	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-73 515	-67 960	-73 000	-75 500
Konsulenthonorar	7	-2 616	-2 484	-3 000	-3 000
Kontingenter		-59 652	-62 226	-59 652	-62 000
Drift og vedlikehold	8	-151 585	-144 613	-190 000	-72 300
Forsikringer		-92 362	-118 729	-92 362	-100 000
Energi/fyring		-2 906	-2 743	-3 000	-3 000
Kabel-/TV-anlegg		-143 991	-142 182	-144 000	-147 000
Andre driftskostnader	9	-30 175	-57 436	-45 200	-43 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-598 892	-623 167	-651 803	-553 800
DRIFTSRESULTAT		21 703	11 248	-27 803	52 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 324	19 734	0	0
Finanskostnader		0	-2	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 324	19 732	0	0
ÅRSRESULTAT		39 027	30 980	-27 803	52 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		39 027	30 980		

7330 - EVENTYRLIA HUSEIERFORENING**BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 657	1 769
Kortsiktige fordringer		0	92 362
Driftskonto OBOS-banken		199 259	201 576
Sparekonto OBOS-banken		102 217	100 669
SUM OMLØPSMIDLER		303 133	396 376
SUM EIENDELER		303 133	396 376
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		282 016	242 988
SUM EGENKAPITAL		282 016	242 988
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 962	28 872
Leverandørgjeld		2 155	124 301
Annen kortsiktig gjeld		0	214
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 117	153 387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		303 133	396 376
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03. 2016,

STYRET I EVENTYRLIA HUSEIERFORENING

Per Arne Flø /s/

Mona Helene Hansen /s/ Olga Karin Solberg /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsplass	29 240
Forsikringspremie	104 328
Felleskostnader	347 208
TV/internett	143 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	623 780

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsplass	-3 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	620 530

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	65
SUM ANDRE INNETEKTER	65

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 089
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 089

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 2014/2015, og er på kr 29 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 616
SUM KONSULENTHONORAR	-2 616

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-136 825
Drift/vedlikehold garasjeanlegg Ridderlia 2014	-13 541
Kostnader dugnader	-1 219
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-151 585

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 409
Driftsmateriell	-380
Hekk-/gressklipping	-15 825
Kontor- og datarekvisita	-3 333
Trykksaker	-1 691
Andre kontorkostnader	-137
Porto	-1 067
Bankgebyr	-2 346
Velferdskostnader	-1 988
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 175

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 548
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	126
Andre renteinntekter - utbytte fra Gjensidige	15 404
SUM FINANSINTEKTER	17 324

INNKOMNE FORSLAG

A)

Fra styret:

Endring av Husordensregler, ny tekst er understreket

§ 10 Garasje

Beboere med garasje påser at garasjedørene holdes låst. Det er ikke tillatt å benytte vanlig strømuttak i garasjene til å lade el-biler. Det er ikke tillatt å ha kjøleskap, fryser eller lignende tilkoblet strøm i garasjene.

B)

Fra Jonny Hadian-Gundersen

Til styret i Eventyrliå

Fra Jordstjerneveien 84

For noen år siden tok jeg opp i Årsmøte om å sette opp nytt el-anlegg i garasjene, slik at det kan bli mulig å lade bilene sine. I disse grønne og miljøbevisste dager, tar jeg på nytt opp forslaget om å få satt inn individuelle stikkontakter i garasjene, slik at folk kan ha valget med å kjøpe seg el/hybridbil eller ikke.

Med vennlig hilsen Jonny Hadian-Gundersen
Jordstjerneveien 84

Orientering om huseierforeningens 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.

Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78624996. 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 forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om huseierforeningens 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er huseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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.

Energimerking

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

Avtaler med firmaer

Eventyrlia Huseierforening har avtale med Christiania Forvaltning og Eiendom AS (CFE) om hekk og gressklipping, Mortensrudhøyden Velforening har avtale med CFE om snørydding og strøing. Ved behov kan CFE nåes på vakttelefon: **22 62 50 27**

VEDTEKTER FOR EVENTYRLIA HUSEIERFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte den 14/12-2006

Endret på ekstraordinært foreningsmøte den 08.03.2007

Sist endret på årsmøte den 20.04.2015

§ 1 Navn

- 1.1 Huseierforeningens navn er Eventyrlia Huseierforening, og pliktig evigvarende medlemskap i foreningen er pålagt hjemmelshaverne til gnr 179, bnr 40 til og med 73 i Oslo kommune.

