

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Orebakken borettslag avholdes **onsdag 24.04.2002 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. Fremleietaker 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. Forretningsorden ved generalforsamlingen finnes i Orebakken-permen, del 8.

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 2001

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2001

- A) Regnskap for 2001
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2001.
- C) Spørsmål om ansvarsfrihet for styret

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. FORSLAG

5 A) Utsatt sak: P-huset, ny adkomst og oppgradering av fasaden

Sakene var oppe på ordinær generalforsamling 2001, og de to forslagene ble der vedtatt sett i sammenheng og utsatt til neste generalforsamling, med utredning av muligheten for heis og alternativ plassering av trapp/heis. Overslag fra OBOS Prosjekt antyder en kostnad i størrelsesorden 2 mill. kr for alternativet med heis. Alternativene med innvendig heis eller utvendig heis på langsiden vil legge beslag på minst én parkeringsplass i hver etasje. Vedkommende andelseiere må da være villige til å selge sine plasser til borettslaget eller bytte til andre som borettslaget kjøper.

Etter generalforsamlingen i 2001 er det lagt varmekabler og montert ekstra belysning på nordsiden (bak) og østsiden av P-huset. Som tidligere foreslår styret at det anlegges hellegang/trapp på vestsiden for å lette adkomsten til nederste etasje, evt. kombinert med ny adkomst til Bamsehagen barnehage etter ønske derfra. Etter styrets syn skulle dette et stykke på vei imøtekomme argumentene for ny adkomst, og til en langt rimeligere kostnad.

Etter anbefaling i tilstandsrapporten (jfr. pkt. 6.24) er fornyelse av platefeltene i P-husets fasade tatt med i tiltaksplanen (jfr. pkt. 6.25). Fasaden for øvrig (betong) trengte omgående vedlikehold og ble malt samtidig med blokkenes fasader i 2001.

Ut fra dette har styret etter revurdering funnet ikke å ville anbefale de opprinnelige forslag på nytt.

Styrets forslag til vedtak:

Ny adkomst til P-huset via trappetårn/heis anlegges ikke nå. Styret gis fullmakt til å anlegge trapp/hellegang på vestsiden av P-huset fra rundkjøring/adkomstvei ned mot nederste etasje.

5 B) Omarbeidet plan for oppgradering av borettslagets uteområde.

Se tegninger bakerst i heftet ("torget" og tre blokktyper).

Et forslag til oppgradering av uteområdet var oppe på ekstraordinær generalforsamling i november 2001. Ved 2. gangs avstemning (skriftlig) ble saken nedstemt med minste mulige margin i forhold til kravet om 2/3 flertall. Av flere grunner har styret, også etter ønske fra bomiljøutvalget, funnet det riktig å fremme saken på nytt i form av et nytt, omarbeidet forslag. Ovennevnte høye stemmeandel for forslaget og antall henvendelser til styret etter generalforsamlingen gir grunn til å tro at et flertall av beboerne ønsker en oppgradering av uteområdet, og styret finner det ikke riktig å se bort fra dette. Styret anser det heller ikke rimelig at kun én blokk (L.vn. 110-114) i borettslaget har fått oppgradert området utenfor blokken, mens de øvrige blokkene ikke har fått det. Videre er det i den nye planen tatt hensyn til synspunkter og innvendinger fra beboerne som fremkom på nevnte generalforsamling. Planen representerer også nye og mer fleksible løsninger, som lett kan tilpasses hver blokk etter beboernes ønsker. Planen, som er utarbeidet av firma CH Prosjekt AS i samarbeid med bomiljøutvalget, presenteres for beboerne i egne informasjonsmøter 15. og 16. april kl. 19.00-21.00 i Dagligstuen.

Stikkordet for planen er fleksibilitet. Den er basert på flyttbare elementer, som enkelt kan tilpasses forholdene ved hver blokk. Det blir ikke permanente endringer i tomten noe sted. Der hvor beplantning skal foretas, f.eks. foran kjøkkenbalkonger, i forbindelse med torget (midtplassen) og rundt/ved sandkasser etc., skal dette skje i tre-kasser. Disse kan flyttes ved en senere anledning, f.eks. hvis det skulle vise seg at de enkelte steder ikke fungerer etter hensikten. Treplattinger i forbindelse med sandkasser og på torget blir ikke fundamentert, men lagt oppå eksisterende S-stein, som først knuses til singel. Det er ikke lagt opp til kantstein noe sted, siden tre-trauene bygger oppover, uten nedgraving i bakken. Det vil derfor bli veldig lite, om noe, graving, kanskje bortsett fra foran to blokker hvor terrenget gjør det smalere enn andre steder. Gravingen vil i så fall kun bestå i å utvide arealet litt inn på plenen, slik at det ved plassering av plantekasser foran kjøkkenterrassene vil bli like god plass som i dag til å snu biler, komme frem med utrykningskjøretøyer etc. Tidligere foreslåtte utegrill er sløyfet. Torget er som før foreslått avskjermet i den ene enden for å eliminere problemet med gjennomkjøring, ofte med for stor fart, til bl.a. barnehagen og å skape et åpent, brukervennlig fellesareal som treffsted for alle beboere. Det vil likevel bli mulig å passere med utrykningskjøretøy om nødvendig. Med dette vil trafikken fortsatt bli relativt jevnt fordelt mellom nedre (ved P-huset) og øvre innkjøring til borettslaget, uten vesentlige endringer i kjøremønsteret på indre område.

Anleggskostnaden vil avhenge av løsningen som velges ved den enkelte blokk. Totalt kan den være i størrelsesorden 1,6 mill kr, som utgjør ca. 3700 kr pr. leilighet. Arbeidene forutsettes utført under ett hvis praktisk mulig, alternativt trinnvis med fullføring i løpet av et par år. Årlige vedlikeholdsutgifter antas å ligge på ca. 10% av anleggskostnaden. OBOS og Husbanken kan yte støtte til prosjekter av denne type, og styret vil søke om det.

Det er styrets og bomiljøutvalgets mening at den foreslåtte planen er enkel, fleksibel og formålstjenlig. En helhetlig oppgradering av uteområdet vil være med på å øke trivselen for barn og voksne i borettslaget og øke verdien av leilighetene. Fleksibiliteten gjør at beboerne i hver blokk i fellesskap vil kunne påvirke utformingen ved sin blokk. Etter alt arbeidet som nå er nedlagt på uteområdeplanene er det styrets og bomiljøutvalgets håp at en plan for oppgradering av uteområdet denne gang kan bli vedtatt.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å sette i verk oppgradering av borettslagets uteområde i henhold til omarbeidet plan og i den takt og rekkefølge som er formålstjenlig og praktisk gjennomførbar.

5 C) Ballbinge ved grusbanen i Hovseterdalen.

Styret har tatt initiativ overfor Oslo Kommune, Friluftsetaten, til å anlegge en ballbinge (se tegning bakerst i heftet) på kommunens tomt i forlengelsen av grusbanen (mot syd) i Hovseterdalen. Borettslaget har fått Friluftsetatens tilslutning til et slikt prosjekt.

Ballbingen vil være om lag 25 meter lang og 16 meter bred. Kostnadene vil beløpe seg til i underkant av 550.000 kroner, alt inkludert. Anlegget kan benyttes til alle typer ballspill, det være seg fotball, basketball, innebandy, tennis eller volleyball, eller andre typer av aktiviteter. Anlegget har slitesterkt kunstgress, som evt. kan islegges om vinteren. Anlegget skal ikke lyssettes. Anlegget har lave vedlikeholdskostnader, beregnet til ca. 2000 kr årlig. To aktuelle leverandører er www.bingen-as.no og www.scansis.no. På disse internettsidene kan man finne bilder av slike anlegg. Bildene vil også bli presentert på generalforsamlingen.

Anlegget er kvalifisert som nærmiljøanlegg, som vil si at det kan motta støtte fra spillemidler, begrenset oppad til 200.000 kr. Spillemidlene vil bli forskuttert av borettslaget. Styret har søkt om støtte fra OBOS, som har bevilget 100.000 kr i støtte til anlegget. I tillegg arbeider styret med støtte til finansieringen fra Røa bydel og evt. sponsorer fra nærmiljøet. Det er imidlertid ikke lagt opp til reklameplakater på anlegget, da styret finner at dette vil virke skjemmende.

