

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Orebakken borettslag avholdes **onsdag 30.05.2001 kl. 17.45 i Voksen kirke.**

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboende møte, men bare med én stemme for andelen. Ektefelle/samboer må møte med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleietaker har rett til å møte og har talerett, men ikke stemmerett. Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen, kan De i henhold til lov om boligselskap § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

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

#### **2. ÅRSBERETNING FOR 2000**

#### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2000**

- A) Regnskap for 2000
- B) Anvendelse av disponible midler
- C) Spørsmål om ansvarsfrihet for styret

#### **4. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Revisor

#### **5. FORSLAG**

##### **5 A) Innføring av individuell nedbetaling av fellesgjelden (IN-ordningen).**

Individualisering av fellesgjelden (IN-ordningen) gjør at andelseiere som ønsker det kan innbetale deler av eller hele sin andel av borettslagets fellesgjeld, innenfor visse rammer. Innføring av denne ordningen må godkjennes av generalforsamlingen med simpelt flertall.

Minimum innbetalt beløp er 30.000 kr. For en andelseier som betaler inn hele fellesgjelden, vil husleien kun bestå av vedkommendes andel av driftsutgiftene i borettslaget. De som ikke ønsker å benytte seg av IN-ordningen vil fortsette å betale husleien slik som før, men for disse vil leibeløpet bli splittet opp i andel fellesutgifter og andel renter/avdrag på fellesgjeld. Dermed vil leien variere med renten på borettslagets felleslån.

Ordningen ble omtalt i OBOS-bladet nr. 7 - 2000. Som det fremgår i artikkelen passer ordningen med individualisering av fellesgjelden best for borettslag som har over 100.000 kr i fellesgjeld pr. andelseier. Dette er ikke tilfellet for Orebakken. Ordningen

fungerer også slik at dersom borettslaget individualiserer fellesgjelden, binder dette nedbetalingstiden på borettslagets lån og hindrer borettslaget i å kunne nedbetale ekstra på lånet. Innføring av ordningen koster borettslaget 12.500 kr, samt 500 kr for den enkelte beboer som benytter seg av ordningen.

***Styrets forslag til vedtak:***

*Borettslaget inngår ikke avtale om individualisering av fellesgjelden da dette ville binde borettslaget mht. håndtering av fellesgjelden samt gi variabel husleie for de andelseiere som ikke deltar i ordningen.*

**5 B) Innføring av felles måling/kjøp av strøm for beboerne.**

Det foreligger i dag tekniske løsninger for fellesmåling av strøm som kan gi betydelig reduserte utgifter på nettleien (regningen fra Viken Energinett). En beregning Oslo Energi har gjort for styret viser at borettslaget som helhet vil kunne spare mellom 275.000 og 390.000 kr årlig på nettleien. I tillegg vil fellesmåling av strøm medføre at borettslaget oppnår redusert pris på selve kraften, da borettslaget med fellesmåling vil fremstå som storkunde. Innsparingspotensialet her er mer usikkert, og vil avhenge av forhandlinger mellom borettslaget og kraftleverandøren.

Innføring av fellesmåling av strøm innebærer også at borettslaget som helhet benytter samme kraftleverandør og at samlet strømforbruk faktureres fra én leverandør mot i dag to (en faktura for nettleie fra Viken Energinett og en faktura fra kraftleverandøren, som for det fleste beboerne er Oslo Energi). Dette vil også gjøre det mer oversiktlig for den enkelte å følge utviklingen i strømutførelsen. Det er viktig å understreke at strømmen til den enkelte boenhet blir målt som før, slik at man bare betaler for sitt eget forbruk. Ordningen innebærer også individuell kundeservice og fakturering til beboerne fra leverandøren.

Innføring av fellesmåling av strøm vil kreve en investering for borettslaget. Størrelsen på investeringen vil avhenge av hvilket system og hvilken leverandør som velges. Investeringen vil kunne ligge i størrelsesorden mellom 500.000 og vel 1 mill. kr, der den dyreste løsningen åpner for at den enkelte andelseier på daglig basis kan følge eget kraftforbruk på Internett.

Investeringskostnadene betales i sin helhet av borettslaget, dvs. den enkelte andelseier skal ikke betale for investeringen. Investeringen ventes å være spart inn i løpet av 1,5-3 år avhengig av hvilken leverandør som velges.

Innføring av fellesmåling av strøm må vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Under generalforsamlingen vil en fagperson være tilstede for å kunne svare på spørsmål fra beboerne.

***Styrets forslag til vedtak:***

*Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå kontrakt om felles kjøp av strøm og innføring av fellesmåling dersom dette ligger innenfor de lønnsomhetsrammer det er redegjort for ovenfor.*

### 5 C) Salg av 2 utleieleiligheter, L.vn. 92 og 138.

Orebakken borettslag eier tre av borettslagets leiligheter som det ikke er knyttet andeler til. Disse tre leilighetene leies ut til eksterne leietakere. To av leilighetene er tidligere vaktmesterleiligheter (L.vn. 92 og 138), mens den tredje (u. etg. i L.vn. 98) er et felleslokale som er omgjort til leilighet.

Forslag om salg og omgjøring av utleieleiligheter til andelsleiligheter ble også fremmet på generalforsamlingen i 1999 og ble der nedstemt etter innstilling fra daværende styre. Det ble da blant annet vist til en utredning foretatt av Otterstads Revisjonskontor AS. Forslaget den gang inkluderte også salg/omgjøring av et *fellesrom* for innlemmelse i en eksisterende andelseiers leilighet.

Bl.a. pga. betydelig prisendring i boligmarkedet har nåværende styre bedt advokat i OBOS om å foreta en ny vurdering av konsekvenser for andelseierne ved et salg, se vedlegg 1 bakerst i heftet. I vedlegget vises det til et 10 siders notat som kan fås ved henvendelse til styret (styrevakt torsdager kl. 18-20) eller i vaktmesterens kontortid (alle virkedager unntatt torsdag kl. 10-11). Konklusjonen til OBOS-advokaten er at det vil være mest lønnsomt for borettslaget å selge leilighetene, selv om det også fremgår av advokatens utredning at endringer i rentenivå og utleibeløp vil kunne påvirke den økonomiske lønnsomheten av å selge.

Den endrede konklusjonen i forhold til tidligere utredning skyldes blant annet at dagens salgssum er stipulert til 1 400 000 kr for hver av leilighetene, mens stipulert salgssum i utredningen fra 1999 var 875 000 kr pr. leilighet. Et annet moment er at månedsleien fastsatt av tidligere styre har ligget langt under markedsleien og også godt under det leibeløp (6000 kr pr. mnd.) som ble benyttet i ovennevnte utredning til generalforsamlingen i 1999. F.eks. ble utleieleiligheten i L.vn. 92 i siste leieforhold utleid til 4800 kr pr mnd. Til sammenligning var gjennomsnittlig månedsleie i 4. kvartal 2000 for en 3-roms leilighet i Oslo 9400 kr (Aftenposten Aften 27. februar 2001).

Styret vil imidlertid også fremheve de mer prinsipielle aspektene ved borettslagets utleie av leiligheter. Etter styrets syn er det en verdi i seg selv å ha andelseiere fremfor leietakere som beboere i borettslaget. Sistnevnte vil vel jevnt over ikke være så stabile beboere som andelseierne, og hyppigere utskifting av beboere vil av naboene kunne oppleves som redusert bokvalitet. Dessuten er det nærliggende å anta at andelseiere vil være mer motivert for å holde leiligheten i god stand samt føle større ansvar og engasjement for bomiljø, uteområder og borettslagets vel for øvrig.

Av ovennevnte årsaker er styret positivt til å selge to av utleieleilighetene, mens den tredje holdes tilbake som evt. vaktmesterleilighet. Leiligheten i Lvn. 92 har stått ledig siden 1. april 2001, mens leiligheten i Lvn. 138 vil være ledig fra 1. juni 2001. Her kan bemerkes at borettslagets vaktmester Ingar Grønn selv er andelseier i borettslaget og således ikke benytter seg av noen av de tre nevnte leilighetene. Styret foreslår at netto salgssum benyttes til forsert vedlikehold og oppgradering av bygningene og uteområdet (jfr. årsmeldingens pkt. 6.21).

Salget av de 2 leilighetene vil medføre en gevinstbeskatning beregnet til ca. 1.400 kr pr. andelseier i gjennomsnitt. Styret vil foreslå at denne gevinstbeskatningen blir kompensert ved at andelshaverne gis tilsvarende fradrag i husleien. Salget krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å selge 2 av borettslagets utleieleiligheter i L.vn. 92 og 138 innenfor rammene nevnt ovenfor og i vedlegg 1. Gevinstbeskatningen som beboerne påføres skal kompenseres ved fradrag i husleien. Netto salgssum benyttes til forsert vedlikehold og oppgradering av bygningene og uteområdet.*

**5 D) Nedsettelse av arbeidsgruppe for revidering av husordensregler/vedtekter.**

Etter styrets syn er nåværende husordensregler uoversiktlige og fremstår som lite gjennomarbeidet, også rent språklig. De bærer preg av å være "lappet på" gjennom mange år og overlapper på mange områder vedtektene og den inngåtte husleiekontrakten. Også innholdsmessig synes styret at mange av bestemmelsene er modne for revurdering. Styret har mottatt forslag til generalforsamlingen fra Yngvar Mykland, L.vn. 60, om at det nedsettes en arbeidsgruppe som skal utarbeide forslag til nye husordensregler. Det tas sikte på at gruppen fremlegger sitt forslag på neste (ordinære eller ekstraordinære) generalforsamling.