§ 2 Formål og virkemidler

- 2.1 Ivareta medlemmenes felles eierinteresser i eiendommen, gnr 179, bnr 39 som eies av området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.
- 2.2 Huseierforeningen skal ivareta drift- og vedlikeholdsansvar for alle fellesarealer i gnr 179, bnr 39, herunder felles adkomstveier, stikk- og gangveier, parkeringsanlegg, bodanlegg, returstasjoner og lekeplasser med tilhørende utstyr. Huseierforeningen skal også ivareta felles brann- og skadeforsikring for gnr 179, bnr 40 til og med 73.
- 2.3 Huseierforeningen er forening og skal registreres i enhetsregisteret i Brønnøysund.

§ 3 Huseierforeningens geografiske område

- 3.1 Huseierforeningens område er slik: Jordstjerneveien nr 54 til og med nr 113 + fellesområde. I tillegg skal huseierforeningen forestå felles administrasjon av parkeringsplasser tilhørende huseierforeningen i gnr 179, bnr 97, Oslo kommune. Huseierforeningens område er vist på vedlagte situasjonskart som inngår som en del av nærværende vedtekter.

§ 4 Juridisk person

- 4.1 Huseierforeningen er en forening med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5 Medlemskap

- 5.1 Huseierforeningen består av samtlige hjemmelshavere i gnr 179, bnr 40 til og med 73 i Oslo kommune.
- 5.2 Medlemmet godtar gjennom sitt eierskap huseierforeningens vedtekter og formål og må også betale sin forholdsmessige andel av de til enhver tid fastsatte felleskostnader, som samlet representerer foreningens driftskapital. Felleskostnader faktureres månedlig det enkelte medlem av huseierforeningen.

§ 6 Budsjett og felleskostnader

- 6.1 Styret fremlegger forslag til budsjett for behandling på huseierforeningens årsmøte, som danner grunnlaget for innkreving av felleskostnader fra medlemmene.

§ 7 Årsmøte

- 7.1 Huseierforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 3 ukers varsel. Forslag må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.
- 7.2 Alle medlemmene har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Et medlem kan ikke ha mer enn en fullmaktstemme.
- 7.3 Årsmøtet behandler:
- Årsmelding
 - Revisorbekreftet regnskap
 - Innkomne forslag
 - Planer for kommende år og budsjett
 - Valg av:
 - Leder (særskilt valg)
 - To styremedlemmer
 - Et varamedlem
 - En revisor
- 7.4 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møteleder behøver ikke være medlem i foreningen. Protokollen fra årsmøtet sendes samtlige medlemmer.
- 7.5 Leder velges for ett år av gangen. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Hvis et styremedlem har fratrudd i løpet av det første året av perioden sin, velges et nytt styremedlem for ett år, slik at de to styremedlemmene er på valg annethvert år. Varamedlem og revisor velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.
- 7.6 Stemmegivning på årsmøtet: med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.
- 7.7 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

§ 8 Ekstraordinært foreningsmøte

- 8.1 Ekstraordinært foreningsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevet eller at minst 5 medlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte, jfr § 7. Innkallingsfristen for ekstraordinært foreningsmøte er minst 5 dager.

§ 9 Medlemsmøte

- 9.1 Medlemsmøter utenom det ordinære årsmøtet avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det skal avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§ 10 Huseierforeningens ledelse (styret)

- 10.1 Huseierforeningen ledes av et styre som er øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret består av leder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Varamedlemmet kan møte på samtlige styremøter.
- 10.2 Styret skal:
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
 - Stå for foreningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
 - Forvalte foreningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi
 - Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- 10.3 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.
- 10.4 Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert.
- 10.5 Styret har disposisjonsrett over foreningens felles midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet innenfor rammene av årlig budsjett. Alle utbetalinger skal attesteres av leder eller to styremedlemmer før utbetaling.
- 10.6 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.
- 10.7 Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner huseierforenings navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 Vedtektsendringer

- 11.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært årsmøte eller ekstraordinært foreningsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart, eller fra det tidspunkt som årsmøtet/ekstraordinære foreningsmøtet bestemmer.

