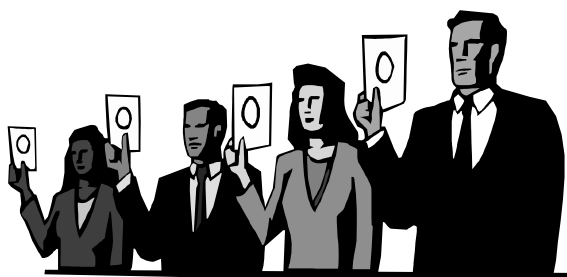


## ***Kjære beboer!***

Velkommen til årets generalforsamling i Orebakken borettslag, som avholdes tirsdag 04.05.2004 kl. 17.45 i Voksen kirke!

Innkallingen du nå holder i hånden, inneholder styrets årsberetning og regnskap for 2003.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslagets drift ved å møte opp på generalforsamlingen. Det er den muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.



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.



---

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2004

---

Ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag avholdes  
tirsdag 4. mai 2004 kl. 17.45 i Voksen kirke.

---

### 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 2003

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2003

- A) Regnskap for 2003
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2003.

#### 4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

#### 5. FORSLAG

##### 5 A) Omgjøring av utleieleilighet til fellesrom

Borettslaget eier en leilighet med tre soverom, i alt ca. 110 m<sup>2</sup>, i underetasjen i Landingsveien 98. Leiligheten har tidligere vært felleslokale, men har de siste 16 årene vært utleid. Dagens utleiepris er 10.000 kr pr. måned, som utgjør ca. 23 kr pr. leilighet i borettslaget.

I februar sendte styret ut et spørreskjema til borettslagets beboere for å kartlegge interessen for omgjøring av leiligheten til trimrom og overnattingsrom for gjester. Beboerne ble samtidig oppfordret til å komme med forslag til andre eller flere bruksområder for leiligheten. Det kom inn 67 svar, som gir en svarprosent på ca. 16%. Av de som hadde svart, ønsket 47 % trimrom og 27 % overnattingsmulighet.

Styret ønsker å bidra til utvikling av felles velferdstilbud for beboerne i borettslaget og ser på nevnte omgjøring som et slikt tiltak, som vil gjøre det enda mer attraktivt å bo i Orebakken borettslag. Videre ser styret det ikke som noe mål i seg selv at velferdstilbud i borettslaget skal gå med overskudd. Et eksempel er dagligstuen, som etter betydelige investeringer i oppussing, nytt kjøkken og utstyr, leies ut til beboere for en rimelig penge. Her kan nevnes at vårt naboborettslag Meklenborg har både felles trimrom og overnattingsrom, som er populært blant beboerne.

Styret foreslår derfor at leiligheten gjøres om til felleslokale med trimrom og overnattingsrom som en forsøksordning på 3 år. På bakgrunn av de erfaringene en gjør med bruken av trimrommet og overnattingsrommene, skal saken tas opp til ny vurdering på generalforsamlingen i 2007.

Trimrommet vil ha *minst* en løpemølle, to spinningssykler, en stepmaskin, en benk, og et multi-styrkeapparat. Utstyrets kvalitet vil tilsvare det som brukes på treningssentre. Avhengig av fabrikat vil utstyret kunne koste mellom 50.000 og 100.000 kr. For fri tilgang til trimrommet (innenfor nærmere fastsatte tider) foreslår styret en årsavgift på 600 kr *pr. husstand* som ønsker å benytte trimrommet. Dertil kommer et depositum for nøkkel.

Hvert av overnattingsrommene vil ha låsbare dører og plass til fire gjester i to køyesenger med dyner og puter. Senger og utstyr antas å koste ca. 15.000 kr. Brukerne skal ha med eget sengetøy. Styret foreslår en leie på 200 kr pr. natt for ett overnattingsrom. Nøkkel vil kunne hentes i vaktmesterens eller styrets kontortid.

For både overnattingsgjester og brukere av trimrommet vil det være tilgang til WC/bad og kjøkken, men det forutsettes at trimmerne dusjer hjemme. Renhold vil bli utført av firmaet som vasker trappene i borettslaget.

For øvrig trenger den aktuelle leiligheten generell oppussing, og styret vil måtte utføre dette uavhengig av hva generalforsamlingen vedtar i denne saken.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Som en forsøksordning på 3 år gjøres borettslagets leilighet i Landingsveien 98 om til trimrom for beboerne og overnattingsrom for beboeres gjester. Styret gis fullmakt til å benytte lokalet også til andre formål etter ønsker og behov fra beboerne. Etter prøveperioden skal saken tas opp til ny vurdering på generalforsamlingen i 2007.*

**5 B) Fastmontert grill på torvet.**

Fra aktivitetsutvalget har styret mottatt forslag om at det på plattformen ved juletreet monteres en fast grill til bruk for beboerne. Styret ser dette som et trivselskapende tiltak og slutter seg til forslaget.

