

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Orebakken borettslag avholdes **torsdag 22.05.2003 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 talerrett, 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 2002

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2002

- A) Regnskap for 2002
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2002.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. FORSLAG

5 A) Nye dører for lettere adkomst til plan 2 og 3 i parkeringshuset.

Mange beboere har gitt uttrykk for at parkeringsplassene i parkeringshuset ligger langt unna boligen. For å lette adkomsten noe, spesielt til plan 1 (nederst), er det de to siste årene anlagt en ny gangvei med varmekabler langs parkeringshusets vestre vegg samt lagt varmekabler langs parkeringshuset nordre og østre vegg. Det er også montert ekstra belysning langs parkeringshuset.

Gangavstanden vil bli adskillig kortere for mange beboere med parkeringsplass på plan 2 og plan 3 hvis det installeres nye dører som leder ut til gangveien på parkeringshusets vestre vegg. På begge planene kan en dør plasseres slik at den leder rett ut på gangveien. Dører som slår innover vil ikke være til fare for personer på gangveien.

På begge stedene hvor det passer å installere nye dører (på nivå med gangveien utenfor), ligger det en parkeringsplass. For å frigjøre plass til ny inn-/utgang må borettslaget kjøpe disse plassene. En parkeringsplass er verditaksert til 65.000 kr. Ut

over kostnadene ved kjøp av to plasser antas det å påløpe i størrelsesorden 50.000 kr for montering av nye dører samt bedret belysning ved de nye inn-/utgangene.

En av de berørte andelseiere har allerede sagt seg villig til å bytte plassen med en annen i parkeringshuset. Ved positivt vedtak vil styret gå ut til alle andelseiere for om mulig å finne to som er villige til å selge sine plasser i parkeringshuset, slik at de berørte parkeringsplassene kan frigjøres.

Vedtak krever 2/3-flertall, jfr. vedtektene § 10 (8) nr. 1.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å kjøpe 2 parkeringsplasser i parkeringshuset samt installere 2 nye dører, én på plan 2 og én på plan 3, i parkeringshusets vestre vegg.

5 B) Endring av vedtektenes § 5 Forkjøpsrett, pkt. 3.

§ 5 (3) har i dag følgende ordlyd:

”Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett bestemmer styret i borettslaget etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen hvem som skal gå foran. Tildelingsregler: tildeling av leilighet skjer etter samlet botid i OBRL til den som får flest poeng etter følgende skala:

- 1 poeng for hvert år andelseieren har bodd i OBRL etter 1.1.1976.
- 1 poeng ekstra for enslige.
- 1 poeng for hvert familiemedlem i søkerens familie.

Ved lik poengsum blir medlemsansienitet i OBOS utslagsgivende”.

Iflg. OBOS er Orebakken borettslag alene om slike spesielle tildelingsregler. Reglene er upresise og har i enkelte tilfeller skap problemer for meglere. Hvis ”samlet botid” er ment å inkludere evt. tidligere boperiode(r) for personer som før har flyttet ut av borettslaget, er det ikke i samsvar med reglene i OBOS, som kun regner botid fra siste innflytningsdato. Formuleringen ”1 poeng for hvert år....” er upresis (kan gi likt antall poeng ved opp til 1 års forskjell på innflytningstidspunktene). Styret finner det heller ikke rimelig med forskjellsbehandling etter husstandens størrelse.

Vedtak krever 2/3 flertall, jfr. vedtektene § 18 (1).

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektenes § 5 (3) endres til følgende ordlyd:

”Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, er botiden i borettslaget avgjørende for hvem som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende. Botiden regnes fra dato for kontraktsinngåelse. Dersom en andelseier flytter fra borettslaget, nullstilles botiden, og den vil ikke bli regnet med dersom andelseieren flytter inn i borettslaget senere”.

5 C) Oppføring av utebod på terrasse på bakkeplan.

Fra Henrik D. Finsrud, L.vn. 68, og Håvard Aspenes, L.vn. 58, er innkommet forslag med følgende ordlyd:

"Vi søker generalforsamlingen om tillatelse til å oppføre utebod på terrassen på stuesiden. Søknaden gjelder leiligheter på bakkeplan med plass til slik bod, se nærmere beskrivelse nedenfor. Endelig godkjent oppføring forutsetter også godkjennelse fra Plan- og Bygningsetaten i tillegg til Generalforsamlingsvedtak.

Leilighetene har beliggenhet i første etasje med stuesidens terrasse ut mot en av ferdselsårene i borettslaget, og med inngangspartiet rett ved siden av terrassen. Terrassene er derfor umiddelbart tilgjengelige for forbipasserende.

Dette innebærer at oppbevaring av gjenstander av verdi, slikt som gassgrill eller elektrisk grill, ikke er trygt på samme måte som for leiligheter over bakkeplan. Dette medfører en begrensning av bruksområdet for disse terrassene. Rot og henstilling av forskjellige eiendeler på disse terrassene er i tillegg skjemmende der folk ferdes og har innsyn, og en utebod vil kunne bidra til bedre ryddighet. Da dette gjelder bakkeplan, vil disse bodene ikke stenge for rømningsveiene mellom leilighetene.

Vi foreslår derfor at det gis tillatelse til å oppføre uteboder med enhetlig utforming og plassering etter følgende prinsipper. Uteboden har grunnflate 120x165 cm utvendig målt og plasseres i hjørnet mellom soveromsvindu og betongvegg mot inngangsparti. Dette innebærer at bodens vegg er trukket ca 30 cm inn fra blokkens balkongfasade, og boden går helt opp under balkongtaket over. Bodene oppføres med liggende panel i samme type som veggene våre for øvrig, og beises i samme brunfarge. Døren i boden vender inn mot terrassen. En slik utforming bør ivareta borettslagets estetiske hensyn og ikke sjenere andre beboere.

Alle kostnader dekkes av den enkelte og vil ikke belastes borettslaget."

Styrets kommentar:

Styret er positivt til forslaget og mener at slik tillatelse også bør gjelde leilighetene i underetasje, hvor utebodens grunnflate av fysiske årsaker begrenses til 65cm x 165 cm.

Vedtaket krever 2/3 flertall, jfr. vedtektene § 10 (8) nr. 1.

Styrets forslag til vedtak:

Oppsetting av utebod tillates under de forutsetninger og begrensninger som er nevnt i forslaget og i styrets kommentar (underetasjene).

