Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned 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. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Brannfjellveien Borettslag avholdes mandag 11.06.2012 kl. 18.30 i Ekeberghuset.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011
- **A)** Årsberetning og regnskap for 2011
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
- **A)** Styret

4. INNKOMNE FORSLAG
- **A)** Forslag fra Knut Hjort-Jensen om bevaring av gamle trær.
- **B)** Forslag fra Knut Hjort-Jensen om rutiner vedrørende nabovarsel.
- **C)** Forslag fra Turid Winther-Larsen om endringer i borettslagets vedtekter.
- **D)** Forslag fra Caroline Hasselgreen om utarbeiding av retningslinjer for innredning og mulig utvidelse av loft.
- **E)** Forslag fra Caroline Hasselgreen om utskifting av loftsvinduer.
- **F)** Forslag fra Caroline Hasselgreen om heving av taket i Brannfjellveien 38.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for 2 år
- **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- **D)** Valg av valgkomité for 1 år
- **E)** Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 02.05.2012

Styret i Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/ Wencke Harms /s/ Thor Arvid Dyrerud /s/

Jan Egil Kjærem /s/ Gro Tømmereek /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Tom Jacobsen	Røhrts Vei 33
Nestleder	Wencke Harms	Brannfjellveien 59
Styremedlem	Thor Arvid Dyrerud	Brannfjellveien 39
Styremedlem	Jan Egil Kjærem	Enoks Vei 1
Styremedlem	Gro Tømmereek	Brannfjellveien 49
Varamedlem	Vibece Østhus	Brannfjellvn 32
Varamedlem	Jo Mortensen	Brannfjellvn 67

Delegert til OBOS generalforsamling

Delegert	Tom Jacobsen	Røhrts Vei 33
Varadelegert	Gro Tømmereek	Brannfjellveien 49

Valgkomiteen

Valgkomite	Thomas Berg	Brannfjellvn 55
Valgkomite	Kåre Løken	Røhrts Vei 29
Valgkomite	Jo Mortensen	Brannfjellvn 67

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

Generelle opplysninger om borettslaget
Borettslaget består av 94 andelsleiligheter.
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950526548, ligger i bydel 14 Nordstrand i Oslo kommune og har adresse:

- Brannfjellvn 20-50
- Brannfjellvn 31-75
- Enoks Vei 1-5
- Røhrts Vei 25-33

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten, kjøpt i 1986 er på 37.410 m2. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 134 - 10, 11, 12, 8, 9

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

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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

Kabel-TV
Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

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

Telefoni / bredbånd
Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni.
OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio.
Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Energimerking
Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger større enn 50 m^2 som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Bruksoverlating (fremleie)
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 boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Forsikringer
Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10601. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer 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.

OBOS Skadeforsikring AS krever differensiert egenandel. Ved vannskader er egenandelen kr 10 000 og ved øvrige skader er egenandelen på kr 6 000.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Innboforsikring
Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

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

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

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

Rehabilitering og større vedlikehold

2009 - 2010	Ny grenselinje mot Lille Ekeberg, - med planting av hekk gjennomført. Pågående oppfølging og vedlikehold.
2007 - 2010	Beisingen av samtlige hus avsluttet sommeren 2010.
2008 – 2009	Kabel tv-anlegg, byttet til bakkenett.
1994 - 1995	Omtrekking av elektriske ledninger i leilighetene er bekostet av den enkelte beboer og ble gjennomført i 1994/95.
1994 - 2010	Arbeidet med forbedring av avløp og drenering ble påbegynt i 1994 og har påløpt hele tiden siden.
1992 - 2010	Etterisolering og utskiftning av kledning ble påbegynt i 1992 og har påløpt hele tiden siden.

Styrets arbeid

Møter og befaringer:
Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 12 regulære styremøter, samt flere møter med beboere. Styret har også deltatt på diverse befaringer.

Drenering, vann og kloakk:
Det er gitt tilskudd til utskifting av soil- og vannrør i flere hus i perioden. Det har også blitt kontrollert og drenert et hus i perioden.

Kabel-tv:
Det har foregått fjerning av gamle luftstrekk. Arbeidene stoppet opp en periode grunnet fortsatt spenningsførende ledninger, men ble startet opp igjen i vinter. Arbeidene vil bli sluttført sommeren 2012.
Styret har påbegynt arbeidet med å fornye borettslagets avtale med kabel-tv leverandører.

Tilbygg:
Det er fortsatt stor interesse og styret har behandlet flere søknader om tilbygg, påbygg og større endringer av opprinnelige leiligheter.

Styret har i perioden brukt mye tid på byggearbeider som igangsettes uten nødvendig godkjenninger.

Radon:
Styret har tidligere fått gjennomført radonmåling av alle hus i borettslaget. Det er installert radonbrønner og utført andre tiltak i de husene som har hatt for høye verdier. Arbeidene vil følges opp vinteren 2012/2013 med kontrollmålinger.

HMS:
Det er fjernet farlige lekeapparater på lekeplassen. Eventuelle erstatninger er under utredning. Det foretas fortløpende kartlegging og tiltaksplan for å få utbedret de forhold som strider mot HMS reglene.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekter
Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 2 711 964,-.

Kostnader
Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 1 519 223,-. Dette er kr 802 777,- lavere enn budsjett og skyldes i hovedsak at ikke alle midlene som ble satt av til radonavtrekk ble benyttet.

Resultat
Årets resultat på kr 1 127 111,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler pr 31.12.2011 utgjorde kr 1 459 194,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000,- til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %. Feieravgiften øker med 18 %.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2011.

Forsikring
Forsikringspremien for 2012 har økt med kr 24 151,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån
Borettslaget har et lån i Terra Boligkreditt til en flytende rentesats på 4,15%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr 500 000
	3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonoraret
Forretningsførerhonoraret økes med 3 % gjeldende for 2012.

Medlemskontingenten
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader
Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 02.05.2012
Styret i Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/ Wencke Harms /s/ Thor Arvid Dyrerud /s/
Jan Egil Kjærem /s/ Gro Tømmereek /s/

PricewaterhouseCoopers AS
Postboks 748 Sentrum
NO-0106 Oslo
Telefon 09316

Til generalforsamlingen i Brannfjellveien Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Brannfjellveien Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 127 111. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 rettvisende 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 borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets 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 avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Brannfjellveien Borettslag per 31. desember 2011, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

PricewaterhouseCoopers AS
Postboks 748 Sentrum
NO-0106 Oslo
Telefon 02316

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 2. mai 2012
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

Alta Arendal Bergen Bodø Drammen Egersund Florø Fredrikstad Førde Gardermoen Gol Hamar Hardanger Harstad Haugesund Kongsberg Kongsvinger Kristiansand
Kristiansund Larvik Lyngseidet Mandal Mo i Rana Molde Moss Måløy Namsos Oslo Sandefjord Sogndal Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ulsteinvik Ålesund
PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen
Medlemmer av Den norske Revisorforening ◦ Foretaksregisteret: NO 987 009 713 ◦ www.pwc.no

