

Til andelseierne i Brannfjellveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling. mandag 29. mai 2017 kl. 18.00 i Sem-huset, Brannfjellveien 52.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom 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 Brannfjellveien Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, 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 29. mai 2017 kl. 18.00 i Sem-huset, Brannfjellveien 52.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om fullmakt til utredning
 - B) Forslag om endring av vedtekter
 - C) Forslag om nye husordensregler
 - D) Forslag om nye retningslinjer for tilbygg
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Oslo, 20.03.2017

Styret i Brannfjellveien Borettslag

Ida Oftebro /s/ Thor Arvid Dyrerud /s/ Christoffer Paur Knudsen /s/
Kjetil Løvik /s/ Pål Martin Sand /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Oftebro	Brannfjellveien 38
Nestleder	Thor Arvid Dyrerud	Brannfjellveien 39
Styremedlem	Christoffer Paur Knudsen	Brannfjellveien 48
Styremedlem	Kjetil Løvik	Røhrts Vei 27
Styremedlem	Pål Martin Sand	Brannfjellveien 65
Varamedlem	Simen Svale Skogsrud	Brannfjellveien 75
Varamedlem	Tale Storvik	Brannfjellveien 43

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ida Oftebro	Brannfjellveien 38
Varadelegert	
Thor Arvid Dyrerud	Brannfjellveien 39

Valgkomiteen

Pål Skage Dahlberg	Brannfjellveien 67
Nora Almås Gundersen	Brannfjellveien 48
Erik Trygve Monsen	Røhrts Vei 25

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Brannfjellveien Borettslag

Borettslaget består av 94 andelsleiligheter.

Brannfjellveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950526548, og ligger i bydel 14 Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

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

Gårds- og bruksnummer :

134 10 11 12 8 9

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten, kjøpt i 1986 er på 37.410 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), 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.

Brannfjellveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 3 334 856,-.
Dette er kr 39 060,- høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 3 196 151,-.
Dette er kr 19 849,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere utgifter til andre driftskostnader enn budsjettet.

Avvikene på inntekter og kostnader forklares stort sett med innføring av eiendomsskatt.

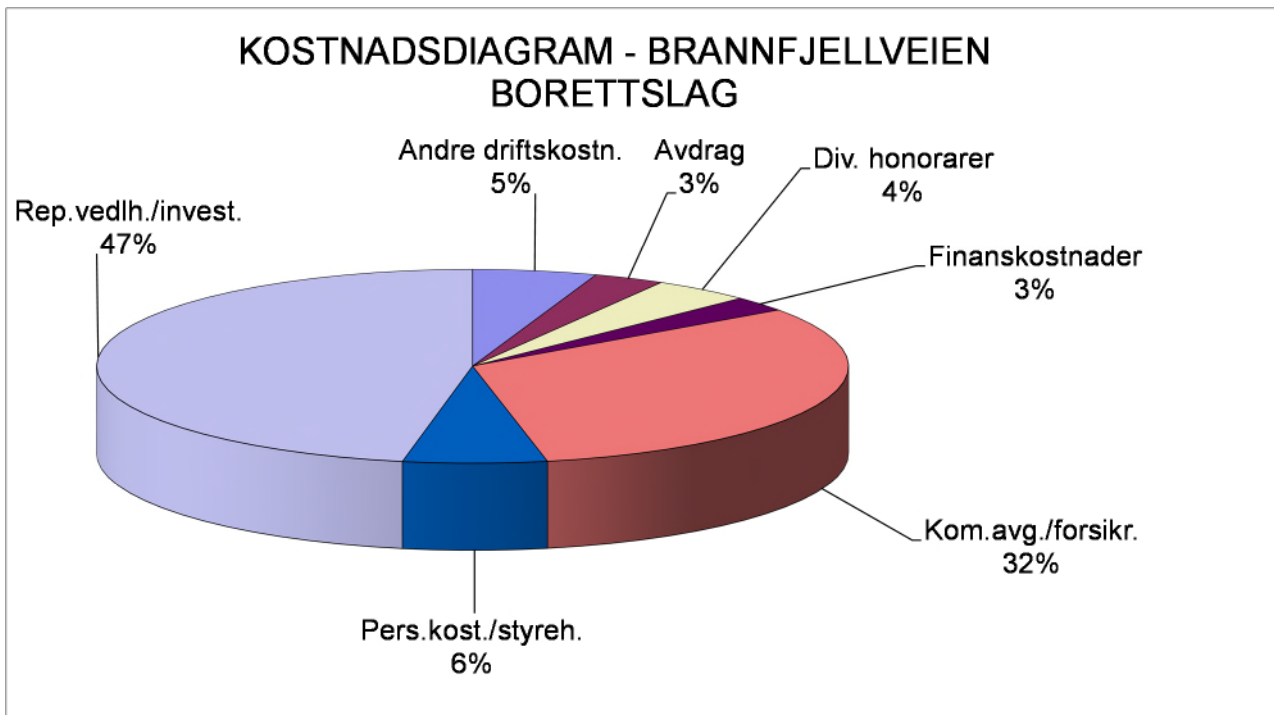
Resultat

Årets resultat på kr 57 556,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 1 131 830,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er budsjettert med kr 283 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brannfjellveien Borettslag.

