Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2005.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen **10. mai 2006 kl 18.30 i Ekeberghuset.**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Det er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Brannfjellveien Borettslag avholdes onsdag 10.05.2006 kl. 18.30 i Ekeberghuset.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2005

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2005
- A) Årsregnskapet for 2005
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2005

4. GODTGJØRELSER
- A) Styret
- B) Revisor

5. FORSLAG
- A) Vedtektsendringer – se side 18.
- B) Overtagelse av tomtestykke fra Lille Ekeberg borettslag – se side 28.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
- A) Valg av leder
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 13.02.2006
I styret for Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/ Trygve Henriksen /s/ Tone Undeli /s/

Svein Sundal /s/ John Terje Rabben /s/

ÅRSBERETNING FOR 2005

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Tom Jacobsen	Røhrts vei 33
Nestleder	Trygve Henriksen	Brannfjellveien 46
Sekretær	Tone Undeli	Brannfjellveien 45
Styremedlem	Svein Sundal	Brannfjellveien 73
Styremedlem	John Terje Rabben	Brannfjellveien 67

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Gudmund Øiseth	Brannfjellvn 69
Merethe Einarsen	Brannfjellvn 48
Wencke Harms	Brannfjellvn 75
Turid Winther-Larsen	Brannfjellvn 33

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Tom Jacobsen som delegert
Tone Undeli som vara

VALGKOMITEEN

Inger Østraat	Brannfjellvn 61
Janne Alvheim	Brannfjellvn 49
Arnfinn Strålberg	Brannfjellvn 53

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.
Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950526548, ligger i bydel 14 - Nordstrand i Oslo og har adresse:

- Brannfjellveien 20-50 og 31-75
- Enoks vei 1-5
- Røhrts vei 25-33

Borettslaget består av 94 andelsleiligheter i 2-etasjers horisontalt og vertikalt delte småhus, fordelt på 47 bygninger

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 134, bruksnummer 8, 9, 10, 11, 12 og er på 37.411 m^2. Første innflytting skjedde i 1949.

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

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er 3 kvinner.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse, er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

KABEL-TV
Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester. Oppstår det feil på anlegget, kan du ringe 800 30 111 mandag – fredag mellom kl. 08:00 og 23:00, og lørdag – søndag mellom kl 10:00 og 22:00.

Generelle spørsmål kan rettes til Kundeservice på telefon 06090 mandag – fredag mellom kl. 08:00 og 23:00 eller pr. e-post til kabel-tv@canaldigital.no
For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)
Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 23 16 51 00. Det er ikke registrert bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2006.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)
Borettslaget har avtale med OBOS om garanti for betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

TELEFONI
Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

Det gis rabatt på :
- Tellerskritt/trafikk fra fasttelefon
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av:
- ADSL, oppringt internett og mobiltelefoni
- Bredbåndstelefoni
- Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester skjer på www.obos.no.

Den enkelte beboer kan også inngå individuell rabattavtale på telefonitjenester med Smartcall.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD
Etterisolering og utskiftning av kledning har pågått siden 1992, omfatter samtlige hus, og ble sluttført i 2002.
Omtrekking av elektriske ledninger i leilighetene har den enkelte beboer bekostet, gjennomføringen pågikk 1994/95.
Arbeider med forbedring av avløp og drenering, samt takutbedringer, ble påbegynt i 1994, og vil løpe videre de nærmeste årene.
I 2000/2001 ble alle hus beiset.

HMS - INTERNKONTROLL
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- lov om brann- og eksplosjonsvern
- lov om forurensning
- lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha et kontrollsystem på brannvern, lekeplassutstyr og følge byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid. Det må avholdes jevnlige vernerunder hvor det blant annet foretas kontroll med det elektriske anlegget i fellesområdene.

Styret må informere beboer/andelseierne om deres plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5400490. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier**. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring har If Skadeforsikring en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette.

5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse, e-postadresse forkjøp@obos.no eller telefaksnummer 22 86 55 46. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en avtalt pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Har selger akseptert et bud som er lavere enn den prisantydning som sist ble annonsert i fellesannonsen, er hovedregelen at den må annonseres på nytt. Da med fast pris og kun til forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 12 møter, samt deltatt i diverse befaringer.