Utførelsen er tenkt i rød teglsten med rist og dimensjon ca. 120 cm X 70 cm. Kostnaden antas å være i størrelsesorden 10-15.000 kr. Det forutsettes at brukerne selv holder grillkull og annet nødvendig utstyr samt rengjør rist og rydder opp etter bruk.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Det monteres en fast grill på torvet som beskrevet ovenfor.*

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av leder 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 varadelegert til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Aktivitetsutvalg

---

**Valgkomitéens innstilling:**

Styreleder for 2 år: Jan Røsegg Landingsveien 138

Styremedlem for 2 år: Miriam Rygh Andersen Landingsveien 82  
Eyvind Røst Landingsveien 138

Varamedlem for 1 år: Anne Schei Landingsveien 84  
Jon Magne Nielsen Landingsveien 72  
Madli Haaheim Indseth Landingsveien 106  
Jomar Lygre Langeland Landingsveien 106

VALGKOMITÉ: Unni Olesdatter Brunæs Landingsveien 74  
Viggo Hansteen Landingsveien 68  
Ømme Kristiansen Landingsveien 78

**DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:**

Rune Fjørtoft Landingsveien 120  
Varadelegert: Miriam Rygh Andersen Landingsveien 82

**AKTIVITETSUTVALGET:**

Erlend Bergh Andersen Landingsveien 82  
Berit Nortvedt Landingsveien 92  
Tor Taule Landingsveien 86

Oslo 04.04.2004

I valgkomitéen for Orebakken Borettslag  
Viggo Hansteen /s/ Unni Brunæs /s/ Jomar Lygre Langeland /s/

Oslo 14.04.2004

I styret for Orebakken borettslag

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

## ÅRSBERETNING FOR 2003

### 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:

Tom Bysveen	Landingsveien 104
Eyvind Røst	Landingsveien 138
Linda Bjørntvedt	Landingsveien 78
Anne Eline Riisnæs	Landingsveien 100

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

Rune Fjørtoft	delegert
Elin Stoermann-Næss	varadelegert.

#### D. VALGKOMITÉEN:

Unni Olesdatter Brunæs	Landingsveien 74
Viggo Hansteen	Landingsveien 68
Jomar Lygre Langeland	Landingsveien 106

#### E. AKTIVITETSUTVALGET:

Erlend Bergh Andersen	Landingsveien 82
Berit Nordtvedt	Landingsveien 92

#### F. REPRESENTANT TIL STYRET I BAMSEHAGEN BARNEHAGE:

Erlend Bergh Andersen	Landingsveien 82
-----------------------	------------------

#### G. 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	Hilde Michelsen	(80)
L.vn. 82	Liv Kjær, Hilde Lukkasen	(82)
L.vn. 84	Anne Schei	(84)

---

L.vn. 86	Grethe Simonsen	(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	Karina Hestad Skeie	(130)
L.vn. 134 - 138	Gunnar Krøger	(136)

Styrets representant i Bomiljøutvalget: Elin Stoermann-Næss.

Landingsveien 56-60 og 110-114 har pr. april 2004 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 Vestre Aker 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 Vestre Aker og Vestre Akers Skiklub.

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens 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). Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses 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](mailto:styret@orebakken.no)

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

### **3.2 Retningslinjer for styrearbeidet**

Styret har vedtatt standard retningslinjer for det løpende styrearbeidet. Formålet 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.

Det vil bli foretatt utskifting av alle inngangspartiene, inkludert dørklokkene, i løpet av sommeren 2004. Navnet på ringeklokken vil bli etternavnet på den eller de som er registrert som andelseier. De som ønsker et annet navn på ringetablået, må bestille dette direkte fra firmaet. Styret vil komme tilbake med mer informasjon om dette.

Alt salg fra borettslaget skjer kun mot utlevering av faktura, som skal betales innen 14 dager. Dette for å unngå oppbevaring av kontanter på styreverrommet. 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 Trappevask Service KNR AS (tidligere KNR Renhold) har utført vask av trappeoppgangene og kjellergangene siden 2001. Styret har ikke fått noen tilbakemeldinger om dårlig utført trappevask. 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.

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](mailto:post@hjemkraft.no) med opplysning om:

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

Når man har fått tildelt brukernavn og passord, er det bare å logge seg inn på [www.hjemkraft.no](http://www.hjemkraft.no) under linken "Din måler".

Ved salg eller eierskifte av leiligheten **må** eierskifteskjema fylles ut. Skjemaet kan fås ved henvendelse til Hjem Kraft på tlf. 71 21 35 00, på Internett [www.hjemkraft.no](http://www.hjemkraft.no) og [www.orebakken.no](http://www.orebakken.no) eller ved henvendelse til styret.

For belysningen på borettslagets uteområder har Viken Nett AS drift og vedlikeholdsansvaret, som betales med ca. 30.000 kr pr. år.

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

Etter at Canal Digital AS kjøpte opp Telenor Avidi, er førstnevnte nå leverandør av kabel-TV-tjenester til borettslaget gjennom Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK). Ved feil på anlegget, kontakt kundeservice på tlf. 06090 i tiden 08.00-23.00 (10.00-18.00) eller faxnr. 81532030.

Ytterligere informasjon finnes på internettadresse [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.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.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV-anlegget, som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall ødeleggelse i kabel-TV-anlegget.



### 3.8 Rabattavtale med Telenor

Frem til 05.11.2003 gjaldt følgende rabattavtale mellom NBBL, OBOS og Telenor automatisk for alle andelseiere:

Rabatter på tellerskritt:

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

Denne rabatten gjaldt også samtaler til alle mobilnett og til utlandet.

- Gratis å ringe på lørdager, unntatt oppstartavgiften på 59 øre (gjelder kun samtaler til "Norgespris").

