

Til andelseierne i Brannfjellveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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 torsdag 28. april 2016 kl. 19.00 i Sem-huset.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Skønberg / Myrind om endring av husordensregler pkt. 10
- B) Forslag fra styret om endring av husordensregler pkt. 1
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 1 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 14.03.2016

Styret i Brannfjellveien Borettslag

Ida Oftebro /s/ Thor Arvid Dyrerud /s/ Morten Archer Bugge /s/

Kjetil Løvik /s/ Pål Martin Sand /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Oftebro	Brannfjellveien 38
Nestleder	Thor Arvid Dyrerud	Brannfjellveien 39
Styremedlem	Morten Archer Bugge	Brannfjellveien 73
Styremedlem	Kjetil Løvik	Røhrts Vei 27
Styremedlem	Pål Martin Sand	Brannfjellveien 65
Varamedlem	Christoffer Paur Knudsen	Brannfjellveien 48
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 ansettelse.

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 2015

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 2016.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 3 226 796,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 5 273 069,-.

Dette er kr 2 039 069,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at rehabilitering av alle piper i borettslaget ikke var budsjettet.

Resultat

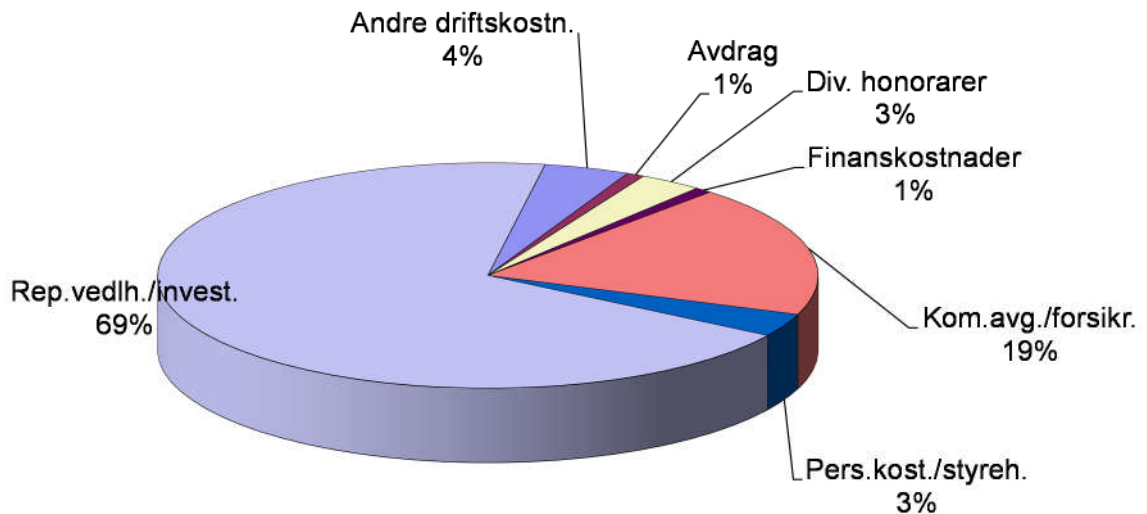
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -2 087 181,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 1 177 629,- 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 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM - BRANNFJELLVEIEN BRL



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er budsjettet med kr 274 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brannfjellveien Borettslag.

Lån

Brannfjellveien Borettslag har lån i Eika med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2016 er budsjettet med kr 123 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 14.03.2016
Styret i Brannfjellveien Borettslag

Ida Oftebro /s/ Thor Arvid Dyrerud /s/ Morten Archer Bugge /s/

Kjetil Løvik /s/ Pål Martin Sand /s/



Til generalforsamlingen i Brannfjellveien Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Brannfjellveien Borettslag, som viser et underskudd på kr 2 087 181. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Brannfjellveien Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 1. april 2016