Drenering, vann og kloakk:
Det har i perioden vært utført dreneringsarbeide i 2 hus.
Det er utbedret 3 utvendige vannlekkasjer.
Det er høytrykksspylt diverse kloakkrør hvor det også er behov for å utbedre noen av rørene. Arbeidet vil bli utført i løpet av 2006.
To hus har fått rehabilitert vann og kloakkrør fra kjeller og ut i terreng.

Styret vil for ordens skyld også i år understreke at drenering rundt hus hvor kjellere er tørre ikke vil bli utført.

Tak og piper:
Der er flere tak og piper som vil ha behov for utbedringer de nærmeste årene, og styret har kartlagt omfanget av dette.

Vegger og beising:
Flere av borettslagets yttervegger har påvist råteskader, og styret har også her igangsatt arbeide med å kartlegge omfanget. Det er byttet panel på en vegg.

Vi minner om fargekodene:
4740 Y86 R (027) Låverød
2245 Y 18R (153) Solgul
3504 19 Varmgrå
Det er viktig å bruke Flügger produkter for å oppnå riktig farge!

Tilbygg:
Det er økende interesse for påbygging og styret har behandlet flere søknader om tilbygg.

Byggeprosjekt i Stamhusveien 26 (garasjetomten):
Styret har klaget på byggeprosjektets omfang og har så langt fått medhold. Saken er behandlet i Byutviklingskomiteen hvor utbygger dessverre vant frem med sitt syn. Borettslaget påklaget saken videre til Fylkesmannen hvor Byutviklingskomiteen avgjørelse ble stående.

Oppdeling av borettslagerts tomter:
Styret har jobbet med å få sluttført delingen så det blir like muligheter for alle beboere til å bygge på sine respektive hus.

Tomtegrense mot Lille Ekeberg Borettslag:
Lille Ekeberg Borettslag har påpekt at grensen i mellom våre borettslag ikke er fulgt når det i tidligere år er blitt plantet hekker og satt opp gjerder. Styret har jobbet med dette i perioden og har laget en intensjonsavtale med Lille Ekeberg Borettslag om en løsning. Se egen sak.

Lekeplassen:
Forskrift om "Sikkerhet ved lekeplassutstyr" ble vedtatt av Stortinget den 19. juli 1996. Forskriften fastslår at den som anskaffer eller eier lekeplassutstyr, er ansvarlig for jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold, slik at utstyrets sikkerhetsegenskaper opprettholdes.
Hafslund Sikkerhet Bedrift AS gjennomførte sommeren 2005 en kontroll av borettslagets lekeplass mot nevnte forskrifts bestemmelser. Kontrollresultatet viste noen bemerkninger.
Ovennevnte forskrift legger et stort ansvar på eier av lekeplassutstyr (i dette tilfellet borettslaget) noe som betyr at eier kan komme i erstatningsansvar ved ulykker på lekeplassene. Forskriften krever videre at eier sørger for at lekeplassene er underlagt et jevnlig ettersyn. Og i den forbindelse, sammen med kravene om godt vedlikehold, har styret vedtatt og utbedre de manglende som er påvist.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2005

RESULTAT
Driftsoversikten for 2005 viser en økning av de disponible midler med kr 488.062,-.

DISPONIBLE MIDLER
Borettslagets disponible midler per 31.12.2005 utgjør kr 2.832.433,-. Styret foreslår at disponible midler overføres driften i 2006.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2005 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

INNTEKTER
Inntektene var i 2005 kr 2.176.159 ,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

UTGIFTER
Utgiftene var i 2005 totalt kr 1.688.097,-. Dette er kr 606.000,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre på vedlikehold enn først antatt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

F@KTURABEHANDLING
Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsningen sikrer effektuering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

REGNSKAP FOR BORETTSLAG
Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag fraviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet driftsoversikt som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. En annen forskjell er at avdrag på lån, investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført, samt at anleggsmidler ikke avskrives.
I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten skal i henhold til forskriftene ikke deles på en slik måte at den er i balanse.