Post- og teletilsynet påla Telenor å redusere rabatten ned til 5% fra 05.11.2003 (10% for det du ringer for over kr 1.000 pr kvartal). Vedtaket ble klaget inn for Samferdselsdepartementet. Den 19. mars 2004 vedtok departementet å oppheve tilsynets vedtak, slik at de opprinnelig rabattene igjen gjelder fra dette tidspunkt. Uteblitt rabatt fra 05.11.2004 (differansen mellom 20%-25% og 5%-10%) vil bli tilbakebetalt til abonnentene.

Det gis ikke rabatt på trafikk til servicetelefoner (8xx- og 5-sifrede nr.), teletorg, opplysningen etc.

Ved å gå inn på [www.boligsamvirket.no](http://www.boligsamvirket.no) kan man bestille en eller flere av tilleggstenestene med rabatter, f.eks. ADSL (Internett).

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 brannslukningsutstyr, 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.

Alternativ rømningsvei fra 2-romsleilighetene i høyblokkene er via brannstige ved soveromsvindu. Alle andre leiligheter i borettslaget har alternativ rømningsvei via nabobalkong gjennom glassfiberplaten som skiller balkongene.

### 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. Leibeløpet blir ikke tilbakebetalt dersom beboer flytter eller av andre grunner ikke lenger har behov for plassen.

Kontrollen med at borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser i husordensreglenes § 6 overholdes er satt bort til Carpark AS. Kontrollavgiften for

overtredelse av bestemmelsene ble fra 1. februar 2004 økt fra 400 kr til 500 kr, som er gjengs sats i andre borettslag.

Dessverre er det mange som kjører med altfor høy fart inne på boområdet. Styret vil henstille til alle å vise hensyn og kjøre i gangfart.

### 3.11 Fremleie

I perioden fra forrige generalforsamling (22.05.2003) til 01.04.2004 var 3 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) ble fastsatt ved kgl. res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften 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. Omtrekking 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 omtrekking 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 omtrekking 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 Slutført oppgradering av området foran blokkene iflg. uteområdeplanen. Påbegynt utskifting av vinduer og dører mot balkonger. Dreneringsarbeider (oppgraving) ved L.vn. 74, 88 og 110 pga. fuktighet i kjeller. Montert brannstiger til 2-romsleilighetene i høyblokkene. Montert nytt innvendig nedløpsrør fra tak i L.vn. 104 og 130. Oppusset fellesrom i L.vn. 82 (vaskerom og toalett). Oppusset utleielokalet til Bamsehagen Barnehage.
- 2004 Montert nye dører til plan 2 og 3 i P-husets vest-fasade for enklere adkomst.

#### 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](mailto: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. FORKJØPSRETT OG OMSETNING AV LEILIGHETER

OBOS-medlemmer har forkjøpsrett ved kjøp av OBOS-leiligheter. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet leiligheten. 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 trer da inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en pris tilsvarende det (høyeste) bud som er akseptert. Finansieringen må da være klar og må kunne dokumenteres gjennom bank, forsikring eller lignende finansieringskilder. Hvis flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, er botiden i borettslaget avgjørende. Har selger akseptert et bud som er lavere enn den prisantydning som sist ble annonsert i fellesannonsen, er hovedregelen at leiligheten må annonseres på nytt, da med fast pris og kun til forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Andelseier som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med i OBOS fellesannonser tirsdag og torsdag i Aftenposten. Her står alle leiligheter, enten de selges av OBOS-megleren eller andre eiendomsmeglere. Oversikt over boliger til salg finnes også på OBOS hjemmesider ([www.obos.no](http://www.obos.no)). Leiligheter til salg i Orebakken finnes også på oppslag i vinduet til styrekontoret (Landingsveien 78). For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Denne fristen vil vanligvis være syv dager etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke kreve å få kjøpt boligen i medhold av ansiennitet. Bruk av forkjøpsrett skal meldes direkte til OBOS, avdeling forkjøp, tlf. 22 86 55 00. OBOS-megleren har oversikt over hvilke leiligheter som er solgt og til hvilke priser.

Leiligheter omsatt i Orebakken i tiden fra forrige generalforsamling (22.05.2003) til 01.04.2004 med priser i millioner kr:

Leilighetstype	Antall	Gj.sn.pris	Høyest	Lavest
2-roms, lavblokk	1	1,29	-	-
2-roms, høyblokk	1	1,20	-	-
3-roms	14	1,75	2,17	1,50
4-roms	10	1,89	2,30	1,60

For alle leilighetene kommer andel fellesgjeld i tillegg.

## 6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling den 22.05.2003 har styret avholdt 15 styremøter og behandlet 93 saker (pr. 14.04). I tillegg er avholdt et antall arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer etc. Styrevakter er avholdt hver torsdag kl. 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](mailto:styret@orebakken.no) med opplysning om adressenummer i Landingsveien. Siste driftsår (pr. 14.04.2004) er det gått ut 4 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. 1 eksemplar er sendt ut siste driftsår (pr. 14.04.2004). Styret mottar gjerne forslag til spørsmål til *LyttePosten*.

Borettslaget har egne hjemmesider på Internett. Adressen er [www.orebakken.no](http://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: [styret@orebakken.no](mailto:styret@orebakken.no).