Lån

Brannfjellveien Borettslag har lån i Eika Boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, renter og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2017 er budsjettert med kr 129 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

Felleskostnader

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

Driften i 2017 forutsetter en økning av felleskostnadene på 15 % fra 01.02.2017.

De økte felleskostnadene i 2017 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20.03.2017
Styret i Brannfjellveien Borettslag

Ida Oftebro /s/ Thor Arvid Dyrerud /s/ Christoffer Paur Knudsen /s/
Kjetil Løvik /s/ Pål Martin Sand /s/

Til Generalforsamlingen i Brannfjellveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Brannfjellveien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 57 556. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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, 31. mars 2017

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, reading 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 fratrasket 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 177 629	461 862	1 177 629	1 131 830
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		57 556	-2 087 181	-16 000	254 000
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	3 505 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-103 355	-702 053	-98 111	-107 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-45 799	715 766	-114 111	147 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 131 830	1 177 629	1 063 518	1 278 830

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 165 538	1 227 272
Kortsiktig gjeld	-33 708	-49 643
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 131 830	1 177 629

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 334 856	3 226 796	3 295 000	3 801 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 334 856	3 226 796	3 295 000	3 801 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 803	-27 996	-25 000	-25 000
Styrehonorar	4	-180 000	-150 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-5 250	-5 000	-5 000	-6 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-122 430	-117 725	-123 000	-129 000
Konsulenthonorar	6	-16 191	-43 189	-35 000	-35 000
Kontingenter		-18 800	-18 800	-19 000	-19 000
Drift og vedlikehold	7	-1 217 961	-3 315 227	-1 200 000	-1 400 000
Forsikringer		-256 849	-249 023	-274 000	-283 000
Kommunale avgifter	8	-814 412	-763 306	-775 000	-775 000
Kabel-/TV-anlegg		-373 706	-377 546	-380 000	-380 000
Andre driftskostnader	9	-161 749	-205 255	-200 000	-238 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 196 151	-5 273 069	-3 216 000	-3 470 000
DRIFTSRESULTAT		138 705	-2 046 273	79 000	331 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 675	4 361	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-85 824	-45 269	-100 000	-82 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 149	-40 908	-95 000	-77 000
ÅRSRESULTAT		57 556	-2 087 181	-16 000	254 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		57 556			
Fra opptjent egenkapital			-2 087 181		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 334 916	6 334 916
Tomt		1 955 551	1 955 551
SUM ANLEGGSMIDLER		8 290 467	8 290 467
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		406 778	422 074
Skattetrekkskonto OBOS-banken		630	1 320
Sparekonto OBOS-banken		758 129	803 877
SUM OMLØPSMIDLER		1 165 538	1 227 272
SUM EIENDELER		9 456 005	9 517 739
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 94 * 100		9 400	9 400
Opptjent egenkapital		5 519 566	5 462 010
SUM EGENKAPITAL		5 528 966	5 471 410
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 381 231	3 484 586
Borettsinnskudd	14	512 100	512 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 893 331	3 996 686
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 654	47 477
Skyldig til offentlige myndigheter	15	1 053	2 166
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 708	49 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 456 005	9 517 739

Pantstillelse	16	5 512 100	5 512 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2017,

STYRET I BRANNFJELLVEIEN BORETTSLAG

Ida Oftebro

Christoffer Paur Knudsen

Kjetil Løvik

Pål Martin Sand

Thor Arvid Dyrerud

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 215 832
Nedbetaling	12 000
Diverse	960
Leietillegg for påbygg	77 940
Eiendomsskatt	28 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 334 856

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 803
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 803

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 180 000

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-16 191
SUM KONSULENTHONORAR	-16 191

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 056 698
Drift/vedlikehold VVS	-119 211
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 052
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 217 961

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 445
Vann- og avløpsavgift	-449 612
Feieavgift	-21 450
Renovasjonsavgift	-306 905
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-814 412

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 200
Container	-40 760
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-62 586
Snørydding/gressklipping	-47 500
Andre fremmede tjenester	-750
Kopieringsmateriell	-169
Trykksaker	-1 943
Porto	-4 463
Bank- og kortgebyr	-1 379
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-161 749

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	423
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 252
SUM FINANSINNTEKTER	4 675