Både i driftsoversikten og i oversikten over eiendeler og gjeld, benyttes begrepet ”disponible midler” som viser hva borettslaget har disponibelt i driften i regnskapsåret 2006.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2005 er satt opp under denne forutsetning.

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at OBOS (forretningsfører) ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24.01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet. Dette vil først bli iverksatt fra 2006.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2006

KOMMUNALE AVGIFTER
Vann og avløpsavgiften øker med 7,9%.
Renovasjonavgiften øker med 7%.
Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN
Borettslaget har for tiden ingen lån.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD
Renter på driftskonto i OBOS var 0,40% pr. 01.01.2006.
Renter på sparekonto i OBOS var 2,60% pr. 01.01.2006.

FORRETNINGSFØRERHONORARET
Forretningsførerhonoraret for 2006 øker med 10 % til kr 62.509,-

MEDLEMSKONTINGENTEN
Medlemskontingenten er kr 200,- per 2006.

REVISJONSHONORARET
Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING
Bygningsforsikringen øker fra 2005 til 2006 med ca. 8,5%. Dette skyldes at indeksen øker med 7,4% (denne skal reflektere prisoppgangen på håndverkstjenester og indeksen brukes av alle forsikringsselskaper), i tillegg til at momsøkningen på 1% legges til nå. Ut over dette foretar forsikrings-selskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk opp med 7,8%.

STRØMPRISENE
Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

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. 40% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 30% av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30% av total strømpris.

9. BUDSJETT 2006

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2006. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten.
Oversikten gir et forventet resultat på minus kr 245.500,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet nedgang i de disponible midler med samme beløp

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2006.

Driften i 2006 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Oslo, 13.02.2006
I styret for Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/ Trygve Henriksen /s/ Tone Undeli /s/

Svein Sundal /s/ John Terje Rabben /s/

PricewaterhouseCoopers AS
N-0245 Oslo
Telefon 02 316
Telefaks 23 16 10 00

Til generalforsamlingen i Brannfjellveien Borettslag

Revisjonsberetning for 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Brannfjellveien Borettslag for regnskapsåret 2005, som viser disponible midler 31. desember på kr 2 832 433. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets 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 borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. 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 et rettvisende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og norsk god bokføringsskikk
- opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter

Oslo, 21. februar 2006
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

DRIFTSOVERSIKT

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKREVDE FELLESKOSTN.	1	2 137 188	2 137 188	2 137 000	2 137 000
RENTEINNTEKTER	2	38 971	18 010	0	45 000
SUM INNTEKTER		**2 176 159**	**2 155 198**	**2 137 000**	**2 182 000**
UTGIFTER:					
KONT. TIL BOLIGBYGGELAG		-19 000	-16 650	-19 000	-19 000
REVISJONSHONORAR		-3 969	-3 937	-4 000	-4 000
STYREHONORAR		-120 001	-120 000	-120 000	-140 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-56 828	-56 828	-56 000	-62 500
KONS. OG FORVALTN.TJEN	3	-74 406	-372	-74 000	-12 000
PERSONALUTGIFTER	4	-16 381	-17 258	-18 000	-20 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	5	-653 108	-655 236	-1 242 000	-1 360 000
RENTEUTGIFTER	6	-376	-884	-1 000	-1 000
FORSIKRINGER		-293 756	-226 164	-294 000	-317 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-314 501	-300 440	-316 000	-344 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	7	-135 771	-125 016	-150 000	-148 000
SUM UTGIFTER		**-1 688 097**	**-1 522 785**	**-2 294 000**	**-2 427 500**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER		**488 062**	**632 413**	**-157 000**	**-245 500**
FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER					
ENDRING DISP. MIDLER		**488 062**	**632 413**	**-157 000**	**-245 500**
DISPONIBLE MIDLER 1.1		2 344 371	1 711 958	2 344 371	2 832 433
ÅRETS BEVEGELSE		488 062	632 413	-157 000	-245 500
DISPONIBLE MIDLER 31.12		**2 832 433**	**2 344 371**	**2 187 371**	**3 077 933**

