

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2010

Ordinært årsmøte i Eventyrlia Huseierforening, holdes onsdag 21. april 2010, kl. 18.00, i **Eventyrlia barnehage, Jordstjerneneveien 48.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent og en eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. ÅRSBERETNING FOR 2009

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2009

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
Revisjonsberetning utleveres på sameiermøte.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

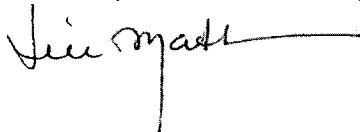
- 1 Forslag fra Veronica Garten og Lars Arild Stolpnes
- 2 Presisering husordensreglene §5
- 3 Forslag til stell av busker og plen på fellesområde

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 12.04.10

for Styret i Eventyrlia Huseierforening



I årsmøtet har huseierne én stemme for hvert hus.

Medlemmene har rett til å møte ved fullmektig, et medlem kan ikke ha mer enn én fullmaktstemme.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

Etter årsmøtet holdes et orienteringsmøte som tar opp andre saker enn årsmøtet skal behandle.

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Huseierforeningen har i 2009 hatt følgende styre:

STYRET:		VALGT
Leder:	Maria Dolores Bartual Moreno- 1 år	2009
Styremedlem:	Kjell Arne jensen - 2 år	2009
Styremedlem:	Olga Solberg – 2 år	2008
Varamedlem:	Nils Jarle Goffeng - 1 år	2009

Styret skal bestå av leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Iht. regnskapsloven § 3 - 3 omfattes selskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Huseierforeningen styre består av 2 mann og 2 kvinner.

Styrets leder er Kvinne.

Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Huseierforeningen har ingen ansatte.

Det er ingen ansatte i sameiet/borettslaget, på dette grunnlag kommer de ikke inn under regelen om Avtalefestet tjeneste pensjon – OTP.

Huseierforeningen følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved eventuelle ansettelser.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sebra Forvaltning AS er nå sameiets forretningsfører. Sebra Forvaltning AS ble fisjonert ut av Selvaag Forvaltning AS høsten 2009 og forretningsføreravtalen ble samtidig transportert. Dette vil ikke medføre noen forandringer for deres sameie.

Huseierforeningens revisor er Revisoren AS.

EIENDOMMEN

Huseierforeningen består av 34 selveide rekkehus i totalt 12 bygninger inkludert garasjer. Eiendommen har fått tildelt gårdsnr. 179 og bruksnr. 143.

Huseierforeningen er registrert i enhetsregisteret og foretaksregisteret med organisasjonsnummer 890 729 592.

Huseierforeningen forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

HUSEIERFORENINGENS LÅN

Huseierforeningen har ingen lån.

REHABILITERING

Det er ikke foretatt rehabiliteringer/større vedlikehold/reparasjoner på eiendommen.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle rekkehusene. Eier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

ANTENNEANLEGG OG TELEFONI


Get's servicetelefon 02123 er åpen kl. 09.00 - 22.00, lørdag/søndag kl. 12.00-20.00, feil kan også meldes på www.get.no. Huseierforeningen har ikke fellesavtale med Get.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdifsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringsnummeret er 786 249 96. Fullverdifsikring vil si at forsikringselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



**Eventyrlia
Huseierforening**

USBL
v/ Knut Sannem

Oslo 26. nov. 2009

Tillatelse til å felle trær på gr.nr. 179 br.nr. 33 på Mortensrud

I følge plan – og bygningsetaten i Oslo kommune er USBL eier av gr. 179 br.nr 33 på Mortensrud. Eventyrlia huseierforening eier nabotomten til overnevnte tomt. Vi henvender oss derfor til dere for å be om tillatelse til å felle noen trær som står på deres tomt.

Selvaag eiendom har bygget Eventyrlia og sprengte ut tomter til rekkehusene våre. Det har ført til at det nå står trærne på en knaus to til tre meter over inngangspartiet til noen av rekkehusene.

Området er opprinnelig et skogsområde med furutrær. Trærne vi ber om tillatelse til å felle står nå ytterst. Dersom de faller ned vil de treffe taket på husene. Det er høye furuer som svaier ganske bra når det blåser.

Vi håper på en positiv behandling av vår søknad.

Vennlig hilsen
Styret i Eventyrlia huseierforening
v/Olga Solberg
(sign)

Vi samtykker i at nevnte trær fjernes.