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads '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 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		461 862	808 416	461 862	1 177 629
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 087 181	-312 691	-4 000	-16 000
Tillegg for nye langsiktige lån	14	3 505 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-702 053	-33 862	-33 378	-98 111
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		715 766	-346 553	-37 378	-114 111
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 177 629	461 862	424 484	1 063 518
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 227 272	553 729		
Kortsiktig gjeld		-49 643	-91 866		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 177 629	461 862		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 226 796	2 860 392	3 225 000	3 295 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 226 796	2 860 392	3 225 000	3 295 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-27 996	-21 713	-22 000	-25 000
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-117 725	-91 436	-119 000	-123 000
Konsulenthonorar	6	-43 189	-71 427	-30 000	-35 000
Kontingenter		-18 800	-18 800	-20 000	-19 000
Drift og vedlikehold	7	-3 315 227	-1 403 110	-1 300 000	-1 200 000
Forsikringer		-249 023	-234 441	-258 000	-274 000
Kommunale avgifter	8	-763 306	-645 523	-760 000	-775 000
Energi/fyring		0	0	-1 000	0
Kabel-/TV-anlegg		-377 546	-359 606	-371 000	-380 000
Andre driftskostnader	9	-205 255	-156 575	-198 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 273 069	-3 157 506	-3 234 000	-3 216 000
DRIFTSRESULTAT		-2 046 273	-297 114	-9 000	79 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 361	12 518	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-45 269	-28 096	0	-100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-40 908	-15 578	5 000	-95 000
ÅRSRESULTAT		-2 087 181	-312 691	-4 000	-16 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 087 181			

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 334 916	6 334 916
Tomt		1 955 551	1 955 551
Aksjer og andeler		0	25
SUM ANLEGGSMIDLER		8 290 467	8 290 492
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		422 074	341 889
Skattetrekk OBOS-banken		1 320	0
Sparekonto OBOS-banken		803 877	211 839
SUM OMLØPSMIDLER		1 227 272	553 729
SUM EIENDELER		9 517 739	8 844 221
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 94 * 100		9 400	9 400
Opptjent egenkapital	13	5 462 010	7 549 215
SUM EGENKAPITAL		5 471 410	7 558 615
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 484 586	681 639
Borettsinnskudd	15	512 100	512 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 996 686	1 193 739
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 477	91 537
Skyldig til offentlige myndigheter	16	2 166	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 643	91 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 517 739	8 844 221

Pantstillelse	17	5 512 100	2 512 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2016,
STYRET I BRANNFJELLVEIEN BORETTSLAG

Ida Oftebro /s/ Thor Arvid Dyrerud /s/ Morten Archer Bugge /s/

Kjetil Løvik /s/ Pål Martin Sand /s/

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-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 145 896
Nedbetaling	2 000
Søppelcontainer	960
Leietillegg for påbygg	77 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 226 796

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-6 000
Arbeidsgiveravgift	-21 996
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 996

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 150.000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 3.174, jf. note 9. Resterende kr 3.209,- gjelder refusjon av styremiddag for avtroppende styret i 2014.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5.000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 000
OBOS	-10 737
OPAK AS	-22 452
SUM KONSULENTHONORAR	-43 189

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 068 422
Drift/vedlikehold VVS	-218 769
Drift/vedlikehold elektro	-3 989
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 475
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 573
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 315 227

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-457 760
Feieavgift	-18 784
Renovasjonsavgift	-286 763
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-763 306

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-14 094
Container	-38 903
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-64 769
Lyspærer og sikringer	-937
Snørydding/gressklipping	-68 375
Andre fremmede tjenester	-731
Kontor- og datarekvisita	-366
Kopieringsmateriell	-737
Trykksaker	-1 722
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 383
Porto	-5 555
Bank- og kortgebyr	-1 392
Velferdskostnader	-1 292
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-205 255

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	484
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 877
SUM FINANSINTEKTER	4 361

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt as 152023375	Renter	-16 201
Eika Boligkreditt as 152103136	Renter	-23 518
Eika Boligkreditt as 152023375	Gebyr	-400
Eika Boligkreditt as 152103136	Gebyr	-5 150
SUM FINANSKOSTNADER		-45 269

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, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 01.01.	7 549 215
Årets resultat	-2 087 181
Nedskrevet aksje i Ekeberghuset	-25
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL 31.12.	5 462 010

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 152023375

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 3,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	1 318 361
Nedbetalt i år	681 639

0

Eika Boligkreditt as 152103136

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-2 005 000
Nedbetalt tidligere	-1 500 000
Nedbetalt i år	20 414

-3 484 586

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 484 586****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-448 600
Øket tidligere	-63 500

SUM BORETTSINNSKUDD -512 100**NOTE: 16****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-1 320
Skyldig arbeidsgiveravgift	-846

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -2 166

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	512 100
Pantelån	3 484 586
TOTALT	3 996 686

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

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

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra Skønberg / Myrind om endring av husordensregler pkt. 10

Ønskes behandlet på generalforsamling 2016.