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk
for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		**404 164**	**236 767**	**404 164**	**1 459 194**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 127 111	239 198	313 000	892 000
Fradrag for avdrag på langs.lån	15	-72 081	-71 801	-75 000	-74 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 055 030**	**167 397**	**313 000**	**818 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		**1 459 194**	**404 164**	**717 164**	**2 277 194**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 907 500	449 527
Kortsiktig gjeld	-448 306	-45 363
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	**1 459 194**	**404 164**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 711 964	2 643 744	2 710 000	2 712 000
Innbetalinger		0	11 800	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 711 964**	**2 655 544**	**2 710 000**	**2 712 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 149	-21 150	-22 000	-22 000
Styrehonorar	4	-150 000	-150 001	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-85 772	-85 772	-90 000	-89 000
Konsulenthonorar	6	-21 392	-45 179	-30 000	-25 000
Kontingenter		-19 130	-18 800	-19 000	-19 000
Drift og vedlikehold	7	-82 335	-833 694	-800 000	-200 000
Forsikringer		-196 818	-342 302	-200 000	-220 000
Kommunale avgifter	8	-535 508	-473 755	-546 000	-560 000
Energi/ fyring		0	-750	-1 000	-1 000
Kabel- / TV-anlegg		-294 605	-282 056	-295 000	-305 000
Andre driftskostnader	9	-108 514	-94 613	-165 000	-155 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 519 223**	**-2 352 073**	**-2 322 000**	**-1 750 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 192 741**	**303 471**	**388 000**	**962 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 045	2 239	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-69 676	-66 512	-76 000	-71 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-65 631**	**-64 273**	**-75 000**	**-70 000**
ÅRSRESULTAT		**1 127 111**	**239 198**	**313 000**	**892 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 127 111	239 198		

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 334 916	6 334 916
Tomt		1 955 551	1 955 551
Aksjer og andeler	13	25	25
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 290 492**	**8 290 492**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	192
Kortsiktige fordringer	14	332 810	196 818
Driftskonto i OBOS		1 506 383	186 295
Sparekonto i OBOS		68 307	66 222
SUM OMLØPSMIDLER		**1 907 500**	**449 527**
SUM EIENDELER		**10 197 992**	**8 740 019**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 94 * 100		9 400	9 400
Opptjent egenkapital		7 390 192	6 263 081
SUM EGENKAPITAL		**7 399 592**	**6 272 481**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 837 994	1 910 075
Borettsinnskudd	16	512 100	512 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 350 094**	**2 422 175**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		356 137	45 363
Skyldig offentlig myndigheter	17	92 169	1
Påløpne renter		0	0
Påløpne avdrag		0	-1
SUM KORTSIKTIG GJELD		**448 306**	**45 363**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 197 992**	**8 740 019**
Pantstillelse	18	2 512 100	2 512 100
Garantiansvar		0	0

Oslo 02.05 2012
Styret For Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/ Thor Arvid Dyrerud /s/ Jan Egil Kjærem /s/

Gro Tømmereek /s/ Wencke Harms /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 662 992
Diverse	480
Leietillegg for påbygg	48 492
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 711 964**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 149
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 149**

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 150 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS' Juridisk bistand	-4 688
Opak AS	-16 704
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 392**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 427
Drift/vedlikehold VVS	-6 595
Drift/vedlikehold elektro	-54 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 563
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-82 335**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-285 998
Feieavgift	-9 438
Renovasjonsavgift	-240 072
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-535 508**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 572
Container	-36 057
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 810
Snørydding/gressklipping	-31 250
Kontor- og datarekvisita	-6 820
Trykksaker	-1 458
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-800
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 599
Andre kontorkostnader	-72
Porto	-6 571
Bank- og kortgebyr	-964
Velferdskostnader	-542
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-108 514**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	1 960
Renter av sparekonto i OBOS	2 085
SUM FINANSINNTEKTER	**4 045**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter, lån i Terra	-68 574
Termingebyr	-600
Renter leverandørgjeld	-502
SUM FINANSKOSTNADER	**-69 676**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1986	4 863 115
Oppskrevet 1972	1 471 801
SUM BYGNINGER	**6 334 916**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.134/bnr.8 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Ekeberghuset. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Ekeberghuset	1	kr. 25	kr. 25

NOTE: 14
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	332 810
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**332 810**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Terra
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Renter 31.12.11: 4,15%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2009	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	89 925	
Nedbetalt i år	72 081	
		-1 837 994
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 837 994**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-71 019
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	**-92 169**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 2 350 094,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011
en bokført verdi på kr 8 290 492.-

4 A
Forslag til vedtak på generalforsamling i Brannfjellveien Borettslag 2012 fra Knut Hjort-Jensen.

Bevaring av gamle trær:
De få gamle trærne som er igjen i borettslaget, må søkes bevart. Dersom det er mistanke om at treet er i dårlig stand og må felles, skal det innhentes råd fra gartnerkonsulent i OBOS eller gartnerkonsulent som OBOS anbefaler. Det er generalforsamlingen som vedtar om et gammelt løvtre eller nåletre kan felles. Med gamle trær menes bjørker, furu og gran som er et kjennetegn for Brannfjellveien borettslag. Der trær er felt, har styret ansvar for å påse at det plantes nye.

Styrets innstilling.
Styret støtter ikke forslaget.
Husordensreglene har allerede en bestemmelse vedrørende felling av trær:
Styret skal på bakgrunn av søknad om felling av trær i borettslaget innhente faglige råd hos gartnerkonsulent. Styret fatter så endelig vedtak på bakgrunn av den totale informasjon som foreligger. Med trær menes her bjørketrær.

4 B
Forslag til vedtak på generalforsamling i Brannfjellveien borettslag 2012 fra Knut Hjort-Jensen.

Utfra erfaring i borettslaget er det nødvendig å fremme følgende forslag**:**
Nabovarsel:

Den andelseier som ønsker å bygge ut sin leilighet, sette opp garasje eller lignende må varsle sine naboer før søknad sendes. Utbygger er forpliktet til å varsle sine naboer i samme hus og berørte naboer på alle kanter av huset. Naboer signerer på tegningen at de har mottatt varsel og gis 14 dager til å komme med eventuelle innvendinger. Søknad skal ikke sendes før fristen for å komme med uttalelse er utløpt. Naboers kommentarer skal følge søknaden.

Styrets innstilling.
Styret støtter forslaget med følgende endringer og som et tillegg til punkt 5 i husordensreglene:

Eksisterende tekst
5. TILBYGG, TERRASSER, OPPSETTING AV GARASJER, DUKKESTUER, REDSKAPSBODER, ENDRING AV HUSETS FASADER ETC.

Ingen arbeider av ovennevnte karakter kan igangsettes uten at styrets godkjenning foreligger. Det forutsettes at styret treffer sine avgjørelser innenfor rammer som er gitt av henholdsvis offentlige myndigheter og lagets generalforsamling. Styret gir sin eventuelle godkjenning på grunnlag av samme tegninger og beskrivelse som siden brukes ved byggesøknad hos myndighetene. Det er byggherrens plikt å sørge for at "byggeplassen" blir ryddet umiddelbart etter at bygningsmessige arbeider er avsluttet.