Knut Sannem
Knut SANNEM
ADVOKAT

USBL
Olga Solberg
Pb. 4764, Solbergsgate, 0506 OSLO
Stemnr. 0162 OSLO

Hvis huseierforeningens forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret i Eventyrliå Huseierforening.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører.

STYRETS ARBEID

STYRETS ARBEID

Det har blitt gjennomført 6 styremøter siden forrige årsmøte.

Dugnad i Eventyrliia Huseierforening gikk over to dager 12. og 13. mai med bra oppmøte begge dager. (Det kan selvfølgelig bli bedre) Vi fikk gjort rent søppeldunker/søppelskur. Det ble også gjennomført beising av lekeapparat, benker og bord på lekeplassen, samt søppelskur og trappegelender ned til Ridderlia. Vi fikk også ryddet/raket plenen ved lekeapparat og skråningen ned mot skogen. Det som bør inngå i neste dugnad i tillegg til det som er nevnt over, er klipping av trær/busker/plen på fellesområder og fjerning av løv og lignende fra takrenner på garasjebygg/boder. Vi bør ha 2 dugnader i året. En på våren og en på høsten.

Det var en stund problem med gatebelysningen, men det skal være i orden nå.

Parkeringssselskapet A1 var til tider veldig ivrige i tjenesten og det skapte en del frustrasjon hos de som fikk feilaktige bøter. Vi har parkeringsregler i huseierforeningen som skal følges, både av A1 og beboere.

For de som har garasje i fellesanlegget så er det nå montert garasjeporter. De som er berørt av dette, har fått fjernkontroll og nøkkel til porter. Hvis det er ønskelig med flere fjernkontroller eller nøkler, kan dette bestilles hos Styreleder hver husstand må betale selv.

Vi fikk også i år gjennomført både sommerfest og tenning av juletre. Dette ser til å ha blitt en god tradisjon som skal videreføres. Styret takk for lånet av strøm. Dette er arrangementer som skaper et godt naboforhold i Eventyrliia.

Det som kanskje har skapt mest "problem" i vinter er snømåking og fremkomlighet på området. Det har som alle vet vært en streng vinter med mye snø over lang tid. Dette har medført at det til tider har tatt lang tid før brøytebiler/redskap har kommet, men vi var en av mange som brøytefirmaet skulle besørge. Det er gjort en befaring sammen med 2 personer fra brøytefirmaet når problemet var størst.

Jordstjernenveien velforening har hatt 5 styremøter siden årsmøtet i Eventyrliia Huseierforening i 2009.

- 1) Felles forretningsfører fordi noen har OBOS.
- 2) Parkeringsplasser på Mortensrudhøyden
- 3) Nytt dekke i ballbingen
- 4) Oppsetting av søppelboks og avtale med Christiania drift og vedlikehold om tømning av dem
- 5) Oppsetting av skilt på området
- 6) Avtale med A1
- 7) Kontakt med Selvaag vedrørende parkeringsplasser og generell informasjon om utbygging

REGNSKAPET FOR 2009

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2009 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Driftsinntektene i 2009 var totalt på kr 416.625,-, driftskostnadene i 2009 var totalt på kr 164.282,-, resultatet av driften året 2009 viser et overskudd på kr 41.122,-. Egenkapitalen pr. 31.12.09 er på kr. 33.675,-.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2009 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.09 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

KOSTNADSUTVIKLING:

RENTER

Rentesatsene i DnBNOR pr. den 31.12.2009:

Driftskonto	0,5 % p.a.
-------------	------------

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 41% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.
- **Statlige avgifter** dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 30% av total strømpris.

FORSIKRING

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2010 på ca. 2,9 %.

Huseierforeningens forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10 % fra 2009 til 2010.

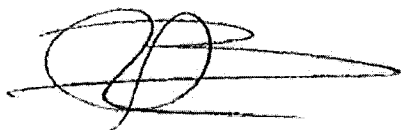
ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