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

		2005	2004
OMLØPSMIDLER:			
DRIFTSKONTO I OBOS		1 092 377	1 593 247
SPAREKONTO I OBOS		1 828 524	791 050
SUM OMLØPSMIDLER		**2 920 901**	**2 384 296**
KORTSIKTIG GJELD:			
LEVERANDØRGJELD		-88 469	-39 926
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		**-88 469**	**-39 926**
DISPONIBLE MIDLER		**2 832 433**	**2 344 371**
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:			
AKSJER OG ANDELER	8	25	25
BYGNINGER	9	6 334 916	6 334 916
TOMT		1 955 551	1 955 551
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 290 492**	**8 290 492**
LANGSIKTIG GJELD:			
BORETTSINNSKUDD	10	-512 100	-512 100
ANDELSKAPITAL 94 x 100		-9 400	-9 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-521 500**	**-521 500**
PANTSTILLELSE	11	512 100	512 100
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2005

Styret for Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/ Trygve Henriksen /s/ Tone Undeli /s/

Svein Sundal /s/ John Terje Rabben /s/

NOTE: 1

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 088 696
Leietillegg for påbygg	48 492
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 137 188**

NOTE: 2

RENTEINNTEKTER

Renter bank	37 474
Renter av driftskonto i OBOS	1 497
SUM RENTEINNTEKTER	**38 971**

NOTE: 3

KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER

Juridisk bistand	-68 994
Andre konsulenthonorarer	-5 413
SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER	**-74 406**

NOTE: 4

PERSONALUTGIFTER

Arbeidsgiveravgift	-16 381
SUM PERSONALUTGIFTER	**-16 381**

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedl.hold bygninger	-170 145
Drift/vedl.hold VVS	-359 660
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-4 683
Kabel/Tv-anlegg	-106 621
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-653 108**

NOTE: 6

RENTEUTGIFTER

Andre rentekostnader	-376
SUM RENTEUTGIFTER	**-376**

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSUTGIFTER

Container	-48 269
Skadedyrarb./soppkontroll	-15 495
Snørydding	-26 538
Kontorrekvisita	-27 167
Trykksaker	-2 564
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-525
Møter, kurs, oppdateringer mv	-8 189
Andre kontorkostnader	-453
Telefon/bredbånd	-1 150
Porto	-4 155
Gaver	-300
Bankgebyr	-968
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	**-135 771**

NOTE: 8

AKSJER OG ANDELER

Ekeberghuset	25
SUM AKSJER OG ANDELER	**25**

NOTE: 9

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1949	4 863 115
Oppskrevet 1972	1 471 801
SUM BYGNINGER	**6 334 916**

Tomten er kjøpt i 1986
Gnr.134/bnr. 8-12

NOTE: 10

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1949	-448 600
Øket tidligere	-63 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-512 100**

NOTE: 11

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	512 100
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2005	
en bokført verdi på kr.:	8 290 467

LEILIGHETESNOTE

Ant.leil	Oppr.innsk.	Felleskostn. pr.mnd	Oppr.kostp.	Påk./reh.	Disp.mid.
33	4 400	1 771	49 481	19 897	28 819
1	4 400	1 804	49 481	19 897	28 819
1	4 400	1 809	49 481	19 897	28 819
1	4 400	1 812	49 481	19 897	28 819
3	4 400	1 826	49 481	19 897	28 819
6	4 400	1 831	49 481	19 897	28 819
2	4 400	1 834	49 481	19 897	28 819
1	4 400	1 837	49 481	19 897	28 819
1	4 400	1 839	49 481	19 897	28 819
5	4 400	1 853	49 481	19 897	28 819
1	4 400	1 858	49 481	19 897	28 819
1	4 400	1 869	49 481	19 897	28 819
1	4 400	1 880	49 481	19 897	28 819
1	4 400	1 935	49 481	19 897	28 819
1	4 400	1 954	49 481	19 897	28 819
1	4 400	1 984	49 481	19 897	28 819
1	4 400	2 077	49 481	19 897	28 819
13	5 400	2 008	56 103	22 560	32 676
1	5 400	2 035	56 103	22 560	32 676
1	5 400	2 041	56 103	22 560	32 676
1	5 400	2 054	56 103	22 560	32 676
2	5 400	2 057	56 103	22 560	32 676
2	5 400	2 063	56 103	22 560	32 676
1	5 400	2 068	56 103	22 560	32 676
1	5 400	2 071	56 103	22 560	32 676
1	5 400	2 074	56 103	22 560	32 676
2	5 400	2 084	56 103	22 560	32 676
1	5 400	2 093	56 103	22 560	32 676
1	5 400	2 117	56 103	22 560	32 676
1	5 400	2 128	56 103	22 560	32 676
1	5 400	2 152	56 103	22 560	32 676
1	5 400	2 185	56 103	22 560	32 676
1	5 400	2 232	56 103	22 560	32 676
1	5 900	1 831	49 481	19 897	28 819
1	6 900	2 008	56 103	22 560	32 676
94	**448 600**	**178 099**	**4 863 118**	**1 955 534**	**2 832 433**