Tillegg:
Utvendige byggeaktiviteter i borettslaget, samt innvendige arbeider det er søknadsplikt på i henhold til PBE skal det søkes om på følgende måte:

1. Sende søknad til styret inneholdende:
Søknad med det samme tegningsgrunnlaget som senere skal sendes PBE. Det vil normalt si tegninger av alle fasader i målestokk 1:100, opprinnelige og nye, situasjonskart med alle nødvendige detaljer inntegnet, samt målsatte plantegning. Søknaden skal inneholde en beskrivelse av tiltaket, den samme beskrivelsen som følger en søknad til PBE.
Nabovarsel internt i borettslaget med godkjenning fra naboer. Tiltakshaver er forpliktet til å varsle sin nabo i samme hus og berørte naboer på alle kanter av huset. Nabovarslet skal leveres naboer personlig, eller sendes rekommandert. Ved personlig overlevering skal naboer kvitere for mottak. Nabovarsel skal inneholde samme tegningsgrunnlag som senere skal sendes PBE. Det skal gis 14 dager frist til og komme med eventuelle innvendinger.
Nabovarsel gjelder ikke når det kun er innvendige arbeider.
2. Svar i fra styret.
3. Sende søknad til PBE med borettslagets godkjennelse
4. Svar fra PBE med tillatelse til å starte arbeider sendes styret før arbeidene igangsettes.

Ved endring på bærende konstruksjoner gjelder følgende:
Alle byggearbeider i borettslaget som berører bærende konstruksjoner skal befares av Opak eller tilsvarende institusjon for andelshavers regning. Det skal fortas befaring av reisverk og bæring før konstruksjonen lukkes, samt befaring når arbeidene er sluttført. Befaringen skal dokumenteres med en rapport og bilder som viser før og etter situasjon.

Eksisterende tekst forts.
Andelseier må selv tegne byggherreforsikring i byggeperioden. Når ferdigattest foreligger leveres denne styret. Tillegg i husleien for tilbygg iverksettes ved brukstillatelse/innflytting. Tillegget skal dekke borettslagets kostnader med kommunale avgifter og forsikring.

Borettslaget har etter gjeldende reguleringsbestemmelser begrenset areal til rådighet for ny bebyggelse og har derfor utarbeidet utbyggingsregler for mest mulig rettferdig fordeling av disse. Reglene skal følge som vedlegg til disse husordensreglene. (Reglene er for tiden under utarbeidelse, og er avhengig av forskjellige vedtak hos myndighetene – for nærmere opplysninger – kontakt styret.)

Det særpregede bomiljøet i Brannfjellveien borettslag skal bevares. Ved oppføring av garasjer og uthus, skal disse plasseres mellom eller bak husene. Der dette er vanskelig, skal søknader om oppføring av garasjer e.l. forelegges generalforsamlingen

4 C
Forslag fra Turid Winther-Larsen.

Forslag til punkter for innlemmelse i borettslagets vedtekter og husordensregler for behandling i Generalforsamlingen 2012, fra Turid Winther-Larsen, 18.04.12
Med bakgrunn i at Generalforsamlingen er borettslagets høyeste organ jf. vedtektene hovedpunkt 9, meldes følgende saker inn for behandling i generalforsamlingen 11.06.2012.

VEDTEKTENE VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 10.05.2006.

Forslag til endringer
5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
Eksisterende tekst punkt 7:
Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Forslag til ny tekst i punkt 7:
Andelseier skal melde fra til Styret om skader på og problemer i husene, så snart disse oppdages. Borettslaget ved Styret, skal gi andelseier tilbakemelding senest innen to (2) måneder om a) hva som vil bli gjort av utbedringer og b) når utbedringene vil bli gjennomført.

Styrets innstilling.
Styret støtter forslaget

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Eksisterende punkt 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.

Forslag til ny tekst i punkt 1:
Borettslaget skal sørge for løpende og forskriftsmessig vedlikehold av den opprinnelige bygningsmassen. I dette ligger også en forpliktelse til å sørge for at det ikke oppstår eller kan oppstå skader på tilbygg andelshaveren har ført opp og har ansvar for å holde vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Styrets innstilling.
Styret støtter ikke forslaget. Eksisterende punkt 1 dekker vedlikeholdsplikten.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(*Eksisterende punkt 1*)
(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.

Forslag til nytt punkt etter punkt 1:
Fører borettslagets manglende oppfølging og utbedring av bygningsmassen med tilhørende konstruksjoner og anlegg borettslaget har ansvar for, til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden prioriteres for utbedring.

Styrets innstilling.
Styret støtter ikke forslaget. Borettslaget utbedrer i dag alle akuttskader fortløpende. Det henvises for øvrig til borettslagsloven i punkt 3.
(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.

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

Forslag til tillegg i dagens punkt 2:
2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre utover det borettslagets eventuelle manglende vedlikehold og utbedringer forårsaker, herunder manglende oppfølging av innmeldte skader og problemer.

Styrets innstilling.
Styret støtter ikke forslaget. Problemstillingen ivaretas av borettslagsloven som det er referert til i punkt 4.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

8. Styret og dets vedtak

<u>8-2 Styrets oppgaver</u>
(Eksisterende punkter)
(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 styre sakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Forslag til nye punkt i tillegg de tre over som er i dagens vedtekter:

(4) Styret skal holde oversikt over saker spesielt vedrørende skader, vedlikehold- og utbedringsbehov som meldes inn av andelseierne.
Sakene skal legges inn i en oversikt i elektronisk format. Oversikten skal inneholde opplysninger om gjennomføring av tiltak, og kvittering når tiltak faktisk er gjennomført. Tiltak som velges ikke å bli gjennomført skal begrunnes i samme oversikt.

(5)Styret skal gjennom årsberetningen informere om og redegjøre for
(5)Styrets interne arbeidsfordeling med hensyn til saker som de ulike personene i styret er ansvarlige for å følge opp. Redegjørelsen skal inneholde kortfattet informasjon om oppgavene og deres omfang, status for arbeidet, fremdriftsplan og forventet avgjørelse og/eller gjennomføring av tiltak.
Antallet henvendelser Styret får gjennom året med en statistisk oversikt over typen av saker som har vært oppe til behandling og avgjørelse.

Styrets innstilling til punkt (4) og (5).
Styret støtter ikke forslaget.
Det vil bli uforholdsmessing mye ekstraarbeide å lage statistikk over styrets arbeidsfordeling og arbeidsoppgaver. Dette ivaretas i dag av protokoller fra styremøter med tilhørende oppfølgingsrutiner.

(6)Styret skal som en del av årsberetningen og grunnlag for forslag til budsjett for kommende år, legge frem en plan for vedlikehold og utbedringer.
Planen skal inneholde arbeidene som skal følges opp i et femårig perspektiv.

Styrets innstilling.
Styret støtter ikke forslaget. Dette gjøres i dag i årsberetningen under kostnadsutvikling.

9. Generalforsamlingen

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
Forslag til tillegg i punkt 1:
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. *Fristen for innlevering av saker fra utdelt eller utsendt informasjon, skal ikke være mindre enn 14 dager*

Styrets innstilling.
Styret støtter forslaget.

9-6 Møteledelse og protokoll
Forslag til nye punkt/ tillegg:
Saker andelseierne fremsetter i generalforsamlingsmøtet skal kort refereres i protokollen. Generalforsamlingens og/ eller Styrets svar på eller vedtak i saken skal nedfelles med en tekst som synliggjør avgjørelsens innhold. Protokollen leveres eller sendes til alle andelseiere når den er ferdig og signert.

Styrets innstilling.
Styret støtter ikke forslaget. Saker meldt inn til generalforsamling, refereres til i protokoll, med saksinnhold og styrets innstilling.

Forslag til endring i borettslagets vedtekter krever 2/3 flertall.

HUSORDENSREGLER/RETNINGSLINJER SIST ENDRET I GENERALFORSAMLINGEN I 2009.
Forslag til endringer fra Turid Winther-Larsen.