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) 1 delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling
- E) Aktivitetsutvalg
- F) Representant til styret i Bamsehagen barnehage

ÅRSBERETNING FOR 2002

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

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:	Miriam Rygh Andersen	Landingsveien 82

B. VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Merete Hammari	Landingsveien 100
Aase Sjømæling	Landingsveien 58
Kirsten Lyche Baastad	Landingsveien 138
Tom Bysveen	Landingsveien 104

C. DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Rune Fjørtoft	delegert
Elin Stoermann-Næss	varadelegert.

D. VALGKOMITÉEN:

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

E. TRAFIKKUTVALGET:

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

F. DYREHOLDSUTVALGET:

Per Ivar Helle	Landingsveien 114
Tor S. Haanshus	Landingsveien 120

G. AKTIVITETSUTVALGET:

Rune Haddal (delvis)	Landingsveien 100
Erlend B. Andersen	Landingsveien 82

H. REPRESENTANT TIL STYRET I BAMSEHAGEN BARNEHAGE:

Erlend B. Andersen	Landingsveien 82
--------------------	------------------

I. BOMILJØUTVALGET HAR BESTÅTT AV FØLGENDE BLOKKREPRESENTANTER:

L.vn. 56 - 60		
L.vn. 66 - 72	Elisabeth Brodtkorb	(68)
L.vn. 74 - 78	Elisabeth Helland-Hansen	(74)
L.vn. 80		
L.vn. 82	Liv Kjær, Hilde Lukkasen	(82)
L.vn. 84	Anne Schei	(84)
L.vn. 86		
L.vn. 88 -92	Målfrid Hage, Eivind Steenstrup	(90)
L.vn. 94 - 98	Inger Lise Karlsen	(94)
	Tone Ørnholt	(98)
L.vn. 100 - 106	Anne Eline Riisnæs	(100)
	Tom Bysveen (leder)	(104)
L.vn. 110 - 114		
L.vn. 116 - 120	Karianne Paulsen	(120)
L.vn. 122 - 126	Astrid Norunn Schei, Kirsti Fokk	(126)
L.vn. 128 - 132	Aadel Gjæssund	(130)
L.vn. 134 - 138	Gunnar Krøger	(136)

Styrets representant i bomiljøutvalget: Elin Stoermann-Næss.
Landingsveien 56-60, 80, 86 og 110-114 har pr. april 2003 ikke valgt blokkrepresentant.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til redusert forretningsførerkontrakt. Borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS er Håvard Bakken, tlf. 22 86 55 13.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers DA, oppnevnt av OBOS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget ligger i bydel Røa 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, bydel Røa 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 og likestillingslovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø og jevn kjønnsfordeling blant tillitsvalgte og utvalgsmedlemmer. Styret består av 2 kvinner og 3 menn, og styreleder er mann. Borettslaget har en mannlig ansatt (vaktmester) og forurenses 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. 18.30 –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. Retningslinjene omhandler bl.a. det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering samt attestasjon og anvisning av utbetalinger. Beboerne honorerer arbeidet gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonoraret.

3.3 Vaktmestertjenesten

Vaktmester Ingar Grønn ivaretar den daglige drift og løpende vedlikehold i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. 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 (evt. endringer kunngjøres i informasjonsbrev). Vaktmesters mobilnr. 481 25 905 skal kun benyttes i viktige, påtrengende tilfeller. Vennligst unngå å ringe privat til vaktmester utenom ordinær arbeidstid.

3.4 Salg av nøkler/skilt, maling etc.

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.

Det planlegges utskifting av alle inngangspartiene, inkludert dørklokkene, i løpet av 2003. Alle andelseiere vil i denne forbindelse få utdelt et skjema for utfylling av navn til den nye ringeklokken. På skjemaet vil det også være mulig å bestille enhetlig skilt til postkassen.

Alt salg fra borettslaget skjer kun mot utlevering av faktura, som skal betales innen 14 dager. Dette for å unngå oppbevaring av kontanter på styrerommet. Vi ber om at betalingsfristen overholdes, slik at purring og ekstraarbeid for styret unngås. Dersom fakturaen ikke betales innen fristen, påløper et påminnelsegebyr på kr 50,-. Ved betaling over telefon eller Internett er det viktig at fakturanummer oppgis, slik at betalingen blir korrekt registrert.

3.5 Renhold

Firmaet KNR Renhold har utført vask av trappeoppgangene og kjellergangene i 2002. Styret har fått få tilbakemeldinger om dårlig utført trappevask. Det er en klar bedring i forhold til tidligere benyttede vaskebyråer, som utførte til dels slett arbeid. Vi har imidlertid erfart at renholdsfirmaet har ligget litt på etterskudd hva gjelder renhold av kjellere og gelender i oppgangene. Dette er tatt opp med firmaet. Evt. klager på vasken skal rettes til styret, som vil ta forholdet opp med firmaet.

3.6 Felles måling og kjøp av strøm

Borettslaget har avtale om felles måling og kjøp av strøm. Dette bidrar til reduserte strømkostnader både for den enkelte andelseier og for borettslagets fellesarealer. Strømforbruket leses av automatisk. Nettleien og kraftleveransen samles på én faktura. Denne betales etterskuddsvis hvert kvartal. Felles kjøp av strøm innebærer at den enkelte andelseier ikke selv kan velge kraftleverandør. Det er det borettslaget ved styret som gjør. Strømforbruket til den enkelte andeleier blir målt individuelt.

Borettslaget har inngått avtale med Istad Kraft AS om levering av strøm til beboerne. Istad Kraft AS er produkteier av Hjem Kraft. Avtalen gjelder frem til utgangen av 2004. Styret har valgt å inngå en kraftavtale der strømprisen følger markedsprisen. Over tid har dette vist seg å være det rimeligste kraftproduktet. Kraftleverandørens påslag på markedsprisen er 1,25 øre/kWh (nettleie og offentlige avgifter kommer i tillegg). I tillegg kommer en fastavgift på kr 264,- pr. år.

For 2002 inngikk borettslaget en *tilleggsavtale* om at prisen til andelseier ikke skulle overstige 22 øre/kWh selv om markedsprisen skulle bli høyere. Kostnaden ved et slikt pristak var at påslaget til kraftleverandøren økte til 1,5 øre/kWh. Dette ga beboerne og borettslaget betydelig lavere strømkostnader for 4. kvartal i fjor, da strømprisen skjøt i været. Denne tilleggsavtalen med kraftleverandøren gikk ut ved årsskiftet. Styret hadde i fjor høst forhandlinger med kraftleverandøren med tanke på å inngå en ny avtale med pristak også for 2003. Siden strømmarkedet var i ubalanse og ingen kunne forutsi hva prisene ville ligge på fremover, ønsket ikke kraftleverandøren å inngå en slik avtale på daværende tidspunkt. Dette var en policy som også de fleste andre – om ikke alle - kraftleverandørene inntok på det tidspunktet.