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

*Informasjonspermen "Orebakken med nærmiljø"* ble delt ut til alle andelseiere i 2001. Permen skal følge leilighetene (skal ikke tas med ved flytting) og inneholder mye nyttig stoff, først og fremst om borettslaget, men også litt om nærmiljøet, som kan være fint å få med seg særlig for nye beboere. Styret har lenge arbeidet med en gjennomgripende ajourføring av permen med revisjon av layout og innhold. Bl.a. skal endringen i vedtektene, vedtatt på fjorårets generalforsamling, med. Arbeidet ventes ferdig i løpet av sommeren og innebærer komplett utskifting av innmaten i permen. Selv om det har tatt tid, har styret funnet en slik samlet fornyelse mer hensiktsmessig enn stykkevis utsendelse av enkeltsider for utskifting. Den enkelte beboer bytter da ut hele den gamle innmaten i permen med nytt innhold. Vi håper dette vil gjøre permen mer oversiktlig og lette bruken av den.

### **6.3 Blokkrepresentanter, beboermøter**

Blokkrepresentantene, som også utgjør Bomiljøutvalget (jfr. pkt. 6.4), 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. Styret ønsker derfor å minne alle beboere om betydningen av å møte på blokkmøtene som blokkrepresentantene skal holde 2 ganger i året. Det er alltid saker som er viktige for trivselen akkurat der du bor og hvor din mening og stemme også teller. Dette er "grasrotdemokrati" på sitt beste – hvis alle møter opp! Men det kan ikke legges skjul på at oppmøtet for tiden generelt er dårlig. 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 mangler nå (våren 2004) blokkrepresentanter i Landingsveien 56-60 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 som nevnt et vitalt og aktivt organ som består av borettslagets blokkrepresentanter (jfr. pkt. 6.3) og fungerer som bindeledd mellom beboerne og styret. Utvalget har avholdt møter med ca. 1 1/2 måneders mellomrom. Utvalget har flere gode ideer og forslag på trappene for å gjøre Orebakken til et enda triveligere sted å bo. Ett eksempel er planene om å invitere borettslagets eldre til pensjonisttreff en gang i uken. Følg med på oppslagstavlene i oppgangene!

*Aktivitetsutvalget* er blitt utvidet fra en til tre personer det siste året. Utvalget har arrangert julegrantenning på torget med julemusikk, gløgg, julenisse og poser til barna første søndag i advent. I mars ble det avholdt akekonkurranse i strålende solskinn med diplom, toddy og appelsiner til alle deltakerne.

#### **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. Ordningen med én av Forsvarets beboere som kontaktperson mot borettslagets styre i saker som angår Forsvarets leiligheter og beboere, har fungert meget bra, men dessverre er det for tiden ingen slik representant. Styret ønsker at Forsvarets beboere blir best mulig integrert i bomiljøet og oppfordrer disse til selv å ta initiativ til å gjenopprette ordningen med kontaktperson og melde sin interesse til styret. Det gir en unik mulighet til informasjon, dialog, samhandling og innsikt i borettslagets saker, som vil komme Forsvarets beboere til gode, samtidig som kontaktpersonen kan tale disses sak overfor styret. Det er ingen stor og tidkrevende oppgave, så ikke la deg avskrekke!

#### **6.7 Nye vinduer/dører mot balkonger og nye inngangspartier**

Borettslagets store prosjekt i driftsperioden 2003-2004 er utskifting av vinduer og dører mot balkonger samt utskifting av inngangspartiene. Entreprenøren Dør og Vindu Spesialisten AS ble valgt etter anbudskonkurranse, og byggeledelsen utføres av OBOS Prosjekt. Ved årets generalforsamling vil de aller fleste ha fått skiftet sine vinduer og balkongdører, og utskifting av inngangspartiene vil være i gang. Etter planen vil arbeidene bli fullført før fellesferien i juli. Fremdrift og kostnader er i henhold til plan og budsjett. Utbetaling av kompensasjon til de beboere som selv har skiftet vinduer og balkongdører, vil starte etter at prosjektet er avsluttet.

#### **6.8 Oppgraderingen av uteområdet**

Arbeidene er stort sett ferdig, og det er hyggelig at flere og flere setter pris på resultatet. Til våren og sommeren vil vegetasjonen vokse seg større og kraftigere, og man vil kunne nyte de små "lommene" i enda større grad enn tidligere. Gledelig er det også at stadig flere - i alle aldre - bruker plassene på torget til formiddagskaffen, ettermiddagsavisen, å sitte og prate sammen mens barna leker osv. Møbleringen på torget er ikke helt ferdig, og styret vil ta hensyn til dem som ønsker ryggstø på sittebenkene og mer helhetlig møblering. Det vil derfor bli sett litt på forskjellige løsninger i løpet av våren.

Selv om flest mulige hensyn er søkt ivaretatt, er det i store prosjekter som dette ikke alltid lett på forhånd å se for seg alle konsekvenser og bedømme hvordan det ferdige resultat vil fungere i praksis. Etterjusteringer vil bli foretatt utenfor Landingsvn. 100-106, hvor plantekassene foran blokken vil få samme utforming og plassering som ved de andre blokkene, og utenfor Landingsvn. 56-60, hvor den ene plattingen vil bli redusert i størrelse og det inkorporeres en sandkasse for de minste barna. Andre små endringer vil også bli gjort rundt omkring for å få det ferdige resultatet best mulig.

For å holde uteområdene pene er det inngått en 3-årig vedlikeholdsavtale med monteringsfirmaet, som inneholder alt fra oljing av treverket til luking og utskifting av planter etc. Det er også inngått en 3-årig vedlikeholdsavtale for lekeplassene, som ivaretar både den sikkerhetsmessige siden (HMS) og generelt vedlikehold.