7. STELL AV HAGE

Eksisterende tekst:
Hagene skal holdes i vanlig god orden.Styret skal på bakgrunn av søknad om felling av trær i borettslaget innhente faglige råd hos gartnerkonsulent. Styret fatter så endelig vedtak på bakgrunn av den totale informasjon som foreligger.
Med trær menes her bjørketrær.

Hekker, spesielt mot gaten og andre gangveier, skal til enhver tid klippes slik at de ikke er til hinder for gående og trafikken for øvrig. Dersom reglene vedrørende hekklipping ikke blir etterfulgt, har styret anledning til å rekvirere gartner på borettshaverens regning, etter at skriftlig varsel er gitt.
Motorgressklippere, motorsager og andre støyende redskap med motor bør ikke brukes på søn- og helligdager.

Forslag til tillegg:
Sammenhengende beplantning/ hekker mellom eiendommene skal ikke være høyere enn to (2) meter. Solitære frukttrær skal beskjæres slik at lufthengende ledninger ikke berøres. Maksimal høyde skal ikke overstige fire (4) meter.

Styrets innstilling.
Styret støtter forslaget med følgende endring:
Sammenhengende beplantning/ hekker mellom eiendommene skal ikke være høyere enn to (2) meter. Frukttrær skal beskjæres slik at lufthengende ledninger ikke berøres.

4 D

Forslag til generalforsamling 2012 fra Caroline Hasselgreen

Generelt - Seksjonering og utviklingspotensialet for den enkelte andelseier.

Jeg anmoder generalforsamlingen om å gi styret mandat til å utarbeide retningslinjer for innredning og mulig utvidelse av loft.
Bakgrunnen for dette er at noen ønsker seksjonering av kjeller og loft, for å få bedre plass.
Det er imidlertid relativt lavt under taket på loftet, i midten ca 1,95 uten isolasjon.
Nye regler for isolasjon er innført, kravet er økt fra 20 cm til 35 cm. Da blir det ikke mye rom igjen på loftet om man vil innrede det.

Siden borettslaget skal bytte tak om 3-4 år (opplyst av styreleder) kan det være praktisk å få avklart om det er mulig for den enkelte seksjon å få hevet taket samtidig med takbytte-prosessen.

Jeg ber generalforsamlingen behandle to alternativer

Alternativ 1
Primært ønsker jeg å få utredet om det er mulighet for generelt å øke hushøyden slik at det blir tilnærmet normal-høyde, dvs 1,90 i midten etter at det er isolert etter de nye reglene – dvs ca 0,5 meter.

Alternativ 2
Sekundært opp til høyde regulert av reguleringsplanen for området vårt, dvs 9 meter til mønet. Mitt hus (no 38) er 8,8 meter, og kan om generalforsamlingen godkjenner dette, oppnå en innvendig høyde på 1,75 etter lovpålagt isolasjon istedenfor dagens mulige høyde på 1,55.

Reglene for kjeller kan være noe annerledes – her kan det visstnok søkes dispensasjon fra de krevende isolasjonsreglene og dermed kan man oppnå tilnærmet normal-høyde etter en innredning.
En økning i areal vil gi andelseierne en bedre bolig – og en mer verdifull bolig. Om man ikke selv ønsker seksjonering eller innredning, bør man tenke på at det å ha avklart seksjonering og utbyggingsmuligheter vil ha en positiv påvirkning på interessen og prisen ved et eventuelt salg.

Styrets innstilling.
Styret støtter ikke forslaget. Styret har fått vurdert mulig utvidelse av Opak hvor de konkluderer med følgende:
Begrensninger:
På grunn av at loftene har lav takhøyde er det begrenset hva disse kan benyttes til lovlig uten å heve takene (og evt bygge oppløft/arker).
Det kan være vanskelig å få omgjort arealene på loft til BOA (rom for varig opphold) uten en omfattende byggesak med påfølgende omfattende/kostnadskrevende arbeider.
Dersom dette skal byggemeldes iht dagens forskrift vil det utløse krav til heving av takhøyde, bedre isolasjon enn opprinnelig bygning, krav til brannsikring, krav til ventilasjon, krav til lys etc, etc.
Etter OPAKs vurdering vil dette sannsynligvis være uaktuellt.
Det man da står igjen med er innredning av loft slik at dette kan benyttes bedre.
Det forutsetter da at man ikke endrer bæresystem, innreder våtrom eller gjør andre tiltak som utløser plikt til byggemelding.

Dette betyr også at man ikke kan ha soverom på loftet, men at man kan innrede kontor, lekerom etc.
Fordi boenhetene er horisontaldelt og har felles inngang/oppgang vil en evt åpning av himlingen i oppgangen, for å lage en bedre trapp til loft, utløse brannkrav. etc for hele oppgangen med begge leilighetene.
Dette kan løses med brannsikring av hele oppgangen og inngangspartiet, eller ved å flytte trappen inn i toppleiligheten, men begge deler er selvfølgelig kostnadskrevende.
Dersom dette skal unngås må man beholde loftsluken slik den er i dag.

Det vil i tillegg være vanskelig å få til samme mulighet for samtlige hus. Husene har i dag noe forskjellige mønehøyder som vil gi varierende utvidelsesmulighet. De vertikalt delte husene vil kreve vesentlig høyere takløft for å få en tilfredsstillende innehøyde.
Styret har også rådført seg med PBE, og byantikvaren, sistnevnte etter forslag fra PBE. Ingen av etatene var positive til den type endring av hus.
Forslaget krever 2/3 flertall.

4 E

Sak til generalforsamling 2012 Forslag fra Caroline Hasselgreen

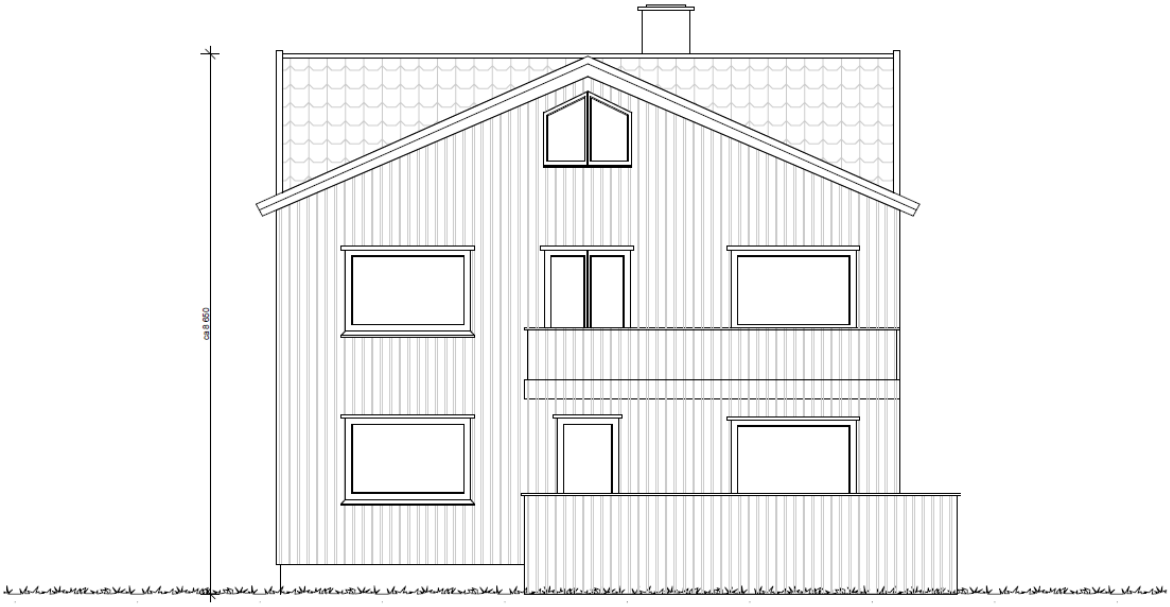
Utskifting av loftsvinduer – Brannfjellveien 38, tilhørende seksjonen i 2 etasje.