Styret foreslår følgende mandat for arbeidsgruppen:

Gruppen skal:

1. Foreslå de innholdsmessige og språklige endringer i husordensreglene og eventuelt vedtektene som anses nødvendige for å samordne innholdet i disse innbyrdes og med husleiekontrakten (unngå overlapping og gjentakelser).
2. Begrunne spesielt eventuelle konkrete forslag til endringer i den enkelte bestemmelse.
3. Presentere eventuelle endringer nevnt i pkt. 2 slik at generalforsamlingen om ønskelig kan ta stilling til disse (endringsforslag) enkeltvis.
4. Holde styret informert om arbeidet og fremdriften i gruppen.
5. Gjennomføre en høringsrunde blant alle beboerne før forslaget presenteres for generalforsamlingen.

I sammensettingen av arbeidsgruppen skal det så vidt mulig tas hensyn til kjønn, alder, familiesituasjon etc.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Det nedsettes en arbeidsgruppe med 4 medlemmer som skal gjennomgå og revidere borettslagets husordensregler og vedtekter iht. ovennevnte mandat. Forslaget til nye husordensregler fremmes for neste generalforsamling. Hvis gruppen finner det nødvendig kan også forslag til endringer i vedtektene fremmes.*

**5 E) Større vedlikeholdsprosjekter i 2001-2002 (jfr. årsmeldingens pkt. 6.21).**

- Videre oppussing av blokkenes fasader. 2,5 mill. kr.
- Videre maling av oppganger. 500.000 kr.
- Maling av alle kjellergulv og -vegger. 370.000 kr.
- Omlegge S-sten pga. setninger, vannansamling, stygge kanter etc. 3 nye farts-  
humper ved L.vn. 122-126, 128-132 og 66-72. 150.000 kr.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Styret gis fullmakt til å iverksette ovennevnte vedlikeholdstiltak i 2001-2002.*

**5 F) Bedre belysning i oppgangene (sak utsatt fra forrige gen.fors.).**

Denne saken ble behandlet på forrige generalforsamling men sendt tilbake til styret for ny behandling. Det er fra flere kommet inn ønske om nye lyspunkter på trappeavsats mellom 1. og 2. etg. og mellom 2. og 3. etg. i lavblokkene. Dessuten er det i høyblokkene svært mørkt i korridoren inn til leilighet ved heishus. Mange beboere har her på eget initiativ montert lyspunkter.

Styret har gjennomgått lysforholdene i oppgangene sammen med fagfolk og fikk foretatt en prøvemontering av nye lyspunkter i L.vn. 92. Visning ble arrangert for beboerne under Rusken-aksjonen 3. mai. To typer lysarmaturer var montert, og beboerne ble bedt om å komme med innspill til hvilken armatur som var ønskelig. Se også årsmeldingens punkt 6.12 for redegjørelse om tidsbrytere etc.

Kostnadene for to nye lyspunkter i alle oppgangene i lavblokkene er 108.500 kr. Kostnadene ved montering i høyblokkene vil avhenge av hvor mange beboere som ønsker dette, men vil maksimalt utgjøre om lag 35.000 kr.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Det monteres to nye lyspunkter i hver oppgang i lavblokkene, ett i trappeavsatsen mellom 1. og 2. etg. og ett mellom 2. og 3. etg. I høyblokkene monteres ett nytt lyspunkt til venstre for heisen i hver etasje i "korridoren" frem til inngangsdør til leilighet hvis denne leilighetens andelseier ønsker det.*

**5 G) Ny adkomst til P-hus (inkl. trapp/hellegang til Bamsehagen barnehave).**

Det har lenge vært ytret ønske fra beboere om lettere og tryggere adkomst til parkeringshuset. Portene er slik plassert at mange må gå "omvei", f.eks. rundt P-huset og ned bakke som kan være glatt om vinteren, for å komme til sin plass. Mange føler også utrygghet nattetid ved å gå langs baksiden av P-huset, som er vendt bort fra blokkbebyggelsen.

Av denne grunn har styret fått utarbeidet skisser med kostnadsoverslag for ny adkomst ved vestre gavlvegg via trappetårn (se vedlegg 2 bakerst i heftet). Adkomsten legger ikke beslag på noen av parkeringsplassene i P-huset. Denne løsningen vil også kunne kombineres med gangvei til underetasjen av L.vn. 110, Bamsehagen Barnehave, som har ytret ønske om slik adkomst for å slippe omveien de må gå i dag fra parkeringsplassen.

Foreløpig kostnadsvurdering er i størrelsesorden 950.000 kr. Tegningsmaterialet kan også ses på styrekontoret under styrevakten eller i vaktmesterens kontortid. Styret vurderer løsningen med trappetårn som interessant såvel trygghetsmessig som arkitektonisk. Det vil bli lagt vekt på god belysning både i trappetårnet og ved inngangene til garasjeplanene.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Det anlegges ny adkomst til P-huset via trappetårn ved vestre gavlvegg.*

**5H) Oppgradering av fasade P-hus.**

Parkeringshusets malte betongfasade står ikke i stil med blokkenes utseende. Malingen blir fort misfarget, og den plane flaten innbyr også til tagging. Styret ser det som ønskelig med en penere, vedlikeholdsfri fasade som kan skape et mer helhetlig utse-

ende for borettslagets bygninger og spare vedlikeholdskostnader. Det vil kunne oppnås med for eksempel teglsten, som er kostnadsvurdert til størrelsesorden 600.000 kr.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Parkeringshusets betongfasade kles med teglsten eller tilsvarende vedlikeholdsfritt materiale med utseende tilpasset blokkenes fasader.*

**5 I) Strømuttak for motorvarmer på en del utendørs utleieparkeringslasser.**

På bakgrunn av innspill i LyttePosten fremmer styret forslag om at det monteres strømuttak for motorvarmer på en del av utleieplassene på den øverste parkeringsplassen under forutsetning av det er tilstrekkelig interesse for dette blant dem som leier plass og at leien for plassene med strømuttak skal dekke kostnadene ved utbygging og drift av strømuttakene. Øvrige leietagere eller borettslaget skal med andre ord ikke belastes økonomisk.

Tilkobling av motorvarmer på den øverste parkeringsplassen vil redusere "tomgangskjøringen" om vinteren, dvs. redusert støy og forurensing, noe særlig beboerne i L.vn. 56-60 og 84 vil merke.

En undersøkelse blant dagens leietakere forutsettes gjennomført for å kartlegge behovet (LyttePosten). Hvis det viser seg å være grunnlag for det, også økonomisk, bygges det ut et antall strømuttak litt i overkant av innrapportert behov.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Styret gis fullmakt til å arbeide videre med saken og benytte borettslagets midler til å forskuttere investeringen, som i sin helhet skal tilbakebetales av de aktuelle leietakerne over en periode på noen år (avhengig av investeringskostnaden).*

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) 1 delegert med varamedlem til OBOS' generalforsamling
- F) Trafikkutvalg
- G) Dyreholdsutvalg
- H) Aktivitetsutvalg
- I) Representant til styret i Bamsehagen barnehage

**Valgkomitéens innstilling:**

Styremedlem for 1 år: Merete Hammari	Landingsveien 100
Styremedlem for 2 år: Henrik Dons Finsrud	Landingsveien 68
Styremedlem for 2 år: Rune Fjørtoft	Landingsveien 120

Varamedlem for 1 år: Øyvind Sæbø	Landingsveien 124
Wenche Andersson	Landingsveien 58
Aase Sjømæling	Landingsveien 58
Sophie Gabbe Nygaard	Landingsveien 110

## DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Elin Stoermann-Næss med Rune Fjørtoft som vararepresentant

VALGKOMITÉ:	Tiril Bonnevie	Landingsveien 138
	Turid Nøhr	Landingsveien 68
	Tor S. Haanshus	Landingsveien 120
	Anne Eline Riisnæs	Landingsveien 100

## TRAFIKKUTVALGET:

Lars Normann	Landingsveien 88
Rune Fjørtoft	Landingsveien 120
Sigmund Sørebo	Landingsveien 124

## DYREHOLDSUTVALGET:

Knut Oleivsgard	Landingsveien 86
Wenche Andersson	Landingsveien 58

## AKTIVITETSUTVALGET:

Marianne Moen	Landingsveien 114
Jon Osberg	Landingsveien 120

## REPRESENTANT TIL STYRET I BAMSEHAGEN BARNEHAGE:

Michael S. Preminger	Landingsveien 80
----------------------	------------------

Oslo 06.05.2001

I styret for Orebakken Borettslag

Jan Røsegg /s/ Elin Stoermann-Næss /s/ Rune Fjørtoft /s/  
Henrik Dons Finsrud /s/ Rolf Welde Skeie /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2000

Med lederskifte og fire nye styremedlemmer i borettslaget blir saker og ting naturlig nok sett på med nye øyne. Ikke minst gjelder det årsberetningens innhold og omfang. Styret har funnet det riktig å begrense innholdet til det som er foreskrevet i borettslagets vedtekter samt nødvendig og relevant for å gi et riktig bilde av borettslagets drift og økonomi. Også hensynet til oversiktighet og "lesbarhet" tilsier en slik begrensning. Av den grunn er f.eks. tidligere års gjentatte opptrykk av arkivmateriale, historikk, statistikker, generelt informasjonsstoff etc. utelatt. Styret har heller ikke funnet det nødvendig å videreføre alle de detaljerte statistikkene i tidligere årsberetninger. For øvrig har styret utarbeidet en egen informasjonsperm til alle andelshaverne (se pkt. 6.2, Informasjon til/fra beboerne). Permen inneholder mye av den informasjon som gikk igjen i tidligere innkallinger til generalforsamling.