§ 12 Oppløsning, sammenslutning, deling

- 12.1 Oppløsning av huseierforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte, og forutsetter offentligrettslig prinsippgodkjennelse før behandling i årsmøtet. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles til ekstraordinært foreningsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas enstemmig. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om ikke valg foretas.
- 12.2 Huseierforeningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse blir stående disponibelt for fremtidige vel- eller foreningsstiftelser innenfor det samme geografiske område. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.
- 12.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§ 11). Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra sameiets kreditorer.



Eventyrliia

Ordensregler, Eventyrliia Huseierforening

Vedtatt på årsmøtet den 05.06.2007

Sist endret på årsmøtet 20.04.2015.

Ordensreglene inngår som en del av det felles ansvaret for et pent og ryddig felleskap. Ro og orden i området er en forutsetning for at alle kan bo og trives sammen.

§ 1. Ro på fellesområder.

Innflytting, modernisering, reparasjoner osv. av rekkehusene som medfører banking, saging, sliping, boring og lignende støyende aktiviteter, bør forekomme mellom 09.00–22.00 på hverdager og i helgene.

Annen type støy som musikk og sammenkomster bør ikke forekomme mellom 23.00–09.00. Ved spesielle anledninger bør naboer varsles i god tid før for eksempel en planlagt sammenkomst som kan medføre støy ut over disse tidspunktene. Støyende og forstyrrende aktiviteter skal ikke forekomme på fellesområder som lekeplasser og andre fellesarealer mellom kl 22 og 08.

§ 2. Kjøring på området.

Kjør forsiktig og vis hensyn.

§ 3. Oppheng av skriv og plakater på fellesområder er forbudt.

§ 4. Fellesområder og avfall.

Alle beboere er ansvarlig for at fellesområder og eiendommer holdes ryddige. Sjøppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i miljøskapene. Kast aldri brennende avfall som sigarettstumper og lignende i miljøskapene. Matavfall og plast skal kildesorteres etter Oslo Kommunes retningslinjer. Papp og papir kastes i egne miljøskap. Glass og metall kastes i kontainer ved Eventyrliia barnehage. Batterier (ikke bilbatterier), lyspærer og lysstoffrør leveres til returpunkt på Mortensrud Torg ved KIWI. Spesialavfall skal leveres til miljøstasjoner. Nærmeste miljøstasjon er Grønmo gjenbruksstasjon, Sørliveien, 1279 Oslo. Tomtene bør holdes ryddige og se pene ut for at Eventyrliia skal bli et trivelig og hyggelig felleskap.

§ 5. Parabolantenner og andre antenner.

Parabolantenner og andre antenner som ønskes oppsatt, skal settes opp på eiendommen. Det er forbudt å sette opp antenner på andres eiendommer eller fellesområdet. Ved brudd på denne regelen har styret anledning til å fjerne antennen på eiers bekostning.

Parabolantenner må settes opp forsvarlig og bør settes opp på en slik måte at nabolaget ikke sjeneres.



Eventyrlia

§ 6. Parkering.

Parkering av biler er forbudt på fellesområder utenfor de oppmerkede parkeringsplassene. Overtredelse vil medføre borttauing uten varsel for eiers regning. Gjesteparkeringsplasser er kun for gjester. Beboere skal benytte seg av egen tildelt parkeringsplass. Styret kan gi midlertidig dispensasjon til parkering på fellesarealene og gjesteparkering.

§ 7. Uteareal.

Felles grøntarealer skal benyttes med omtanke, slik at disse områdene ser velstelte ut. Det er hver beboers plikt å påse at plen og beplantning blir vernet om.

§ 8. Dyrehold.

Hunder skal føres i bånd innenfor huseierforeningens områder. Hunder bør ikke luftes på lekeplasser og andre steder hvor barn leker, på huseierforeningens områder. Eventuelle etterlatenskaper må umiddelbart fjernes av den enkelte dyreeier. Enhver dyreeier forplikter seg til å erstatte skader forårsaket av dyret.