### **6.9 Brannstiger til 2-romsleilighetene i høyblokkene**

For å sikre alternativ rømningsvei for beboerne i disse leilighetene har styret sørget for montering av brannstiger ved soveromsvinduene. Disse leilighetene har tidligere kun hatt rømningsmulighet gjennom egen inngangsdør eller ut fra balkong/soveromsvindu via brannvesenets stigebil. Alle andre leiligheter i borettslaget har som kjent rømningsmulighet sideveis mot nabobalkong gjennom glassfiberplaten som skiller balkongene.

### **6.10 Nye dører til plan 2 og 3 i P-husets.**

Som vedtatt på generalforsamlingen i 2003 er det montert nye dører til plan 2 og 3 i P-husets vest-fasade for enklere adkomst. Styret beklager at dørene ble stående en tid uten trapper foran, som skyldtes forsinkelse fra entreprenøren. Det vil bli montert lamper over dørene og gangveien langs fasaden.

### **6.11 Dagligstuen**

Etter at Bomiljøutvalget fikk i oppgave å foreslå bruk/utnyttelse av det lille rommet innenfor selve Dagligstuen, er det innredet som en stue med sovesofa, to koselige lenestoler og hyggelig belysning. I tillegg er det store rommet blitt litt mer dekorert, blant annet på veggene, for å redusere romklangen noe. To representanter fra utvalget har stått for utsmykningen, og det er blitt to rom med fargeglede og komfort, som vi håper mange vil finne glede i å bruke. Leien for Dagligstuen er kr 250,- pr. dag for borettslagets beboere og kr 400,- for eksterne leietakere. Det er fremdeles et svært rimelig sted å leie til store og små arrangementer, og svært mange benytter seg av tilbudet. Så vær tidlig ute hvis du planlegger selskap i helgene!

### **6.12 Ballbingen i Hovseterdalen**



Ballbingen i forlengelsen av grusbanen i Hovseterdalen ble satt opp av borettslagene på Hovseter i 2002 (Meklenborg brl. sa nei til å delta). Den fikk økonomisk støtte fra OBOS (100.000 kr) og Røa (nå Vestre Aker) bydel (43.500 kr). Orebakken borettslag sto for hovedfinansieringen. Søknaden om spillemidler på 200.000 kr ble innvilget i 2003 og overført til Orebakkens konto. Orebakkens andel av prosjektet ble til slutt på 189.000 kr. Anlegget kostet i alt 577.000 kr.

Det er satt opp skilt på ballbingen med henstilling om at den ikke benyttes etter kl. 22.00. Imidlertid har styret hverken praktisk mulighet eller bemyndigelse til å håndheve dette overfor brukerne.

Dersom det oppdages skade eller hærverk på ballbingen, ber vi om at styret varsles.

### **6.13 Hageparsellene**

Hageparsellene mellom L.vn. 114 og 116 ligger på kommunal grunn. Borettslaget leier området av Friluftsetaten. Parsellutvalget har i 2003 arrangert dugnad på parsellene, hvor det var betydelig aktivitet. Gleden over å ha sin egen hageparsell i borettslaget er åpenbart til stede. Parsellutvalget har egen side på borettslagets hjemmeside, hvor man kan få kontakt med utvalgets kontaktperson.

### **6.14 Dugnad, containere**

Rusken-aksjonen 2003 ble avholdt 29. april, og styret vil rette en stor takk til alle som deltok på dugnaden. For å dekke behovet settes det ut containere for avfall 4 ganger i året.

### **6.15 Kurs**

Styret har deltatt med ett medlem på seminar arrangert av borettslagets kraftleverandør, Hjem Kraft.

### **6.16 Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner**

I driftsperioden 2003-2004 er det utført følgende større arbeider:

- Påbegynt utskifting av vinduer og dører mot balkonger.
- Dreneringsarbeider (oppgraving) ved L.vn. 74, 88 og 110 pga. fuktighet i kjeller.
- Montert brannstiger til 2-romsleilighetene i høyblokkene.
- Montert nye dører til plan 2 og 3 i P-husets vestre fasade for enklere adkomst.
- Montert nytt innvendig nedløpsrør fra tak i L.vn. 104 og 130.
- Oppusset fellesrom i L.vn. 82 (vaskerom og toalett).
- Oppusset utleielokalet til Bamsehagen Barnehage.

### **6.17 Planlagte investeringer og vedlikeholdsarbeider**

Følgende vedlikeholdsarbeider og investeringer planlegges for 2004 og videre, utenom evt. forslag i innkallingens pkt. 5:

- Fullføre utskifting av vinduer og dører mot balkonger.
- Fornyelse av inngangspartiene.
- Anlegge trinnfri adkomst utenfra til søppelrommene etter krav fra Renovasjonsetaten.
- Drenering av balkonger.
- Videre utbedring av indre taknedløpsrør.

- Videre omlegging av S-sten pga. setninger, stygge kanter etc.
- Anlegge 3 nye fartshumper ved L.vn. 128-132, 66-72 og 80.
- Videre maling av oppganger.
- Forskriftsmessig vedlikehold av utstyr i tilfluktsrom.
- Fornyelse av glassfiberplatene mellom balkongene (rømningsvei).
- Fornyelse av platefeltene i fasaden P-hus.
- Fornyelse av innvendige støpejernsrør i P-hus.