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

#### A. STYRET:

Leder:	Jan Røsegg	Landingsveien 138
Nestleder:	Elin Stoermann-Næss	Landingsveien 132
Styremedlem:	Henrik Dons Finsrud	Landingsveien 68
Styremedlem:	Rune Fjørtoft	Landingsveien 120
Styremedlem:	Anne Kari Bakkland	Landingsveien 58 (til august 2000)
	Rolf Welde Skeie	Landingsveien 130 (fra sept. 2000)

Siden Anne Kari Bakkland måtte trekke seg fra styret i slutten av august 2000 pga. flytting, har varamedlem Rolf Welde Skeie fungert i hennes sted. Nytt styremedlem for resterende periode (1 år) skal velges.

#### B. VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Øyvind Sæbø	Landingsveien 124
Rolf Welde Skeie	Landingsveien 130 (fungert fast fra sept. 2000)
Svein Hansen	Landingsveien 132
Wenche Andersson	Landingsveien 58

#### C. DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Elin Stoermann-Næss med Rolf Welde Skeie (etter Anne Kari Bakkland) som vararepr.

#### D. VALGKOMITÉEN:

Tor S. Haanshus	Landingsveien 120
Bjørg Lismoen Halvorsen	Landingsveien 134
Tiril Bonnevie	Landingsveien 138
Turid Nohr	Landingsveien 68



## E. TRAFIKKUTVALGET:

Lars Normann	Landingsveien 88
Rune Fjørtoft	Landingsveien 120
Svein Hansen	Landingsveien 132
Sigmund Sørebo	Landingsveien 124

## F. DYREHOLDSUTVALGET:

Knut Oleivsgard	Landingsveien 86
Wenche Andersson	Landingsveien 58

## G. AKTIVITETSUTVALGET:

Marianne Moen	Landingsveien 114
Rune Fjørtoft	Landingsveien 120

## H. REPRESENTANT TIL STYRET I BAMSEHAGEN BARNEHAGE:

Michael S. Preminger	Landingsveien 80
----------------------	------------------

## I. BOMILJØUTVALGET HAR BESTÅTT AV FØLGENDE BLOKKREPRESENTANTER:

L.vn. 56 - 60	Wenche Andersson	(58)
L.vn. 66 - 72	Elisabeth Brodtkorb	(68)
L.vn. 74 - 78	Ellen Rygh	(74)
L.vn. 80	Ellen Faldin	(80)
	Aslaug Laurantsen	(80)
L.vn. 82	Liv Kjær	(82)
L.vn. 84		
L.vn. 86		
L.vn. 88 -92	Per S. Ekeli	( 88)
L.vn. 94 - 98		
L.vn. 100 - 106	Merete Strøm	(106)
	L.vn. 110 - 114	Lillevi Ivarson
(110)		
L.vn. 116 - 120	Torill Osberg	(120)
L.vn. 122 - 126	Astrid Norunn Schei	(126)
	Kirsti Fokk	(126)
L.vn. 128 - 132	Karina Skeie	(130)
	Line Langlo Spongsveen	(132)
L.vn. 134 - 138		

Styrets representant i bomiljøutvalget: Elin Stoermann-Næss.

2 lavblokker og 2 oppganger i høyblokk har pr. april 2001 ikke valgt blokkrepresentant.

## 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til redusert forretningsfører-kontrakt. Borettslagets nye forvaltningskonsulent i OBOS er Ronny Rennemo, tlf. 2286 5803.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers DA, oppnevnt av OBOS.

## 3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget ligger i Røa bydel i Oslo med gateadresser Landingsveien 54-138. Borettslaget har som hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut leiligheter til disse i de bygg laget eier. Første innflytting i borettslaget var i 1974.

Borettslaget består av 13 blokker og 1 parkeringshus og har i alt 430 leiligheter, hvorav 427 andelsleiligheter. Dertil kommer 3 utleielokaler og 3 fellesrom (dagligstue for beboerne og to lokaler for vaktmester/styre). Leietagere i utleielokalene er Bamsehagen barnehage, Røa bydel og Vestre Akers Skiklub.

Eiendommen har gårdsnummer 31 og bruksnummer 315 og er på 34916 m<sup>2</sup>. Borettslaget eier tomten (57,6 mål). Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 444 932.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

### 3.1 Styret

Styret har kontor i Landingsveien 78, tlf. 2214 9578 (tlf.svarer), og styrevakt én gang i uken, torsdager kl. 18-20.

E-postadresse: [styret@orebakken.no](mailto:styret@orebakken.no)

Hjemmeside: [www.orebakken.no](http://www.orebakken.no)

### 3.2 Retningslinjer for styrearbeidet

Styret har vedtatt standard retningslinjer for det løpende styrearbeidet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte og ha en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv. Beboerne honorerer arbeidet gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonoraret.

### 3.3 Vaktmestertjenesten

Vaktmester Ingar Grønn skal ivareta den daglige drift og løpende vedlikehold i borettslaget. Styret har satt opp egen stillingsbeskrivelse for tjenesten.

Vaktmesteren har kontor i Landingsveien 78, tlf. 2214 9578 (tlf.svarer), hvor han i perioden september - april treffes to ganger i uken, hver mandag og onsdag kl. 10.00-11.00. I mai, juni og august utvides kontortiden til å gjelde også tirsdag og fredag til samme tid. Vaktmesters mobilnr. 481 25 905 skal kun benyttes i viktige, påtrengende tilfeller. Vennligst unngå å ringe privat til vaktmester utenom ordinær arbeidstid.

### 3.4 Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kan kjøpes/bestilles ved henvendelse til vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles hos vaktmester.

### 3.5 Renhold

Firmaet GMT Trappevask utførte vask av trappeoppgangene t.o.m. april 2000. Pga. misnøye med vaskingen ble det våren 2001 inngått ny avtale om trappevask med firmaet KNR Renhold. Evt. klager på trappevasken skal rettes til styret, som vil ta forholdet opp med vaskebyrået.

### 3.6 Kraftleveranse til fellesanlegget

Borettslaget benytter Oslo Energi AS som kraftleverandør. For belysningen i borettslagets uteområde har Oslo Energi AS drift- og vedlikeholdsansvaret, som betales med ca. 23.000 kr/år.

### 3.7 Service på radio- og TV-anlegget

Telenor Avidi's feilmeldingstelefon 800 30 111 er betjent mellom kl. 08.00 - 22.00. Se også informasjonskanal E53 på TV, hvor du finner kodene for de "reservekanalene" SHK (Sameiet Hovseter Kabelnett) tar ned direkte fra eteren for å unngå sorte skjærmer hvis kabelnettet skulle bryte sammen for en kortere eller lengre periode. Se også pkt. 6.22, SHK.

### 3.8 Rabattavtale med Telenor

Borettslaget har sluttet seg til en ny rabattavtale med Telenor forhandlet frem av OBOS og gjeldende fra 01.01.2001. Med avtalen får beboerne 20% rabatt på abonnementsprisen (fastavgiften) i tillegg til rabatt på tellerskrittene etter følgende satser:

- Telefonregning under kr 4.000,- pr. år gir 15 % i rabatt.
- På beløpet mellom kr 4.000 og 5.000 gis ytterligere 25 % i rabatt.
- På beløpet mellom kr 5.000 og 6.000 gis ytterligere 30 % rabatt.
- På beløp over kr 6000 gis det 35 % i rabatt.

For brukere av Internett gis 10 % rabatt på abonnentpris for produktet Fastpris Internett, noe som betyr at det kan surfes for et beløp tilsvarende kr 400,- pr. mnd. mot å betale kun kr 180,-. Ved etablering av ISDN gis fremdeles 40 % rabatt.

Har du spørsmål til avtalen, kan du ringe Telenors kundeservice gratis på tlf. 05000.

### 3.9 Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Andelseier har selv ansvar for å skifte batteri i røykvarsler og teste at den fungerer. Andelseier skal også sjekke at pulverapparatets trykkmåler står på grønt og/eller at brannslange er i brukbar stand. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Nye brannslukkere og røykvarslere ble utdelt til beboerne i april 2001.

### 3.10 Parkering/trafikksituasjon

Med unntak av noen få leiligheter har alle garasje plass i parkeringshuset. Beboere med flere biler kan leie utendørs parkeringsplass (i alt 70 plasser).

Kontrollen med at borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser overholdes ble våren 2000 satt bort til Nordisk Parkering. Ved brudd på reglene ilegges en kontrollavgift, p.t. kr 400,-. Styret har bestemt at det skal være unntak for gjester med offentlig parkeringstillatelse for funksjonshemmede. Beboere kan ved legeerklæring søke om dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene. I hovedsak har håndhevelsen forløpt uten problemer og styret har registrert at overtredelser av borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser er betraktelig redusert. Det er for eksempel registrert betydelig færre foreldre som kjører inn for å levere og hente barn i barnehagene på borettslagets område. Det har imidlertid vært enkelte klager på at Nordisk Parkering selv kjører for fort på borettslagets område samt at størrelsen på ilagt kontrollavgift har vært feilaktig. Det har også vært tilfeller der personer som har parkeringstillatelse er ilagt kontrollavgift. Dette har styret umiddelbart tatt opp med Nordisk Parkering som har lovet at forholdene skal bedres.