I 2003 og 2004 vil kraftprisen følge markedsprisen, men uten pristak, med påslag som nevnt ovenfor (1,25 øre/kWh). Styret vil følge utviklingen i strømmarkedet fortløpende for å vurdere om det er gunstig å inngå en ny avtale med pristak på markedsprisen. En eventuell slik avtale må vurderes mot kostnaden for pristaket (øking av påslaget).

Den enkeltes strømforbruk kan avleses på Internett. Det er en forutsetning at man har tilgang på en e-postadresse. For å få brukernavn og passord til sin egen

strømmåler på Internett må man sende en e-post til post@hjemkraft.no med opplysning om:

- navn på regningsmottaker
- leilighetsnummer
- at du bor i Orebakken borettslag i Oslo.

Når man har fått tildelt brukernavn og passord, er det bare å logge seg inn på www.hjemkraft.no under linken "Din måler".

Ved salg eller eierskifte av leiligheten **må** eierskifteskjema fylles ut. Dette ble delt ut til alle beboere sammen med Informasjonsbrev nr. 1/2002 og kan ellers fås ved henvendelse til Istad Kraft AS på tlf. 71 21 35 00, på internett www.hjemkraft.no og www.orebakken.no eller ved henvendelse til styret.

For belysningen på borettslagets uteområder har Viken Nett AS drift og vedlikeholdsansvaret, som betales med ca. 25.000 kr pr. år.

3.7 Service på radio- og TV-anlegget

Telenor Avidi A/S er leverandør av kabel-TV-tjenester til borettslaget gjennom Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK). Ved feil på anlegget, ring 800 30 111 kl. 08.00-22.00 alle dager. Generelle spørsmål kan rettes til kundeservice på tlf. 815 33 105 kl. 08.00 - 22.00 alle dager eller ved e-post til generelt@avidi.no.

Ytterligere informasjon finnes på internettadresse www.avidi.no. Se også informasjonskanal E53 på TV eller i Orebakken-permen, hvor du finner kodene for de "reservekanalene" SHK tar ned direkte fra eteren for å unngå sorte skjermer hvis kabelnettet skulle svikte for en kortere eller lengre periode. Se også pkt. 6.18, SHK.

3.8 Rabattavtale med Telenor

Det er inngått ny rabattavtale mellom OBOS og Telenor, som gjelder automatisk for alle andelseiere. Den viktigste endringen er at rabatten på fastavgiften er falt bort. Til gjengjeld er det blitt gratis å ringe på lørdager, unntatt oppstartavgiften på 59 øre (gjelder kun samtaler til "Norgespris").

Følgende rabatter gjelder på tellerskritt:

- Inntil kr 4.000,- pr. år gir 20% rabatt.
- Utover kr 4.000,- pr år gir 25% rabatt.

Denne rabatten gjelder også mobil- og utenlandssamtaler.

Ved å gå inn på www.boligsamvirket.no kan man bestille en eller flere av tilleggstjenestene med rabatter fra 33-50%. Har du spørsmål til avtalen, ring Telenors kundeservice på tlf. 05000.

3.9 Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn krever at hver bolig skal være utstyrt med minst én røykvarsler samt manuelt brannslukkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden.

Andelseier skal 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 parkeringshuset. Beboere som har flere biler, kan leie utendørs parkeringsplass. Det er i alt 70 plasser for utleie. Prisen er p.t. 900,- kr pr. år. Søknad om leie av parkeringsplass fremmes for styret. I motsetning til tidligere praksis vil ikke leiebeløpet bli tilbakebetalt dersom beboer flytter eller av andre grunner ikke lenger har behov for plassen.

Kontrollen med at borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser overholdes er satt bort til Carpark AS (tidligere Nordisk Parkering AS). Ved overtredelse ilegges kontrollavgift, p.t. kr 400,-. Styret har registrert at antall overtredelser 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.

I forbindelse med feiing av parkeringshuset og maling av parkeringsplassene utendørs i 2002 ble det ilagt flere urettmessige kontrollavgifter. Styret beklager de ulempene flere beboere ble påført i prosessen med å få disse kontrollavgiftene slettet. Det har også vært enkelte andre tilfeller der beboere og gjester er ilagt kontrollavgift urettmessig. Dette har styret umiddelbart tatt opp med parkeringsselskapet i det enkelte tilfelle. Styret har nå gitt en siste advarsel til parkeringsselskapet, og hvis dette ikke bedres, vil kontrakten bli sagt opp og annet selskap bli engasjert.

3.11 Fremleie

I perioden 01.06.2002 til 01.04.2003 var 8 andelsleiligheter fremleid. Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av fremleietager. Ulovlig fremleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold. Søknader om fremleie skal behandles av borettslagets styre. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS, tlf. 22 86 56 63, som tar gebyr (p.t. kr 750,-) for saksbehandlingen.

3.12 HMS (helse, miljø, sikkerhet) - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, dvs. styret i borettslaget, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i lov om tilsyn med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr, lov om brann- og eksplosjonsvern, forurensningsloven og arbeidsmiljøloven. For å oppfylle kravet må alle borettslag minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften (ved bygge- og anleggsarbeid), lekeplassutstyr og det elektriske anlegget i fellesområdene samt jevnlig vernerunder.

Fordeling av ansvaret for elektrisk anlegg og utstyr 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”.

Orebakken borettslag arbeider kontinuerlig med å tilpasse og HMS-håndbok for boligselskap 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.

3.13 Oversikt over vesentlig vedlikehold/ rehabilitering

ÅR	TILTAK
1986	Utbedret fasader. Skiftet alle ”små” vinduer (til Nordan 3-lags).
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 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 omteking 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 (slutført 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. 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) på lavblokkenes kjøkkenside og maling av 21 oppganger (se 2001). Oppgradert "torget" iflg. uteområdeplanen. Montert nye forskriftsmessige lekeapparater på lekeplassene. Anlagt ballbinge ved grusbanen i Hovseterdalen (støttet av OBOS, bydel Røa og flere Hovseter-borettslag). Pusset opp Dagligstuen (L.vn. 86). Montert nye inngangsdører til Dagligstuen og styrekontor. Videreført omlegging av S-stein (ved L.vn. 56, 78, 84, 106, 118, 120-122, 134). Lagt fartshump ved L.vn. 122-126. Utbedret enkelte kummer (ny topp med lokk). Ombygget ventilasjonsanlegget i P-huset pga. støy mot nærliggende blokker. Beiset utvendig alle vinduene som ikke vender mot balkongene. Malt oppgangene L.vn. 110, 112 og 114. Anlagt ny gangvei med varmekabler langs P-husets vestsida. Montert orienteringsskilt for Orebakken ved gangvei gjennom skogen. Oppmerket utendørs parkeringsplasser.
- 2003 Pr. 30.04.: Påbegynt oppgradering av området foran blokkene iflg. uteområdeplanen.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i if Skadeforsikring med polisenummer 5404150. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, jfr. husleiekontraktens definisjon. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Hvis flere leiligheter er berørt, notér hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og oppgi dette når skaden meldes til borettslagets styre og forsikringsavdelingen i OBOS, tlf 22 86 55 00, faks 22 86 57 04, e-post: forsikring@obos.no. 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 if Skadeforsikring en egenandel på kr 6.000,-. Selv om borettslagets forsikring benyttes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis styret vedtar dette.