### **6.18 Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK)**

Fra Orebakken borettslag er styreleder Jan Røsegg og Vidar Holum representert i styret for SHK. Medlemmer i SHK er borettslagene Hamborg, Jarbakken, Kollektivet, Setra, Orebakken, Hovseter trykdeboli og Hovseterhjemmet. For informasjon (kanalplan etc.) henvises til SHK's nettside [www.shkn.no](http://www.shkn.no) eller SHK's TV-informasjonskanal E53. E-postadressen til SHK er [post@shkn.no](mailto:post@shkn.no). Canal Digital's kundeservicetelefon er 06090 (se også pkt. 3.7).

### **6.19 Hovseter Vel**

Etter at det våren 2003 ble "blåst liv" i Velet igjen, har Arne Porsum fra Jarbakken borettslag og Geir Andersen fra Hamborg borettslag fungert som Velets arbeidsutvalg. Orebakken borettslag har vært representert med styreleder Jan Røsegg og styremedlem Miriam Rygh Andersen som vara. På årsmøtet i Velet 3. mars 2004 ønsket hverken Arne Porsum eller Geir Andersen å stille til gjenvalg. Da heller ingen andre ville stille til valg, var det ikke lenger grunnlag for å opprettholde Velet, og det ble vedtatt oppløst.

Velets medlemmer var borettslagene Hamborg, Jarbakken, Kollektivet, Meklenborg, Setra og Orebakken. Oslo kommunale boligbedrift hadde status som observatør. Medlemmene representerte i alt 1.755 boenheter.

## **7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2003**

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. 31.12.2003 kan overføre til regnskapsåret 2004.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2003 er satt opp under denne forutsetning.

## 7.1 Inntekter

Inntektene i 2003 var totalt kr 12 026 573,-. Det er en økning av inntektene i forhold til budsjettet for år 2003 på kr 576 573,-. De viktigste inntektspostene med avvik fra budsjettet er:

- Leieinntekter ble budsjettert med kr 11 100 000,-, mens regnskapet viser kr 11 349 336,-. Avviket ligger hovedsakelig grunnleien ifm. leieøkningen 1.3.2003.
- Andre inntekter ble budsjettert med kr 100 000,-, mens regnskapet viser kr 270 388,-. Hovedårsaken til avviket er tilskuddet på kr 200.000,- fra spillemidler til ballbingen i Hovseterdalen, som var uavklart på budsjetteringstidspunktet.
- Renteinntekter ble budsjettert med kr 250 000,-, mens regnskapet viser kr 406 849,-. Hovedårsaken til avviket er mindre påløpne kostnader i 2003 for prosjekt vindusutskifting pga. senere igangsetting enn forutsatt.

## 7.2 Utgifter

Utgiftene i 2003 var totalt kr 11 597 234 ,-. Det er en reduksjon av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2003 på kr 16.038.766,-. De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er:

- Drift, vedlikehold og rehabilitering/påkostninger ble budsjettert med i alt kr 22.000.000,- (6.000.000 kr + 16.000.000 kr), mens regnskapet viser kr 6.008.733,-. Budsjettallet inkluderer hele prosjektkostnaden på ca. 16.000.000 kr for utskiftingen av vinduer og dører mot balkonger samt fornyelse av inngangspartiene. Da disse arbeidene kom i gang senere enn forutsatt (oktober 2003), ble bare en relativt liten del (ca. 2,1 mill. kr) av prosjektkostnaden utbetalt i 2003 (dekket av disponible midler). Det ble derfor ikke nødvendig å benytte det budsjetterte lån på 10 mill. kr i 2003. Da lånet er registrert som heftelse i Eiendomsregisteret, er beløpet tatt med under pantstillelse i regnskapet (note 17).
- Energi og brensel ble budsjettert med kr 270.000,-, mens regnskapet viser kr 573.516,-. Dette skyldes tre forhold. For det første ble samlet strømforbruk for borettslaget i en periode ved overgangen til fellesmåling i januar 2002 ikke målt for den enkelte leilighet men belastet borettslaget (regningen kom i 2003). For det andre ble strømforbruket i borettslagets tre utleielokaler i 2002 og 2003, som utgjør 80.000 kr, ved en feil er belastet borettslaget. Beløpet er tilbakeført borettslaget i 2004 og vil bli inntektsført i regnskapet for 2004. For det tredje har strømprisene i 2003 vært høyere enn lagt til grunn.
- Pantegjeldsrenter ble budsjettert med kr 1.800.000,-, mens regnskapet viser kr 1.225.309,-. Årsaken er rentenedgangen.
- Andre renteutgifter ble budsjettert med kr 200.000,-, mens regnskapet viser kr 2.026,-. Årsaken er at budsjettert lån ifm. vindusprosjektet ikke ble benyttet i 2003 (se ovenfor).
- Kjøp av anleggsmidler ble budsjettert med kr 60.000,-, mens regnskapet viser kr 130.000,-. Budsjettallet gjaldt kjøp av løvsuger, som i regnskapet er blitt ført under andre driftsutgifter, verktøy og redskap. Kr 130.000,- gjelder kjøp av 2 parkeringsplasser i P-huset for å frigjøre plass til 2 nye inngangsdører på plan 2 og 3.