"Opprinnelig innskudd" er leilighetens innskuddsbeløp fra den gang borettslaget ble bygget.

"Opprinnelig kostpris" er leilighetens kostpris fra den gang borettslaget ble bygget.

"Påkostninger/rehabilitering" er kun de påkostninger som borettslaget har betalt og ikke den enkeltes påkostninger i egen leilighet. Påkostninger her gjelder kjøp av tomten.

"Disponible midler" er ført opp med den enkeltes andel av borettslagets disponible midler forholdsmessig med felleskostnadene som fordelingsnøkkel.

A)
Forslag til vedtak: ”Styrets forslag til vedtekter godkjennes”

Styret foreslår med dette at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for borettslaget. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny borettslagslov som trådte i kraft 15.08.05. OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for borettslagene som tar hensyn til lovendringene, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt borettslag.

Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye borettslagsloven faller bort senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 15.08.06. Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig om vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Styret har implementert følgende tillegg til standardvedtektene som er nedfelt i nåværende vedtekter eller husordensregler:

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer først gjøres på neste ordinære generalforsamling. Dette har sammenheng med at de nye vedtektene er utarbeidet gjennom en grundig prosess, og at man må være sikre på at endringer i disse ikke er lovstridige eller får utilsiktede konsekvenser.

Vedtekter

for Brannfjellveien borettslag org nr 950526548;
vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brannfjellveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske andeler ut over de som er nevnt i punkt (3) ovenfor er ikke tillatt.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et

husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier skal også reparere og skifte ut vinduer og ytterdør til boligen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Når det gjelder oppføring av tilbygg, terrasser, oppsetting av garasjer, dukkestuer, redskapsboder og endring av husets fasader etc. gjelder spesielle regler som er nedfelt i Husordensreglene. Se disse.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for

den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

B)
Styrets forsalg til vedtak:
"Generalforsamlingen vedtar at eiendomsgrensen mellom Lille Ekeberg brl. og Brannfjellveien brl. justeres og kompenseres i henhold til punkt 1-6 i den fremforhandlede intensjonsavtale av 30. november 2005."

MELLOM STYRET I LILLE EKEBERG BORETTSLAG
OG
STYRET I BRANNFJELLVEIEN BORETTSLAG

er det i dag inngått følgende intensjonsavtale:

1. Bakgrunn og formål
Lille Ekeberg borettslag (LE) og Brannfjellveien borettslag (BF) har en lang felles eiendomsgrense. Ved offisiell oppmåling av eiendommen til LE, utført av Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten) den 31. mars 2003, ble det konstatert en forskjell mellom oppmålt eiendomsgrense og den bruk som LE og BF ønsker langs strekningen mellom Enoks vei 9 og Brannfjellveien 50. Brev og protokoll fra grensepåvisning utgjør Bilag 1.

På bakgrunn av forskjellen mellom oppmålt eiendomsgrense og ønsket bruk har styrene i fellesskap foretatt en uforpliktende markering av en ny mulig eiendomsgrense. Etter dette har styrene i fellesskap rekvirert en måling fra Oslo Oppmåling AS av det arealet som styrene ønsker å omdisponere. Resultatet av målingen fra Oslo Oppmåling AS utgjør Bilag 2.