5. OMSETNING AV LEILIGHETER

OBOS-medlemmer har forkjøpsrett ved kjøp av OBOS-leiligheter. Andelseiere i borettslag har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i eget borettslag ved å tre inn i avtalen (høyeste bud) foran OBOS-medlemmer som ikke bor i borettslaget, jfr. borettslagets vedtekter. Andelseier som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med i OBOS fellesannonser tirsdag og torsdag i dagsavisene. Her står alle leiligheter, enten de selges av OBOS-megleren eller andre eiendomsmeglere. Oversikt over boliger til salgs finnes også på OBOS hjemmesider (www.obos.no). Leiligheter til salgs i Orebakken finnes på oppslag i vinduet til styrekontoret (Landingsveien 78). Bruk av forkjøpsrett skal meldes direkte til OBOS, avdeling forkjøp. OBOS-megleren har oversikt over hvilke leiligheter som er solgt og til hvilke priser.

Leiligheter omsatt i tiden fra forrige generalforsamling (24.04.2002) til 01.04.2003 med priser i millioner kr:

Leilighetstype	Antall	Gj.sn.pris	Høyest	Lavest
2-roms, lavblokk	3	1,52	1,62	1,45
2-roms, høyblokk	4	1,22	1,30	1,16
3-roms	19	1,62	1,79	1,45
4-roms	8	1,82	1,86	1,62

For alle leilighetene kommer andel fellesgjeld i tillegg.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling den 24.04.2002 har styret avholdt ekstraordinær generalforsamling 27. november 2002, 17 styremøter og behandlet 159 saker (pr. 30.04.03). I tillegg er avholdt et antall arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer etc. Styrevakter er avholdt hver torsdag kl. 18.00 (nå 18.30) - 20.00 i styrerommet, Landingsveien 78. Styret er representert i Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) og har deltatt i møter der.

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. Siste driftsår (pr. 30.04.2003) er det gått ut 5 Informasjonsbrev.

LyttePosten er styrets og utvalgenes (bl.a. Bomiljøutvalgets) organ for spørreundersøkelser blant beboerne for å få tilbakemeldinger, innspill og forslag. Av naturlige årsaker utkommer *LyttePosten* høyst uregelmessig. Det er en god stund siden sist (ingen i siste driftsår), og styret mottar gjerne forslag til spørsmål til *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.

Borettslaget har også anskaffet utstyr og satt i drift en egen informasjonskanal på kabel-TV nettet, kanal C61. Informasjonen her vil i stor grad være den samme som kommer i Informasjonsbrevene.

Informasjonspermen "Orebakken med nærmiljø" ble delt ut til alle andelseiere i 2001. Permen skal følge leiligheten og inneholder mye nyttig stoff, først og fremst om borettslaget (bl.a. de nye husordensreglene, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.11.2001), men også litt om nærmiljøet. 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 juni 2003.

6.3 Blokkrepresentanter, beboermøter

Ordningen med blokkrepresentanter har fungert bra siste driftsår. Representantene utgjør også Bomiljøutvalget (jfr. pkt. 6.4) og er en gruppe kreative og positive personer som har et flott engasjement både for miljøet i og rundt sin egen blokk og for borettslaget som helhet.

Blant annet har oppgraderingen av utemiljøet vært en stor og viktig sak. Innspill fra blokkenes beboere er blitt videreformidlet av blokkrepresentantene, slik at alle har hatt anledning til å bli hørt før arbeidene nå (våren 2003) settes i gang foran de enkelte blokkene. Her har det m.a.o. vært praktisert godt "grasrotdemokrati". Styret ønsker derfor å minne alle beboere om betydningen av å møte på blokkmøtene som representantene holder 2 ganger i året (vår og høst). Det er alltid saker som er viktige for trivselen akkurat der du bor og hvor din mening og stemme også teller. 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. Dessverre er oppmøtet i dag generelt ikke godt!

Det mangler nå (våren 2003) representanter i Landingsveien 56-60, 80, 86 og 110-114. Styret håper det også der finnes noen som kan tenke seg å "ta et år" for trivselen i borettslaget. Vervet kan også deles mellom to beboere i samme blokk, og Forsvarets beboere er selvfølgelig også velkommen til å ta et slikt verv. Blant blokkrepresentantene/bomiljøutvalget finnes folk i alle aldre. I tillegg er det en fin måte, for eksempel for nyinnflyttede, å bli kjent med andre i borettslaget. Husk at de blokkene som ikke har representant, mister mye informasjon om hva

som skjer og får ikke påvirket beslutningene. Er du interessert – ta kontakt med styret!

6.4 Underutvalg

Bomiljøutvalget er et vitalt og aktivt organ som består av borettslagets blokkrepresentanter (jfr. pkt. 6.3) og fungerer som bindeledd mellom beboerne og styret. Siden forrige ordinære generalforsamling har utvalget avholdt 6 møter. Oppgraderingen av utemiljøet iflg. revidert plan for uteområdet har vært en stor og viktig sak for utvalget.

Aktivitetsutvalget har hatt betydelig virksomhet i 2002. I september ble det arrangert høstfest for å markere "åpningen" av torget, ballbingen i Hovseterdalen og de nye lekeplassene. Det ble servert pølser, is og drikke. I tillegg var det konsert på torget med Jentejanitsjar'n Bjølsen. I desember ble det arrangert julegrantenning med julemusikk, gløgg, julenisse og poser til barna. Beboerne stilte opp mannsterke på begge arrangementene. For det meste har bare ett av utvalgsmedlemmene vært aktivt (grunnet utenlandsopphold).

Trafikkutvalget har de siste årene hatt liten eller ingen aktivitet og heller ikke i 2002 avholdt noe møte. Utvalgets funksjon var opprinnelig blant annet å føre kontroll med at borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser ble overholdt. Dette er nå satt bort til et parkeringsselskap (jfr. pkt. 3.10). Klager fra beboere over selskapets virksomhet og ilagte kontrollavgifter behandles nå av styret. På denne bakgrunn, og etter forslag fra valgkomitéen, har styret vedtatt å nedlegge utvalget. Av den grunn er det ikke fremmet forslag til nye representanter til trafikkutvalget under generalforsamlingens dagsorden pkt. 6, valg av tillitsvalgte.