Jeg ber generalforsamlingen om å innvilge min søknad om å montere trekantvindu i gavl-veggene på opprinnelig del av huset mitt.
Disse vil da få samme form som de som allerede er montert på tilbygget mitt og vil gi huset et mer helhetlig preg.

Vedlegg Arkitektens tegning nr
A - 300 - E Eksisterende fasade sydvest (EksisterendeTrekantvindu på hems)

A - 303 – E Eksisterende Fasade Nordvest (Lite firkantvindu på loft)
A – 303 Ny Fasade Nordvest (Trekantvindu på loft)

A – 301 – E Eksisterende Fasade Sydøst (lite firkantvindu på loft)
A – 301 Ny Fasade Sydøst (Trekantvindu på loft)



ALLE MÅ SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FØR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.
NB!
ALT ARBEID SKAL UTFØRES FORSKRIFTSMESSIG OG ETTER LEVERANDØRENS ANVISNINGER.

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.

logg
LOGG ARKITEKTUR AS DALSBERGSET 6N-2321 OTTO DALO T: 23 38 67 00 WWW.LOGG.NO

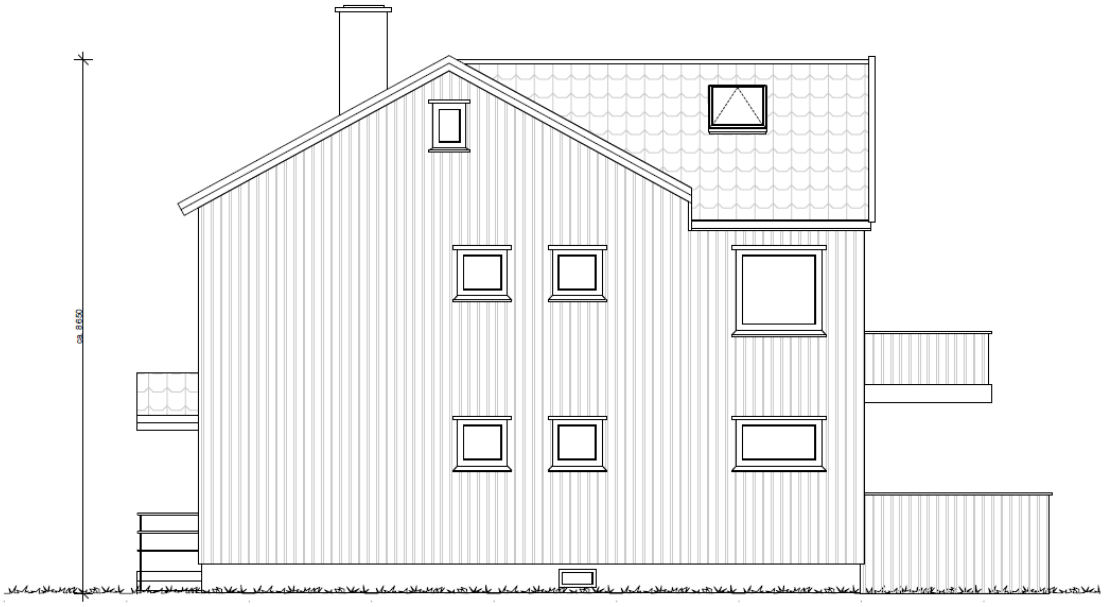
TILTAKSHAVER
CAROLINE HASSELGREEN

PROSJEKT
BRANNFJELLVEIEN 38
1391 DALO

EKSISTERENDE FASADE SYDVEST

PROSJ.NR	TEGN.NR	VERSJ.
201031	A-300-E	

MÅL	DATO	TEGNET	SJEKKJ
1:50	21.12.10	FXP	JB



ALLE MÅ SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FØR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.
NB!
ALT ARBEID SKAL UTFØRES FORSKRIFTSMESSIG OG ETTER LEVERANDØRENS ANVISNINGER.

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegn.

logg
LOGG ARKITEKTUR AS DALSBERGSTØ 6N-220 OTTO DALO T: 23 98 67 00 WWW.LOGG.NO

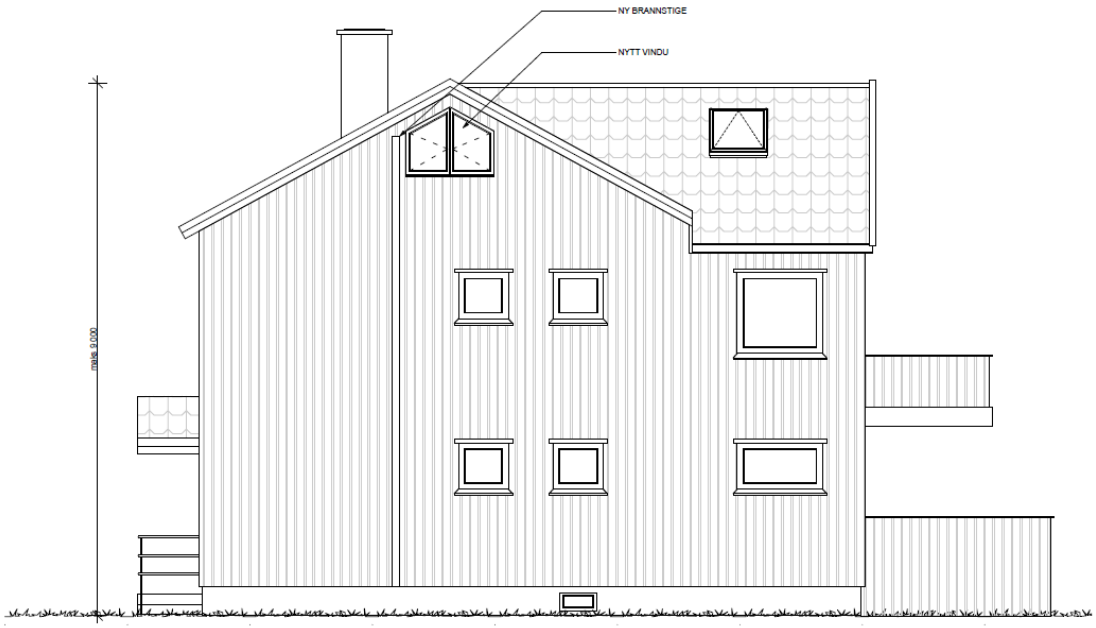
TILTAKSHAVER: CAROLINE HASSELGREEN

PROSJEKT: BRANNFJELLVEIEN 38
TYPE DALO

EKSISTERENDE FASADE NORDVEST

PROSJ.NR	TEGN.NR	HEFTE
201031	A-303-E	

MÅL	DATO	TEGNET	SIGNU
1:50	21.12.10	FXP	JB



ALLE MÅ SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FØR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.