Styret har vært i kontakt med de øvrige borettslagene på Hovseter med tanke på samfinansiering. Styrene i Jarbakken og Kollektivet stiller seg positive, men vil først be om tilslutning fra sine generalforsamlinger. Disse avholdes etter Orebakkens generalforsamling. Styret i Setra borettslag har bevilget 10.000 kr. Styret i Meklenborg borettslag har stilt seg negativt til å bidra økonomisk, men styret i Orebakken vil rette en ny henvendelse til Meklenborg hvis prosjektet vedtas gjennomført.

Finansieringen av ballbingen er tenkt slik:

Totale kostnader	550.000	100%
Spillemidler	200.000	36%
OBOS	100.000	18%
Røa Bydel	20.000	4%
Setra borettslag	10.000	2%
Jarbakken og Kollektivet	40.000	7%
Orebakken	180.000	33%

Med en slik finansieringsplan vil Orebakkens bidrag representere en kostnad pr. andelsleilighet på 420 kr. Evt. bortfall av bidragsyttere i finansieringsplanen over er tenkt dekket inn av borettslaget. Slik det ser ut i dag vil dette i så fall utgjøre maksimalt 60.000 kr.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å sette i verk prosjektet Ballbinge i Hovseterdalen, herunder forskuttering av spillemidler. Evt. bortfall av bidragsyttere i den fremlagte finansieringsplanen dekkes inn av Orebakken borettslag.

5 D) Fornyelse av inngangspartiene

Fra Liv Marie Benestad, L.vn. 116, er innkommet forslag med følgende ordlyd:

"Etter at oppgangene høsten 2001 er blitt nydelig pusset opp, hva med en "ansiktsløftning" ved inngangspartiene, eventuelt nye dører og postkasser! Dette er noe jeg svært gjerne kunne ønske meg!"

Styrets kommentar:

Styret har fått henvendelser fra flere beboere i saken. Yttervegg og dør i mange inngangspartier er slitt og misfarget og fremstår som mindre pene. De siste årene har vedlikeholdsbehovet vært økende (justering av dører som går trekt eller kiler seg fast m.v.). Utskifting av samtlige fasadefelter (vegg/dør) i inngangspartiene (ikke indre dør mot trappeoppgangen) vil koste i størrelsesorden 2,5 mill. kr. Vurdering av type dør/veggfelt (utforming, materialbruk, utseende m.v.) kan være en oppgave for bomiljøutvalget.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å foreta utskifting av inngangspartiernes fasadefelter med dører, ringetablåer, vegg- og glassfelter. Bomiljøutvalget gis i oppgave å komme med forslag til ny løsning etter høring blant beboerne.

5 E) Fjerning av antennene på høyblokken (L.vn. 80-82).

Fra Jorunn Madsen, L.vn. 80, er innkommet forslag med følgende ordlyd:

"Senderne som ble oppsatt på høyblokken høsten 2001. Det ønskes en utredning om vedtaket som bestemmer at borettslaget er med på forsøksprosjektet som Telenor Av-idi gjennomfører på Hovseter i samarbeid med Sameiet Hovseter Kabelnett. Når har styret i Orebakken borettslag vedtatt dette? Det fremsettes krav om at det foretas en avstemming på generalforsamlingen om senderne skal fjernes".

Styrets kommentar :

Orebakken borettslag er medlem, og representert i styret, i Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK). Høsten 2000 ble SHK kontaktet av en avdeling i Telenor som forsker på fremtidige former for kommunikasjon og overføring over raske internettforbindelser. SHK ble spurt om man kunne tenke seg at SHKs anlegg ble benyttet i et forsøksprosjekt for å finne ut hvordan to nye teknologier ville fungere i praksis. SHK så dette som et interessant tiltak som beboerne i SHK-borettslagene ville få fordel og nytte av. I tillegg ville det tilføre SHK ny og viktig kunnskap og erfaringer til nytte i den fremtidige utviklingen av fellesanlegget og tilhørende tjenestetilbud. Derfor, og etter å ha fått aksept fra styrene i de berørte borettslag, stilte SHK seg positivt såfremt teknologien ble tilbudt *alle* beboerne på Hovseter i forsøksperioden. Da dette ikke lot seg gjøre, krevde og fikk SHK en betydelig økonomisk kompensasjon i stedet. Deretter fikk ca. 150 "pilotkunder" i Orebakken, Jarbakken og Kollektivet, pluss noen eneboliger rundt i distriktet, tilbud om å være med i forsøksprosjektet. Varigheten av Telenors installasjoner og avtaler med pilotkundene var begrenset til 1 år.

Orebakken ble "tildelt" det meste av antennene (på høyblokken), mens det for Jarbakken og Kollektivet ble mest graving. SHK påså at det kun ble benyttet utstyr som er godkjent av Post- og Teletilsynet og dermed overholder forskrifter for fastmontering av utstyr på tak, forskrifter for jording og tilkobling til annen infrastruktur og forskrifter for strålingsnivåer. Antennenes utstrålte effekt er bare ca. 5 - 10 % av en ordinær mobiltelefons, og med frekvenser 25 ganger høyere enn mobiltelefonens. Med så høy frekvens taper effekten seg fort med avstanden til senderen og strålingen er meget retningsbestemt, rettet horisontalt ut fra antennen og i ubetydelig grad nedover mot bygningen. Til sammenligning har en GSM basestasjonsender (mobiltelefonsender), som det finnes mange av på taket av bygninger i tett befolkede områder, en effekt som er opp mot 200 ganger større enn de aktuelle antennenes effekt. Godkjenningssertifikater og tekniske data for de aktuelle komponentene kan fås ved henvendelse til styret.

Vilkårene for beboerne (pilotkundene) skulle være 10 mnd. gratis bredbåndstilknytning mot deltagelse i Telenors brukerundersøkelser etc. i forbindelse med prosjektet. Imidlertid brukte Telenor opp nesten hele avtaleperioden på å få systemet til å fungere hos pilotkundene. SHK mente derfor at det ville være rimelig om Telenor lot utstyret stå en viss tid til (utover i 2002) for å oppfylle sin del av avtalen, selv om også SHK så estetiske betenkeligheter ved at antennene på taket i Orebakken ble stående lengre enn opprinnelig ment. SHK ønsket derfor en fast avslutningsdato for prosjektet, som nå er avtalt til utgangen av 2002.

SHKs vedtekter krever enighet blant alle sameierne i viktige spørsmål. Saksbehandlingen har hele tiden skjedd i samråd med styrene i de berørte borettslag, som er representert i SHK-styret. Styret i Orebakken borettslag har vurdert fordelene ved prosjektet som større enn ulempene, inkludert de estetiske, både for vårt og øvrige borettslag i SHK, og tilrår at nevnte avtale om avslutning av prosjektet og fjerning av utstyret blir overholdt.

Styrets forslag til vedtak:

Av hensyn til fullføringen av forsøksprosjektet som avtalt mellom SHK og Telenor, skal antennene på taket av Landingsveien 80-82 bli stående ut år 2002. Deretter skal de fjernes.

5 F) Utskifting av koblet vindu og balkongdør i stue og kjøkken.

Fra Terje Johansen, L.vn. 66, er innkommet forslag med følgende ordlyd:

"I en del leiligheter er det fortsatt "gamle" dører og vinduer. For leiligheter i første etasje er disse meget lette å åpne utenifra. Det er for mange en stor kostnad å bytte dette på begge sider av leiligheten. Mitt forslag er at dette finansieres gjennom økt husleie for de andelseiere som ønsker en slik løsning. Med andre ord, de som ikke ser behov av å bytte dører/vinduer får heller ikke husleieøkning".