Dyreholdsutvalget har heller ikke i 2002 avholdt noe møte. Oppgavene ifm. registrering av dyrehold, informasjon etc. ivaretas av styret. Av denne grunn, og etter forslag fra valgkomitéen, har styret vedtatt å nedlegge utvalget. Derfor er det ikke fremmet forslag til nye representanter til dyreholdsutvalget under generalforsamlingens dagsorden pkt. 6, valg av tillitsvalgte.

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 gjelder også borettslagets internkontroll (HMS), hvor arbeidsbeskrivelsen for vaktmester utgjør en viktig del. Denne ajourføres sammen med vaktmesteren i samsvar med gjeldende praksis og internkontrollforskriften.

6.6 Samarbeidet 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.

6.7 Nye vinduer/dører mot balkonger og nye inngangspartier

På ekstraordinær generalforsamling 27. november 2002 ble det vedtatt å skifte ut vinduer og dører mot balkong (se innkallingen for detaljer). Dette er et stort løft for borettslaget og et omfattende prosjekt å administrere. Styret har derfor inngått avtale med OBOS Prosjekt om utarbeidelse av anbudsdokumenter og byggeledelse. Avtale med entreprenør forventes inngått primo mai, og utskiftingen vil ventelig strekke seg ut over inneværende år. Det blir lagt stor vekt på at det omfattende anleggsarbeidet utføres sikkert og til minst mulig sjenanse for beboerne.

På ordinær generalforsamling 2002 ble det vedtatt at inngangspartiene skulle skiftes ut. Bomiljøutvalget har fremmet ønske om at inngangspartiene skal være i teak, slik som i dag, men ellers ikke kommet med noen entydige synspunkter eller anbefalinger. Styret har valgt å behandle utskifting av inngangspartiene sammen med utskifting av vinduene. Produsenter og utførende firmaer er ofte de samme for vinduer og dører, og sammenslåing av de to prosjektene (samme anbydere og byggeledelse) vil trolig føre til lavere kostnader (større leveranse).

6.8 Oppgraderingen av uteområdet

Etter anbudskonkurranse er det inngått kontrakt med CH Prosjekt om den videre oppgraderingen foran blokkene iflg. vedtatt uteområdeplan. Det tas sikte på å ferdigstille arbeidene i løpet av sommerhalvåret 2003 med oppstart ved L.vn. 56-72 etter påske.

6.9 Beising av soveromsvinduer

Det er foretatt utvendig beising av alle vinduene som ikke vender mot balkong, i alt 764 vinduer. Arbeidet ble utført av AL Paletten etter anbudskonkurranse

6.10 Dagligstuen

Bomiljøutvalget fikk i oppgave å komme med forslag om bruk/utnyttelse av det lille rommet innenfor selve Dagligstuen og valgte å innrede dette som en stue med sofa etc. til mindre selskaper og som sted å trekke seg tilbake til ved større anledninger. Representanter fra Bomiljøutvalget og styret vil foreta denne innredningen i løpet av våren. Det er også kommet ønske om et par gode stoler inne i selve Dagligstuen, så man ser på muligheten for å inkorporere en liten salong i det eksisterende miljøet. Styret gjør oppmerksom på at fra 01.01.2003 gikk leien for Dagligstuen opp til kr. 250,- pr. dag for borettslagets beboere og kr. 400,- for eksterne leietakere. Vedlikehold og fortløpende innkjøp av løsøre, slik at Dagligstuen holdes i god stand og er hyggelig å leie, er bakgrunnen for den lille økningen. Det er fremdeles et svært rimelig sted å leie til store og små arrangementer.

6.11 Ballbingen i Hovseterdalen

På ordinær generalforsamling 2002 ble det vedtatt å anlegge en ballbinge i forlengelsen av grusbanen i Hovseterdalen. Ballbingen ble fullført i august samme år. Ballbingen er satt opp med økonomisk støtte fra OBOS (100.000 kr), Røa bydel (frivillighetsmidler, 43.500 kr), Jarbakken borettslag (25.000 kr), Setra borettslag (10.000 kr) og Kollektivet borettslag (10.000 kr). I tillegg er det søkt om spillemidler på 200.000 kr. Styret har fått tilbakemelding om at søknaden om spillemidler er god og meget vel begrunnet. Denne blir imidlertid ikke behandlet

før medio 2003. Orebakken borettslag har lagt ut beløpet, som forventes overført til borettslagets konto i løpet av året. Orebakkens andel av prosjektet blir dermed ca. 188.000 kroner, omtrent som lagt til grunn for vedtaket.

Etter flere henvendelser har Meklenborg borettslag dessverre svart negativt på vår forespørsel om økonomisk støtte til ballbingen, og styret kan bare beklage dette.

Det vil bli satt opp et skilt på ballbingen med takk til alle bidragsyterne samt en henstilling om at ballbingen ikke benyttes etter kl. 22.00.

Styret vil takke alle som har bidratt økonomisk til ballbingen, og ikke minst våre egne beboere, som gjennom generalforsamlingsvedtak gjorde dette prosjektet mulig. Vi tror og håper at ballbingen vil være til stor glede for liten og stor i nærmiljøet. Dersom det oppdages skade eller hærverk på ballbingen, ber vi om at styret varsles.

6.12 Hageparsellene

Etter inngått avtale med Friluftsetaten har styret ansvaret for administrering av parsellene. Det ble opprettet et parsellutvalg i 2002. Utvalget har gjennomført tre møter og arrangert dugnad på parsellene. Det blir ny dugnad i vår. Parsellutvalget har egen side på borettslagets hjemmeside, hvor man kan få kontakt med utvalgets kontaktperson.

6.13 Dugnad, containere

Rusken-aksjonen 2002 ble avholdt 30. april, og styret vil rette en stor takk til alle som deltok på dugnaden. For å møte det store behovet settes det nå ut containere for avfall 4 ganger i året.

6.14 Anskaffelse av ny løvsuger

Ny løvsuger til feiemaskinen er anskaffet i fellesskap med Jarbakken borettslag. Investeringskostnaden og driftsutgiftene deles mellom de to borettslagene.

6.15 Kurs

Styret har deltatt med tre medlemmer på kurs i regi av OBOS. Tema for kursene var konflikthåndtering i borettslag, forvaltningsjus og drift og vedlikeholdsansvar i borettslag.