NB!

ALT ARBEID SKAL UTFØRES FORSKRIFTSMESSIG OG ETTER LEVERANDØRENS ANVISNINGER.

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegn.

logg

LOGG ARKITEKTUR AS OSLOMØRKEVEIEN 22D 0170 OSLO T: 23 38 87 00 WWW.LOGG.NO

TILTAKSHAVER: CAROLINE HASSELGREEN

PROSJEKT: BRANNFJELLVEIEN 38 1365 OSLO

NY FASADE NORDVEST

MÅL	DATO	TEGNET
1:50	21.12.10	FXP

PROSJ.NR	TEGN.NR	REVNR	SIGNU
201031	A-303		JB



ALLE MÅ SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FØR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.
NB!
ALT ARBEID SKAL UTFØRES FORSKRIFTSMESSIG OG ETTER LEVERANDØRENS ANVISNINGER.

Rev.	Revisjoner gjelder	Dato	Tegn

logg

TILTAKSHAVER: CAROLINE HASSELGREEN	PROSJEKT: BRANNFJELLVEIEN 38		M: 1:50
	EKSISTERENDE FASADE SYDØST	DATO: 21.12.10	TEGNET: FXP
ENTREPRENØR	PROSJ.NR: 201031	TEGN.NR: A-301-E	KONTR:
			SIGNERT: JB



ALLE MÅ SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FØR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.
NB!
ALT ARBEID SKAL UTFØRES FORSKRIFTSMESSIG OG ETTER LEVERANDØRENS ANVISNINGER.

Rev.	Revisjoner gjelder	Dato	Tegn

logg

TILTAKSHAVER: CAROLINE HASSELGREEN	PROSJEKT: BRANNFJELLVEIEN 38		M: 1:50
	NY FASADE SYDØST	DATO: 21.12.10	TEGNET: FXP
ENTREPRENØR	PROSJ.NR: 201031	TEGN.NR: A-301	KONTR:
			SIGNERT: JB

Styrets innstilling.
Styret støtter ikke forslaget med følgende begrunnelse:

Styret har tidligere avslått søknaden med begrunnelse i andelshaveres ønsker om å bevare særpreget i Brannfjellveien og anbefalinger om det samme fra PBE og byantikvaren.

4 F

Sak til generalforsamling 2012. Forslag fra Caroline Hasselgreen.

Heving av taket i Brannfjellveien 38.

I huset vårt har vi seksjonert slik at 2. etasje har hele loftet og 2 boder i kjelleren, første etasje har resten av kjelleren. Vi har fulgt retningslinjene utarbeidet av styret, og bl.a. montert egne stoppekraner for hver seksjon, og har hver vår utekran.
Seksjoneringen kostet totalt ca kr 50 000 ifm rørlegger- og elektrikerarbeider.

Det er relativt lavt under taket på loftet, i midten 1,95 uten isolasjon.
Nye regler for isolasjon er innført, kravet er økt fra 20 cm til 35 cm. Da blir det ikke mye rom igjen på loftet om man vil innrede det, på det høyeste max 1,60 meter.

Jeg ber generalforsamlingen behandle to alternativer om heving av taket mitt.

Alternativ 1
Primært ønsker jeg å få utredet om det er mulighet for å øke mønehøyden slik at det blir tilnærmet normal-høyde i et noe bredere område i midten, etter at det er isolert etter de nye reglene, se eget forslag fremlagt for denne generalforsamling.

Alternativ 2
Sekundært ønsker jeg å heve mønehøyden iht reguleringsplanen for området vårt, dvs 9,0 meter til mønet.
Mønehøyden på mitt hus er i dag 8,65 meter, og vil derfor kunne bli hevet med 35 cm. Jeg vil da oppnå en innvendig høyde på 1,95 etter lovpålagt isolasjon. Uten heving av taket vil jeg kun få høyde på 1,6 meter med dagens lovpålagte isolasjon.

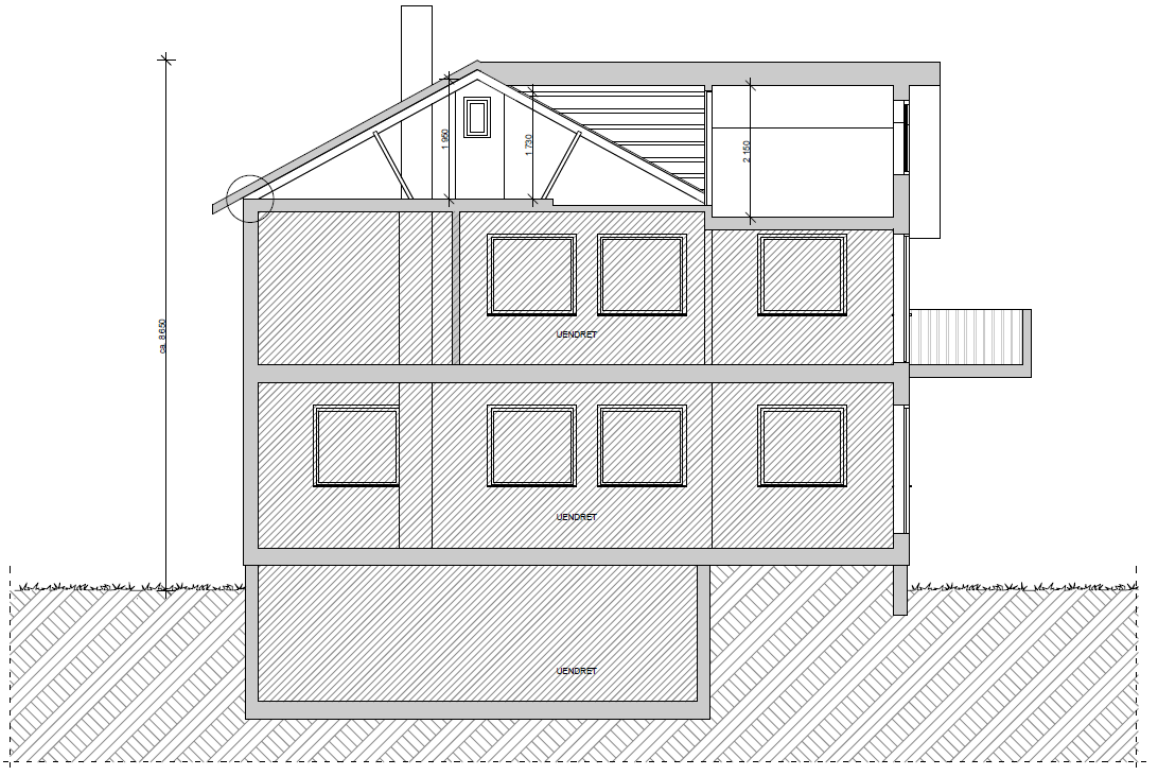
Alternativ 2 foreligger det arkitekttegninger på, samt konstruksjonsberegninger etc , og disse har naboene godkjent ifm nabovarsel .

Om generalforsamlingen velger å godkjenne søknaden min vil jeg i utgangspunktet bytte taket for egen regning.

Siden borettslaget allikevel skal bytte tak om 3-4 år, ber jeg generalforsamlingen vurdere om det kan gi grunnlag for en forskuttering av hele eller deler av tak-byttet fra borettslagets side.

Vedlagt arkitekttegninger som viser eksisterende fasade og ny fasade etter heving av tak.