Styrets kommentar:

I motsetning til vedlikehold og istandsetting av vinduer, som er andelseiers ansvar iflg. husleiekontrakten, er *utskifting* av vinduer borettslagets ansvar. Dette av hensyn til enhetlig standard og utseende. Styret betrakter spørsmålet om vindusutskifting som en viktig sak for borettslaget, også mht. trivsel, komfort, helse og verdi på leilighetene, men kan ikke slutte seg til et opplegg med individuell utskifting/husleieøkning. Det ville over tid kunne føre til uønskede forskjeller i vinduenes tilstand og utseende, og ville være ressurskrevende å administrere.

Saken var oppe på ordinær generalforsamling i 1999 (sak 5 D), som fattet følgende vedtak: *"Felles utskifting av koblete vinduer på stue- og kjøkkenbalkong kan først tas opp til realitetsvurdering i 2002"*. Slik felles utskifting er en omfattende sak, ikke minst økonomisk, som krever utredning av alternative konstruksjoner og løsninger, finansieringsordning, avklaring i forhold til de andelseiere som selv har foretatt utskifting m.v. Låneopptak vil bli nødvendig, uansett utfall av de øvrige forslag på nærværende dagsorden. Styret er i gang med utredning av sakens forskjellige sider og tar sikte på å legge frem et konkret forslag på ekstraordinær generalforsamling i år.

Styrets forslag til vedtak:

Utskifting av koblet vindu og balkongdør i stue og kjøkken skal ikke foretas på individuell basis men felles for hele borettslaget. Saken realitetsbehandles på ekstraordinær generalforsamling i inneværende år.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 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:

Styreleder for 2 år: Jan Røsegg Landingsveien 138
Styremedlem for 2 år: Elin Stoermann-Næss Landingsveien 132
Miriam Rygh Andersen Landingsveien 82

Varamedlem for 1 år: Merete Hammari Landingsveien 100
Aase Sjømæling Landingsveien 58
Kirsten Lyche Baastad Landingsveien 138
Tom Bysveen Landingsveien 104

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Rune Fjørtoft med Elin Stoermann-Næss som vararepresentant

VALGKOMITÉ: Turid Nohr Landingsveien 68
Tiril Bonnevie Landingsveien 138
Anne Eline Riisnæs Landingsveien 100

TRAFIKKUTVALGET:

Lars Normann Landingsveien 88
Sigmund Sørebo Landingsveien 124
Isak Eymundsson Landingsveien 100

DYREHOLDSUTVALGET:

Per Ivar Helle Landingsveien 114
Tor S. Haanshus Landingsveien 120

AKTIVITETSUTVALGET:

Rune Haddal Landingsveien 100
Erlend Bergh Andersen Landingsveien 82

REPRESENTANT TIL STYRET I BAMSEHAGEN BARNEHAGE:

Erlend Bergh Andersen Landingsveien 82

Oslo 05.04.2002

I styret for Orebakken Borettslag

Jan Røsegg /s/ Elin Stoermann-Næss /s/ Rune Fjørtoft /s/
Henrik Dons Finsrud /s/ Merete Hammari /s/

ÅRSBERETNING FOR 2001

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:	Merete Hammari	Landingsveien 100

B. VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Øyvind Sæbø	Landingsveien 124
Wenche Andersson	Landingsveien 58
Aase Sjømæling	Landingsveien 58
Sophie Gabbe Nygaard	Landingsveien 110

C. DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Elin Stoermann-Næss med Rune Fjørtoft som vararepresentant.

D. VALGKOMITÉEN:

Tiril Bonnevie	Landingsveien 138
Turid Nohr	Landingsveien 68
Tor S. Haanshus	Landingsveien 120
Anne Eline Riisnæs	Landingsveien 100

E. TRAFIKKUTVALGET:

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

F. DYREHOLDSUTVALGET:

Knut Oleivsgard	Landingsveien 86
Wenche Andersson	Landingsveien 58

G. AKTIVITETSUTVALGET:

Marianne Moen	Landingsveien 114
Jon Osberg	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 (leder)	(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	Inger Lise Karlsen	(94)
	Tone Ørnholt	(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	Gunnar Krøger	(136)

Styrets representant i bomiljøutvalget: Elin Stoermann-Næss.

Landingsveien 84 og 86 har pr. april 2002 ikke valgt blokkrepresentant.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til redusert forretningsfører-kontrakt. Borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS er Ronny Rennemo, tlf. 22 86 58 03.

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 429 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 m². 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. 22 14 95 78 (tlf.svarer), og styrevakt én gang i uken, torsdager kl. 18.00 –20.00.

E-postadresse: styret@orebakken.no

Hjemmeside: www.orebakken.no

3.2 Retningslinjer for styrearbeidet

Styret har vedtatt standard retningslinjer for det løpende styrearbeidet. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte og være 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 ivaretar den daglige drift og løpende vedlikehold i borettslaget. Styret har satt opp egen stillingsbeskrivelse for tjenesten.

Vaktmesteren har kontor i Landingsveien 78, tlf. 22 14 95 78 (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 til fellesrom kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester i hans kontortid eller under styrevakten. Enhetlige skilt til ringeklokke og postkasse bestilles direkte fra firma Qualitronic, tlf. 22 75 74 60.

3.5 Renhold

Firmaet KNR Renhold har utført vask av trappeoppgangene fra våren 2001. Evt. klager på trappevasken skal rettes til styret, som vil ta forholdet opp med vaskebyrået.

3.6 Kraftleveranse til den enkelte andelseier og fellesanlegget

På ordinær generalforsamling 2001 ble det vedtatt at borettslaget skulle gå over til fellesmåling og felles innkjøp av strøm. Dette bidrar til reduserte strømkostnader både for den enkelte andelseier samt for borettslagets fellesarealer. Strømförbruket leses av automatisk. Nettleien og kraftleveransen samles nå på en faktura. Denne kommer kvartalsvis. Felles innkjøp av strøm innebærer at andelseier ikke lenger kan velge kraftleverandør. Det er det borettslaget ved styret som gjør.

Styret har inngått avtale med Hjemkraft om levering av strøm til beboerne. Selve overgangen skjedde 08.01.2002. Avtalen gjelder i første omgang i tre år. Styret har valgt å inngå en kraftavtale der prisen følger markedsprisen, men med pristak. Over tid har dette vist seg å være det rimeligste kraftproduktet. Hjemkraft sitt påslag på markedsprisen er 1,5 øre/kWh. Pristaket er 22 øre/kWh eksklusive offentlige avgifter. I tillegg kommer en fastavgift på 264,- kr pr. år.

Skjema for eierskifte av leiligheten ble delt ut til alle beboere sammen med Informasjonsbrev nr. 1/2002. Dette skjemaet skal brukes ved salg av leiligheten eller ved fremleie. Ekstra skjemaer kan fås ved henvendelse til styret, på internett siden www.hjemkraft.no/kundeservice/eierbytteskjemaOBOS eller til Hjemkraft på tlf. 71 21 36 09. Etter at systemet har vært i drift en stund kan de som ønsker det følge sitt eget strømforbruk på Internett via et personlig passord. Mer informasjon vedrørende den personlige internettsiden vil følge når systemet er klart. Se for øvrig pkt. 6.14.

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 og kundeservicetelefon 815 33 105 er begge betjent kl. 08.00 - 22.00 alle dager. E-post: avidiforum@telenor.com. Internett: www.avidino.no. Se også informasjonskanal E53 på TV eller i Orebakken-permen, hvor du finner kodene for de "reservekanalene" SHK (Sameiet Hovseter Kabelnett) tar ned direkte fra eteren for å unngå sorte skjermer hvis kabelnettet skulle svikte for en kortere eller lengre periode. Se også pkt. 6.26, SHK.

3.8 Rabattavtale med Telenor

Borettslaget har sluttet seg til en ny rabattavtale med Telenor forhandlet frem av OBOS og gjeldende i 2 år fra 20.04.2001 (ikke 01.01.2001, som tidligere oppgitt, pga. forsinkelse). Avtalen gir deg:

- 20% rabatt på abonnementsprisen (fastavgiften).
- 15 % rabatt på bruken (samtaleavgiften) inntil 4000 kr pr. år.
- 25 % rabatt på de neste 1000 kr (4000 - 5000 kr).
- 30 % rabatt på de neste 1000 kr (5000 - 6000 kr).
- 35 % rabatt på overskytende beløp over 6000 kr.