6.16 Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner

I driftsperioden 2002-2003 er det utført følgende arbeider:

- Slutført installasjonsarbeidene for fellesmåling og felles kjøp av strøm.
- Slutført ombygging av kabelnettet (fra serienett til stjernnett) for bredbåndstjenester.
- Slutført fasadeoppussing (balkonger) lavblokkenes kjøkkenside.
- Videreført maling av oppganger (L.vn. 110, 112 og 114).
- Oppgradert "torget" iflg. uteområdeplanen.
- Montert nye forskriftsmessige lekeapparater.
- Anlagt ballbinge ved grusbanen i Hovseterdalen (jfr. pkt. 6.12).
- Pusset opp Dagligstuen (L.vn. 86).
- Montert nye inngangsdører til Dagligstuen og styrekontor.

- Videreført omlegging av S-stein (ved L.vn. 56, 78, 84, 106, 118,120-122, 134).
- Anlagt fartshump ved L.vn. 122-126.
- Utbedret enkelte kummer (ny topp med lokk).
- Ombygget ventilasjonsanlegget i P-huset pga. støy mot nærliggende blokker.
- Beiset utvendig vinduene som ikke vender mot balkongene.
- Anlagt ny gangvei med varmekabler langs P-husets vestsida.
- Montert orienteringsskilt for Orebakken ved gangvei gjennom skogen.
- Oppmerket utendørs parkeringsplasser på nytt.
- Påbegynt oppgradering av området foran blokkene iflg. uteområdeplanen.

6.17 Planlagte investeringer og vedlikeholdsarbeider

Følgende vedlikeholdsarbeider og investeringer planlegges for 2003-2005 og videre, utenom evt. forslag i innkallingens pkt. 5:

- Utskifting av vinduer i stue og kjøkken (mot balkong).
- Fornyelse av inngangspartiene.
- Fullføre uteområdeplanen foran blokkene.
- Fullføre omlegging av S-sten pga. setninger, stygge kanter etc.
- Anlegge 3 nye fartshumper ved L.vn. 128-132, 66-72 og 80.
- Oppmerke alle fartshumper.
- Videre maling av oppganger.
- Drenering ved blokker med fukt i kjellere.
- Drenering av balkonger.
- Utbedre indre taknedløpsrør.
- Forskriftsmessig vedlikehold av utstyr i tilfluktsrom.
- Fornyelse av platefeltene i fasaden P-hus.
- Fornyelse av innvendige støpejernsrør i P-hus.

6.18 SHK (Sameiet Hovseter Kabelnett)

Fra Orebakken borettslag er styreleder Jan Røsegg og Vidar Holum representert i styret for SHK. Årsmøte ble avholdt 26.03.2003. Medlemmer i SHK er borettslagene Hamborg, Jarbakken, Kollektivet, Setra, Orebakken, Hovseter trygdebolig og Hovseterhjemmet. For informasjon (kanalplan 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.

6.19 Hovseter Vel

Etter et par år uten aktivitet ble det våren 2003 "blåst liv" i Velet igjen ved at Arne Porsum fra Jarbakken borettslag og Geir Andersen fra Hamborg borettslag påtok seg vervene som hhv. styreleder og nestleder i Velet. Fra Orebakken borettslag er styreleder Jan Røsegg, med styremedlem Miriam Rygh Andersen som vara, representert i velstyret. Årsmøte i Velet ble avholdt 19.03.2003. At Velet nå er kommet på banen er viktig ikke minst fordi myndighetene igjen har satt på dagsorden spørsmålet om ny Sørkedalsveitrasé, som sterkt vil berøre Hovseterområdet. 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 2002

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. Borettslagets anleggsmidler avskrives ikke. Avdrag på lån blir 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. 31.12.2002 kan overføre til regnskapsåret 2003.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2002 er satt opp under denne forutsetning.

7.1 Inntekter

Inntektene i 2002 var totalt kr 10 510 837,-. Det er en reduksjon av inntektene i forhold til budsjettet for år 2002 på kr 175 163,-. De viktigste inntekstpostene med avvik fra budsjettet er:

- Leieinntekter ble budsjettert med kr 10 346 000,-, mens regnskapet viser kr 9 572 499,-. Hovedårsaken til avviket var leiefritaket i desember 2002.
- Andre inntekter ble budsjettert med kr 100 000,-, mens regnskapet viser kr 293 926,-. Hovedårsaken til avviket var de forskjellige tilskuddsmidlene til ballbingen i Hovseterdalen.
- Renteinntekter ble budsjettert med kr 200 000,-, mens regnskapet viser kr 604 412,-.

7.2 Utgifter

Utgiftene i 2002 var totalt kr 9 786 780,-. Det er en økning av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2002 på kr 328 780,-. De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er:

- Forvaltningstjenester ble budsjettert med kr 60 000,-, mens regnskapet viser kr 130 396,-. Den største kostnaden var her tilstandsvurdering og konsulenttjenester fra OBOS Prosjekt.
- Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 4 000 000,-, mens regnskapet viser kr 4 339 628,-. De største kostnadene var, foruten vedlikeholdet av bygningene, installasjon av Optima-systemet (fellesmåling av strøm), malearbeider v. AL Paletten og oppgradering av uteområdet (torget og nye lekeapparater).

7.3 Resultat og disponible midler

Resultatet av driften for 2002, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en økning av borettslagets disponible midler på kr 503 423,-.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2002 utgjør kr 8 104 020,-. Styret foreslår at de disponible midler overføres til driften i år 2003.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

8. KOSTNADSUTVIKLINGEN FOR 2003

8.1 Kommunale avgifter år 2003.

Renovasjonsavgiften økes ikke i år 2003. Vann- og avløpsavgiften økes med 2,5%.

8.2 Borettslagets lån og innskudd

Borettslaget har ett *lån* i OBOS med flytende rente og avdragsfrihet i 5 år (refinansiert 01.07.1999, løper til 2014). Renten var 7,25 % pr. 15.01.2003. Lånebeløpet fremgår av regnskapet.

Renter på *driftskonto* i OBOS pr. 01.01.2003 var 3,75 %.

Renter på *sparekonto* (særvilkår) i OBOS pr. 01.01.2003 var 6,85 %.

8.3 Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret for 2003 økte med 6% til kr 166 208,-.

8.4 Medlemskontingent i OBOS

Medlemskontingenten i OBOS økte fra kr 150,- til kr 175,- fra 01.01.2003.

8.5 Revisjonshonoraret

Revisjonshonoraret for 2002 økte tilsvarende konsumprisindeksen. I tillegg kommer effekten av moms på revisjonstjenester, som slo ut med full virkning for regnskapsåret 2002. Også for 2003 vil revisjonshonoraret øke tilsvarende konsumprisindeksen.

8.6 Forsikring

Premien på alle bygningsforsikringer gikk opp med 6,1 % fra 2002 til 2003 (indeksøkning). I tillegg vedtok Stortinget at naturskadepremien skulle økes fra 17 til 20 promille av forsikringssummen. Ut over dette har if Skadeforsikring hatt en generell prisjustering. I gjennomsnitt er den samlede prisøkningen ca. 20 %.