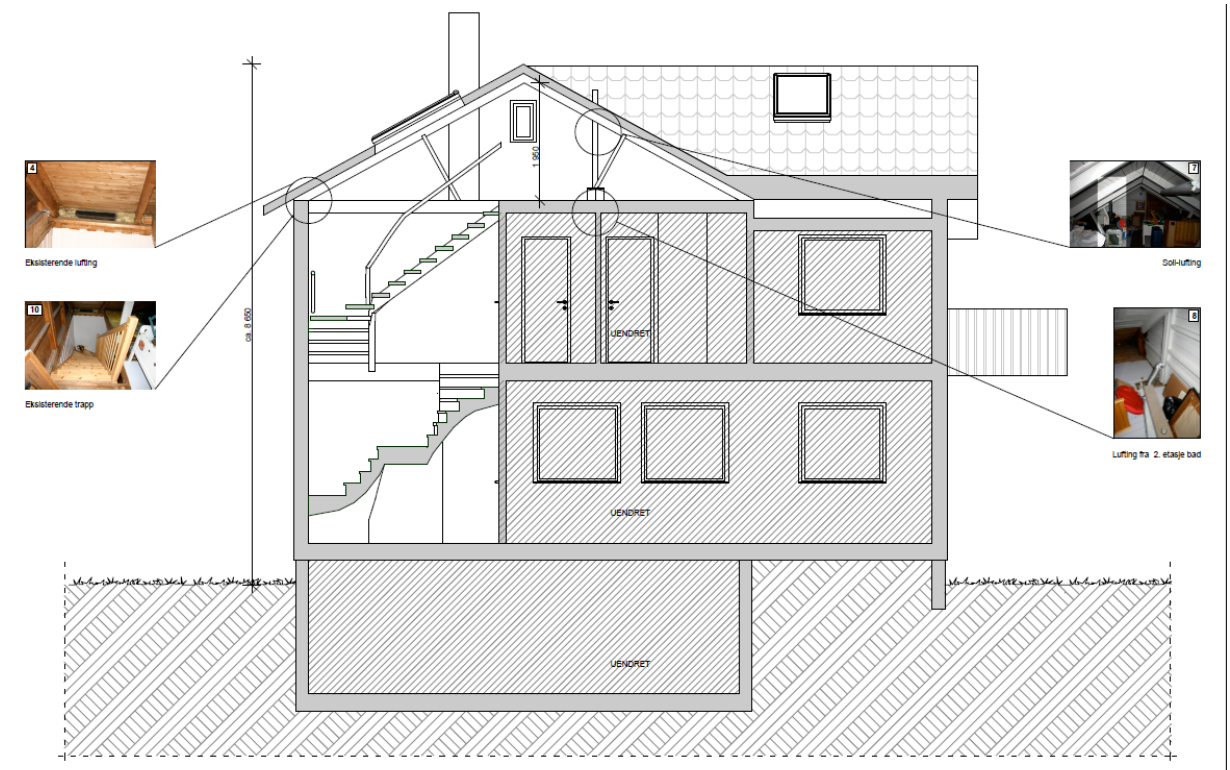
A – 201 E Eksisterende snitt A1
A – 202 E Eksisterende snitt A2
A – 201 Ny snitt A1
A – 202 Ny snitt A2



ALLE MÅ SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FØR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.
NB!
ALT ARBEID SKAL UTFØRES FORSKRIFTSMESSIG OG ETTER LEVERANDØRENS ANVISNINGER.

logg

PROSJEKT: BRANNFJELLVEIEN 38
TEGNINGSNAVN: EKSISTERENDE SNITT A1
TEGNER: CAROLINE HASSELGREEN
PROSJ.NR: 201031
TEGN.NR: A-201-E
DATO: 17.12.10
SIGN: FXP
KONTR: JB

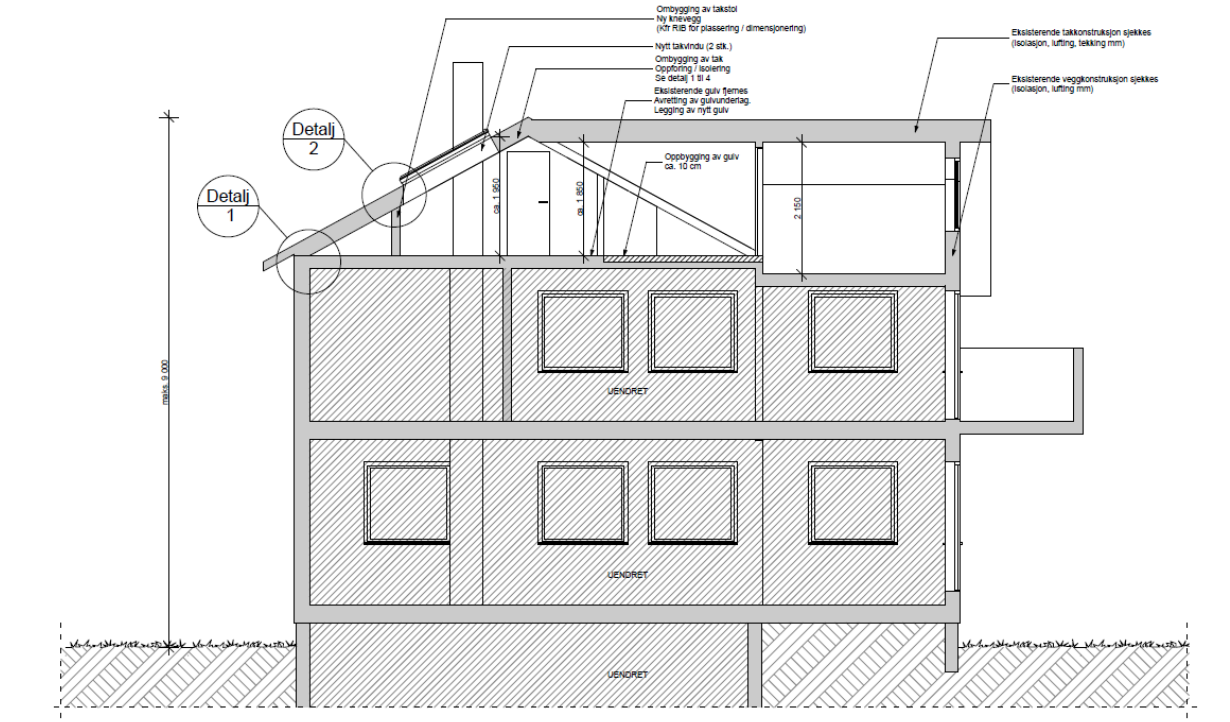


ALLE MÅ SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FØR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.
NB!
ALT ARBEID SKAL UTFØRES FORSKRIFTSMESSIG OG ETTER LEVERANDØRENS ANVISNINGER.

