

Til beboerne i Brannfjellveien Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Brannfjellveien Borettslag
avholdes**

mandag 10. juni 2013 kl. 18.30 i Ekeberghuset.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektene § 3-2 (2)
- B) Forslag fra styret om videreføring av vaktordning
Styret foreslår at ordningen videreføres som en permanent ordning.
- C) Forslag om enveiskjøring i borettslaget
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 valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 29.04.2013

Styret i Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/ Gro Tømmereek /s/ Thor Arvid Dyrerud /s/

Jan Egil Kjærem /s/ Jo Mortensen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Jacobsen	Rørhrtts Vei 33
Nestleder	Gro Tømmereek	Brannfjellveien 49
Styremedlem	Thor Arvid Dyrerud	Brannfjellveien 39
Styremedlem	Jan-Egil Kjærem	Enoks Vei 1
Styremedlem	Jo Mortensen	Brannfjellvn 67

Varamedlem	Stine Bugge	Brannfjellveien 73
Varamedlem	Olav Sæter	Brannfjellveien 63

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Tom Jacobsen	Rørhrtts Vei 33
Varadelegert	Gro Tømmereek	Brannfjellveien 49

Valgkomiteen

Øyvind Bjerkestrand	Brannfjellvn 24
Anders Nielsen	Enoks Vei 1
Arnfinn Strålberg	Brannfjellvn 53

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 94 andelsleiligheter.

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

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

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

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 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 2 712 444,-.

Kostnader

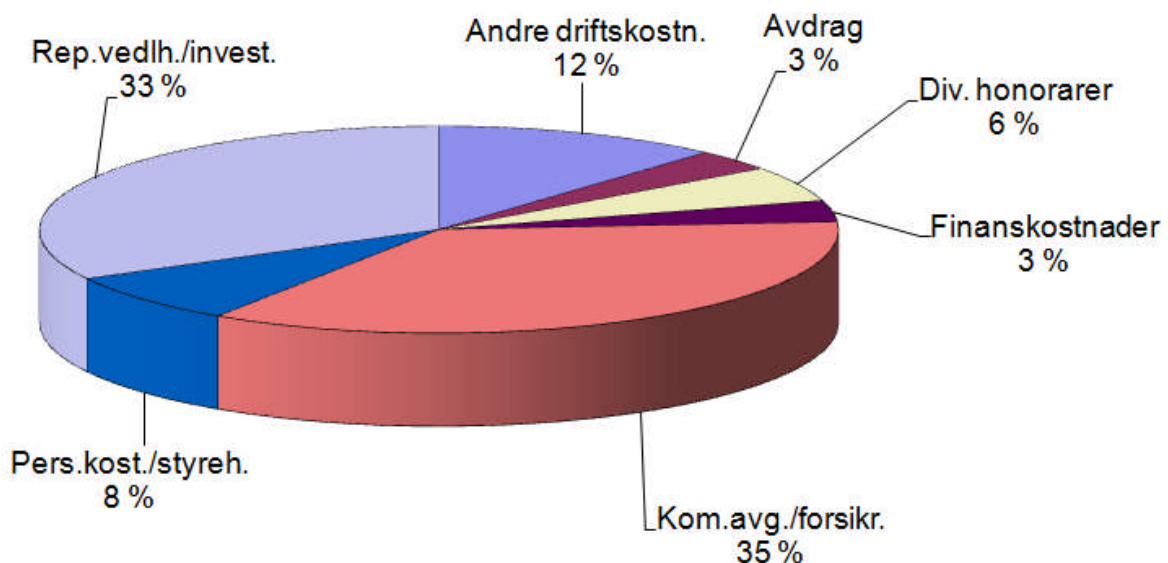
Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 2 042 417. Dette er kr 292 417,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ny vaktholdstjeneste og større behov for bygningsvedlikehold enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 623 134,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2012 utgjorde kr 2 009 735,-.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Til **drift og vedlikehold** er det budsjettert med kr 650.000. Beløpet er satt ut fra erfaringstall fra 2012 samt planlagte tiltak. Av arbeider planlegges utbedring av verandaer, oppgradering av lekeplass, trefelling og diverse vvs utbedringer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med ca. 10%. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har lån i Terra med 3,95% flytende rente og 20 år løpetid. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Det vil bli foretatt ekstraordinær nedbetaling på 1 million .