Forsikringsselskapene foretar en individuell prising ut fra boligselskapets skadesituasjon. Det kan gi store utslag i forhold til generell prisøkning.

Orebakken borettslag skiftet forsikringsselskap i 2002 og fikk ved det redusert premiebeløpet med ca. 7 prosent.

8.7 Strømprisene

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- *Kraftprisen*, som skal dekke kraftleverandørens kostnader ved å produsere og selge den elektriske kraften, utgjør ca. 35 % av total strømpris.
- *Nettleien*, som skal dekke netteiers kostnader til transport av den elektriske kraften og vedlikehold av overføringsnettet, utgjør ca. 30 % av total strømpris.
- *Statlige avgifter*, som er forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 35 % av total strømpris.

Se for øvrig pkt.3.6 vedr. borettslagets felles måling og kjøp av strøm.

8.8 Øvrige kostnader

For disse er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2003.

9. BUDSJETT FOR 2003

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i år 2003. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten.

Med husleieøkningen på 12% fra 1. mars 2003 er det tatt høyde for de vedlikeholds- og investeringsplaner som foreligger (jfr. årsmeldingens pkt. 6.17). Det faste styrehonoraret er foreslått økt med ca. 5%, tilsvarende den alminnelige lønnsutvikling, til kr 310.000,- for 2003.

Driften i 2003 forutsetter ingen ytterligere økning av husleien, men det er regnet med et låneopptak på kr. 10 000 000,- for å dekke de planlagte investeringer og drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Budsjettet gir en forventet reduksjon i disponible midler på kr 6 186 000,- i 2003.

Oslo 02.04.2003

I styret for Orebakken borettslag

Jan Røsegg /s/ Elin Stoermann-Næss /s/
Henrik Dons Finsrud /s/ Rune Fjørtoft /s/ Miriam Rygh Andersen /s/

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Revisjonsberetning for 2002

Vi har revidert årsregnskapet for Orebakken Borettslag for regnskapsåret 2002, som viser disponible midler pr 31.12.2002 på kr 8 104 020. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets og forretningsførers formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2002 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret og forretningsføreren har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forslaget til anvendelse av disponible midler er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 11. april 2003

PricewaterhouseCoopers DA

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

415 OREBAKKEN BORETTSLAG

	DRIFTSOVERSIKT		BUDSJETT
	2002	2001	2003
INNTEKTER:			
1* LEIEINNTEKTER	9 572 499	10 303 692	11 100 000
2* RENTEINNTEKTER	604 412	494 610	250 000
SALG AV 2 TJENESTELEILIGHETER	0	2 904 080	0
SALG ANLEGGSMIDLER	40 000	12 000	0
3* ANDRE INNTEKTER	293 926	174 816	100 000
SUM INNTEKTER	10 510 837	13 834 598	11 450 000
UTGIFTER:			
MEDLEMSKONTINGENT	-65 100	-64 800	-75 000
REVISJONSHONORAR	-9 645	-9 475	-10 000
STYREHONORAR	-294 998	-280 000	-310 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-156 800	-156 800	-166 000
4* KONSULENT OG FORVALTN.TJ	-130 396	-58 163	-60 000
5* PERSONALUTGIFTER	-434 478	-478 031	-470 000
6* DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 339 628	-5 614 868	-6 000 000
KJØP ANLEGGSMIDLER	-148 800	-6 816	60 000
REHAB./PÅKOSTNINGER	0	0	-16 000 000
7* ANDRE RENTEUTGIFTER	-12 173	-2 037	-200 000
8* PANTEGJELDSRENTER	-1 685 902	-1 743 416	-1 800 000
9* ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-807 971	-669 519	-750 000
10* FORSIKRINGER	-637 879	-391 394	-625 000
11* KOMMUNALE AVGIFTER	-826 058	-805 417	-840 000
12* TAP PÅ FORDRINGER	-9 160	0	0
ENERGI OG BRENSEL	-227 792	-242 188	-270 000
SUM UTGIFTER	-9 786 780	-10 522 924	-27 636 000
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER	724 057	3 311 673	-16 186 000
FINANSIELLE INN./UTBET.			
OPPTAK LÅN	0	0	10 000 000
TILLEGGSSINNB.BORETTSSINNS	0	51 800	0
UTTAK ØREM.BANKKTO.	0	17 560	0
ØKN.LANGS.FORDRINGER	-220 634	0	0
INVEST.AV AKSJER OG AND.BEV.	0	200	0
ENDRING DISP. MIDLER	503 423	3 381 233	-6 186 000
DISPONIBLE MIDLER 1.1	7 600 597	4 219 364	8 104 020
ÅRETS BEVEGELSE	503 423	3 381 233	-6 186 000
DISPONIBLE MIDLER 31.12	8 104 020	7 600 597	1 918 020

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2 0 0 2	2 0 0 1
OMLØPSMIDLER:		
INNESTÅENDE OBOS DR.KTO.	970 771	0
INNESTÅENDE BANK	8 628	8 390
INNESTÅENDE SPAREKONTO	7 535 027	8 558 021
KORTSIKTIGE FORDRINGER	0	75 283
ANDEL OMLØPSM.	126 554	134 598
HOVS.KABELNETT		
SUM OMLØPSMIDLER	8 640 980	8 776 292
KORTSIKTIG GJELD:		
GJELD TIL OBOS PÅ DRIFTSKONTO	0	-23 023
LEVERANDØRGJELD	-118 059	-918 697
13* GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP	-60 701	-67 687
PÅLØPNE RENTER	-4 704	0
ANDEL HOVSETER KABELNETT	-347 188	-134 598
14* ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 308	-31 690
SUM KORTSIKTIG GJELD	-536 960	-1 175 695
DISPONIBLE MIDLER	8 104 020	7 600 597
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
15* BYGNINGER	62 600 000	62 600 000
TOMT	2 853 293	2 853 293
ANDEL ANL.MIDL. I HOVS. KABELNETT	220 634	0
16* ANDRE ANLEGGSMIDLER	1 355 712	1 532 612
SUM ANLEGGSMIDLER	67 029 639	66 985 905
LANGSIKTIG GJELD:		
17* PANTEGJELD	-23 091 594	-23 091 594
18* ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 500	-1 500
19* BORETTSSINNSKUDD	-12 377 100	-12 377 100
ANDELSKAPITAL 429 X 100	-42 900	-42 900
SUM LANGSIKTIG GJELD	-35 513 094	-35 513 094
20* PANTSTILLELSE KR	35 416 894	35 416 894