§ 9. Endring av fasader og utearealer.

Ved alle betydelige endringer av rekkehusenes fasader og utearealer må styret varsles, og ved eventuelle større inngrep må dette byggesøkes. Ta kontakt med styret ved eventuelle uklarheter.

§ 10. Garasje

Beboere med garasje påser at garasjedørene holdes låst.

§ 11. Fyrverkeri

Det er ikke tillatt å skyte opp fyrverkeri eller lignende fra fellesområder. Ved oppskyting av fyrverkeri fra den enkelte beboers eiendom må det utvises stor forsiktighet og tas hensyn til andre beboere og deres eiendom slik at ingen utsettes for fare. De til enhver tid gjeldende lover og regler om bruk av fyrverkeri skal overholdes. Hver beboer er selv ansvarlig for opprydding etter oppskyting av fyrverkeri fra vedkommendes eiendom.

§ 12. Vær mot andre som du ønsker andre skal være mot deg.

HMS-PLAN

for

Eventyrlia Huseierforening

(sist revidert mars 2016)

INNHALDSFORTEGNELSE

Beredskapsliste	side 2
Om HMS-planen	side 3
Kontaktinformasjon	side 3

HMS-planen:

Arbeidsrutine	side 4
Beredskap	side 4
Informasjon	side 4
Orden og renhold	side 4
Lekeplass og utstyr	side 4
Fjernvarmesentralene	side 4
Elektrisk anlegg	side 4
Brannvernutstyr	side 4
Våtrom og ventilasjon	side 5
Personlig verneutstyr	side 5
Bruk av arbeidsutstyr	side 5
Dugnad	side 5
Avfall – privat avfall	side 5
Skadedyrbekjempelse	side 6

Egne skjema:

Sjekkliste HMS-arbeid
Sjekkliste lekeplasser
Sjekkliste elektrisk anlegg

Beredskapsliste for Eventyrlia Huseierforening

Ved brann og større ulykker

BRANN 110

POLITI 112

AMBULANSE 113

Du skal oppgi:

- **HVEM** du er
- **HVA** som har skjedd
- **HVOR** du er

Varsling av nabo

Den som oppdager brann eller ulykke, varsler øvrige beboere

Førstehjelp gis til ambulanse kommer

Rednings- og slukningsarbeidet startes inntil redningsarbeiderne kommer

Styremedlemmer i Eventyrlia Huseierforening

Per Arne Flø, styreleder	Jordstjerneveien 91	tlf: 924 54 851
Mona Helene Hansen	Jordstjerneveien 76	tlf: 905 55 465
Olga Solberg	Jordstjerneveien 109	tlf: 992 45 603
Yonathan Samuel (vara)	Jordstjerneveien 86	tlf: 905 34 025

Viktige telefonnummer

Snømåking og gressklipping:	Christiania Drift & Vedlikehold	tlf: 22 62 50 27
Parkeringskontroll:	P-Service	tlf: 412 55 384
Elektrisk anlegg:	Kolbotn Elektro AS	tlf: 66 82 19 00
Fjernvarme:	Østfold Rør AS	tlf: 69 10 45 50
	Hafslund Varme	tlf: 815 20 040

HMS-PLAN – HELSE, MILJØ og SIKKERHET

Bakgrunn for arbeidet

Borettslag og sameier er pliktige til å ha en HMS-plan på lik linje med arbeidsplasser. Hensikten er å verne om liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt miljø for beboerne.

Internkontroll er definert som systematiske tiltak som skal sikre at sameiets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med de krav som er nedsatt i helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Huseierforeningens mål for helse, miljø, og sikkerhetsarbeid (HMS)

Styret vil, i samarbeid med beboere, arbeide for best mulig sikkerhet for alle sameiets beboere, gjester og andre som oppholder seg/arbeider i og i tilknytning til huseierforeningens arealer.

Hvem skal gjennomføre internkontrollene?

Styret står ansvarlig for å gjennomføre kontroll av fellesområdene, men også for å delegere kontrollarbeidet til beboere og eventuelt innleide kontrollører. Beboerne har til enhver tid plikt til å melde fra til styret om ting de oppdager eller mistenker for å være farlig. Styret har ansvar for å prioritere sakene etter viktighets-/farlighetsgrad.