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS lån 2	-85 224
Eika Boligkreditt AS lån 2	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-85 824

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

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-2 005 000
Nedbetalt tidligere	-1 479 586
Nedbetalt i år	103 355
	-3 381 231
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 381 231

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 15**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-630
Skyldig arbeidsgiveravgift	-423
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 053

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	512 100
Pantelån	3 381 231
TOTALT	3 893 331

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 334 916
Tomt	1 955 551
TOTALT	8 290 467

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om fullmakt til utredning

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å sette ut utredning av utskifting av dagens infrastruktur på elektrisitet og bredbånd, begrenset oppad til 35 000

Bakgrunn:

Dagens inntaksledninger for strøm er fra byggeår i 1949, og begynner å bli modne for utskiftning. Samtidig ønsker vi større frihet til å velge TV- og bredbåndslieferandører. Dette kan vi få ved å legge vårt eget fibernett i bakken. I dag må hver enkelt beboer betale graving og tilkobling hvis man vil ha mer strøm inn i huset. Samtidig er kapasiteten i den lokale trafoen begrenset. Vi ønsker å utrede om det kan være en fordel for borettslaget å oppgradere strømmett, bredbåndsnett og trafo samtidig, for slik å få en likere fordeling av kostnader, og en totalt rimeligere oppgradering.

B) Forslag om endring av vedtekter

Husordensregler og vedtekter i Brannfjellveien borettslag er modne for revisjon. Både fordi vi fikk en ny borettslagslov i 2005, fordi mange bruker husene annerledes enn da de ble bygget, og fordi særlig husordensreglene har inneholdt mange vedtak som ikke hører hjemme i kategorien husorden.

Borettslagsloven skiller mellom flertallskravene til husordensregler og vedtekter. Vedtektsendringer krever et større flertall for å sikre forutsigbarhet knyttet til ting som påvirker den enkelte andelseiers rettigheter til å disponere sin egen eiendom, og til ting som påvirker verdien av husene.

Gjennom ryddeprosessen i vedtekter og husordensregler ønsker vi å gi fremtidige styre et bedre dokument å styre etter, som sikrer en likere praksis for alle.

C) Forslag om nye husordensregler

Husordensreglementet i Brannfjellveien borettslag har vært uoversiktlig og rotete, og inneholdt en rekke punkter det ikke er naturlig å finne i husordensreglene.

Med dette forslaget vil vi forenkle og rydde opp, samtidig som vi ivaretar hensikten med tidligere vedtak.

Noen endringer er foretatt fordi teksten har vært unødvendig detaljregulerende (som punktet om dyrehold). Andre punkter har vi valgt å flytte ut i et eget dokument om vedlikehold og oppføring av tilbygg.

D) Forslag om nye retningslinjer for tilbygg

Vedtekter

Forslag til nytt kapittel 5:

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 utskifting av slikt som tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier har også ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuelt utskifting av vinduer, ytterdører, kjellertrapp og loftsrepos.

(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 har også ansvar for å holde avløp, nedløp, takrenner og eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende fri så vann kan renne bort fra bygget. Andelseier vil måtte svare for vannskader som oppstår dersom dette ikke blir fulgt.

(4) Andelseierne svarer i fellesskap for vedlikehold av anlegg på fellesareal og felles tilbygg. Der tidligere fellesareal er fordelt til eksklusivt bruk av andelseierne, svarer den andelseieren som benytter arealet alene for vedlikeholdet.

(5) Andelseier har ansvaret for å vurdere tilstanden til inntaks- og soilrør, og å iverksette bytting og vedlikehold av disse når det er nødvendig. Borettslaget vil refundere utgifter til bytte av soilrør etter en mal fastsatt av generalforsamlingen, for tiden markedspris fratrullet 25 prosent.

Det er en forutsetning at arbeidene utføres forskriftsmessig og av fagarbeidere og at originalkvittering forevises.

(6) 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.

(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(9) 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.

(10) 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.

(11) Tilbygg, terrasser, garasjer, dukkestuer, redskapsboder, endring av husets fasader etc. skal oppføres i tråd med de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav og krav som følger av borettslagets interne retningslinjer.

Det særpregede bomiljøet i Brannfjellveien borettslag skal bevares og dette skal hensyntas ved tilbygg og nybygg som nevnt i første ledd. Disse skal ha samme farge som opprinnelig bygning.

For horisontaldelte hus er det et krav at det skal fundamenteres og dimensjoneres bæringer, slik at 2. etasje kan bygge ut på et senere tidspunkt dersom 1. etasje bygger ut på egenhånd.