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 40 % rabatt.

Pga. feil i innrapporteringen fra OBOS til Telenor fikk andelseiere i Lvn. 58 og 60 til å begynne med ikke den avtalte rabatten, men har fått den etterbetalt etter at styret varslet OBOS om feilen.

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

3.9 Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr, 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, kjøring.

Med unntak av noen få leiligheter har alle parkeringsplass i P-huset. Beboere med flere biler kan leie utendørs parkeringsplass (i alt 70 plasser).

Kontrollen med at borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser blir overholdt, utføres av Nordisk Parkering AS. Bestemmelsene er nedfelt i husordensreglene, vedtatt av generalforsamlingen. Ved brudd på reglene ilegges en kontrollavgift, p.t. kr 400,-. Styret har bestemt at det skal være unntak fra parkeringsbestemmelsene for gjester med offentlig parkeringstillatelse for funksjonshemmede. Beboere kan med legeerklæring søke om dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene.

3.11 Fremleie

I perioden 01.05.2001 til 01.03.2002 var 10 andelsleiligheter fremleid. Søknader om fremleie skal behandles av borettslagets styre. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS, telefon 22 86 56 63, som p.t. tar kr 690,- for saksbehandlingen.

3.12 HMS (helse, miljø, sikkerhet) - internkontroll

Orebakken borettslag arbeider kontinuerlig med å tilpasse HMS-håndbok for bodeligsselskap til egne rutiner i borettslaget. Målet er å få oversikt over de sentrale HMS-handlingene som borettslaget omfattes av og igangsette systematiske tiltak som sikrer at virksomheten 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 disse 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 oppførede 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 omteking 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 alle blokkenes tak og fasadeoppussing av lavblokkenes stueside. Installert 2-veis telefon i heisene med forbindelse til vaktelskap. Malt gavlvegger/kjellerinnganger. Malt 6 oppganger (L.vn. 66, 68, 72, 74, 76, 78). Opparbeidet uteområdet ved L.vn. 110-114. Istandsatt benker og bord i uteområdet.
- 2001 Oppusset høyblokkenes fasader mot vest. Oppusset lavblokkenes fasader (balkonger) på kjøkkensiden (slutføres våren 2002). Utbedret (drenert) teglforblendingen på heisoppbyggene på tak. Lagt varmekabler langs P-hus og foran portene på de to øverste plan samt langs trapp fra hjørnet av L.vn. 84. Montert nye belysningspunkter langs P-hus. Installert ny styringsenhet for strøm P-hus. Reparert og pusset opp overbygg kjellertrapp L.vn. 66. Utbedret trege ytterdører i inngangspartier. Malt alle kjellergulv, -vegger og tak. Påbegynt maling av 21 oppganger (L.vn. 80, 86, 94-106, 116-138). Montert 2 ekstra lyspunkter i oppgangene lavblokker. Montert ekstra lyspunkt i hver etasje i oppgangene høyblokker. Anskaffet nye brannslukkere og røkvarslere til alle leilighetene. Montert ekstra sykkelstativer (kroker) i tak kjellerrom. Påbegynt omlegging av S-stein pga. setninger, stygge kanter etc. Påbegynt legging av 3 nye fartshumper (ved L.vn. 122-126, 128-132 og 66-72). Remontert utendørs vannkraner lavblokker.
- 2002 Slutført installasjonsarbeidene for fellesmåling og felles kjøp av strøm. Slutført ombygging av kabelnettet (fra serienett til stjernenett) for bredbåndstjenester. Slutført fasadeoppussing (balkonger) lavblokkenes kjøkkenside og maling av 21 oppganger (se 2001). Pusset opp Dagligstuen (Landingsveien 86).

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank1 Skadeforsikring med polisenummer 0356054. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, herunder bygningsmessige tilleggsinnretninger i boligen betalt av andelseier, men ikke bruddskade på glass og sanitærporselen. Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker den enkeltes innbo og løsøre.

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. 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 forsikringen, var egenandelen 3.000 kr i år 2001. For år 2002 er egenandelen økt til 6.000 kr. Se for øvrig pkt. 8.5

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, på OBOS hjemmesider (www.obos.no/megleren/index.) eller på oppslag i vinduet til styrekontoret (Landingsveien 78). Bruk av forkjøpsrett skal meldes direkte til OBOS-megleren.

Leiligheter som er solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-megleren, blir utlyst til fast pris/prisantydning i fellesannonse i Aftenposten og Dagsavisen tirsdag og torsdag. 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 30.05.2000 til 01.04.2002 med priser i millioner kr:

Leilighetstype	Antall	Gj.sn.pris	Høyest	Lavest
2-roms, lavblokk	1	1,26	-	-
2-roms, høylblokk	3	1,14	1,26	1,02
3-roms	13	1,55	1,69	1,20
4-roms	14	1,78	1,98	1,60

For alle leilighetene kommer andel fellesgjeld i tillegg.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling den 30.05.2001 har styret avholdt ekstraordinær generalforsamling 28. november 2001, 18 styremøter og behandlet 121 saker (pr. 01.04.02). 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 Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) og har deltatt i møter der. For øvrig er avholdt div. bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer m.v.

6.1 Styrets medlemmer, oppgavefordeling

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

6.2 Informasjon til/fra beboerne

Styret ønsker en god kommunikasjonen med beboerne. Informasjon fra styret til alle beboerne skjer gjennom *Informasjonsbrev*. De deles ut i beboerens postkasser eller som oppslag i oppgangen. I tillegg kan Informasjonsbrev mottas som *e-post*. Gi i såfall beskjed til styret@orebakken.no med opplysning om adressenummer i Landingsveien. I inneværende driftsår er det gått ut 7 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. Av naturlige årsaker vil LyttePosten komme ut høyst uregelmessig. Styret mottar

gjerne forslag til spørsmål til LyttePosten. I inneværende driftsår er det gått ut ett nummer av LyttePosten.

Borettslaget har egne hjemmesider på Internett. Adressen er www.orebakken.no. På hjemmesiden blir informasjonsbrevene lagt ut. I tillegg ligger det mye nyttig informasjon, bl.a. borettslagets husordensregler og vedtekter samt informasjon om nærmiljøet med linker til lokale idrettslag og lignende. Styret har egen e-post adresse som beboerne kan benytte ved kommunikasjon med styret eller vaktmester. Denne adressen er styret@orebakken.no.

Styret forbereder for tiden en egen informasjonskanal for Orebakken på kabel-TV nettet. Informasjonen her vil i stor grad være den samme som kommer i Informasjonsbrevene. Styret vil søke å legge ut informasjon fortløpende både på TV-nettet og hjemmesiden. Denne informasjonen vil senere komme i form av et Informasjonsbrev i andelseiernes postkasser.

I 2001 ble *informasjonspermen "Orebakken med nærmiljø"* delt ut til alle andelseiere. 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. Neste oppdatering er planlagt i mai/juni 2002.

I februar delte styret ut en brosjyre om brannsikkerhet og en om husholdningsavfall, med oppfordring til alle om å sette disse inn i informasjonspermen. I tillegg ble utdelt bl.a. de nye husordensreglene som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.11.2001.

6.3 Blokkrepresentanter, beboermøter

Styret gleder seg over at ordningen med blokkrepresentanter nå fungerer så bra. Representantene utgjør også Bomiljøutvalget (jfr. pkt. 6.4) og er en gruppe engasjerte og arbeidsomme personer som gjør en flott innsats for trivsel både i/ved den enkelte blokk og i bomiljøet generelt. Styret ønsker å henstille til resten av beboerne å møte opp på blokkmøtene som den enkelte representant arrangerer for sin blokk to ganger i året. Det ville være synd om blokkrepresentantenes engasjement skulle forsvinne og eventuell rekruttering av nye representanter strande på at resten av oss ikke slutter opp om møtene. Det er nå kun Landingsveien 84-86 som mangler blokkrepresentant. Styret håper at det også her kan finnes en person som er interessert i å fremme beboernes synspunkter og ivareta deres interesser spesielt når viktige beslutninger for blokken skal tas. Interesserte oppfordres til å ta kontakt med styret.