Styrets ansvar

Styret i Eventyrli Huseierforening har etter loven ansvar på vegne av huseierforeningen til å gjennomføre de tiltak som følger direkte av sameieloven eller annen lovgivning som huseierforeningen er underlagt. Styret har plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeid på fellesarealer.

Styret må selv påse at arbeidet med internkontroll blir gjennomført, selv om de bruker konsulenter til disse oppgavene. Alt arbeid skal dokumenteres.

Tre ting vi er opptatt av (risikovurdering)

- Hva kan gå galt?
- Hvor galt kan det gå?
- Hva skal vi gjøre for å hindre/reducere konsekvensene

ARBEIDSRUTINE

Sameiets styreleder har det overordnede ansvaret for helse-, miljø og sikkerhetsarbeidet.

Før generalforsamling: HMS-planen skal gjennomgås og revideres av styret.

Etter generalforsamling: Beredskapslisten i HMS-planen og hjemmesidene på www.eventyrlia.no oppdateres med det nye styrets navn og telefonnumre. Ett av styremedlemmene utnevnes til å ha ansvar for å følge opp datoer for internkontrollene, og holde oversikt over HMS-planen.

BEREDSKAP

Den som oppdager brann eller ulykke, varsler øvrige beboere. Brannvesen, politi og ambulanse kontaktes ved behov. Rednings- og slukningsarbeidet startes inntil redningsarbeiderne kommer.

INFORMASJON

Nye beboere skal få HMS-planen tilsendt fra forretningsfører sammen med vedtekter og husordensregler. Det deles ut informasjonsskriv til beboerne ved behov. Det henger oppslagstavler ved postkasser. Her vil det bli hengt opp informasjonsskriv fra styret.

VEDLIKEHOLD

Lekeapparater, garasjer og boder behandles/males ved behov. Oppmerkingen på gjesteparkeringsplassene skal være godt synlig.

LEKEPLASS OG UTSTYR

Huseierforeningens lekeplasser skal tilfredsstillere kravene i forskrift om lekeplasser og lekeplassutstyr. Mortensrudhøyden Velforening gjennomfører årlig internkontroll av lekeplassene på området. Styret får tilsendt rapporten.

Huseierforeningen har ansvar for vedlikeholdet av lekeplassene, slik at skader på utstyret ikke fører til fare. Sanden i sandkassene skiftes ved behov.

FJERNVARMESENTRALENE

Hver enkelt eier har ansvar for fjernvarmesentralen i teknisk bod i sitt eget hus. Hafslund Varme har ansvar for forsyningsdelen av varmevekslerne.

ELEKTRISK ANLEGG

Det elektriske anlegget i garasjer/boder kontrolleres årlig av autorisert installatør.

Huseierforeningen bruker autorisert installatør ved installasjoner, vedlikehold og reparasjoner. Sikringsskap for strøm til garasjene står ved hushjørnet til Jordstjerneveien 90. Måler avleses 1. januar hvert år.

Det må ikke kobles til fryser, kjøleskap e.l. i garasjene. Stikk i garasjene må heller ikke benyttes til lading av el-bil da dette kan medføre brannfare.

Den enkelte huseier har ansvaret for kontroll av det elektriske anlegget i egen boenhet. Det er krav om at autorisert installatør utbedrer feil. Alle installatører plikter å skrive ut en samsvarserklæring etter utført arbeid, der de bevitner at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende regler. Styret anbefaler beboerne til IKKE å betale regningen før samsvarserklæringen er mottatt. Samsvarserklæringen er viktig dokumentasjon ved seinere forsikringsoppgjør, ved salg og andre tilfeller.

BRANNVERNUTSTYR

Den enkelte huseier har ansvar for brannvernustyret i sin bolig.

Røykvarsleren skal høres tydelig på soverom når døren er lukket. Beboer har ansvar for vedlikehold og overvåking av egne røykvarslere. Vedlikehold er bl.a. testing av strømforsyning og back-up-batteri og sjekke at varsleren ellers virker tilfredsstillende. For boliger over flere etasjer anbefales det at man monterer flere røykvarslere og at disse sammenkobles. Sameier må selv skifte egne røykvarslere.