### 3.11 Fremleie

Pr. 1.1.2001 er 4 andelsleiligheter fremleid. Søknader om fremleie skal behandles av borettslagets styre. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS, telefon 2286 5500.

### 3.12 HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Orebakken borettslag anskaffet i inneværende driftsår HMS-håndbok for boligselskap. Arbeidet med å tilpasse denne til egne rutiner i borettslaget er påbegynt. Hensikten er å få en oversikt over de sentrale HMS-handlingene det enkelte borettslag omfattes av og igangsette systematiske tiltak som sikrer at aktiviteten planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Borettslaget må kunne dokumentere overfor tilsynsmyndighetene at det er etablert et system for internkontroll.

Alle borettslag vil minst omfattes av Lov om tilsyn med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: "Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Vedr. anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift".

### 3.13 Større vedlikehold/ rehabilitering

ÅR	TILTAK
1986	Utbedret fasader, utskifting av vinduer
1987	Installert callinganlegg.
1991	Installert vannmålere i alle blokker. Utvendig oppussing av høyblokkene og P-hus. Omteking av alle tak. Alle leil. forsynt med brannslukkeapparat og røkvarsler.
1993	Elektriske porter og nye beslag i P-hus. Alle kjellergulv malt.

1994	Påbegynt rehabilitering av antenne- og kabelanlegg. Balkongfasadene på kjøkkensiden blokkene 110-138 oppusset. Heisene rehabilitert etter nye forskriftskrav.
1995	
1996	Gravet langs kjellermur L.vn. 56-60 for bedre drenering. Forbedret utlufting av blokkenes oppforede tretak.
1997	
1998	Slutført rehabilitering av P-hus, støpeasfalt på dekkene, malt innvendige vegger/tak. Påbegynt oppussing/rehabilitering av fasadene. Slutført oppgradering av antenne/kabel-anlegg.
1999	Påbegynt omtekking av takene, nye sinksluk fra balkongtak, foring (nye rør) i flere indre nedløpsrør fra tak. Innredning av egen sentral for mottak av TV-signaler. Oppusset alle inngangspartier og dører, oppgangene L.vn. 58, 82 og 84 og "dagligstuen". Nye låssylindre i alle inngangsdører. Graving langs kjellermur L.vn. 106 for bedre drenering. Videreført oppussing av fasadene.
2000	Slutført omtekking av takene og fasadeoppussing av lavblokkenes stueside. Installert 2-veis telefon i heisene med forbindelse til vakt-selskap. Malt gavlvegger/kjellerinnganger. Malt 7 oppganger. Opparbeidet uteområdet ved L.vn. 110-114. Istandsatt benker og bord i uteområdet.
2001	Pr. april 2001: Påbegynt oppussing av høyblokkenes fasader mot vest. Anskaffet nye brannslukkere og røkvarslere til alle leilighetene. Utbedret (drenert) heisoppbygg på tak.

#### 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank1 Skadeforsikring med polisenummer 0356054 (tidligere Vår Bank og Forsikring, som er kjøpt opp av SpareBank1-gruppen). Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, jfr. husleiekontraktens definisjon og husordensreglenes pkt. 2.17.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig. Prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Meld fra om skaden til borettslagets styre og forsikringsavdelingen i OBOS, tlf 22 86 55 00, faks 22 86 57 04, e-post: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Hvis flere leiligheter er berørt, opplys dette og hvordan berørte andelseiere kan kontaktes. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, har SpareBank1 Skadeforsikring en egenandel på kr 3.000 for 2001. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier iflg. generalforsamlingsvedtak belastes egenandelen hvis skaden skyldes manglende aktsomhet, tilsyn eller vedlikehold fra beboers side (jfr. husordensreglenes pkt. 2.17). Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker den enkeltes innbo og løsøre.

## 5. OMSETNING AV LEILIGHETER

Andelseierne har intern forkjøpsrett ved salg av leiligheter i eget borettslag, jfr. borettslagets vedtekter. Andelseiere som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med i OBOS fellesannonser i dagsavisene eller på OBOS hjemmesider ([www.obos.no/megleren/index.](http://www.obos.no/megleren/index.)). Ledigmeldte leiligheter kunngjøres også ved oppslag i styrekontorets vindu, Landingsveien 78. Bruk av forkjøpsrett skal meldes direkte til OBOS-megleren.

Leiligheter som er solgt gjennom andre enn OBOS, blir utlyst til fast pris i felles-annonser. Som andelseier i boligselskapet har man fortrinnsrett til å tre inn i avtalen (i høyeste bud), foran OBOS-medlemmer som ikke bor i borettslaget.

Leiligheter omsatt i tiden fra forrige generalforsamling 20.06.2000 til 01.04.2001 med priser i millioner kr:

Leilighetstype	Antall	Gj.sn.pris	Høyest	Lavest
2-roms, lavblokk	1	1,25	-	-
2-roms, høyblokk	3	0,97	1,07	0,85
3-roms	9	1,50	1,63	1,30
4-roms	7	1,73	1,95	1,39

For alle leilighetene kommer andel fellesgjeld i tillegg.

## 6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling den 20.06.2000 har styret avholdt 17 ordinære møter og behandlet 133 saker (pr. 26.04.01). I tillegg er et antall arbeidsmøter avholdt. Styrevakter er avholdt hver torsdag kl. 18.00-20.00 i styrerommet, Landingsveien 78. Styret er representert i Hovseter Vel og Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) og har deltatt i møter der. For øvrig er avholdt div. bygningmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer m.v.

### 6.1 Styrets medlemmer, oppgavefordeling

Etter at styremedlem Anne Kari Bakklund i brev av 5.9.00 meddelte at hun pga. flytting måtte trekke seg fra styrevervet, har varamedlem Rolf Welde Skeie fylt hennes plass i styret. Nytt styremedlem for resten (1 år) av 2-årsperioden skal velges av generalforsamlingen.

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder (økonomi, beboer- og leiesaker, drift og vedlikehold etc.), men med tilpasninger og fordeling alt etter saksmengde, arbeidssituasjon etc.

### 6.2 Informasjon til/fra beboerne

Styret har ønsket å bedre kommunikasjonen med beboerne. Informasjon fra styret til alle beboerne skjer gjennom *Informasjonsbrev*. For å få tilbakemeldinger, innspill og forslag fra beboerne har styret innført *LyttePosten* som organ for spørreundersøkelser blant beboerne. *LyttePosten* vil også kunne benyttes av Bomiljøutvalget og de andre utvalgene i borettslaget. I første utgave av *LyttePosten* fikk vi svar fra om lag 35 prosent av beboerne. Av naturlige årsaker vil *LyttePosten* komme ut høyst uregelmessig. Styret mottar gjerne forslag til

spørsmål til LyttePosten. I inneværende driftsår er det gått ut fire informasjonsbrev og ett nummer av LyttePosten.

For å bedre kommunikasjonen med beboerne har styret selv utformet og opprettet egne hjemmesider for Orebakken borettslag på Internett. Adressen er [www.orebakken.no](http://www.orebakken.no). En link til vår hjemmeside er også å finne på hjemmesiden til OBOS. Siden er først og fremst ment for Orebakkens egne beboere. Her ligger mye nyttig informasjon, bl.a. borettslagets husordensregler og vedtekter samt informasjon om nærmiljøet vårt. Det kan også være en ide å vise til siden ved annonsering av boligen for salg. Styret mottar gjerne forslag til hvordan siden kan utvikles. Styret har også opprettet en egen e-post adresse som beboerne kan benytte ved kommunikasjon med styret eller vaktmester. Denne adressen er [styret@orebakken.no](mailto:styret@orebakken.no).

Styret har også utarbeidet en *informasjonsperm*, "Orebakken med nærmiljø", som vil bli delt ut til alle andelshaverne umiddelbart før eller etter generalforsamlingen (avhengig av trykketid). Permen skal følge leiligheten og inneholder bl.a. mye av den informasjon som gikk igjen i tidligere innkallinger til generalforsamling. Den inneholder også informasjon om borettslagets nærmiljø, som vi håper kan være interessant og nyttig for alle. Styret vil kontinuerlig oppdatere og forbedre permen og ønsker innspill fra beboerne i dette arbeidet. Ny eller ajourført informasjon vil bli delt ut til beboerne, slik at permen alltid er mest mulig oppdatert.

### **6.3 Blokkrepresentanter, beboermøter**

Generalforsamlingen 2000 ga styret fullmakt til å blåse liv i tidligere blokktiltidsvalgts-ordning. Dette er nå gjort, og blokkrepresentantene utgjør bomiljøutvalget. Således vil blokkrepresentantene ivareta både helheten i borettslagets utemiljø, nærmiljøet ved sine respektive blokker og de interne forhold i sine blokker, både i bygningsmessige og trivselsrelaterte saker. Blokkrepresentantene avholder beboermøter i sine blokker. Styret har utarbeidet mandat for blokkrepresentantene og bomiljøutvalget. Så langt synes ordningen å fungere bra i de fleste blokkene, men det mangler fremdeles representanter for L.vn. 84,86, 94-98 og 134-138. Styret oppfordrer interesserte i disse blokkene til å ta kontakt med styret, slik at blokkens syn kan bli hørt når viktige beslutninger skal tas, ikke minst i saker som berører blokken spesielt.