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2013.

Felleskostnader

Driften i 2013 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 29.04.2013
Styret i Brannfjellveien Borettslag

Tom Jacobsen /s/ Gro Tømmereek /s/ Thor Arvid Dyrerud /s/
Jan Egil Kjærem /s/ Jo Mortensen /s/

Til generalforsamlingen i Brannfjellveien Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Brannfjellveien Borettslag, som viser et overskudd på kr 623 134. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Brannfjellveien Borettslag per 31. desember 2012, 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 og årsberetningen 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 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, 30. april 2013

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/

Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		1 459 194	404 164	1 459 194	2 009 735
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		623 134	1 127 111	893 000	281 444
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-72 593	-72 081	-74 000	-1 076 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		550 541	1 055 030	819 000	-794 556
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		2 009 735	1 459 194	2 278 194	1 215 179
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 533 526	1 907 500		
Kortsiktig gjeld		-523 791	-448 306		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		2 009 735	1 459 194		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 712 444	2 711 964	2 712 000	2 712 444
SUM DRIFTSINNEKTER		2 712 444	2 711 964	2 712 000	2 712 444
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-21 149	-22 000	-22 000
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-88 344	-85 772	-89 000	-93 000
Konsulenthonorar	6	-28 607	-21 392	-25 000	-29 000
Kontingenter		-19 500	-19 130	-19 000	-19 000
Drift og vedlikehold	7	-454 695	-82 335	-200 000	-650 000
Forsikringer		-220 969	-196 818	-220 000	-243 000
Kommunale avgifter	8	-555 051	-535 508	-560 000	-605 000
Energi/fyring		0	0	-1 000	-1 000
Kabel-/TV-anlegg		-264 854	-294 605	-305 000	-305 000
Andre driftskostnader	9	-235 246	-108 514	-155 000	-242 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 042 417	-1 519 223	-1 750 000	-2 363 000
DRIFTSRESULTAT		670 027	1 192 741	962 000	349 444
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 567	4 045	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-73 460	-69 676	-70 000	-69 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 893	-65 631	-69 000	-68 000
ÅRSRESULTAT		623 134	1 127 111	893 000	281 444
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		623 134	1 127 111		

BALANSE			
	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 334 916	6 334 916
Tomt		1 955 551	1 955 551
Aksjer og andeler	13	25	25
SUM ANLEGGSMIDLER		8 290 492	8 290 492
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	14	356 480	332 810
Driftskonto i OBOS		685 843	1 506 383
Sparekonto i OBOS		1 491 203	68 307
SUM OMLØPSMIDLER		2 533 526	1 907 500
SUM EIENDELER		10 824 018	10 197 992
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 94 * 100		9 400	9 400
Opptjent egenkapital		8 013 326	7 390 192
SUM EGENKAPITAL		8 022 726	7 399 592
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 765 401	1 837 994
Borettsinnskudd	16	512 100	512 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 277 501	2 350 094
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		387 063	356 137
Skyldig offentlige myndigheter	17	136 730	92 169
SUM KORTSIKTIG GJELD		523 791	448 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 824 018	10 197 992

Pantstillelse	18	2 512 100	2 512 100
Garantiansvar		0	0

OSLO, 29.04.2013,

STYRET FOR BRANNFJELLVEIEN BORETTSLAG

TOM JACOBSEN /s/

THOR ARVID DYRERUD /s/

JAN EGIL KJÆREM /s/

JO MORTENSEN /s/

GRO TØMMEREK /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 662 992
Diverse	960
Leietillegg for påbygg	48 492
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 712 444