6.4 Underutvalg

Bomiljøutvalget er et vitalt og aktivt organ bestående av borettslagets blokkrepresentanter (jfr. pkt. 6.3). Etter at uteområdeplanen som ble presentert på ekstraordinær generalforsamling 2001, ble nedstemt med knappest mulig margin, har utvalget arbeidet med en revidert plan i samarbeid med firma CH Prosjekt (jfr. forslag 5B).

Trafikkutvalget, 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. Han møter fast på første del av styremøtene ("vaktmesterens halvtime"). Samarbeidet er også viktig ifm. internkontrollarbeidet (HMS), hvor arbeidsbeskrivelsen for vaktmester utgjør en viktig del. Denne er blitt gjennomgått sammen med vaktmesteren og ajourført i samsvar med dagens praksis og interkontrollforskriftene.

6.6 Anskaffelse av ny feiemaskin

Av hensyn til vaktmesterens arbeidsmiljø (støv, støy, klima m.v.) og betydelige driftsmessige fordeler har styret anskaffet ny feiemaskin med førerhytte i fellesskap med Jarbakken borettslag. Gammel feiemaskin er tatt i innbytte. Investeringskostnaden og driftsutgiftene deles mellom de to borettslagene.

6.7 Nye portåpnere til P-huset

På grunn av funksjonsforstyrrelser og slitasjeproblemer med de gamle portåpnerne (senderne) har styret anskaffet et nytt portåpnersystem med sterkere signaler og mer robuste sendere. Det gamle systemet fungerer fortsatt parallelt med det nye. Portåpnere kan kjøpes av vaktmesteren i hans kontortid eller på styrevakten.

6.8 Inngåtte avtaler

Styret har inngått avtale med Thyssen Elevator om "stand by" vaktordning for omgående utrykning og avhjelp ved heisstans.

6.9 Nye husordensregler

Nye husordensregler ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2001 og er delt ut til beboerne for innsetting i Orebakken-permen.

6.10 Kurs

Styret har deltatt med to medlemmer på helgekurset "Informasjon og samspill i bomiljøet" i regi av OBOS. Et meget aktuelt tema og et spennende og lærerikt kurs, som ga nye idéer for å skape et bedre miljø i borettslaget. Styret har allerede inkorporert en del av innholdet i sitt arbeid.

6.11 Samarbeid mellom borettslaget og Forsvaret.

Forsvaret er andelseier til 41 leiligheter i borettslaget og således en viktig faktor i bomiljøet. En av Forsvarets beboere er kontaktperson mot borettslagets styre i saker som angår Forsvarets leiligheter og beboere. Styret ønsker at Forsvarets beboere blir best mulig integrert blant øvrige beboere og er tilfreds med det gode samarbeidet i denne forbindelse.

6.12 Salg av to av borettslagets utleieleiligheter

På ordinær generalforsamling 2001 ble det vedtatt at borettslaget skulle selge to av borettslagets tre utleieleiligheter. Den tredje leiligheten beholdes av borettslaget, evt. for fremtidig bruk som vaktmesterleilighet. Leilighetene som ble solgt har 3-rom og kjøkken. Leilighetene i Lvn. 92 og 138 ble begge solgt for 1,5 mill. kr eksklusive fellesgjeld og uten parkeringsplass i parkeringshuset. Disse er beholdt av borettslaget som garasje for maskinparken.

Gevinsten ved salget av leilighetene er skattepliktig. Gevinsten fordeles på alle andelseiere etter husleiebrøken og fremgår som en del av posten "andre inntekter" på ligningsoppgaven. Den ekstra beskatningen dette medførte for andelseierne skal i sin helhet refunderes ved fratrekk i en månedsleie i løpet av inneværende år.

6.13 Dagligstuen.

Mange års bruk og slitasje begynte å bli altfor tydelig i Dagligstuen (Landingsveien 86). Kjøkkenet var uhygienisk, forfallent og generelt lite tiltalende, toalettet likeså, og resten kunne sårt trenge maling, bedre lys etc. Da styret anså oppussing som nødvendig dersom utleielokalet fortsatt skulle være attraktivt for beboerne, ble dette vedtatt utført. Arbeidet er nå ferdig, og Dagligstuen fremstår som ren og delikat og såpass nøytral at den skulle kunne tilfredsstillende alle aldersgrupper i borettslaget. Ut fra de reaksjoner styret hittil har fått fra leietakere, er disse veldig fornøyd, og vi håper flere vil ønske å ha hyggelige sammenkomster der fremover. Det er laget egne "husordensregler" for bruken av lokalet, bl.a. for å sikre at naboer ikke blir forstyrret på noen måte.

Bomiljøutvalget (bestående av blokkrepresentantene) har fått i oppgave å komme med forslag til multifunksjonell bruk av det lille rommet innenfor selve Dagligstuen (lekerom, internett-café, biljardrom, etc.), men alle beboere ønskes velkommen med forslag.

Pr. i dag har styret også søknad inne hos Plan- og Bygningsetaten om tillatelse til å benytte lokalet til enkeltovernattinger noen få ganger i året. Vi har grunn til å tro at dette vil bli godkjent, slik at beboere med gjester langveisfra til større selskaper eller lignende kan søke styret om å benytte Dagligstuen en natt eller to. Styret vil komme tilbake til dette hvis/når det blir aktuelt.

6.14 Fellesmåling/kjøp av strøm

Etter å ha vurdert flere tilbydere har borettslaget inngått avtale med Optima Nett Norge AS om fellesmåling av strøm (jfr. sak 5B på ordinær generalforsamling 2001). Etter forhandlinger er det inngått avtale med Hjemkraft som kraftleverandør. Se for øvrig pkt. 3.6.

6.15 Bedre belysning bak parkeringshuset og varmekabler

I 2001 ble det montert ekstra lyspunkter på nordsiden (bak) og østsiden av parkeringshuset. Dette ble gjort fordi det på mørke kvelder kunne være utrivelig å ferdes der. Det ble også anlagt varmekabler for fotgjengere rundt parkeringshuset og ved innkjørselen til de to øverste planene. Ved den øverste innkjøringen har styret reklamert på arbeidene fordi området med kabler er kortere enn avtalt. I tillegg er det lagt for mye asfalt over varmekablene slik at disse ikke fungerer tilfredsstillende. Firmaet vil utbedre dette uten kostnader for borettslaget.

6.16 Montering av strømuttak på leieparkeringsplassene ute

På ordinær generalforsamling 2001 ble styret gitt fullmakt til å utrede interessen for strømuttak for motorvarmer på en del av disse plassene og evt. sette prosjektet i gang. En forutsetning var at borettslaget ikke ble belastet økonomisk ved dette. Styret har gjennom LyttePosten kartlagt andelseiernes ønsker om strømuttak på utleieplassene. Resultatene viste at det var begrenset interesse for det-

te, og prosjektet er foreløpig lagt på is. Dersom interessen skulle ta seg opp vil styret på ny vurdere om prosjektet skal iverksettes.

6.17 Trafikksituasjonen ved innkjøringen til borettslaget

Styret har i lang tid (se innkalling til ordinær generalforsamling 2001) hatt en dialog med politiet og myndighetene for om mulig å få gjort noe med de til tider farlige situasjonene som kan oppstå morgen og ettermiddag når mange foreldre parkerer i Landingsveien ved innkjøringen til borettslaget for å levere/hente barn på Voksen skole. Sikten er begrenset pga. skråningen (gressbakken) mot Jarbakken, og spesielt om vinteren, når kjørebane er både glatt og innsnevret pga. brøytekanter, har det vært flere "nesten-ulykker".

Saken har vært behandlet hos ansvarlig avdeling ved Majorstuen politistasjon og ved Trafikk- og Miljøseksjonen. Vi har nå fått endelig beskjed om at vårt ønske om skilting "All stans forbudt" i Landingsveien fra krysset ved innkjøringen eller andre tiltak ikke vil bli imøtekommet. Myndighetene har vært på befaringer og mener at fartsgrense på 30 km/t, blindvei og fortau på begge sider av veien skal være sikkerhetsmessig godt nok. Styret var ikke enig, men kom altså ingen vei.