### **6.4 Underutvalg**

*Bomiljøutvalget* er et vitalt og aktivt organ bestående av borettslagets blokkrepresentanter (jfr. pkt 6.3). I inneværende driftsår har planene for et bedre utemiljø vært prioritert. Beboerne er blitt informert i flere runder (blokkmøter), fått utlevert plantegninger og invitert til å gi synspunkter og tilbakemelding på planene. Flere gode forslag er kommet inn, og bomiljøutvalget vil fortsette sitt flotte arbeid med å inkorporere mottatte innspill, både ros og positive kommentarer og kritiske innvendinger og motforestillinger. Resultatet av dette arbeidet planlegges presentert på ekstraordinær generalforsamling høsten 2001.

*Trafikkutvalget* har hatt et møte der nye regler for tildeling og bruk av borettslagets utendørs leieparkeringsplasser ble utarbeidet. Hovedregelen er at husstander uten plass i P-huset eller med mer enn en bil skal ha prioritert plass.

Pga. den daglige parkeringen i Landingsveien ved utkjørselen fra borettslaget for avlevering og henting av barn på Voksen skole har det i mange år vært direkte farlig å ankomme borettslaget i bil i "rushtidene" før og etter skoletid. I brev til Majorstuen politistasjon med kopi til Voksen skole og Ullern Avis-Akersposten har styret beskrevet situasjonen for, om mulig, å få endret de eksisterende "parkering forbudt"-skiltene til "all stans forbudt". Styret har gjort det klart at det å måtte leve med frykten for å kjøre på et barn er noe beboerne i Orebakken ikke aksepterer. Vi har fortsatt (ultimo april) ikke fått noen endelig løsning på problemet, men en dialog med flere etater er igang.

*Aktivitetsutvalget og Dyreholdsutvalget har ikke hatt møter i dette driftsåret.*

### **6.5 Samarbeidet med vaktmester**

Styret vil fremheve det gode samarbeidet med vaktmester Ingar Grønn og er godt fornøyd med arbeidet han utfører for borettslaget. Som en prøveordning har vaktmesteren møtt fast på første del av styremøtene ("vaktmesterens halvtime"). Erfaringen hittil med endringen i vaktmesterens kontortid (se pkt. 3.3, Vaktmestertjenesten) synes å være at 2 dager i uken i vinterhalvåret er tilstrekkelig og dekker beboernes behov. Det frigjør også tid for vaktmesteren i forhold til tidligere ordning med kontortid hver virkedag. Styret vil senere vurdere erfaringen med den utvidede kontortiden om sommeren. Samarbeidet med vaktmester er også viktig i internkontrollarbeidet (HMS), hvor arbeidsbeskrivelsen for vaktmester utgjør en viktig del.

### **6.6 Inngåtte avtaler**

Styret har inngått avtale med Securitas om utrykning ved heisstans etter at det ble opprettet to-veiskommunikasjon fra heisene til Securitas. Det er også inngått ny avtale om trappevask (pkt. 6.15).

### **6.7 Kurs**

Styret har hatt to medlemmer på kurs i regi av OBOS. Tema for kursene var borettslags forvaltning samt regnskap, årsberetning og forsikring.

### **6.8 Samarbeid mellom borettslaget og Forsvaret.**

Forsvaret er andelseier til 41 leiligheter i borettslaget og således en viktig faktor i bomiljøet. Med en viss utskifting av beboere i disse leilighetene over tid er det viktig å ivareta hensynet til trivsel og integrasjon i bomiljøet, forholdet til de plikter og rettigheter vår boform krever etc., slik at alle skal føle at de hører hjemme i borettslaget.

I løpet av inneværende driftsperiode har samarbeidet mellom borettslaget og Forsvaret som andelseier blitt betraktelig bedre. Forsvaret har utnevnt en av sine beboere som kontaktperson for borettslagets styre, og dette har forenklet både kommunikasjon og behandling av saker som angår Forsvarets leiligheter og beboere. Den 24. april 2001 ble det holdt et orienterings- og diskusjonsmøte for forsvarets beboere, der også ett av borettslagets styremedlemmer var til stede for å svare på spørsmål og informere om det som rører seg i borettslaget generelt. Nåværende styre ønsker at Forsvarets beboere blir best mulig integrert blant øvrige beboere og er meget tilfreds med at dette arbeidet er godt i gang i en hyggelig og positiv ånd.



### **6.9 Utleieleilighetene**

Utleieleilighetene representerer i dag en betydelig bundet kapital. Styret har gjennomgått utleieforholdene og funnet det riktig med en oppjustering av leiene, som har ligget langt under gjengs leie (markedsnivå) og gitt dårlig forrentning av den bundne kapitalen. Forslag om salg av to leiligheter, som er blitt ledige, fremmes for generalforsamlingen. Se for øvrig innkallingens pkt. 5C (forslag).

### **6.10 Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

OBOS har åpnet for at borettslagene kan inngå en ordning der fellesgjelden individualiseres (kalles for IN-ordningen). For å sette seg inn i ordningen har styret vært i dialog med OBOS og blant annet deltatt på et informasjonsmøte der. Se for øvrig innkallingens pkt. 5 A (forslag).

### **6.11 Fellesmåling/kjøp av strøm**

Styret har utredet muligheten for fellesmåling og -kjøp av strøm for borettslaget. Ulike systemer er vurdert og tre tilbud er innhentet. Se for øvrig innkallingens pkt. 5B (forslag).

### **6.12 Bedre lys i oppgangene. Tidsbrytere**

Styret har foretatt en gjennomgåelse av lysforholdene i oppganger og kjellere. Blant annet har det vært vurdert tidsbrytere, nye lyspunkter i oppgangene og lysstoffarmatur i sykkelrommene i kjellere. Det er innhentet tilbud fra tre firmaer. En prøvemontering av nye lyspunkter er utført i Landingsveien 92 med visning for beboerne under Rusken-aksjonen 3. mai. Se for øvrig innkallingens pkt 5F (forslag).

Montering av tidsbrytere er svært dyrt, så styret vil i kommende periode vurdere lønnsomheten av dette for borettslaget. Det vil bli innhentet faglige råd fra ENØK-senteret i Oslo. I denne forbindelse vil vi undersøke om borettslaget kan motta økonomisk støtte til dette og evt. andre ENØK-tiltak som kan bidra til å redusere borettslagets strømutfgifter.

### **6.13 Montering av strømuttak på leieparkeringsplassene ute**

Styret har vurdert om det skal monteres strømuttak for motorvarmer på en del av disse plassene. En forutsetning er at borettslaget ikke blir belastet økonomisk ved dette. En undersøkelse blant leierne av plassene vil bli gjennomført for å kartlegge behovet. Se for øvrig innkallingens pkt. 5 I (forslag).

### **6.14 Kontroll/fornyelse av brannslukningsapparater og røykvarslere**

Det er nå 10 år siden borettslaget anskaffet brannslukkere og røykvarslere til alle leilighetene. Etter forskriftene skal 10 år gamle brannslukkere gjennomgå en omfattende kontroll og overhaling. De fleste røykvarslere vil også ha redusert virkningsgrad etter så mange år pga. støv, matos etc. Selv om vedlikehold av slukkeutstyr og røykvarslere er andelseiernes ansvar, fant styret det riktig både praktisk og sikkerhetsmessig å gå til samlet anskaffelse av nye slukkeapparater og røykvarslere i 2001 i stedet for å overlate den foreskrevne 10-årskontroll og refylling av slukkerne til hver enkelt beboer. Prisforskjellen mellom overhaling og nyanskaffelse var relativt liten. Styret besluttet derfor å gå til innkjøp av nye brannslukkere og røykvarslere til alle leilighetene for å sikre at alle har dette grunnleggende sikkerhetsutstyret i orden. Det gir trygghet både for en selv og na-

boene. Utdeling fant sted 4. april. For øvrig henvises til informasjonsbrev om dette, bl.a. om plassering, montering etc.

### **6.15 Trappevask**

Det har over en lengre periode kommet inn klager på dårlig utført trappevask. Firmaet som har vært engasjert har også vært på etterskudd når det gjelder det kvartalsvise renholdet av gelendere, kjellerrom m.m. Forholdene bedret seg ikke til tross for flere henvendelser til firmaet. Styret har også gjentatte ganger bedt firmaet om ikke å bruke vann ved rengjøring av inngangspartiene på kalde vinterdager da dette har medført farlig islagte områder innenfor inngangsdørene. Styret har derfor hentet inn anbud fra fire nye firmaer. Det ble lagt vekt på gode referanser fra trappevask i andre borettslag, og styret har fra mai 2001 engasjert KNR-Renhold. Dette blir det fjerde trappevaskfirmaet borettslaget benytter seg av siden forslaget om å sette bort trappevask ble vedtatt av generalforsamlingen i 1996. Styret setter nå sin lit til det nye firmaet.