Brannslangen må ruller ut, testes og sjekkes for feil minst en gang om året.

I tillegg anbefales det å ha minst ett håndslukkeapparat og et brannteppe. Det er beboers ansvar at de er i forskriftmessig stand.

PEIS, OVN OG PIPELØP

Installasjon av peis eller ovn skal godkjennes av en med autorisasjon. Installasjon skal meldes til Oslo Kommune på eget skjema. Feiing og tilsyn vil da varsles og utføres av Oslo Kommune Brann og Redningsetaten ved behov.

VÅTROM OG VENTILASJON

Den enkelte huseier har ansvaret for rengjøring og kontroll av våtrom, radiatorer, avløp og ventilasjon i egen boenhet.

PERSONLIG VERNEUTSTYR

Under dugnader har styret ansvar for at beboere som bruker sameiets utstyr har påkrevd verneutstyr og opplæring.

BRUK AV ARBEIDSUTSTYR

Styret har ansvar for huseierforeningens utstyr og for at det brukes og lagres på en forsvarlig måte.

DUGNAD

Det avholdes felles dugnad minst en gang pr. år der det ryddes på fellesområder, søppelskur vaskes og garasjer feies. Styret har ansvar for å fordele arbeidsoppgaver og se til at arbeidet utføres forsvarlig. Styret samarbeider med huseierne om dugnadsoppgaver.

Styret stiller med førstehjelpsutstyr under dugnaden.

AVFALL – PRIVAT AVFALL

- Husholdningsavfall skal være i egnet pose og knyttes før det kastes i søppelboksene. Flytende veske tømmes før beholder pakkes i plastpose og legges i søppelboksene. Er søppelcontaineren full, gå til neste.
- Papp og papir legges i egne søppelbokser.
- Isopor er plast og legges i blå pose og kastes sammen med grønn pose og restavfall.
- Glass og metall legges i spesialbeholder ved Eventyrliia barnehage.
- Batterier (ikke bilbatterier), lyspærer og lysstoffrør leveres til returpunkt på Mortensrud Torg.
- Alt annet avfall kjøres bort av beboer. Dette betales av beboerne selv. Nærmeste miljøstasjon er Grønmo gjenbruksstasjon, Sørliveien, 1279 Oslo.

- Huseierforeningen/velforeningen leier inn containere til avfall (privat og sameiets) minst en gang i året. Spesialavfall skal ikke legges i disse containerne med mindre det er opplyst om at det er tillatt.
- Huseierforeningen rengjør/rydder søppelskapene på dugnader. Hver enkelt huseier har ansvar for å holde det ryddig rundt søppelskapene og ikke plassere gjenstander utenfor disse.

SKADEDYRBEKJEMPELSE

Huseierne er ansvarlig for å overvåke egne boenheter med hensyn til insekter, maur, rotter etc. I første omgang prøver beboer selv å bekjempe dette. Hvis ikke noe hjelper, kontaktes styret. Naboer skal varsles ved skadedyrbekjempelse og faresignaler og forhåndsregler skal tas til etterretning.

Kun autoriserte skadedyrbekjempere har lov til å benytte skadedyrbekjempende midler av meget giftig art. Dette er midler med kroniske langtidsvirkninger. Den som skal bekjempe skadedyr, har plikt til å bruke et middel og en metode som gir minst mulig skadevirkninger på miljø og helse, men likevel gir ønsket resultat. Innleid skadedyrbekjemper har opplysningsplikt om tidspunkt for tiltak, sted, eier, oppdragsgiver, anvendt middel, kvantum, metode, resultat, hvilken type skadedyr og eventuelle skader. Det skal gis nabovarsel.

Huseierne har plikt til å opplyse skadedyrbekjemper om at alle regler må følges. Autoriserte skadedyrbekjempere skal ha kunnskap om og arbeide ut fra disse reglene.

Huseiere som gjennomfører større aksjoner mot skadedyr, skal sende inn utfylt skadedyrskjema til styret for arkivering.