Bestemmelsen er i dag som følger:

“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 borettslaveren, likeledes utvidede balkonger i 2. etg. som følge av senere påbygging bekostes også av denne. Snø og is må fjernes så skade ikke oppstår på balkongene.”

Bakgrunn for endring

Utgangspunktet er at 1.etg har et tilbygg, på toppen av tilbygget har 2.etg en balkong. Slik vedtektene står i dag kan pkt. 10 tolkes slik at 1.etg ikke har noe ansvar for et tett tak over sitt tilbygg. Dette fremstår som svært urimelig all den tid det er 1.etg som har den største bruksverdien av tilbygget som et primærrrom, og 2.etg kun har en utvendig balkong. 2.etg har behov for tett belegg under sin balkong, samtidig som 1.etg har behov for tett tak over sitt tilbygg. Dette taler for at kostnader bør fordeles mellom 1. og 2.etg.

Reelle hensyn tilsier at vedlikehold av tak på et felles bygg skal fordeles mellom 1. og 2. etg. Kostnader for vedlikehold av tak over tilbygg hvor både 1. og 2.etg har primærrrom fordeles etter vanlig praksis likt mellom 1. og 2.etg. og felles prinsipp burde gjelde. Det synes rettferdig at kostnader for tak på et felles bygg fordeles mellom borettslaverne. Det vises forøvrig til pkt. 9 hvor det er definert at eier pålegges alle typer indre og ytre vedlikehold av tilbygg. 1.etg vil være hovedeier av et tilbygg med utvidet balkong i 2.etg, og det synes rimelig at 1.etg er med på å dekke kostnader for vedlikehold av taket på tilbygget.

9. VEDLIKEHOLD AV ALLE TYPER PÅBYGG, TILBYGG OG GARASJER

Alle typer indre og ytre vedlikehold av ovennevnte enheter pålegges eieren.

Vedlikeholdsstandarden skal ikke være dårligere enn hovedbygget. Eieren skal bruke samme type beis og farge som på hovedbygget.”

Kommentar til eksisterende praksis

Ved noen tilfeller har 1.etg med sitt tilbygg bekostet 2.etg sin balkong. Vanlig praksis har da vært at 2.etg skal stå for vedlikehold. Dette kan synes rimelig ved et nybygg, da det de første årene antas å være mindre vedlikehold som må gjøres, og det jo er 2.etg som må stå for det daglige vedlikeholdet. På et tidspunkt, kanskje 30-40 år etter og med nye eiere, må imidlertid taket tekkes på nytt, noe som er en betydelig kostnad. Er det da rimelig å fortsatt tolke praksis slik at 2.etg skal ta alle vedlikeholdskostnader, også for det som er 1.etg sitt tak over et primærrrom? Det fremstår ikke som rimelig å tolke utskiftning av nytt tak som kun vedlikehold av 2.etg sin balkong. Det antas at dette ikke har vært tilsiktet ved den eksisterende tolkningen og formuleringen av pkt. 10.

Hvis utgifter oppstår i forbindelse med selve taket (alternativt når nye eiere overtar eller etter et fastsatt tidsrom), bør fordelingsprinsippet mellom 1. og 2.etg slå inn, med mindre en annen skriftlig avtale inngås mellom 1. og 2.etg. En motsatt tolkning med opprettholdelse av 2.etg som eneansvarlig for tett tak i all fremtid vil forøvrig stride mot pkt. 9, og mot generell praksis der 1. og 2.etg deler på utgiftene i forbindelse med tak. En mulig innsigelse mot at 1.etg skal ha delansvar for tak mellom tilbygg og balkong kan være at

det kun er 2.etg som kan besiktige taket og vedlikeholde dette. Tak vil imidlertid alltid være vanskelig å besiktige, og 2.etg skal jo også ta sin del av kostnadene.