Andelseier bekoster ethvert vedlikehold knyttet til tilbygg og nybygg som nevnt i første ledd. Borettslaget kan pålegge andelseier vedlikehold av slike bygg. Styret kan iverksette arbeid på beboers regning dersom dette ikke blir utført innen angitt frist.

Andelseierne står fritt til å avtale fordeling av vedlikeholdskostnader ved tilbygg eller der de ellers har felles vedlikeholdsansvar. Der det ikke foreligger avtaler, er det den som har størst nytte av tilbygget som bærer den største kostnaden.

Der terrasser er bygget opp på tilbygg, skal 2. etasje svare for vedlikehold og utskifting av balkonggulv og rekkverk. Omtekking av tak under terrasse skal dekkes med en halvpart på hver etasje. 2. etasje plikter å vedlikeholde dekket og holde terrassen fri for snø, og å sørge for at taktekkingen ikke på noen måte utsettes for utilbørlig belastning. Skader på taktekking som skyldes feil bruk eller installasjoner foretatt av 2. etasje, dekkes av denne.

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 maling av vinduer.

(2) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av opprinnelig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, inngangstrapper, yttervegger, vindskier, takrenner, nedløpsrør, skorsteiner og luftekanaler Borettslaget har ansvaret for rør som går under kjellergulvet og inn til første stoppekran i kjeller og inntaksledning til strøm frem til første inntaksboks.

(3) Borettslaget har ansvaret for drenering rundt grunnmur og utbedring av lekkasjer gjennom grunnmur i opprinnelig bygning. Ved nødvendig dreneringsarbeid vil Borettslaget for hvert hus dekke kostnader tilsvarende det opprinnelige arealet.

(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.

HUSORDENSREGLER FOR BRANNFJELLVEIEN BORETTSLAG

Vedtatt ... Sist endret på generalforsamling ...

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Utearealer

Innenfor det arealet andelseiere disponerer kan andelseier plante blomster, busker og hekker som ikke er til hinder for ferdsel nevnt i vedtektenes punkt 4-1 (4), som ikke er til vesentlig sjenanse for naboer eller som er å betrakte som skadelige for mennesker, dyr eller naturlig arts mangfold. Planting av hekker skal ikke gjøres på en slik måte at de kan være til fare for sikker ferdsel, og høyden på hekker skal ikke overstige 2 meter. Beplantning må ikke gjøres i strid med borettslagets vedtekter.

Styret avgjør, på bakgrunn av faglige råd, om borettslaget skal søke kommunen om tillatelse til å felle bjørketrær, furutrær og eiketrær. Andelseierne kan søke styret om midler til replanting av bjørketrær, furutrær og eiketrær til erstatning for fellede trær.

§ 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. For alt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Antenner, solcellepaneler mv.

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner, solcellepaneler og andre større, synlige installasjoner utendørs. Det tillates ikke satt opp installasjoner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 6 Avfall

Avfallsbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 7 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 8 Bilparkering

Det skal bare parkeres biler på anviste plasser i stikkveier. Styret har fullmakt til å rekvirere borttauing på eierens regning og risiko.

§ 9 Endring av husordensreglene

Husordensreglene skal regulere ro og generell orden i det daglige. Forhold som omhandler bygningsmassen og øvrige forhold som kan påvirke eiendommenes verdi hører inn under vedtektene.

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

RETNINGSLINJER FOR TILBYGG M.M.

Brannfjellveien Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 2017

1. Retningslinjenes hensikt er å bidra til klare regler knyttet til tilbygg, terrasser, garasjer, dukkestuer, redskapsboder, endring av husets fasader etc. Retningslinjene fastsettes og kan endres av andelshaverne i generalforsamling med alminnelig flertall.

2. 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.

3. 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 kvittere 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.

4. Endring av bærende konstruksjoner skal søkes etter gjeldende regler og utføres av håndverkere med sentral godkjenning. Materialbruk skal dokumenteres både skriftlig og fotografisk og oversendes styret.

5. Andelseier er ansvarlig for at det tegnes 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.

6. Borettslaget har etter gjeldende reguleringsbestemmelser begrenset areal til rådighet for ny bebyggelse. Dette innebærer at det som utgangspunkt ikke kan bebygges mer enn maks 20 m² i tillegg til opprinnelig bebygget areal for vertikalt delte hus og maks 30 m² i tillegg til opprinnelig bebygget areal for horisontalt delte hus. Styret gis fullmakt til å fravike dette i særlige tilfeller.

7. Der det brukes panel, skal dette være stående og tilsvarende utførelsen på resten av huset. Takstein skal være type Zanda antikk rød. Farger og malings typer skal være de samme som borettslaget har valgt til resten av huset. Vinduer skal ha hvite karmen.

8. Det særpregede bomiljøet i Brannfjellveien borettslag skal bevares. Ved oppføring av garasjer og uthus, skal disse plasseres mellom eller bak husene der dette er mulig.