Oslo,

Styret i Eventyrliå Huseierforening

Maria D. Bortual



Kjell Arne Thun
Olga Solberg

Eventyrilia huseierforening

Resultatregnskap

		Regnskap	Regnskap	Budsjett
	Noter	2008	2009	2009
Inntekter:				
Fellesutgifter		190 127	219 913	210 000
Parkeringsplass		2 400	5 200	0
TV/Internett		0	95 608	50 000
Brann og Skadeforsikring		90 167	95 904	96 000
Sum inntekter		282 694	416 625	356 000
Driftskostnader:				
Styrehonorar		27 000	14 500	14 500
Arbeidsgiveravg.		3 807	2 044	3 000
Strøm/nettleie		6 411	5 239	13 000
Fellesutg, Jordstjernev. Velf.		28 518	95 105	60 000
Regnskapshonorar		53 520	50 786	55 000
Revisjonshonorar	1	7 500	7 500	8 000
Konsulentonorar		0	0	0
Antenneanlegg, kabel-tv		45 988	101 353	50 000
Bygningsmessig vedlikehold		647	0	10 000
Vedlikehold VVS		0	0	5 000
Vedlikehold EL		5 370	0	5 000
Vedlikehold garasjeanlegg		103 128	0	10 000
Vedlikehold uteanlegg		4 925	0	0
Forsikringspremier		76 364	88 385	96 000
Diverse kostnader	2	7 381	7 692	9 000
Sum driftskostnader		370 558	372 604	338 500
Driftsresultat		-87 864	44 021	17 500
Finansinntekter/-kostnader:				
Renteinntekter		4 404	208	750
Finanskostnader		0	-1 042	-1 000
Bankomkostninger		-1 809	-2 065	0
Sum finansinntekter/-kostnader		2 595	-2 899	-250
Årets resultat		-85 269	41 122	17 250
Disponering av årets resultat:				
Til egenkapital		-85 269	41 122	17 250
Til vedlikeholdskonto				
Sum disponering av årets resultat		-85 269	41 122	17 250


Eventyrlia huseierforening

Balanseregnskap

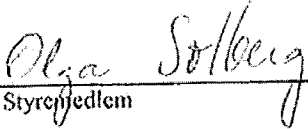
	Utgående balanse 31.12.2009	Utgående balanse 31.12.2008
Eiendeler:		
Omløpsmidler:		
Kortsiktige fordringer	0	0
Restanse fellesutgifter	1 900	47 680
Forskuddsbetalte kostnader	27 312	
Bank - driftskonto	37 932	14 764
Bank skattetrekskonto	0	0
Sum omløpsmidler	67 144	62 445
Sum eiendeler	67 144	62 445
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital:	3	
Egenkapital 1.1	-7 446	-7 446
Årets resultat	41 122	-0
Sum egenkapital 31.12	33 675	-7 446
Kortsiktig gjeld:		
Leverandørgjeld	4 7 863	45 626
Forskudd fellesutgifter	13 275	11 509
Påløpte kostnader	0	0
Annen kortsiktig gjeld	12 330	12 756
Sum kortsiktig gjeld	33 468	69 891
Sum gjeld og egenkapital	67 144	62 445

Oslo,

I styret for Eventyrlia huseierforening


Styreleder


Styremedlem


Styremedlem

Eventyrlia huseierforening

Noter til regnskap for 2009

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Det er ingen ansatte i sameiet/borettslaget, på dette grunnlag kommer de ikke inn under regelen om Avtalefestet tjeneste pensjon – OTP.

Note 1 Revisjonshonorar

Det er utbetalt kr. 7.500,- i revisjonshonorar. Honoraret utgjør i sin helhet for regnskapsåret 2008.

Note 2 Diverse kostnader

Porto og kopi	5 154
Lokalleie	1 000
Div. driftskostn.	1 538
	<hr/>
	7 692
	<hr/>

Note 3 Egenkapital

Egenkapital pr. 31.12.08	-7 446
Resultat 2009 - overskudd	41 122
Egenkapital pr. 31.12.08	<hr/>
	33 675
	<hr/>

Note 4 Leverandørgjeld

Selvaag Forvaltning AS	-2 231
Hafslund Fakturaservice AS	887
Sebra Forvaltning AS	9 208
	<hr/>
	7 864
	<hr/>

Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i
Eventyrlia Huseierforening

REVISJONSBERETNING FOR 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Eventyrlia Huseierforening for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 41.122. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av foreningens styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av sameiets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir rettviseende bilde av foreningens økonomiske stilling 31. desember 2009 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Strømmen, 12. april 2010
Revisoren AS



Heidi Hoftaniska
Statsautorisert revisor

FORSLAG 1

Forslag til Årsmøte 21. april 2010

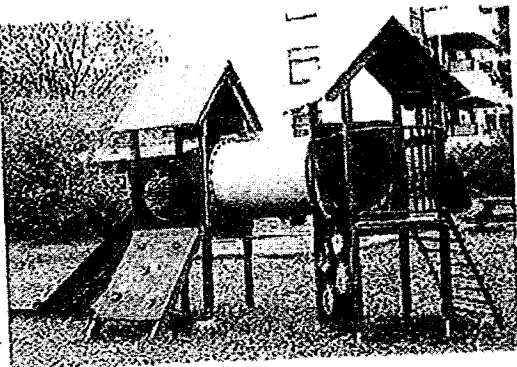
Hei, vi har noen forslag til Årsmøtet.