Konklusjon: Et tilbygg med balkong på toppen er et felles bygg, da må vedlikeholdskostnadene i forbindelse med tak fordeles mellom 1. og 2.etg, noe annet ville være urimelig.

Forslag til vedtak:

Borettslagets husordensregler pkt. 10 endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd:

“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.”

Forslagsstiller: Erik Myrind og Silja Skønberg, Røhrtsvei 25

Styrets innstilling til forslaget fra Silja Skønberg og Erik Myrind, Røhrts vei 25:

Styret har erfart i flere tilfeller at denne praksisen for vedlikeholdsfordeling oppleves urimelig og gir grobunn for konflikt. Vi er positive til å vurdere en justering, men ønsker å se saken i sammenheng med den pågående revisjonen av borettslagets husordensregler og vedtekter. Styret foreslår derfor å stille saken i bero i påvente av den helhetlige gjennomgangen av vedtektene som er varslet i 2017.

B) Forslag fra styret om endring av husordensregler pkt. 1

Forslag fra styret:

Endring av husordensreglene: I dag står det følgende i borettslagets husordensregler, pkt 1:

Likeledes kan det ytes støtte til utskifting av opprinnelige soilrør, vann og avløp på kjøkken og bad med maksimalt kr 22.000 pr. leilighet i horisontalt delte hus og maksimalt kr 33.000 pr. leilighet i vertikalt delte hus.

Borettslaget har fortsatt mange gamle soilrør, og kompensasjonen for å skifte har stått stille i mange år, samtidig som prisene har økt. Det er i alles interesse at dette blir gjort. VI foreslår derfor å endre formuleringen slik:

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.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Ida Oftebro Brannfjellveien 38

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kjetil Løvik Røhrts vei 27
Christoffer Paur Knutsen Brannfjellveien 48

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Thor Arvid Fyrerud Brannfjellveien 39
Pål Martin Sand Brannfjellveien 65

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Tale Størvik Brannfjellveien 43
2. Simen Svale Skogsrud Brannfjellveien 75

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ida Oftebro Brannfjellveien 38

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Thor Arvid Dyrerud Brannfjellveien 39

I valgkomiteen for Brannfjellveien Borettslag

Pål Skage Dahlberg
Nora Almås Gundersen
Erik Trygve Monsen

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid 2015/2016

I perioden har styret avholdt 9 møter. Det er skiftet fem tak, og en terrasse er rehabilitert. Det er fulgt opp byggefeil ved tidligere rehabiliterte terrasser. Det er også gravet ny vannledning til ett hus og skiftet flere skorsteiner.

Pipeprosjektet har vært årets største prosjekt. Takket være godt samarbeid og velvillige beboere, ble prosjektet gjennomført relativt smertefritt, til en kostnad 600 000 under budsjett.

Styret bruker mye tid på byggesaker. I denne styreperioden har vi gitt innspill til mange byggesaker på tomter som grenser til borettslaget. Blant disse er Ballplassveien 2, Stamhusveien 43, Brannfjellveien 29 og Brannfjellveien 25. I flere tilfeller har det lyktes oss å få ned byggevolumene og redusere belastningen for våre beboere. I tillegg gir vi råd og veiledning til egne beboere om deres prosjekter.

Vi bruker også mye tid på nabokonflikter. På generelt grunnlag oppfordrer vi dere til å være rause og vise velvilje og imøtekommenhet overfor hverandre. Det vinner alle på i det lange løp.

Vi planlegger også vedlikeholdet fremover, blant annet en gjennomgang av husenes elektriske infrastruktur. Vi ser også på hvilke muligheter som åpner seg i markedet for bredbånd og TV.

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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr 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 godkjenning 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

2015	Tak, piper og rør	Det er lagt nytt tak på to hus. To hus har fått nye skorstein. Det er skiftet beslag og takrenner på ett hus. En balkong ble totalrehabiliteret. Alle borettslags piper er rehabilitert innvendig med Isodor eller Keranova. Det er gravet nytt anboringsklammer til ett hus.
2014	Tak, piper og rør	Det er lagt nytt tak på to hus og gravd ny kloakk inntil 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.