For at 30 km/t-skiltet ved trafikkøyen i krysset i Landingsveien skal være synlig nok, har styret fjernet gammelt informasjonsskilt som delvis dekket fartsgrenseskiltet. Politiet har allerede foretatt en kontrollmåling av fart og mener at nesten alle som kjørte for fort i denne delen av Landingsveien, skulle inn/ut av borettslaget eller P-huset. De varsler at flere fartsmålinger vil bli foretatt – da med forelegg.

Styret henstiller derfor til borettslagets beboere å gjøre sitt for å hindre en alvorlig ulykke. Overhold alltid fartsgrensen og kjør ekstra sakte om vinteren når det er vanskeligere å stoppe.

6.18 Ugunstig beplantning utendørs inntil fasade

Under arbeidet med fasadeoppussingen ble det registrert skader på betong/murflater forårsaket av busker og trær som vokser inntil fasaden på/ved terrasser og balkonger. Skade kan oppstå ved at tett beplantning inntil vegg medfører redusert naturlig fordampning og høy fuktighet i veggflaten, ved fysisk trykk mot veggen m.v. Beboerne har i rundskriv fått beskjed om å fjerne slik skadelig beplantning, og styret vil påse at det skjer før vekstsesongen starter.

6.19 Lekeplassene

Tilstandsvurdering av borettslagets nåværende lekeplasser med innretninger og utstyr har vist at de ikke tilfredsstillende dagens forskrifter. Oppgradering og fornyelse er derfor påkrevet. Det er innhentet flere tilbud, og arbeidene er planlagt påbegynt like etter generalforsamlingen. Oppgraderingen ses i sammenheng med utemiljøplanen. Det vil være mulig å få refundert inntil 50% av kostnadene fra Friluftsetaten hvis borettslaget tilpasser utstyret for motorisk utvikling.

6.20 Hageparsellene

Etter inngått avtale med Friluftsetaten har styret ansvaret for administrering av parsellene. Styret savner tilbakemelding fra enkelte om de fortsatt ønsker å leie parsell. For evt. nye interesserte er det ennå muligheter for leie. Det planlegges et eget parsellmøte etter generalforsamlingen, bl.a. for å få organisert dugnad.

6.21 Dugnad

Rusken-aksjonen 2002 er planlagt avholdt 30. april. Nye river er innkjøpt til barna. Det vil bli overraskelser til barna og forfriskninger til både barn og voksne.

6.22 Salg av maling etc. fra styrerommet

Styret utleverer fakturaer ved salg fra styrerommet (kontanter mottas ikke). Der-som fakturaen ikke betales innen fristen vil styret sende ut en påminnelse der et purregebyr på kr 50,- tilkommer.

6.23 Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner

I driftsperioden 2001-2002 er det utført følgende arbeider:

- Oppusset høyblokkenes fasader mot vest.
- Oppusset lavblokkenes fasader (balkonger) på kjøkkensiden (sluttføres våren 2002).
- Slutført installasjonsarbeidene for fellesmåling og felles kjøp av strøm.
- Slutført ombygging av kabelnettet (fra serienett til stjernenett) for bredbånds-tjenester.
- Lagt varmekabler langs P-hus og foran portene på de to øverste plan samt langs trapp fra rundkjøringen til hjørnet av L.vn. 84.
- Montert nye belysningspunkter langs P-hus.
- Installert ny styringsenhet for strøm i P-hus.
- Malt alle kjellergulv, -vegger og -tak.
- Malt 21 oppganger (L.vn. 80, 86, 94-106, 116-138).
- Montert 2 ekstra lyspunkter i oppgangene lavblokker.
- Montert ekstra lyspunkt i hver etasje i oppgang høyblokker.
- Montert ekstra sykkelstativer (-kroker) i tak kjellerrom.
- Utbedret skader i leiligheter etter vannlekkasjer fra heisoppbygg høyblokker.
- Pusset opp Dagligstuen (Landingsveien 86).
- Montert større avfallsbeholdere i P-hus.
- Lagt om S-stein ved L.vn. 106, lagt fartshump ved L.vn. 122-126.
- Remontert utendørs vannkraner lavblokker.

6.24 Tilstandsvurdering av bygningene

På oppdrag fra styret ble tilstandsvurdering av bygningene utført av OBOS Prosjekt høsten 2001. Det ble ikke avdekket alarmerende svakheter ved bygningsmassen, men registrerte forhold og anbefalte tiltak vil bli fulgt opp. Blant disse er kartlegging og evt. utbedring av rømningsveier i høyblokkene, TV-inspeksjon av avløpsrør i dekker og vegger, forbedring av avrenning fra balkonger og fornyelse av platefeltene i P-husets fasade.

I forbindelse med fasadeoppussingen ble vedlikeholdet av indre balkongflater (gulv, brystning, vegger, tak, vinduskarm og -ramme) og rekkverk registrert. Her ligger vedlikeholdsplikten hos andelseier iflg. husleiekontraktens §5 ("...ytre rom som hører leiligheten til"). Mange steder er vedlikeholdet ikke tilfredsstillende, og enkelte steder så grovt forsømt at det f.eks. er oppstått betongskader (fuktighet og frostspreng) pga. manglende overflatebehandling (maling). Styret ser med bekymring på at bygningskonstruksjonen slik blir påført skade. Berørte andelseiere gis skriftlig pålegg med hjemmel i husleiekontrakten.

6.25 Planlagte investeringer og vedlikeholdsarbeider

I utgangspunktet hører det under styrets ansvar løpende å vedta og sørge for igangsetting av *ordinære, påkrevde* vedlikeholdstiltak i borettslaget, uten nødvendigvis å måtte forelegge slike tiltak for generalforsamlingen, med de evt. forsinkelser det kan medføre.

Borettslagets løpende lån er avdragsfritt frem til 2005. Det frigjør midler som muliggjør en betydelig vedlikeholdsinnsats de nærmeste årene. Også økningen i disponible midler fra år 2001 bidrar til dette.

Følgende vedlikeholdsarbeider og investeringer planlegges for 2002-2003 og videre, utenom forslagene i innkallingens pkt. 5:

2002-2003:

- Fullføring av oppussing av lavblokkenes fasader på kjøkkensiden.
- Nye forskriftsmessige lekeapparater.
- Utvendig beising av vinduene som ikke vender mot balkongene.
- Videre maling av oppganger.
- Drenering av balkonger.
- Utbedre indre taknedløpsrør.
- Fullføre omlegging av S-sten pga. setninger, stygge kanter etc. 2 nye farts-humper ved L.vn. 128-132 og 66-72.
- Rette opp fortau langs P-hus.
- Ny adkomst langs P-husets vestsida.
- Ny feiemaskin.
- Forskriftsmessig vedlikehold av utstyr i tilfluktsrom.
- Orienteringsskilt for Orebakken ved gangvei gjennom skogen.
- Male fartshumpene.
- Fjerne ugress mellom S-sten.

2003-2004 og videre:

- Fornyelse av platefeltene i fasaden P-hus.
- Fornyelse av innvendige støpejernsrør i P-hus.

6.26 SHK (Sameiet Hovseter kabelnett)

Fra Orebakken er styreleder Jan Røsegg og Vidar Holum representert i styret for SHK. Årsmøte er ikke avholdt pr. 01.04.2002. Medlemmer i SHK er borettslagene Hamborg, Jarbakken, Kollektivet, Setra, Orebakken, Hovseter trygdebolig og Hovseterhjemmet. For informasjon (kanalplan, status for Telenors forsøksprosjekt for utprøving av bredbåndstilgang i SHK-området etc.) henvises til SHK's nettside www.shkn.no eller SHK's TV-informasjonskanal E53. E-postadressen til SHK er post@shkn.no. Telenor Avidis kundeservicetelefon er 815 33 105.