9. Alle typer indre og ytre vedlikehold av tilbygg, terrasser, garasjer, dukkestuer, redskapsboder etc. pålegges eieren, jf. vedtektenes § 5-1 (9). Vedlikeholdsstandarden skal ikke være dårligere enn hovedbygget.

RETNINGSLINJER FOR FORDELING AV FELLESAREAL OG OMBYGGING AV HORIZONTALT DELTE HUS

Brannfjellveien Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 2017

1. Andelseiere i horisontalt delte hus kan ved skriftlig avtale fordele husets bruksrett av fellesareal seg imellom og legge dette eksklusivt til den enkelte andel. Fordelingen er ikke gyldig uten borettslagets samtykke.
2. Styret gis fullmakt til å godkjenne arealfordeling og ombygging av kjeller og loft.
3. Styrets vedtak gjøres betinget av at andelseierne underskriver "Avtale om endret disponering av fellesarealer i Brannfjellveien Borettslag" som igjen viser til "Retningslinjer for fordeling av fellesareal og ombygging av horisontalt delte hus", se vedlegg.

Før styret fatter vedtak i henhold til ovennevnte avtale, skal alle berørte andelseiere ha hatt anledning til å uttale seg. I tvilstilfelle skal det avholdes befaringsmøte hvor de berørte parter innkalles. Ved fordeling av fellesareal, skal styret sørge for at disse blir fordelt på en hensiktsmessig måte. Alle ombygginger må gjennomføres for ombyggerens regning og ansvar.

SØKNAD OM FORDELING AV FELLESAREAL I

(ADRESSE).....

TILHØRENDE (NAVN).....

EIER AV ANDEL NR.....

OG

TILHØRENDE (NAVN).....

EIER AV ANDEL NR.....

Det vises til generalforsamlingsvedtak av 11. mai 2004, der det ble vedtatt at andelseiere i horisontaldelte hus ved skriftlig avtale seg imellom og etter samtykke fra styret, kan foreta fordeling av husets bruksrett av fellesareal seg imellom og legge dette eksklusivt til den enkelte andel.

AVTALE OM ENDRET DISPONERING AV FELLESAREALER I BRANNFJELLVEIEN BORETTSLAG

Løftet innlemmes i andel nr.....(annen etasje). Målsatt og arealberegnet plantegning (1:100) av loftet viser situasjon før og etter fordeling, jf vedlegg 1 og 2.

Kjeller. Deler av kjeller innlemmes i andel nr..... (første etasje), mens andre deler innlemmes i andel nr..... (annen etasje). Restareal forblir fellesareal. Målsatt og arealberegnet plantegning (1:100) av kjeller viser situasjon før og etter fordeling, jf vedlegg 3 og 4. Plantegningene viser også gjeldende vann- og avløpsforhold og hvordan den eventuelt skal endres. Plassering av stakeluker, hovedstoppekran og stoppekran for havevanningsanlegget er angitt.

Trappeløp. Dette fordeles mellom andelseiere. Målsatt og arealberegnet plantegning (1:100) av trappeløpet viser situasjonen før og etter fordeling, jf vedlegg 5 og 6.

Felles

Andelseierne innestår i forhold til borettslaget for;

- at ombygging og fordeling av fellesareal ikke hindrer andre andelseiere eller borettslaget ved styret tilgang til installasjoner som tv-kabler, telefonledninger, el-installasjoner, vann- og avløpsystemer og lignende. Hovedstoppekransen skal være plassert etter gjeldende regler. Sikringsskapene skal være utenfor leilighetene tilgjengelig for Oslo Energi.
- at det er beholdt tilfredstillende bodplass for begge boligene.

Oslo,

Andel nr

Andel nr

Navn (sign)

Navn (sign)

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Leder ikke på valg.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Christoffer Paur Knudsen	Brannfjellveien 48
Kjetil Løvik	Rørhrt's Vei 27

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tale Storvik
Thor Arvid Dyrerud

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Sime Svale Skogsrud
Bente Barton Dahlberg

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Pål Skage Dahlberg
Erik Trygve Monsen

I valgkomiteen for Brannfjellveien Borettslag

Pål Skage Dahlberg
Nora Almås Gundersen
Erik Trygve Monsen

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i perioden. Noe av det vi bruker mest tid på er byggesaker – både søknader fra våre egne beboere, og fra tiliggende eiendommer. Med høye boligpriser blir det stadig mer press på fortetting. Vi har med våre innspill fått redusert noen prosjekt i omfang, og Plan og bygg har avslått søknaden om loftsutbygging i Ballplassveien 2-4.