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2011/2012, og er på kr 150 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 219
OBOS	-860
OBOS Prosjekt AS	-5 941
OPAK	-16 587
SUM KONSULENTHONORAR	-28 607

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-232 544
Drift/vedlikehold VVS	-65 273
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-156 879
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-454 695

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-311 602
Feieavgift	-11 146
Renovasjonsavgift	-232 303
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-555 051

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-32 889
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 863
Snørydding/gressklipping	-51 494
Andre fremmede tjenester	-112 145
Kontor- og datarekvisita	-5 250
Kopieringsmateriell	-3 031
Trykksaker	-1 332
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-656
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 300
Andre kontorkostnader	-5 996
Porto	-6 310
Bank- og kortgebyr	-980
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-235 246

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	3 671
Renter av sparekonto i OBOS	22 896
SUM FINANSINNTEKTER	26 567

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Terra	-72 469
Termingebyr på lån i Terra	-600
Renter leverandørgjeld	-391
SUM FINANSKOSTNADER	-73 460

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.134/bnr.8 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Ekeberghuset. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	356 480
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	356 480

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

TERRA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,95%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2009	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	162 006	
Nedbetalt i år	72 593	
		-1 765 401
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 765 401

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-115 580
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-136 730

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 2 277 501,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012
en bokført verdi på kr 8 290 467,-

A) FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

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.

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Brannfjellveien Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd :

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

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den2013.

INNKOMNE FORSLAG:

B) Forslag fra styret om videreføring av vaktordning

Styret foreslår at ordningen videreføres som en permanent ordning.

C) Forslag om enveiskjøring i borettslaget

Forslag fra Lieselotte Holmene, Brannfjellveien 47

Jeg foreslår at stikkveien vis a vis Brannfjellveien 38 blir enveiskjørt med innkjørsel via Brannfjellveien. Årsak: Mange små barn som leker i området.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**Styreleder ble valgt for 2 år i 2012 og er ikke på valg****A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Morten Archer Bugge	Brannfjellveien 73
Jan Egil Kjærem	Enoks Vei 1

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gro Tømmereek	Brannfjellveien 49
Jo Mortensen	Brannfjellveien 67

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ida Oftebro	Brannfjellveien 38
-------------	--------------------

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

Tom Jacobsen	Røhts vei 33
--------------	--------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Gro Tømmereek	Brannfjellveien 49
---------------	--------------------

Oslo, 15.04.2013

I valgkomiteen for Brannfjellveien Borettslag

Øyvind Bjerkestrand
Anders Nielsen
Arnfinn Strålberg

Orientering om borettslagets drift.

STYRETS ARBEID

Møter og befaringer:

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 12 regulære styremøter, samt flere møter med beboere om særskilte saker. Styret har også deltatt på diverse befaringer.

Drenering, vann og kloakk:

Det er kontrollert 2 hus i perioden, og det er også utbedret vannlekkasjer i to leiligheter samt utbedret lekkasje på anboringsklammer.

Vegger og beising:

Alle hus i borettslaget er nå ferdig beiset, bortsett fra noen verandaer som er utbedret i perioden.

Tilbygg:

Det er fortsatt stor interesse og styret har behandlet flere søknader om tilbygg, påbygg og større endringer av opprinnelige leiligheter. Det er utarbeidet retningslinjer for ombygging av loft, samt en beskrivelse av hvordan man går frem for å kunne gjøre endringer/ombygginger av leiligheter.

HMS:

Det er jobbet med utbedring av leke og golfplassen. Det er fortatt kartlegging og tiltaksplan for å få utbedret de forhold som strider mot HMS reglene.

Styret

Borettslaget har egen hjemmeside www.brannfjellveien.no

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

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

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

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

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 en 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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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 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 bruker/eier. 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.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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