Styrene i LE og BF er enige i at en omdisponering av arealet i henhold til Bilag 2 er hensiktsmessig for begge borettslagene. Styrene i LE og BF har derfor inngått denne intensjonsavtale, slik at generalforsamlingene i LE og BF skal kunne ta stilling til hvorvidt den av Oslo kommune oppmålte eiendomsgrensen skal justeres gjennom overdragelse av eiendom mellom borettslagene.

2. Overdragelse av areal
Av Bilag 2 fremgår at LE, for å gjennomføre omdisponering av arealet, vil avgi areal til BF langs store deler av borettslagenes felles eiendomsgrense. BF vil avgi areal til LE ved Enoks vei 7. og Brannfjellveien 24.

Med den løsning som er skissert i Bilag 2, med omdisponering av areal langs eiendomsgrensen, vil BF avgi brutto 67,16 kvm til LE og LE avgi brutto 803.75 kvm til BF. Dette innebærer samlet sett at LE vil avgi netto 736.59 kvm til BF.

3. Vederlag
Dersom overdragelsen som beskrevet i punkt 2 ovenfor gjennomføres, er styrene enige om at BF skal betale et vederlag for det netto areal (756.59 kvm) som LE vil overdra til BF. Vederlag skal utgjøres av anskaffelse, planting og vedlikehold av en hekk på eiendomsgrensen (etter nevnte overdragelse) mellom Brannfjellveien 26 og Brannfjellveien 50 av type som styrene i LE og BF blir enig om.

Styret i BF har innhentet tilbud på anskaffelse av tilsvarende hekk. Tilbudet fra en anleggsgartner er oppgitt til å være NOK 150.000.

Som en del av vederlaget er det nevnt at BF skal vedlikeholde hekken. Denne vedlikeholdsplikt skal være tidsubegrenset. Vedlikeholdsplikten innebærer bl.a. at hekken skal beskjæres til en maksimal høyde av 2 meter, og for øvrig klippes jevnlig på begge sider slik at den fremstår som velholdt. Det forutsettes videre at det foretas nyplanting ved behov.

4. Betingelser for gjennomføring av overdragelsen
Styrene er kjent med at overdragelse av eiendom krever generalforsamlingenes samtykke (kvalifisert flertall). Styrene i LE og BF er derfor enige om at intensjonsavtalen faller bort dersom ikke begge generalforsamlingene samtykker til overdragelsene, med nødvendig flertall, innen 30. april 2006. Eiendomsgrensen vil ved manglende godkjenning være slik den er oppmålt av Oslo kommune, jfr. Bilag 1.

Ingen av partene kan rette noe krav mot den andre parten, ut over det som uttrykkelig følger av nærværende avtale, dersom slikt samtykke ikke blir gitt.

5. Fordeling av kostnader
Styrene i LE og BF er enige om at alle felleskostnader som er nødvendige for gjennomføring av intensjonsavtalen, og eventuell gjennomføring av eiendomsoverdragelsene, skal deles likt mellom LE og BF. Dette gjelder f. eks. oppmålinger, registrering av grensejustering, tinglysing av dokumenter o.l. Det presiseres for ordens skyld at dette ikke påvirker BFs vederlagsforpliktelse som nevnt i punkt 4 ovenfor.

6. Varighet, fremdrift m.v.
Styrene i LE og BF er enige om at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling i de respektive borettslagene med forslag om å godkjenne overdragelse av eiendom i henhold til prinsippene i denne intensjonsavtalen.

Dersom generalforsamlingene gir samtykke, med nødvendig flertall, er styrene i LE og BF enige om å inngå kjøpekontrakt og utferdige skjøte (samt andre dokumenter som er nødvendige for gjennomføring av eiendomsoverdragelsene) innen utløpet av 2006.

7. Underskrifter
Denne avtale er utstedt i to likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Oslo, 30.11.2005

* * * * *

For styret i Lille Ekeberg brl For styret i Brannfjellveien brl