6.27 Hovseter Vel

Fortsatt (pr. 01.04.2002) har ingen påtatt seg rollen som styreleder i Velet, og det har ikke vært noen aktivitet i 2001. Det er å håpe at en "ny giv" vil skje i 2002, ikke minst fordi ny Sørkedalsveitrasé igjen er kommet på dagsorden. I velstyret som ble valgt på årsmøtet 01.02.2001 er Orebakkens styre representert med to styremedlemmer, Rune Fjørtoft og Jan Røsegg. Velets medlemmer er borettslagene Hamborg, Jarbakken, Kollektivet, Meklenborg, Setra og Orebakken. Oslo kommunale boligbedrift har status som observatør. Medlemmene representerer i alt 1.755 boenheter.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2001

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, 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. 31.12.2001 kan overføre til regnskapsåret 2002.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2001 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2001 var totalt kr 13.834.598,-. Det er en økning av inntektene i forhold til budsjettet for år 2001 på kr 3.274.598,-. Den viktigste årsaken til avviket er salg av to av borettslagets utleieleiligheter (vedtatt solgt på ordinær generalforsamling 2001).

Utgifter

Utgiftene i 2001 var totalt kr 10.522.924,-. Dette er en reduksjon av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2001 på kr 1.568.376,-. Hovedårsaken til avviket er at ikke alle de planlagte vedlikeholdsoppgavene ble utført/avsluttet i 2001.

Resultat og disponible midler

Resultatet av driften for 2001, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, viser en økning av borettslagets disponible midler på kr 3.381.234.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2001 utgjør kr 7.600.598,-. Styret foreslår at de disponible midler overføres til driften i år 2002.

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

8. KOSTNADSUTVIKLINGEN FOR 2002

8.1 Kommunale avgifter år 2002.

Renovasjons-, vann- og avløpsavgiften økes ikke i år 2002. Statlig avgift på avfall til sluttbehandling i forbrenningsanlegg eller til deponi er indeksjustert med ca. 1,9

% med virkning fra 01.01.2002. Renovasjonsetaten har prisene under kontinuerlig vurdering, og de kan eventuelt bli endret i løpet av 2002.

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 7,15 % pr. 01.02.2002. Lånebeløpet fremgår av regnskapet. Lånet er avdragsfritt frem til desember 2005 (første halvårslige termin er 30. desember).

Renter på *driftskonto* (mellomregning) i OBOS pr. 10.01.2002 var 3,75 %.
Renter på *sparekonto* (særvilkår) i OBOS pr. 10.01.2002 var 6,85 %.

8.3 Forretningsførerhonoraret

Det vil ikke bli noen økning av forretningsførerhonoraret for 2002.

8.4 Revisjonshonoraret

Revisjonshonoraret økte i 2001 med 2,2 %. For år 2002 antas revisjonshonoraret å øke tilsvarende konsumprisindeksen. Fra 01.07.2001 er det innført moms på revisjonstjenester.

8.5 Forsikring

Premien på alle bygningsforsikringer gikk opp med 6,5 % fra 2001 til 2002. Forsikringsselskapene har i 2001 gjennomført retaksering av bygningsmassen for de fleste boligselskapene. Dette har for mange ført til betydelig økning i forsikringssummen og for noen en kraftig premieøkning. Økningen for vårt borettslag ble på hele 77% (fra kr 384.917,- for år 2001 til kr 680.748,- for år 2002). Samtidig er egenandelen økt til 6.000 kr. Med så stor økning i borettslagets forsikringskostnader vil styret følge skadeutviklingen nøye og vurdere mulige tiltak for å påvirke premienivået. OBOS arbeider med å innhente nye forsikringstilbud til borettslagene.

8.6 Strømprisene

Elektrisitetsavgiften er vedtatt redusert med 2 øre (ekskl. mva.) fra 01.01.2002. Kraftprisene lå i 2001 gjennomgående på et høyere nivå enn de siste foregående årene. Som følge av den innførte ordning med fellesmåling og felles kjøp av strøm i borettslaget vil kraftprisen for beboerne bli lavere enn den ellers ville vært.

8.7 Øvrige kostnader

For disse er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2 % i 2002.

9. BUDSJETT FOR 2002

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i år 2002. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten.

Det er tatt høyde for de vedlikeholds- og investeringsplaner som foreligger (jfr. årsmeldingens pkt. 6.25). Det er også tatt hensyn til refusjoner til beboere ved legging av nytt rør og sluk i baderomsgulv og til fradrag i husleien som kompensasjon for andelseiernes gevinstbeskatning etter borettslagets salg av to

utleieleiligheter i 2001 (jfr. årsmeldingens pkt. 6.12 og generalforsamling 2001, forslag 5C). Det faste styrehonoraret er foreslått økt med ca. 5%, tilsvarende den alminnelige lønnsutvikling, til kr 295.000 for 2002.

Budsjettet gir en forventet økning i disponible midler på 1 228 000 kr i 2002.

Oslo 05.04.2002

I styret for Orebakken Borettslag

Jan Røsegg /s/ Elin Stoermann-Næss /s/ Rune Fjørtoft /s/
Henrik Dons Finsrud /s/ Merete Hammari /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
BORETTSLAG**

	DRIFTSOVERSIKT		BUDSJETT
	2 0 0 1	2 0 0 0	2 0 0 2
INNETEKTER:			
1* LEIEINNETEKTER	10 303 692	10 376 154	10 346 000
2* RENTEINNETEKTER	494 610	193 317	200 000
SALG AV 2 TJENESTELEILIGHETER	2 904 080	0	0
SALG ANLEGGSMIDLER	12 000	59 000	40 000
3* ANDRE INNETEKTER	120 216	95 764	100 000
SUM INNETEKTER	13 834 598	10 724 235	10 686 000
UTGIFTER:			
MEDLEMSKONTINGENT	-64 800	-75 430	-75 000
REVISJONSHONORAR	-9 475	-7 476	-10 000
STYREHONORAR	-280 000	-235 000	-295 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-156 800	-156 800	-157 000
4* ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-58 163	-55 838	-60 000
5* PERSONALUTGIFTER	-478 031	-475 393	-470 000
6* DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 614 868	-3 638 074	-4 000 000
KJØP ANLEGGSMIDLER	-6 816	-103 013	150 000
7* ANDRE RENTEUTGIFTER	-2 037	-1 768	-2 000
8* PANTEGJELDSRENTER	-1 743 416	-1 510 158	-1 750 000
9* ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-669 519	-676 981	-750 000
10* FORSIKRINGER	-391 394	-337 285	-681 000
11* KOMMUNALE AVGIFTER	-805 417	-870 726	-808 000
TAP PÅ FORDRINGER	0	-30 000	0
ENERGI OG BRENSEL	-242 188	-225 835	-250 000
SUM UTGIFTER	-10 522 924	-8 399 777	-9 458 000
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER	3 311 674	2 324 457	1 228 000
FINANSIELLE INN./UTBET.			
TILLEGGSSINNB.BORETT SINNS	51 800	0	0
INNSKUDD ØREM.BANKKTI.	0	-1 056	0
UTTAK ØREM.BANKKTO.	17 560	0	0
INVEST.AV AKSJER OG AND.BEV.	200	0	0
ENDRING DISP. MIDLER	3 381 234	2 323 401	1 228 000
DISPONIBLE MIDLER 1.1	4 219 364	1 895 962	
ÅRETS BEVEGELSE	3 381 234	2 323 401	
DISPONIBLE MIDLER 31.12	7 600 598	4 219 364	

OVERSIKT EIENDELER, GJELD

	2 001	2000
OMLØPSMIDLER:		
	0	275 459
	8 390	243 530
	8 558 021	4 074 557
12*	75 283	15 369
	134 598	23 645
	8 776 292	4 632 560
KORTSIKTIG GJELD:		
	-23 023	0
	-918 697	-229 752
13*	-67 687	-56 193
	-134 598	-23 645
	-31 690	-101 898
	0	-1 708
	-1 175 695	-413 196
DISPONIBLE MIDLER		
	7 600 597	4 219 364
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
	0	17 560
14*	62 600 000	62 600 000
	2 853 293	2 853 293
15*	1 532 612	1 551 796
	66 985 905	67 022 649
LANGSIKTIG GJELD:		
16*	-23 091 594	-23 091 594
17*	-1 500	-1 500
18*	-12 377 100	-12 325 300
	-42 900	-42 700
	-35 513 094	-35 461 094