### **6.16 Duer i borettslaget**

Styret har kartlagt problemene med duer i borettslaget, og det viste seg at det særlig er i høyblokkenes øverste etasjer at duer oppfattes som et problem. Ulike løsninger for å redusere dueplagene er vurdert i samråd med skadedyrfirma, og styret har kommet til at fangst av duer for avliving ikke er en god og varig løsning. Det har tidligere også vist seg å gi dårlig resultat. Skadedyrfirmaet kan tilby ulike former for dueavvisere til balkongene. Informasjon om disse kan fås i styrets kontortid eller ved å ta kontakt med vaktmester. Kostnadene for anskaffelse og montering må bæres av den enkelte beboer.

### **6.17 Dugnad**

Rusken-aksjonen 2001 ble avholdt 3. mai. Styret vil rette en stor takk til alle som deltok på dugnaden. Oppslutningen var så god blant både store og små at vi i år gikk tom for både river, spader og søppelsekker.

### **6.18 Salg av maling etc. fra styrerommet**

Styret har siden årsskiftet utlevert fakturaer ved salg fra styrerommet i stedet for å ta imot kontanter. Dette er gjort for å unngå at penger oppbevares på styrerommet, samtidig som det innebærer en administrativ forenkling. Dersom fakturaen ikke betales innen fristen vil OBOS sende ut en påminnelse der et purregebyr på kr 50,- tilkommer.

### **6.19 Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner**

I driftsperioden 2000-2001 er det utført følgende vedlikeholdsarbeider i borettslaget:

- Fullført omtekking av alle blokkenes tak.
- Fullført oppussing av lavblokkenes fasader på stuesiden (blokkene L.vn.56-60, 66-72 og 74-78). Fasadeoppussingen fortsetter i 2001-2002.
- Fullført opparbeidelse av uteområdet ved L.vn. 110-114.
- Malt gavlvegger/kjellerinnganger.
- Malt 6 oppganger, L.vn. 66, 68, 72, 74, 76, 78.
- Utbedret (drenert) teglforblending på heisoppbyggene (høyblokkene).
- Reparert og pusset opp overbygg kjellertrapp L.vn. 66.
- Utbedret trege ytterdører i inngangspartier.
- Renset kummer ved L.vn. 114-116 og ved port øverste plan P-hus.

- Montert ekstra sykkelstativer i tak kjellerrom.

Høsten 2000 var det ekstreme nedbørsforhold, og media viste eksempler på at selv normale, feilfrie bygningskonstruksjoner måtte gi tapt for vannmengdene. Heller ikke vårt borettslag slapp unna problemene. Det ble meldt om en rekke lekkasjer, bl.a. fra vindusfelter. I de tilfellene hvor det aldri før har vært lekkasje, og det ikke uten videre kan påvises noen svakhet i bygningskonstruksjonen, finner styret det rimelig å vente og se om lekkasjene skulle gjenta seg ved normale nedbørsforhold før evt. tiltak vurderes.

Et forhold som krevde øyeblikkelige tiltak var lekkasjene gjennom tak i høyblokkene. Først ble det oppdaget vannansamlinger under det nylagte takbelegget og "vannposer" i oppbrettene mot teglvegg i heisoppbygg. Etter befaring med fagekspertise ble det konkludert at årsaken var vann som trekker gjennom fugene i teglforblendingen på heisoppbyggene ved nedbør og vind og blir stående mellom forblendingen og betongveggen bakenfor. Vann presses da ut under belegget og langs betongveggen ned mot betongdekket over de øverste leilighetene. I noen av disse leilighetene trengte vannet gjennom dekket og forårsaket skade i tak og delvis vegg. Nærmere undersøkelse viste at teglmuren ikke er utført forskriftsmessig med dreneringsfuger ved sokkel. Også flere år tilbake har det vært fuktutslag i tak i underliggende leilighet, men først med den ekstreme, vedvarende nedbøren høsten 2000 ble problemet fullt eksponert. Som strakstiltak for å få stanset vanntransporten ned mot leilighetene ble alle heisoppbyggene midlertidig dekket med presenning høsten 2000. Drenering av teglforblendingen og tetting med beslag mot betongvegg bakenfor ble utført i april 2001.

## **6.20 Tilstandsvurdering av bygningene**

Bygningsmassen i borettslaget har nå nådd en slik alder at en grundig tilstandsvurdering er viktig for i tide å kunne foreta det nødvendige forebyggende vedlikehold. Styret har tatt initiativ til en slik undersøkelse og avventer pristilbud.

## **6.21 Planlagte investeringer og vedlikeholdsarbeider**

Borettslagets løpende lån er avdragsfritt frem til 2005. Det frigjør midler som muliggjør større vedlikeholdsinnsats de nærmeste årene. Derfor er det i budsjettet for 2001 foreslått en betydelig økning i posten drift og vedlikehold, også pga. vesentlig økning i disponible midler fra år 2000.

Følgende vedlikeholdsarbeider og investeringer planlegges for 2001-2002 og videre fremover, avhengig av generalforsamlingens godkjennelse (kostnadstallene er kun grove overslag):

2001-2002:

- Videre oppussing av blokkenes fasader. 2,5 mill. kr.
- Investering i fellesmåling av strøm. 0,5 - 1 mill. kr.
- Ny adkomst til P-hus. 1 mill. kr.
- Oppgradering av fasade P-hus. 600.000 kr.
- Videre opparbeiding av uteområdet iht. uteområdeplan, hvis vedtak i ekstraordinær generalforsamling høsten 2001. 500.000 kr.
- Videre maling av oppganger. 500.000 kr.
- Maling av kjellergulv og -vegger. 370.000 kr.
- Nye belysningspunkter i oppgangene. 140.000 kr.

- Omlegging av S-sten pga. vannansamling, setninger, stygge kanter etc. 3 nye fartshumper ved L.vn. 122-126, 128-132 og 66-72. 150.000 kr.
- Utbedring av vannskader i leiligheter pga. tak/vegg-lekkasjer. 100.000 kr.
- Remontering av utendørs vannkraner på lavblokkene.
- Nytt gjerde ved hageparseller mellom L.vn. 114 og 116.
- Halvbom ved sykkelsti, L.vn. 60.
- Orienteringsskilt for Orebakken ved gangvei gjennom skogen.
- Male lyktestolper
- Male fartshumpene.
- Fjerne ugress mellom S-sten.

2002-2003 og videre:

- Videre oppussing av lavblokkenes fasader på kjøkkensiden.
- Oppussing av høyblokkenes fasader mot øst.
- Videre opparbeiding av uteområdet.
- Varmekabler i bakke langs østre gavlvegg P-hus og ved port i 3. og 4. etg.
- Videre maling av oppganger.
- Nye inngangspartier.

### **6.22 SHK (Sameiet Hovseter kabelnett)**

Fra Orebakken er to styremedlemmer, Rolf Welde Skeie og Jan Røsegg, samt Vidar Holum representert i styret for SHK. Årsmøte er ikke avholdt pr. april 2001. Medlemmer i SHK er borettslagene Hamborg, Jarbakken, Kollektivet, Setra, Orebakken, Hovseter trygdebolig og Hovseterhjemmet. For informasjon (kanalplan, status for Telenors pilotprosjekt for utprøving av bredbåndstilgang i SHK-området etc.) henvises til SHK's nettside [www.shkn.no](http://www.shkn.no) eller SHK's TV-informasjonskanal E53. E-postadressen til SHK er [post@shkn.no](mailto:post@shkn.no). Telenor Avidis kundeservicetelefon er 815 33 105. SHKs regnskap for 2000 finnes i vedlegg 3 bakerst i heftet.

### **6.23 Hovseter Vel**

To styremedlemmer fra Orebakken, Rune Fjørtoft og Jan Røsegg, er representert i det nye styret i Velet som ble valgt på årsmøtet 01.02.2001. Velets medlemmer er borettslagene Hamborg, Jarbakken, Kollektivet, Meklenborg, Setra og Orebakken. Oslo kommunale boligbedrift har status som observatør. Disse representerer i alt 1.755 boenheter. Pr. april 2001 har ingen påtatt seg rollen som styreleder. Blant saker av betydning er spørsmålet om ny Sørkedalsveitrasé og oppgradering av "aksen" Hovseterveien 86, 88, 94, 96 og 104. Årsmelding 2000 kan fås ved henvendelse til styret.

Regnskap for 1999 og 2000, utarbeidet av Velets forrige styre, finnes i vedlegg 4 bakerst i heftet.

## **7. BEMERKNINGER TIL REGNSKAPET FOR 2000**

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 50, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag avviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet en driftsoversikt,

som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. Dette gjør seg bl.a. gjeldende ved at investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført. Man avskriver aldri på borettslagets anleggsmidler. Videre blir avdrag på lån utgiftsført.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikt skal i henhold til forskriftene ikke deles på en slik måte at den er i balanse.

Både i driftsoversikten og i oversikten over eiendeler og gjeld benyttes begrepet "disponible midler". Dette viser hva borettslaget pr. 31.12.00 kan overføre til regnskapsåret 2001.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2000 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Inntektene i 2000 beløper seg totalt til kr 10.724.235,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet.

### **Utgifter**

Utgiftene i 2000 beløper seg totalt til kr 8.399.777,-.

Resultatet av driften for 2000, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, viser en økning av borettslagets disponible midler på 2.323.402 kr.