- Konsulent- og forvaltningstjenester ble budsjettert med kr 60.000,-, mens regnskapet viser kr 120.377,-. Den største kostnaden var her bistand ifm. fuktighet i kjellere, taklekkasje, vindusprosjektet m.v.
- Medlemskontingent ble budsjettert med kr 75.000,-, mens regnskapet viser kr 85.825,-. Årsaken er økningen i OBOS medlemsavgift fra kr 150,- til kr 175,- pr. andel fra 1.1.2003.

### **7.3 Resultat og disponible midler**

Resultatet av driften for 2003, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en økning av borettslagets disponible midler på kr 429 339,-.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2003 utgjør kr 8 533 359,-. Styret foreslår at de disponible midler overføres til driften i år 2004.

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 2004**

### **8.1 Kommunale avgifter år 2004.**

Renovasjonsavgiften øker med 13,3 %. Vann- og avløpsavgiften økes med 13,2%.

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

Borettslaget har ett *lån* i OBOS med flytende rente og avdragsfrihet frem til 2005 (refinansiert 01.07.1999, løper til 2015). Renten var 2,70 % pr. 05.03.2004. Lånebeløpet fremgår av regnskapet.

Renter på *driftskonto* i OBOS pr. 01.02.2004 var 0,25 %.

Renter på *sparekonto* (særvilkår) i OBOS pr. 01.02.2004 var 2,50 %.

### **8.3 Forretningsførerhonoraret**

Forretningsførerhonoraret for 2004 økes ikke.

### **8.4 Medlemskontingent i OBOS**

Medlemskontingenten i OBOS er kr 175,-.

### **8.5 Revisjonshonoraret**

For 2004 vil revisjonshonoraret øke tilsvarende konsumprisindeksen.

### **8.6 Forsikring**

Premien på alle bygningsforsikringer gikk opp med 5,7 % fra 2003 til 2004 (indeksøkning). Ut over dette har if Skadeforsikring varslet en generell prisjustering. I gjennomsnitt er den samlede prisøkningen ca. 11 %.

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

For Orebakken borettslag har premien økt med ca. 40 % til kr 878.705,- for 2004.

### **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 2004.

## **9. BUDSJETT FOR 2004**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i år 2004. 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. 6.17). Det faste styrehonoraret er foreslått økt med ca. 4,8 %, tilsvarende lønnsutviklingen innenfor eiendomsdrift og forretningsmessig tjenesteytelse, til kr 325.000,- for 2004.

Driften i 2004 forutsetter ingen ytterligere økning av husleien, men det er regnet med et låneopptak på kr 10.000.000,- pga. investeringen i nye vinduer og inngangspartier.

Budsjettet gir en forventet reduksjon i disponible midler på kr 4.178.000,- i 2004.

Oslo 14.04.2004

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 2003

Vi har revidert årsregnskapet for Orebakken Borettslag for regnskapsåret 2003, som viser disponible midler pr 31.12 på kr 8 533 359. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift. 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 forretningsførerens formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. 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 2003 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 forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 26. mars 2004

**PricewaterhouseCoopers DA**

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

## 415 OREBAKKEN BORETTSLAG

	DRIFTSOVERSIKT		BUDSJETT
	2 0 0 3	2 0 0 2	2 0 0 4
<b>INNETEKTER:</b>			
1* LEIEINNETEKTER	11 349 336	9 572 499	11 400 000
2* RENTEINNETEKTER	406 849	604 412	100 000
SALG ANLEGGSMIDLER	0	40 000	0
3* ANDRE INNETEKTER	270 388	293 926	100 000
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>12 026 573</b>	<b>10 510 837</b>	<b>11 600 000</b>
<b>UTGIFTER:</b>			
MEDLEMSKONTINGENT	-85 825	-65 100	-86 000
REVISJONSHONORAR	-9 848	-9 645	-11 000
STYREHONORAR	-310 000	-294 998	-325 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-166 208	-156 800	-166 000
4* KONSULENT OG FORVALTN.TJ	-120 377	-130 396	-100 000
5* PERSONALUTGIFTER	-479 495	-434 478	-470 000
6* DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 008 733	-4 339 628	-21 000 000
KJØP ANLEGGSMIDLER	-130 000	-148 800	50 000
7* ANDRE RENTEUTGIFTER	-2 026	-12 173	-300 000
8* PANTEGJELDSRENTER	-1 225 309	-1 685 902	-1 300 000
9* ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-983 155	-807 971	-900 000
FORSIKRINGER	-625 158	-637 879	-880 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-877 584	-826 058	-990 000
TAP PÅ FORDRINGER	0	-9 160	0
ENERGI / FYRING	-573 516	-227 792	-300 000
<b>SUM UTGIFTER</b>	<b>-11 597 234</b>	<b>-9 786 780</b>	<b>-26 878 000</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER</b>	<b>429 339</b>	<b>724 057</b>	<b>-15 278 000</b>
<b>FINANSIELLE INN./UTBET.</b>			
OPPTAK AV LÅN			10 000 000
ØKN. LANGS.FORDRINGER	0	-220 634	0
<b>ENDRING DISP. MIDLER</b>	<b>429 339</b>	<b>503 423</b>	<b>-5 278 000</b>
DISPONIBLE MIDLER 1.1	8 104 020	7 600 597	8 533 359
ÅRETS BEVEGELSE	429 339	503 423	-5 278 000
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>8 533 359</b>	<b>8 104 020</b>	<b>3 255 359</b>