Vi har drenert et hus og skiftet to tak og flere skorsteiner i perioden. Vi ser også at vi får stadig mer trøbbel med gamle og tette avløpsrør, og er forberedt på at utgifter til utskifting av rør kan øke i fremtiden.

Fremover vil vi begynne å planlegge neste runde med maling av fasadene, med tilhørende utskifting av panel der det er nødvendig. Vi vil også se på hva vi gjør neste gang røykvarslerne skal skiftes. Det skjer mye spennende med teknologien på dette området. Vi ser også på hvordan vi skal gjennomføre nye radonmålinger i borettslaget.

Arbeidet med gjennomgang av husordensregler og vedtekter har vært en modningsprosess. Dagens dokumenter, særlig husordensreglene, bærer preg av at mange har valgt å ta sine «omkamper» på generalforsamlingen i form av endring av husordensreglene fordi det her er enklere å få flertall, selv om mange av de historiske vedtakene ikke har noe i husordensreglene å gjøre.

Intensjonen med vedtekter og husordensregler er at det som regulerer ro, bruk og generell orden rundt husene omfattes av husordensreglene, mens det som påvirker eiendommens verdi ved at det omfatter større investeringer og krever mer forutsigbarhet, legges til vedtektene, slik at det krever en større grad av enighet for å få endret disse. For å få vedtektene ryddigere og mer oversiktlige, har vi valgt å skille ut retningslinjer for oppføring og vedlikehold av tilbygg til et eget dokument.

Tanken er å gi fremtidige styrer et godt veikart å styre etter, og slik sikre en enhetlig praksis overfor alle beboere.

Styret

Borettslaget har egen hjemmeside www.brannfjellveien.no

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder

skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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 – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Energimerking

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

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Tak, skorsteiner og drenering	- Skiftet tak på tre hus - Skiftet tre skorsteiner samt takrenner og beslag - Drenert ett hus - Skiftet en trapp
2015 - 2015	Lagt tak. piper og rør (les på detaljer)	- Det er lagt nytt tak på to hus - To hus har fått ny skorstein. - Ett hus er det skiftet beslag og takrenner på. - En balkong ble totalrenovert. - Alle borettslagets piper ble rehab innvendig av Isodor eller Keranova. - Det er gravd nytt anboringsklammer til ett hus.
2013 - 2013	Tak og piper	Det er lagt nytt tak på to hus og utbedret mindre lekkasjer og feil på flere andre tak. Det er også foretatt inspeksjon av samtlige pipeløp i borettslaget og det arbeides med en fremdriftsplan for rehabilitering av disse.
2013 - 2013	Vegger og beising	Det er utbedret flere verandaer og byttet ut noe panel.
2013 - 2013	Drenering, vann og kloakk	Det er kontrollert flere hus i perioden, og det er også utbedret lekkasjer samt planlagt og forberedt for utskifting av rør på to hus.
2009 - 2010	Ny grenselinje mot	Ny grenselinje mot Lille Ekeberg - med planting av hekk gjennomført.
2009 - 2010	Beisingen er i slutfasen -	avsluttet sommeren 2010
2008 - 2008	Beising av hus	
2008 - 2009	Kabel tv-anlegg	
2007 - 2007	Vann og kloakk	Det har vært utført dreneringsarbeide på 1 hus. Det er også høytrykksspylt og kontrollert kloakkrør i flere hus, og det er også skiftet og utbedret bunnledninger.
2007 - 2007	Tak	Det er byttet 1 tak.
2007 - 2009	Beising av alle hus	Beisingen startet i 2007 og vil avsluttes vår/sommeren 2009.
2000 - 2001	Alle hus ble beiset.	
1994 - 1995	Utskiftning av el.anlegg	Omtrekking av elektriske ledninger i leilighetene er bekostet av den enkelte beboer og ble gjennomført i 1994/95
1994 - 2007	Forbedring av avløp og drenering	Arbeidet med forbedring av avløp og drenering ble påbegynt i 1994 og har påløpt hele tiden siden.
1992 - 2002	Etterisolering og kledning	Etterisolering og utskiftning av kledning har pågått siden 1992 og omfatter samtlige hus; ble slutført i 2002.

Vedtekter

for Brannfjellveien borettslag org nr 950526548;
vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.05.2006 med endringer 11.06.2012 og 10.06.2013.

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(boret) 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 én 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 én 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) Neker 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 én 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. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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. Boret 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 én 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-antenn, 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 utskifting 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 karmen. 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 insekter 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) 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.

(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 utskifting 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 én 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 besluttet 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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.

HUSORDENSREGLER/RETNINGSLINJER

Brannfjellveien Borettslag

**Vedtatt på generalforsamlingen 2002
Med senere endringer, senest ved GF 2012, GF 2016**

GENERELT

Reglene fastsettes og kan endres av andelshaverne i generalforsamling med alminnelig flertall.