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegn

logg

PROSJEKT: BRANNFJELLVEIEN 38			MÅL: 1:50
TILTAKSHAVER: CAROLINE HASSELGREEN	EKSISTERENDE SNITT A2	DATO: 17.12.10	TEGNET: FXP
ENTREPRENØR	PROSJ.NR: 201031	TEGN.NR: A-202-E	SIDEFORMAT	MODELL: JB

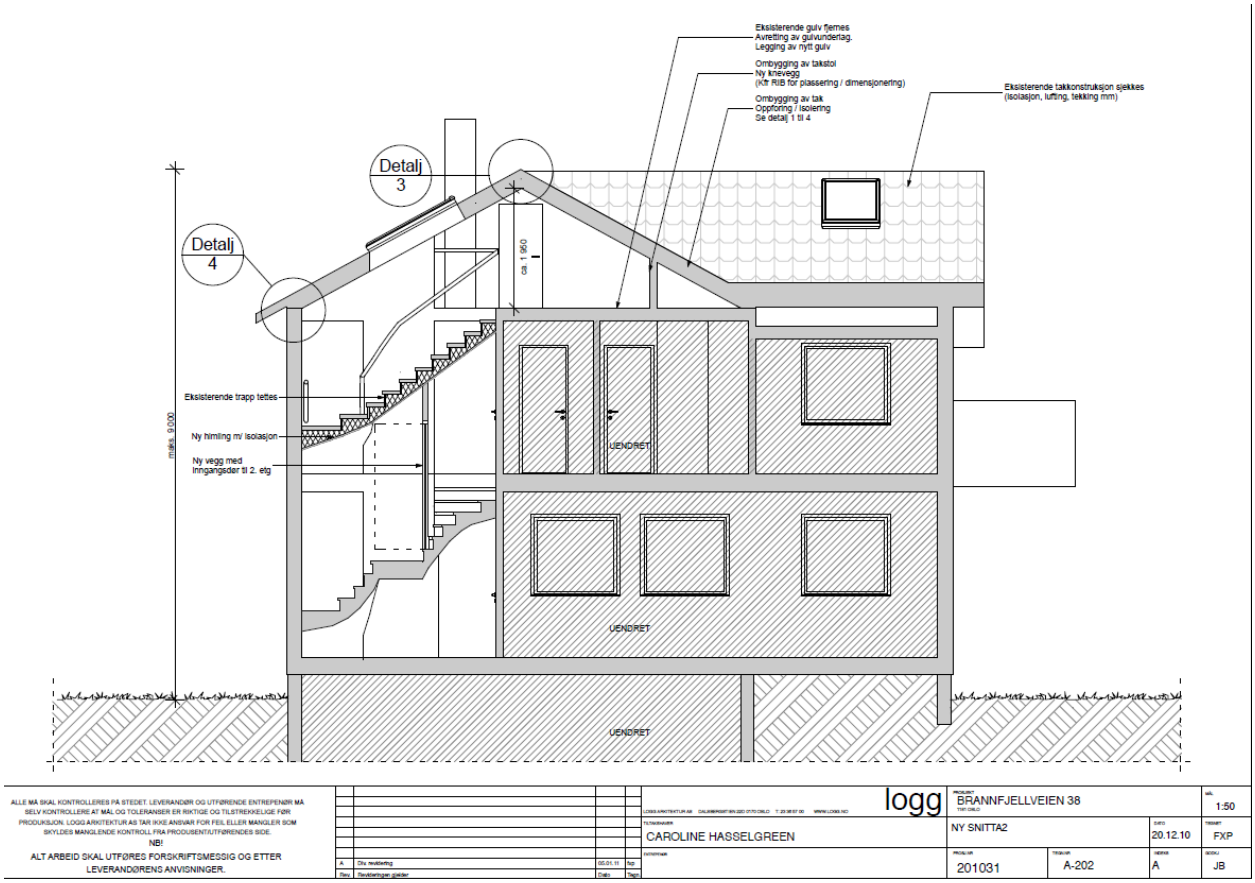


ALLE MÅ SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET. LEVERANDØR OG UTFØRENDE ENTREPENØR MÅ SELV KONTROLLERE AT MÅL OG TOLERANSER ER RIKTIGE OG TILSTREKKELIGE FØR PRODUKSJON. LOGG ARKITEKTUR AS TAR IKKE ANSVAR FOR FEIL ELLER MANGLER SOM SKYLDES MANGLENDE KONTROLL FRA PRODUSENT/UTFØRENDES SIDE.
NB!
ALT ARBEID SKAL UTFØRES FORSKRIFTSMESSIG OG ETTER LEVERANDØRENS ANVISNINGER.

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegn

logg

PROSJEKT: BRANNFJELLVEIEN 38			MÅL: 1:50
TILTAKSHAVER: CAROLINE HASSELGREEN	NY SNITT A1	DATO: 20.12.10	TEGNET: FXP
ENTREPRENØR	PROSJ.NR: 201031	TEGN.NR: A-201	SIDEFORMAT	MODELL: JB



Styrets innstilling.
Styret støtter ingen av alternativene med følgende begrunnelse:
Styret har fått vurdert mulig utvidelse av Opak hvor de konkluderer med følgende begrensninger:
På grunn av at loftene har lav takhøyde er det begrenset hva disse kan benyttes til lovlig uten å heve takene (og evt bygge oppløft/arker).
Det kan være vanskelig å få omgjort arealene på loft til BOA (rom for varig opphold) uten en omfattende byggesak med påfølgende omfattende/kostnadskrevende arbeider.
Dersom dette skal byggemeldes iht dagens forskrift vil det utløse krav til heving av takhøyde, bedre isolasjon enn opprinnelig bygning, krav til brannsikring, krav til ventilasjon, krav til lys etc, etc.
Etter OPAKs vurdering vil dette sannsynligvis være uaktuellt.
Det man da står igjen med er innredning av loft slik at dette kan benyttes bedre.
Det forutsetter da at man ikke endrer bæresystem, innreder våtrom eller gjør andre tiltak som utløser plikt til byggemelding.

Dette betyr også at man ikke kan ha soverom på loftet, men at man kan innrede kontor, lekerom etc.
Fordi boenhetene er horisontaldelt og har felles inngang/oppgang vil en evt åpning av himlingen i oppgangen, for å lage en bedre trapp til loft, utløse brannkrav. etc for hele oppgangen med begge leilighetene.

Dette kan løses med brannsikring av hele oppgangen og inngangspartiet, eller ved å flytte trappen inn i toppleiligheten, men begge deler er selvfølgelig kostnadskrevende. Dersom dette skal unngås må man beholde loftsluken slik den er i dag.

Det vil i tillegg være vanskelig å få til samme mulighet for samtlige hus. Husene har i dag noe forskjellige mønehøyder som vil gi varierende utvidelsesmulighet. De vertikalt delte husene vil kreve vesentlig høyere takløft for å få en tilfredsstillende innehøyde. Styret har også rådført seg med PBE og byantikvaren, sistnevnte etter forslag fra PBE. Ingen av etatene var positive til den type endring av husene.
Det er for øvrig ikke aktuelt for borettslaget og bytte tak i Brannfjellveien 38, huset er et av de få som allerede har nytt tak.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Tom Jacobsen	Røhrts vei 33

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Gro Tømmereek	Brannfjellveien 49
Jo Mortensen	Brannfjellveien 67

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Thor Arvid Dyrerud	Brannfjellveien 39
Jan Kjærem	Enoks vei 1

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Stine Archer-Bugge	Brannfjellveien 73
2. Olav Sæter	Brannfjellveien 63

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Oslo, april 2012

I valgkomiteen for Brannfjellveien Borettslag

Valgkomite Thomas Berg	Brannfjellvn 55, 1181 Oslo
Valgkomite Kåre Løken	Røhrts Vei 29, 1181 Oslo
Valgkomite Jo Mortensen	Brannfjellvn 67, 1181 Oslo