1. Hva med en felles juletretenning for alle oppe på Mortensrudhøyden? Vi har vært i kontakt med beboere i Ridderlia og Solhellinga som kunne tenkt seg å være med på tenninga. Med flere styrer kunne kanskje budsjettet blitt øket og hvis det er muligheter så kunne man for eksempel ha en julenisse på slede?
2. Det hadde vært interessant å sette opp et klatreslott der "gyngehestene" er i dag. Vi synes det er lite apparater med litt utfordringer for de små, og lekeplassen som den er i dag, er nok litt "kjedelig" for barna. Om det ikke er økonomi til å kjøpe dette nå, er det kanskje noe det kan spares til?

1475
Et spennende og utfordrende lekehus med to tårn, balkong, tunnel og flere klatrefunksjoner.

Teknisk info:
Rek. Alder: 2-6 år
Forankring: Graves ned
Arealbehov: 10,1m² x 6,2m
Mål - L/B/H: 5,9m/2,4m/2,7m
Underlag: Gress/stølsand/bark/matter

Pris: 49295,-



Det finnes leker som er billigere også. Dette er bare et eksempel på hva vi kunne tenkt oss.

3. Fellesarealene: Hva er gjort og hva skal/må gjøres? Jeg fikk forespørsel i fjor vår om jeg var interessert i å fortsette å klippe plenene som før. Jeg sa at det kunne jeg gjøre, men da mot betaling. Jeg hørte ikke noe mer og tenkte dere hadde en løsning på dette. Jeg tror ikke så mye har skjedd siden.

Med hilsen
Veronica Garten og Lars Arild Stolpnes
Jordstjerneveien 86

FORSLAG 2

Forslag årsmøte

Presisering til husordensreglens § 5 om at parabolantenner bør settes opp på en slik måte at nabolaget ikke sjeneres. Forslag til tillegg: "Parabolantenner bør monteres på eiendommens fasade (vegg eller tak)".

FORSLAG 3

FORSLAG TIL ÅRSMØTE 2010

Foreslår at Huseierforeningen gjør avtale med vaktmesterbyrå for klipp av plen og stell av busker på fellesområdene for å sikre at dette blir gjort jevnlig gjennom sommeren. Dersom det gjøres avtale med vaktmester som allerede er engasjert av andre borettslag/foreninger på området, bør det være mulighet for en rimelig avtale.

Eventyrlia huseierforening

Budsjett 2010

	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2009	2009	2010
Inntekter:			
Felleskostnader	210 000	219 913	230 520
Parkeringsplass	0	5 200	12 000
TV/Internett	50 000	95 608	125 664
Brann og Skadeforsikring	96 000	95 904	100 344
Sum inntekter	356 000	416 625	468 528
Driftskostnader:			
Styrehonorar	14 500	14 500	14 500
Arbeidsgiveravg.	3 000	2 044	3 000
Strom/nettleie	13 000	5 239	10 000
Fellesutg. Jordstjernev. Velf.	60 000	95 105	73 700
Regnskapshonorar	55 000	50 786	55 000
Revisjonshonorar	8 000	7 500	7 500
Konsulenthonorar	0	0	0
Antenneanlegg, kabel-tv	50 000	101 353	125 000
Bygningsmessig vedlikehold	10 000	0	10 000
Vedlikehold VVS	5 000	0	5 000
Vedlikehold EL	5 000	0	5 000
Vedlikehold garasjeanlegg	10 000	0	10 000
Vedlikehold uteanlegg	0	0	0
Forsikringspremier	96 000	88 385	90 000
Diverse kostnader	9 000	7 692	14 000
Sum driftskostnader	338 500	372 604	422 700
Driftsresultat	17 500	44 021	45 828
Finansinntekter/-kostnader:			
Renteinntekter	750	208	100
Finanskostnader	-1 000	-1 042	-1 500
Bankomkostninger	0	-2 065	0
Sum finansinntekter/-kostnader	-250	-2 899	-1 400
Resultat	17 250	41 122	44 428