Reglenes hensikt er å bidra til beboernes trivsel gjennom ro og orden i og omkring bo-området.

1. YTRE VEDLIKEHOLD AV HUSENE

Følgende inngår som ytre vedlikehold og skal foregå i regi av lagets styre. De økonomiske konsekvenser belastes borettslaget. Ingen arbeider må igangsettes uten styrets godkjenning.

- Beising av ytterveggene, vindusrammer og karmer, maling av grunnmur og kjellervinduer. Borettslaget vil for hvert hus dekke beisekostnader, tilsvarende det opprinnelige arealet.
- Drenering rundt grunnmur og utbedring av lekkasjer gjennom grunnmur. Borettslaget vil for hvert hus dekke kostnader, tilsvarende det opprinnelige arealet.
- Borettslaget har plikt til å vedlikeholde opprinnelig vannrør og avløp/kloakk.
- Elektriske kabler frem til sikringstavlene.
- Husenes yttervegger, tak, vindskier, takrenner, nedløpsrør, skorsteiner, luftekanaler samt renovasjon av takrenner og feiing av skorsteiner.
- Vedlikehold av inngangstrapper.
- Vedlikehold av radio- og fjernsyns-antenneanlegg.
- Standard husfarge bestemmes av styret.
- **Utskiftning av vinduer og ytterdører bekostes av borettslager.**

Likeledes kan det ytes støtte til utskifting av opprinnelige soilrør, vann og avløp på kjøkken og bad. Støtten skal settes til 75 prosent av en konservativt anslått kostnad til utskifting av soilrør, ikke medregnet omkringliggende bygningsmessige arbeider. Støttebeløpet fastsettes for to år av gangen av borettslaget styre på bakgrunn av innhentede estimat, og offentliggjøres på borettslagets hjemmesider.

Forutsetningen i begge tilfeller er at det søkes og godkjennes av styret på forhånd, at arbeidene utføres forskriftsmessig og av fagarbeidere, og at originalkvittering forevises.

NB!

Beising/vedlikehold av tilbygg, garasjer etc. skal skje innen frist gitt av styret. Styret kan iverksette arbeid på beboers regning dersom dette ikke blir utført.

2. VEDLIKEHOLD AV LEILIGHETER, (indre vedlikehold)

Alle typer indre vedlikehold påhviler borettsshaveren. Med indre vedlikehold forstås leilighet inkl. gangparti fra og med ytterdør. Likeledes kjellertrapp og loftsrepos. Med vedlikehold av ytterdør forstås oljing og maling.

3. TØRKING AV TØY

Tørrking av tøy bør ikke foregå på søndager eller helligdager, hverken fra tørkeplass eller synlig fra balkonger. Sengetøy o.l. skal ikke ristes ut fra balkong eller vindu.

4. HUNDEHOLD

Det kan gis tillatelse til å holde hund under forutsetning av at følgende regler blir overholdt:

- Hunden må føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Man kan ikke beholde hunden hvis naboene, evt. nye naboer får allergiproblemer.
- Hundeeieren forplikter seg til å passe på hunden slik at den ikke er til sjenanse for naboene, f.eks. ved å binde hunden utenfor huset, og unngå at den lager støy.
- Videre forutsettes det som en selvfølge at hundeeieren fjerner ekskrementer etter hunden.

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.

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 slutført. Befaringen skal dokumenteres med en rapport og bilder som viser før og etter situasjon

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

6. BILPARKERING

Det skal bare parkeres biler på anviste plasser i stikkveier. Styret har fullmakt til å rekvirere borttauing på eierens regning.

7. STELL AV HAGE

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 hekkklipping ikke blir etterfulgt, har styret anledning til å rekvirere gartner på borettsshaverens regning, etter at skriftlig varsel er gitt.

Motorgressklippere, motorsager og andre støyende redskap med motor bør ikke brukes på søn- og helligdager.

8. FRAMLEIE AV LEILIGHETER

Framleie må godkjennes av styret. (Søknadsskjema om framleie kan fåes ved henvendelse til OBOS-kontoret.)

9. VEDLIKEHOLD AV ALLE TYPER PÅBYGG, TILBYGG OG GARASJER

Alle typer indre og ytre vedlikehold av ovennevte enheter pålegges eieren. Vedlikeholdsstandarden skal ikke være dårligere enn hovedbygget. Eieren skal bruke samme type beis og farge som på hovedbygget.