OSLO DEN 31.12.2002 / 02.04.2003

I STYRET FOR OREBAKKEN BORETTSLAG

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

Miriam Rygh Andersen /s/

O B O S

MARTIN MÆLAND /s/

ADM. DIREKTØR

EGIL J. HAVRE /s/

REGNSKAPSSJEF

NOTER**NOTE : 01****LEIEINNEKTER**

Grunnleie	10 076 088
Forretningslokaler	132 600
Framleietillegg	50 900
SUM TEORETISK LEIE	10 259 588

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Grunnleie	-745 544
-----------	----------

ANDRE LEIER

Parkeringsleie	52 005
Lokale-/lagerleie	6 450
SUM LEIEINNEKTER	9 572 499

NOTE : 02**RENTEINNEKTER**

OBOS, innskudd særvilkår	577 006
Renteinntekter DnB	239
Renter av driftskonto i OBOS	24 964
Andel renteinntekter Hovseter Kabelnett	2 204
SUM RENTEINNEKTER	604 412

NOTE : 03**ANDRE INNEKTER**

Salg maling, nøkler, portåpnere m.m.	85 426
Husbanken, tilskudd bygn.tilst.vurd.	20 000
Jarbakken B/L, tilskudd ballbingen	25 000
Kollektivet B/L, tilskudd ballbingen	10 000
OBOS, tilskudd ballbingen	100 000
Setra B/L, tilskudd ballbingen	10 000
Frivillighetsmidler bydel Røa til ballbingen	43 500
SUM ANDRE INNEKTER	293 926

NOTE : 04**KONSULENT OG FORVALTN.TJEN.**

OBOS, juridisk bistand	-18 600
OBOS, møter, rapporter m.m	-8 250
Opak, befaring fukt kjeller	-10 378
OBOS Prosjekt, bygn.tilst.vurd. m.m.	-90 936
Polygon a/s, måleoppdrag	-2 232
SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJE	-130 396

NOTE : 05**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-273 302
Overtid	-32 045
Påløpne feriepenger	-36 642
Arbeidsgiveravgift	-90 458
AFP –pensjon	180
Yrkesskadeforsikring	-2 212
SUM PERSONALUTGIFTER	-434 478

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

ABB A/S, installasjon av Optima	-745 394
AL Palletten AS, malerarbeid	-407 933
CH Prosjekt	-1 023 748
SUM STØRRE BYGNM.VEDLIKEHOLD	-2 177 075

Drift/vedl.hold bygninger	-293 770
Drift/vedl.hold VVS	-59 751
Drift/vedl.hold elektro	-18 929
Drift/vedl.hold utvendig anl.	-1 008 631
Drift/vedl.hold heiser	-176 996
Drift/vedl.hold antenneanl.	-375 643
Drift/vedl.hold brannsikring	-12 537
Drift/vedl.hold parker.anl.	-31 377
Drift/vedl.hold garasjeanl.	-70 326
Vedl.hold leil.,lokaler	-96 596
Egenandeler forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 339 628

NOTE : 07**ANDRE RENTEUTGIFTER**

Renter OBOS	-10 405
OBOS, gebyr fellesobligasjon	-1 708
OBOS, termingebyr lån	-60
SUM ANDRE RENTEUTGIFTER	-12 173

NOTE : 08**PANTEGJELDSRENTER**

Lån i OBOS	-1 685 902
SUM PANTEGJELDSRENTER	-1 685 902

NOTE : 09**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-1 800
Renovasjon, søppeltømming	-134 312
Verktøy og redskap	-5 881
Vaktmestertjenester	-1 290
Renhold ved firmaer	-463 586
Andre fremmede tjenester	-14 603
Kontorrekvisita	-15 961
Trykksaker	-18 443
Aviser,tidsskrifter,faglitt.	-455
Møter,kurs,oppdatering mv	-18 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 262
Andre kontorkostnader	-41 185
Telefon	-17 365
Porto	-14 202
Drivstoff biler,maskiner osv	-3 871
Vedl.hold biler,maskiner osv	-26 986
Reisekostnader	-709
Bank og kortgebyr	-7 172
Velferdskostnader	-18 690
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-807 971

NOTE : 10**FORSIKRINGER**

Forsikring bygninger	-631 347
Anleggsmaskiner	-6 308
Utv.huseieransvar	-224
SUM FORSIKRINGER	-637 879

NOTE : 11**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-544 362
Renovasjonsavgift	-281 696
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-826 058

NOTE : 12**TAP PÅ FORDRINGER**

Tapsførte fordringer	-9 160
SUM TAP PÅ FORDRINGER	-9 160

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

Forskuddstrek	-15 184
Skyldig arb.giveravgift	-8 875
Skyldige feriepenger	-36 642
SUM GJELD OFF.MYND./FERIEP.	-60 701

NOTE : 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Sparebank1 Skadeforsikring	-6 308
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 308

NOTE : 15**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 : 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr Tilgang 1991		6 255
Feiemaskin, selvgående Tilgang 1997	110 700	
Avgang i år 2002	110 700	0
Feieredskap til traktor Tilgang 2000		77 929
Powerflex feiemaskin Tilgang i år 2002		148 800
Gressklipper nr. 2 Tilgang 1999		178 350
IBM PC datautstyr Tilgang 2000		25 084
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
Inventar Tilgang i år 2000		39 485
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	
Tilbakeført i år *	215 000	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 355 712

* Ettersom Hovseter Kabelnett S/E både nyinvesterer og foretar avskrivning på sine driftsmidler, tilbakefører vi antenneanlegg til opprinnelig kostpris. Andelen anleggsmiddel ved Hovseter Kabelnett finner du nå på egen linje i balansen: "Andel anl.midl.i Hovs.Kabelnett kr. 220.634."

NOTE : 17**PANTEGJELD**

OBOS

Renter 7,15 % Løpetid 15 år

Opprinnelig 1999

-23 091 594

-23 091 594

SUM PANTEGJELD**-23 091 594****NOTE : 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

DEPOSITUM LEILIGHETER

Lokale nr. 30005

-1 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-1 500****NOTE : 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975

-12 377 100

SUM BORETTSINNSKUDD**-12 377 100****NOTE : 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 35 468 694 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.02 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	12911
20	20400	1508	112655	5135	41556	14584
10	22400	1720	128493	5857	47398	16634
2	25900	1741	144480	6585	53295	18704
32	24900	1868	139549	6361	51476	18066
1	31900	1894	141492	6449	52193	18317
48	25900	1934	144480	6585	53295	18704
105	26900	1968	147020	6701	54232	19033
10	28900	2001	149485	6813	55141	19352
64	31900	2040	152399	6946	56216	19729
105	33900	2072	154789	7055	57098	20039
20	34900	2072	154789	7055	57098	20039
429	12 377 100	837 574	62 599 973	2 853 227	23 091 575	8 104 097

"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.