19* PANTSTILLELSE KR 35 416 894

OSLO DEN 31.12.2001/ 05.04.2002

I STYRET FOR OREBAKKEN BORETTSLAG

Jan Røsegg /s/ Elin Stoermann-Næss /s/ Rune Fjørtoft /s/

Henrik Dons Finsrud /s/ Merete Hammari /s/

O B O S

MARTIN MÆLAND

ADM. DIREKTØR

EGIL J. HAVRE

REGNSKAPSSJEF

NOTER

NOTE : 01**LEIEINNTEKTER**

Grunnleie	10 047 568
Forretningslokaler	99 450
Framleietillegg	66 540
SUM TEORETISK LEIE	10 213 558

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Grunnleie	-29 498
Framleietillegg	-8 000

ANDRE LEIER

Andre leieinntekter	54 600
Parkeringsleie	59 382
Lokale-/lagerleie	13 650
SUM LEIEINNTEKTER	10 303 692

NOTE : 02**RENTEINNTEKTER**

OBOS, Fond 76 / Øremerkede midler	394
OBOS, innskudd særvilkår	429 519
Renteinntekter DnB	4 544
Renter av innestående i OBOS	57 843
Andel renteinntekter Hovseter Kabelnett	2 309
SUM RENTEINNTEKTER	494 610

NOTE : 03**ANDRE INNTEKTER**

Hovseter Kabelnett, el.install. TV sentral	8 008
Hovseter Vel, refusjon adm.kostnader	1 600
Salg maling, nøkler, portåpnere m.m.	110 608
SUM ANDRE INNTEKTER	120 216

NOTE : 04**ANDRE FORVALTN.TJENESTER**

OBOS, juridisk bistand - nye andeler	-5 000
Flexlm Info Wiz as, flyfoto (OB-perm)	-1 240
Løvold A/S, konsultasjon uteomr.plan	-4 960
OBOS, planteplan, møter, regnskap m.m.	-22 501
Opak A/S, tilstandskontroll, lekkasje	-1 993
OBOS Prosjekt, P-Hus, planteplan	-22 469

SUM ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-58 163
-------------------------------------	----------------

NOTE : 05**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-246 342
Ordinær lønn, vikarer	-1 853
Overtid	-63 841
Lønn rengjøringshjelp	-1 575
Annen lønn (hjelp vaktm.)	-29 400
Påløpne feriepenge	-41 161
Arbeidsgiveravgift	-93 294
AFP –pensjon	180
Yrkesskadeforsikring	887
Arbeidsklær	-1 632
SUM PERSONALUTGIFTER	-478 031

NOTE : 06**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****STØRRE BYGNM.VEDLIKEHOLD**

ABB A/S, Installasjon av Optima	-363 334
AL Paletten AS, maling	-554 821
Brendemoe & Kirkestuen, fasadearb.	-1 825 150
Leithe & Christiansen A.S, varmekbl.	-124 000
Bjørn Simonsen & Sønn, fasadearb.	-1 525 125
SUM STØRRE BYGNM.VEDLIKEHOLD	-4 392 430

Drift/vedl.hold bygninger	-277 217
Drift/vedl.hold VVS	-11 870
Drift/vedl.hold elektro	-176 935
Drift/vedl.hold utvendig anl.	-121 209
Drift/vedlikehold heiser	-205 964
Drift/vedl.hold antenneanlegg	-154 540
Drift/vedl.hold brannsikring	-170 407
Drift/vedl.hold parkeringsanl	-1 250
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-88 764
Egenandeler forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-5 282
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 614 868

NOTE : 07**ANDRE RENTEUTGIFTER**

Renter leverandørgjeld	-229
Renter OBOS neg.kasse	-40
OBOS, gebyr fellesobligasjon	-1 708
OBOS, termingebyr lån	-60
SUM ANDRE RENTEUTGIFTER	-2 037

NOTE : 08**PANTEGJELDSRENTER**

Lån i OBOS	-1 743 416
SUM PANTEGJELDSRENTER	-1 743 416

NOTE : 09**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-2 300
Renovasjon, søppeltømming	-54 188
Diverse leiekostnader (parseller)	-2 000
Verktøy og redskap	-7 845
Telefon-/kontormaskiner	-1 795
Driftsmaterialer	-24 418
Lyspærer og sikringer	-2 398
Datarekvisita	-1 761
Andre fremmede tjenester	-12 367
Renhold ved firmaer	-412 036
Kontorrekvisita	-20 768
Trykksaker	-54 446
Møter,kurs,oppdatering mv	-9 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-464
Andre kontorkostnader	-7 561
Telefon	-14 819
Porto	-11 859
Drivstoff maskiner osv	-6 200
Vedl.hold maskiner osv	-8 124
Reisekostnader	-862
Bank og kortgebyr	-5 909
Velferdskostnader	-8 000
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-669 519

NOTE : 10**FORSIKRINGER**

Forsikring bygninger	-384 917
Anleggsmaskiner	-6 253
Utv.huseieransvar	-224
SUM FORSIKRINGER	-391 394

NOTE : 11**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-523 721
Renovasjonsavgift	-281 696
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-805 417

NOTE : 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring tidligere beboer, husleie	4 660
Fordring på beboer, egenandel forsikring	4 500
Oslo Kommune, avregn.kommunale avg.	66 123
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	75 283

NOTE : 13**GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrekk	-18 015
Skyldig arb.giveravgift	-8 511
Skyldige feriepenger	-41 161

SUM GJELD	-67 687
OFF.MYNDIGH/FERIEP.	

NOTE : 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1975	62 600 000
--------------------------	------------

SUM BYGNINGER	62 600 000
----------------------	-------------------

TOMTEN ER KJØPT I 1986

G.NR. 31 B.NR. 315

NOTE : 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr

Tilgang 1991

6 255

Feiemaskin, selvgående

Tilgang 1997

110 700

Feieredskap til traktor

Tilgang 2000

77 929

Fliskutter

Tilgang 1997

26 000

Avgang i år 2001

-26 000

0

Gressklipper nr. 2

Tilgang 1999

178 350

IBM PC datautstyr

Tilgang i 2000

25 084

Inventar

Tilgang i år 2000

39 485

Kopimaskin

Kostpris/Bokf.verdi 1988

12 000

Toro Løvsamler/Blåser

Tilgang 2001

6 816

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 nr.1

Tilgang 1999

82 244

Traktor nr. 2

Tilgang 1999

638 263

Antenneanlegg

Tilgang 1998

215 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**1 532 612**

NOTE : 16**PANTEGJELD**

OBOS

Renter 7,05 % Løpetid 15 år

Opprinnelig 1999

-23 091 594

-23 091 594

SUM PANTEGJELD**-23 091 594****NOTE : 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

DEPOSITUM LEILIGHETER

Lokale nr. 30005

-1 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-1 500****NOTE : 18****BORETTSINNSKUDD**

I år 2001

-51 800

Opprinnelig 1975

-12 325 300

SUM BORETTSINNSKUDD**-12 377 100****NOTE : 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 35 468 964 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.01 en bokført verdi på kr 65 453 293

LEILIGHETSNOTE

Ant. leil.	Opprinn. innskudd	Leie pr.mnd	Opprinn. kostpris	Påkostn. /rehab.	Restgjeld	Disp. midler
12	17400	1335	99731	4546	36788	12109
20	20400	1508	112655	5135	41556	13678
10	22400	1720	128493	5857	47398	15601
2	25900	1741	144480	6585	53295	17542
32	24900	1868	139549	6361	51476	16943
1	31900	1894	141492	6449	52193	17179
48	25900	1934	144480	6585	53295	17542
105	26900	1968	147020	6701	54232	17850
10	28900	2001	149485	6813	55141	18150
64	31900	2040	152399	6946	56216	18504
105	33900	2072	154789	7055	57098	18794
20	34900	2072	154789	7055	57098	18794
429	12 377 100	837 574	62 599 973	2 853 227	23 091 575	7 600 589

"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.