10. VEDLIKEHOLD AV BALKONGER

Vedlikehold av de opprinnelige balkonger i 2. etg. regnes som ytre vedlikehold og bekostes av borettslaget. Senere oppsatte balkonger i 1. etg. vedlikeholdes av borettsshaveren i 1.etg. For utvidede balkonger i 2.etg bekostes vedlikehold av rekkverk og balkonggulv av borettsshaver i 2.etg, med mindre annen skriftlig avtale er inngått mellom borettsshaverne. Der hvor 2.etg har utvidet balkong over 1.etg sitt tilbygg, skal kostnader for vedlikehold og sikring av tett tak over 1.etg sitt tilbygg fordeles likt mellom borettsshavere i 1. og 2.etg, med mindre annen skriftlig avtale er inngått eller åpenbart mislighold har forårsaket skade.

Snø og is må fjernes så skade ikke oppstår på balkongene.

11. GENERELLE ORDENSREGLER

Vask av klær (vaskemaskin) skal ikke foregå etter kl. 22.00.

Musikkøvelser skal ikke foregå etter kl. 20.00.

Det skal være ro etter kl 22.00.

Alle rom - også kjellere - skal holdes oppvarmet slik at rørene ikke fryser.

Renhold av kjeller og loft besørges av borettsshaverne.

Alt avfall skal legges i søppelkassene. Det skal være ryddig rundt kassene.

På grunn av faren for tiltrekning av rotter og måker, er det ikke tillatt å legge ut mat på bakken med henblikk på foring av småfugler.

12. FORSIKRING

Borettslagets forsikringer gjelder all bygningsmasse. Borettsshaver holder innboforsikring.

13. RETNINGSLINJER FOR FORDELING AV FELLESAREAL OG OMBYGGING AV HORIZONTALT DELTE HUS

1. Andelseiere i horisontaltdelte hus kan ved skriftlig avtale fordele husets bruksrett av fellesareal seg imellom og legge dette eksklusivt til den enkelte andel. Fordelingen er ikke gyldig uten borettslagets samtykke.
2. Styret gis fullmakt til å godkjenne arealfordeling og ombygging av kjeller og loft.
3. Styrets vedtak gjøres betinget av at andelseierne underskriver "Avtale om endret disponering av fellesarealer i Brannfjellveien Borettslag" som igjen viser til "Retningslinjer for fordeling av fellesareal og ombygging av horisontaltdelte hus".

Før styret fatter vedtak i henhold til ovennevnte avtale, skal alle berørte andelseiere ha hatt anledning til å uttale seg. I tvilstilfelle skal det avholdes befaring hvor de berørte parter innkalles. Ved fordeling av fellesareal, skal styret sørge for at disse blir fordelt på en hensiktsmessig måte. Alle ombygginger må gjennomføres for ombyggerens regning og ansvar.

SØKNAD OM FORDELING AV FELLESAREAL I

(ADRESSE).....

TILHØRENDE (NAVN).....

EIER AV ANDEL NR......

OG

TILHØRENDE (NAVN).....

EIER AV ANDEL NR......

Det vises til generalforsamlingsvedtak av 11. mai 2004, der det ble vedtatt at andelseiere i horisontaltdelte hus ved skriftlig avtale seg imellom og etter samtykke fra styret, kan foreta fordeling av husets bruksrett av fellesareal seg imellom og legge dette eksklusivt til den enkelte andel.

AVTALE OM ENDRET DISPONERING AV FELLESAREALER I BRANNFJELLVEIEN BORETTSLAG

Løftet innlemmes i andel nr.....(annen etasje). Målsatt og arealberegnet plantegning (1:100) av løftet viser situasjon før og etter fordeling, jf vedlegg 1 og 2.

Kjeller. Deler av kjeller innlemmes i andel nr..... (første etasje), mens andre deler innlemmes i andel nr..... (annen etasje). Restareal forblir fellesareal. Målsatt og arealberegnet plantegning (1:100) av kjeller viser situasjon før og etter fordeling, jf vedlegg 3 og 4. Plantegningene viser også gjeldende vann- og avløpsforhold og hvordan den eventuelt skal endres. Plassering av stakeluker, hovedstoppekran og stoppekran for havevanningsanlegget er angitt.

Trappeløp. Dette fordeles mellom andelseiere. Målsatt og arealberegnet plantegning (1:100) av trappeløpet viser situasjonen før og etter fordeling, jf vedlegg 5 og 6.

Felles

Andelseierne inntestår i forhold til borettslaget for;

- at ombygging og fordeling av fellesareal ikke hindrer andre andelseiere eller borettslaget ved styret tilgang til installasjoner som tv-kabler, telefonledninger, el-installasjoner, vann- og avløpsystemer og lignende. Hovedstoppekransen skal være plassert etter gjeldende regler. Sikringsskapene skal være utenfor leilighetene tilgjengelig for Oslo Energi.
- at det er beholdt tilfredstillende bodplass for begge boligene.

Oslo,

Andel nr
nr

Andel

Navn (sign)

Navn (sign)