I budsjettet for 2000, satt opp av forrige styre, antydes en økning i disponible midler på kr 1.249.296,- (inkludert kr 715.869,- avsatt til renter på lån i 2001). Pga. delvis annen postinndeling kan ikke alle tallene i nevnte budsjett uten videre sammenlignes direkte med regnskapet for 2000, men en vesentlig årsak til avviket er at ny traktor ble oppført med ca. 800.000 kr under vedlikeholdstjenesten i nevnte budsjett til tross for at den ble utgiftsført i 1999-regnskapet. Videre har de vedlikeholdstiltak som ble vedtatt av forrige generalforsamling (taktekking, fassadeoppussing, maling av oppganger, uteanlegg) kostet ca. 300.000 kr mindre enn budsjettert.

I annen lønn (note 6) inngår honorar til forrige styre med kr 66.325,- (jfr. kommentar under pkt. 9).

Bilgodtgjørelsen (note 10) gjelder i sin helhet forrige styreperiode.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.00 er på 4.219.364 kr. Styret foreslår at de disponible midler overføres til driften i år 2001.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld samt de etterfølgende regnskapsnotene.

## **8. KOSTNADSUTVIKLINGEN FOR 2001**

Det er fattet vedtak i stat og kommune som får betydning for økonomien. Merverdiavgiften er økt fra 23 til 24%. Innføringen av moms på tjenester i 2001 får liten betydning for borettslagets økonomi.

### **8.1 Kommunale avgifter år 2001.**

Renovasjonsgebyret økes med 3,5 % i forhold til 2000.

Vann- og avløpsgebyret økes ikke i år 2001.

For å stimulere til ytterligere gjenbruk og gjenvinning av avfall, vedtok Stortinget i 1998 at alt avfall til sluttbehandling i forbrenningsanlegg eller til deponi skal ilegges en statlig avgift fra 01.01.1999. Denne avgiften ble indeksjustert for år 2000. Med virkning fra 01.01.2001 er avgiften indeksjustert med 2,6 %.

Renovasjonsetaten gjør oppmerksom på at prisene er under kontinuerlig vurdering og eventuelt kan bli endret i løpet av 2001.

### **8.2 Borettslagets lån og innskudd**

Borettslaget har ett *lån* i OBOS med flytende rente og avdragsfrihet i 5 år (refinansiert 01.07.1999). Renten var 7,65 % pr. 01.01.2001. Lånebeløpet fremgår av regnskapet. Avdrag skal betales f.o.m. år 2005 med 2.309.160 kr pr. år (første halvårslige termin er 30. desember). Sum renter og avdrag den første ett-årsperioden (2 terminer) vil utgjøre ca. 4 mill kr. Lånet vil da være nedbetalt i år 2015 med sum renter og avdrag på 2.439.975 kr den siste ett-årsperioden.

Renter på *driftskonto* (mellomregning) i OBOS pr. 01.01.2001 var 4,25 %.

Renter på *sparekonto* (særvilkår) i OBOS pr. 01.01.2001 var 7,35 %.

### **8.3 Forretningsførerhonoraret**

Det vil ikke bli noen økning av forretningsførerhonoraret for 2001.

### **8.4 Revisjonshonoraret**

Revisjonshonoraret økte i 2000, tilsvarende konsumprisindeksen, med 3,1 %.

Også for år 2001 vil revisjonshonoraret øke tilsvarende konsumprisindeksen.

### **8.5 Forsikring**

Prisen på alle bygningsforsikringer gikk opp med gjennomsnittlig 15 % fra 2000 til 2001. Sparebank1 Skadeforsikring hadde i tillegg et generelt tillegg på 5 %.

Økningen for vårt borettslag ble 19,65%.

### **8.6 Strømprisene**

Stortinget har vedtatt en ytterligere økning av el. avgiften med 2,74 øre fra dagens 8,56 øre pr. KWh til 11,3 øre pr. KWh. I tillegg kommer mva. For en husstand med et forbruk på 15.000 KWh vil dette utgjøre en økning på ca. 500 kr pr. år inkl. mva.

### **8.7 Øvrige kostnader**

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 % i 2001.

## 9. BUDSJETT FOR 2001

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2001. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten.

Budsjettet gir en forventet reduksjon i disponible midler på 1.531.300 kr i 2001. Årsaken er at postene drift og vedlikehold samt rehab./påkostninger er økt vesentlig for å ta høyde for de forslag og planer som foreligger, jfr. innkallingens pkt. 5, forslag, og foreslått investerings- og vedlikeholdsplan i årsmeldingens pkt. 6.21. Budsjetterte disponible midler pr. 31.12.2001 blir 2.688.064 kr. I praksis forventes tallet å bli høyere, da ikke alle kostnadene vil påløpe i 2001 (foreslåtte tiltak gjelder driftsperioden 2001-2002).

I tillegg til det faste styrehonoraret vedtatt av generalforsamlingen (for år 2000: 235.000 kr) har forrige styre beregnet timehonorar etc. De senere årene har dette utgjort i størrelsesorden 100.000 kr (+-) pr. år (i perioden 01.01.2000 frem til generalforsamling 20.06.2000 var beløpet kr 66.325,-). I tidligere regnskaper er dette ført under posten personalutgifter (annen lønn og/eller ordinær lønn). Styret foreslår nå et fast, samlet styrehonorar (total godtgjørelse) på kr 280.000 for 2001. Det innebærer en årlig reduksjon i posten personalutgifter i størrelsesorden 100.000 kr og en økning i posten (fast) styrehonorar på 45.000 kr (fra 235.000 til 280.000 kr).

Oslo 06.05.2001

I styret for Orebakken Borettslag

Jan Røsegg /s/ Elin Stoermann-Næss /s/ Rune Fjørtoft /s/  
Henrik Dons Finsrud /s/ Rolf Welde Skeie /s/

**AVSATT Plass FOR REVISORS BERETNING**

Regnskapet er revidert og godkjent av revisor 2001.

Revisors beretning er gjengitt i eget dokument og kan fås ved henvendelse til

.....



**415 OREBAKKEN BO-  
RETTSLAG**

	DRIFTSOVERSIKT		BUDSJETT
	2 0 0 0	1 9 9 9	2 0 0 1
<b>INNTEKTER:</b>			
1* LEIEINNTEKTER	10 376 154	10 308 322	10 300 000
2* RENTEINNTEKTER	193 317	389 506	200 000
SALG ANLEGGSMIDLER	59 000	40 000	0
3* ANDRE INNTEKTER	95 764	69 415	60 000
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>10 724 235</b>	<b>10 807 243</b>	<b>10 560 000</b>
<b>UTGIFTER:</b>			
4* MEDLEMSKONTINGENT	-75 430	-64 050	-75 000
REVISJONSHONORAR	-7 476	-10 552	-7 500
STYREHONORAR	-235 000	-220 000	-280 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-156 800	-225 400	-156 800
5* ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-55 838	-15 771	-60 000
6* PERSONALUTGIFTER	-475 393	-596 605	-400 000
7* DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 638 074	-4 340 953	-6 000 000
KJØP ANLEGGSMIDLER	-103 013	-849 498	-50 000
REHAB./PÅKOSTNINGER	0	-2 840	-1 000 000
8* ANDRE RENTEUTGIFTER	-1 768	-4 365	-2 000
9* PANTEGJELDSRENTER	-1 510 158	-1 557 555	-1 800 000
10* ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-676 981	-687 964	-750 000
11* FORSIKRINGER	-337 285	-286 208	-395 000
12* KOMMUNALE AVGIFTER	-870 726	-875 424	-880 000
13* TAP PÅ FORDRINGER	-30 000	0	0
ENERGI OG BRENSEL	-225 835	-208 083	-235 000
<b>SUM UTGIFTER</b>	<b>-8 399 777</b>	<b>-9 945 268</b>	<b>-12 091 300</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER</b>	<b>2 324 458</b>	<b>861 975</b>	<b>-1 531 300</b>
<b>FINANSIELLE INN./UTBET.</b>			
INNSKUDD ØREM.BANKKTI.	-1 056	-1 025	0
OPPTAK LÅN	0	46 183 188	0
NEDBETALT LÅN	0	-47 722 628	
<b>ENDRING DISP. MIDLER</b>	<b>2 323 402</b>	<b>-678 490</b>	<b>-1 531 300</b>
DISPONIBLE MIDLER 1.1	1 895 962	2 574 453	
ÅRETS BEVEGELSE	2 323 402	-678 490	
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>4 219 364</b>	<b>1 895 962</b>	

**OVERSIKT EIENDELER OG GJELD****OMLØPSMIDLER:**

	INNESTÅENDE OBOS	275 459	770 930
	INNESTÅENDE BANK	243 530	688 612
	INNESTÅENDE SPAREKONTO	4 074 557	1 969 295
14*	KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 369	33 881
	ANDEL OMLØPSM.HOV.S. KABEL- NETT	23 645	23 645
	<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>4 632 560</b>	<b>3 486 363</b>

**KORTSIKTIG GJELD:**

	LEVERANDØRGJELD	-229 752	-1 368 824
15*	GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP	-56 193	-97 219
	ANDEL HOVSETER KABELNETT	-23 645	-23 645
	AVREGN.KONTO HOVS. KABEL- NETT	-101 898	-100 712
16*	ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 708	0
	<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-413 196</b>	<b>-1 590 400</b>

	<b>DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>4 219 364</b>	<b>1 895 962</b>
--	--------------------------	------------------	------------------

**ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST  
OG SENERE PÅKOSTNINGER:**

17*	ØREMERKEDE BANKKONTI	17 560	16 504
18*	BYGNINGER	62 600 000	62 600 000
	TOMT	2 853 293	2 853 293
19*	VARIGE DRIFTSMIDLER	1 551 796	1 687 559
	<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>67 022 649</b>	<b>67 157 355</b>

**LANGSIKTIG GJELD:**

20*	PANTEGJELD	-23 091 594	-23 091 594
21*	ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 500	-1 500
22*	BORETTSINNSKUDD	-12 325 300	-12 325 300
	ANDELSKAPITAL 427 X 100	-42 700	-42 700
	<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-35 461 094</b>	<b>-35 461 094</b>

23\* PANTSTILLELSE      KR 35 416 894

OSLO DEN 31.12.2000 / 06.05.2001

I STYRET FOR OREBAKKEN BORETTSLAG

Jan Røsegg /s/ Elin Stoermann-Næss /s/ Rune Fjørtoft /s/  
Henrik Dons Finsrud /s/ Rolf Welde Skeie

O B O S

Martin Mæland, Adm. direktør

Egil J Havre, Regnskapssjef

## NOTER

**NOTE : 01****LEIEINNTEKTER**

Grunnleie	10 009 104
<b>SUM TEORETISK LEIE</b>	<b>10 009 104</b>

## ANDRE LEIER

Parkeringsleie	40 050
Lokale-/lagerleie	327 000
<b>SUM LEIEINNTEKTER</b>	<b>10 376 154</b>

**NOTE : 02****RENTEINNTEKTER**

OBOS, Fond 76 / Øremerkede midler	1 056
OBOS, innskudd særvilkår	135 262
Postbanken / DnB	116
Postbanken / DnB	11 068
Renter av inntestående i OBOS	44 811
Andel renteinntekter Hovseter Kabelnett	1 004
<b>SUM RENTEINNTEKTER</b>	<b>193 317</b>

**NOTE : 03****ANDRE INNTEKTER**

Salg maling / vektøy	63 221
Salg av årsmeldinger	1 942
Egenandel forsikring	4 500
Refundert renovasjonsutg. 1999	26 101
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>95 764</b>

**NOTE : 04****MEDLEMSKONTIGENT**

Medlemskontigent i OBOS	427 andeler a kr. 150,-	64 050
Hovseter Vel		10 750
Huseiernes Landsforbund		630
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>		<b>75 430</b>

**NOTE : 05****ANDRE FORVALTN.TJENESTER**

OBOS Prosjekt, utarb. av planteplan	-22 620
Norsk Byggforsk.n.inst., befaring tak	-1 656
Rettshjelp, beboer	-3 200
OBOS, økorapp.og møter	-6 250
OPAK, årsbefaring, byggeled., tilst.kontroll	-15 112
Proplan, forprosjekt garasje	-7 000
<b>SUM ANDRE FORVALTN.TJENESTER</b>	<b>-55 838</b>

**NOTE : 06****PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-223 549
Overtid	-29 408
Lønn rengjøringshjelp	-6 475
Annen lønn	-88 775
Påløpne feriepenger	-38 651
Arbeidsgiveravgift	-88 715
AFP –pensjon	180
<b>SUM PERSONALUTGIFTER</b>	<b>-475 393</b>

**NOTE : 07****DRIFT OG VEDLIKEHOLD****STØRRE BYGNM.VEDLIKEHOLD**

Nortekk A.S, takarbeider	-1 093 177
Bjørn Simonsen & Sønn, malerarbeid	-1 110 721
Steenberg & Sønn, div. oppussing	-30 601
<b>SUM STØRRE BYGNM.VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 234 499</b>

Drift/vedl.hold bygninger	-472 533
Drift/vedl.hold VVS	-7 861
Drift/vedl.hold elektro	-44 626
Drift/vedl.hold utvendig anl.	-320 604
Drift/vedlikehold heiser	-169 859
Drift/vedl.hold antenneanlegg	-286 349
Drift/vedl.hold brannsikring	-20 980
Drift/vedl.hold parkeringsanl	-18 609
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-16 667
Vedl.hold leil.,lokaler	-39 485
Egenandeler forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 638 074</b>

**NOTE : 08****ANDRE RENTEUTGIFTER**

OBOS, gebyr fellesobligasjon	-1 708
OBOS, termingebyr lån	-60
<b>SUM ANDRE RENTEUTGIFTER</b>	<b>-1 768</b>

**NOTE : 09****PANTEGJELDSRENTER**

Lån i OBOS	-1 510 158
<b>SUM PANTEGJELDSRENTER</b>	<b>-1 510 158</b>

**NOTE : 10****ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-1 000
Renovasjon, søppeltømming	-89 064
Verktøy og redskaper	-2 620
Driftsmaterialer	-9 642
Lyspærer og sikringer	-16 492
Datarekvisita	-4 230
Renhold ved firmaer	-396 228
Andre fremmede tjenester	-14 172
Kontorrekvisita	-6 997
Trykksaker	-24 683
Møter,kurs,oppdatering mv	-3 912
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 657
Andre kontorkostnader	-3 616
Telefon	-19 059
Porto	-12 299
Drivstoff	-13 096
Vedlikehold biler/maskiner	-36 228
Bilgodtgjørelse oppg.pl	-6 920
Reisekostnader	-884
Bank og kortgebyr	-5 959
Velferdskostnader	-4 223
<b>SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>-676 981</b>

**NOTE : 11****FORSIKRINGER**

Forsikring bygninger	-321 688
Anleggsmaskiner	-10 580
Andre forsikringer	-5 017
<b>SUM FORSIKRINGER</b>	<b>-337 285</b>

**NOTE : 12****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-598 138
Renovasjonsavgift	-272 588
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-870 726</b>

**NOTE : 13****TAP PÅ FORDRINGER**

Gammel fordring - beboer	-30 000
<b>SUM TAP PÅ FORDRINGER</b>	<b>-30 000</b>

**NOTE : 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring på beboere, egenandel forsikring	4 500
Oslo Kommune	7 269
Jarbakken B/L	3 600
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>15 369</b>

**NOTE : 15****GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrekk	-11 459
Skyldig arb.giveravgift	-6 083
Skyldige feriepenger	-38 651
<b>SUM GJELD</b>	<b>-56 193</b>

**OFF.MYNDIGH/FERIEP.****NOTE : 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS	-1 708
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 708</b>

**NOTE : 17****ØREMERKEDE BANKKONTI**

OBOS, Fond 76 / Øremerkede midler	17 560
<b>SUM ØREMERKEDE BANKKONTO</b>	<b>17 560</b>

**NOTE : 18****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1975	62 600 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>62 600 000</b>

TOMTEN ER KJØPT I 1986

G.NR. 31      B.NR. 315

**NOTE : 19****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr - tilgang 1991		6 255
Feiemaskin, selvgående Tilgang 1997		110 700
Feieredskap til traktor Tilgang i år 2000		77 929
Fliskutter Tilgang 1997		26 000
Gressklipper Tilgang 1999		178 350
IBM PC datautstyr Tilgang i år 2000		25 084
Inventar Tilgang 2000		39.485
Kopimaskin Kostpris/Bokf.verdi 1988		12 000
Løvsuger Kostpris/Bokf.verdi 1994		30 988
PC med utstyr Tilgang 1995		27 893
Sandstrøer Tilgang 1999		25 092
Sandsilo Tilgang 1997		56 514
Snøfreser Tilgang 1998	30 750	
Avgang i år 2000	-30 750	0
Snøfreser Tilgang 1999		82 244
Traktor Tilgang 1987	238 800	
Avgang i år 1999	-238 800	0
Traktor Tilgang 1999		638 263
Antenneanlegg Tilgang 1998		215 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 551 796</b>

**NOTE : 20****PANTEGJELD**

OBOS

Renter 7,55 % Løpetid 15 år

Opprinnelig 1999

-23 091 594

0

-23 091 594

**SUM PANTEGJELD****-23 091 594****NOTE : 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

DEPOSITUM LEILIGHETER

Lokale nr. 30005

-1 500

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-1 500****NOTE : 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975

-12 325 300

**SUM BORETTSINNSKUDD****-12 325 300****NOTE : 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 35 416 894 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.00 en bokført verdi på kr 65 453 293

**GARANTIANSVAR**

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den

Samlede gjeld i sameie som er kr

0,00



**LEILIGHETSNOTE**

<b>Ant. leil.</b>	<b>Opprinn. innskudd</b>	<b>Leie pr.mnd</b>	<b>Opprinn. kostpris</b>	<b>Påkostn. /rehab.</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Disp. midler</b>
12	17400	1335	100194	4567	36959	6753
20	20400	1508	113178	5159	41749	7628
10	22400	1720	129089	5884	47618	8701
32	24900	1868	140197	6390	51715	9450
1	31900	1894	142148	6479	52435	9581
48	25900	1934	145150	6616	53542	9783
105	26900	1968	147702	6732	54483	9955
10	28900	2001	150178	6845	55397	10122
64	31900	2040	153105	6979	56477	10320
105	33900	2072	155507	7088	57363	10481
20	34900	2072	155507	7088	57363	10481
<b>427</b>	<b>12 325 300</b>	<b>834 092</b>	<b>62 600 015</b>	<b>2 853 317</b>	<b>23 091 587</b>	<b>4 219 271</b>

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

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

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

"Restgjeld" pr. leilighet er beregnet med husleie som fordelingsnøkkel.

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