<b>OVERSIKT EIENDELER OG GJELD</b>		
	<b>2 0 0 3</b>	<b>2 0 0 2</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>		
DRIFTSKONTO I OBOS	1 919 131	970 771
INNESTÅENDE BANK	8 628	8 628
SPAREKONTO I OBOS	7 899 388	7 535 027
ANDEL OMLØPSM. HOVS.KABELNETT	95 393	126 554
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>9 922 540</b>	<b>8 640 981</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>		
LEVERANDØRGJELD	-1 035 374	-118 059
10*GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP	-69 750	-60 701
PÅLØPNE RENTER	0	-4 704
ANDEL HOVSETER KABELNETT	-283 529	-347 188
11*ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-528	-6 308
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 389 181</b>	<b>-536 960</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>8 533 359</b>	<b>8 104 020</b>
<b>ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:</b>		
12*BYGNINGER	62 600 000	62 600 000
TOMT	2 853 293	2 853 293
ANDEL ANL.MIDL.I HOVS.KABELNETT	188 136	220 634
13*ANDRE ANLEGGSMIDLER	1 611 153	1 355 712
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>67 252 582</b>	<b>67 029 639</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>		
14*PANTEGJELD	-23 091 594	-23 091 594
15*ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 500	-1 500
16*BORETTSINNSKUDD	-12 377 100	-12 377 100
ANDELSKAPITAL 429 X 100	-42 900	-42 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-35 513 094</b>	<b>-35 513 094</b>
17*PANTSTILLELSE	45 468 694	35 468 694
GARANTIANSVAR	0	0

OSLO DEN 31.12.2003 / 14.04.2004  
 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



	<b>NOTER</b>
<b>NOTE : 01</b>	
<b>LEIEINNEKTER</b>	
Grunnleie	11 129 836
Lokaler	132 600
Framleietillegg	24 000
<b>SUM TEORETISK LEIE</b>	<b>11 286 436</b>
<b>REDUKSJON TEORETISK LEIE</b>	
Framleietillegg	-2 900
<b>ANDRE LEIER</b>	
Parkeringsleie	58 200
Lokale-/lagerleie	7 600
<b>SUM LEIEINNEKTER</b>	<b>11 349 336</b>
<b>NOTE : 02</b>	
<b>RENTEINNEKTER</b>	
OBOS, innskudd særvilkår	364 360
Renter av driftskonto i OBOS	41 850
Andel renteinntekter Hovseter Kabelnett	638
<b>SUM RENTEINNEKTER</b>	<b>406 849</b>
<b>NOTE : 03</b>	
<b>ANDRE INNEKTER</b>	
Salg maling, nøkler, portåpnere m.m	70 388
Oslo Kommune, tilskudd ballbinge	200 000
<b>SUM ANDRE INNEKTER</b>	<b>270 388</b>
<b>NOTE : 04</b>	
<b>KONSULENT OG FORVALTN.TJEN.</b>	
OBOS, jur.bistand	-9 300
OBOS, rapporter	-6 000
OPAK, bistand fukt i kjellere m.m	-71 356
OBOS Prosjekt, bistand vinduer m.m	-25 785
Teknologisk institutt, måling og rapportering	-7 936
<b>SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJE</b>	<b>-120 377</b>
<b>NOTE : 05</b>	
<b>PERSONALUTGIFTER</b>	
Ordinær lønn, fast ansatte	-270 086
Overtid	-60 541
Påløpne feriepenger	-39 675
Arbeidsgiveravgift	-96 543
AFP -pensjon	-7 995
Yrkesskadeforsikring	-2 346
Arbeidsklær	-2 309
<b>SUM PERSONALUTGIFTER</b>	<b>-479 495</b>

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

Prosjekt vinduer og balkongdører: OBOS Prosjekt, byggetekn.konsulenton. Dør og Vindu Spesialisten, utskifting vinduer og balkongdører	-242 254 -2 113 422	-2 355 676
AL Palletten AS, malerarbeid		-77 500
<b>SUM STØRRE BYGNM.VEDLIKEHOLD</b>		<b>-2 433 176</b>

Drift/vedl.hold bygninger	-295 838
Drift/vedl.hold VVS	-242 250
Drift/vedl.hold elektro	-193 388
Drift/vedl.hold utvendig anl.	-2 176 096
Drift/vedl.hold heiser	-4 625
Kabel/Tv-anlegg	-381 575
Drift/vedl.hold parker.anl.	-4 092
Drift/vedl.hold garasjeanl.	-74 744
Vedl.hold leil.,lokaler	-148 950
Egenandeler forsikring	-54 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 008 733</b>

**NOTE : 07****ANDRE RENTEUTGIFTER**

Renter leverandørgjeld	-258
OBOS, termingebyr lån	-60
OBOS, gebyr fellesobligasjon	-1 708
<b>SUM ANDRE RENTEUTGIFTER</b>	<b>-2 026</b>

**NOTE : 08****PANTEGJELDSRENTER**

Lån i OBOS	-1 225 309
<b>SUM PANTEGJELDSRENTER</b>	<b>-1 225 309</b>

**NOTE : 09****ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Container	-115 346
Verktøy og redskap	-167 506
Driftsmaterialer	-8 493
Renhold ved firmaer	-486 769
Andre fremmede tjenester	-11 779
Kontor og datarekvisita	-579
Kopieringsmateriell	-4 092
Trykksaker	-2 096
Møter,kurs,oppdatering mv	-3 439
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 976
Andre kontorkostnader	-77 943

Telefon	-28 529
Porto	-18 379
Drivstoff biler,maskiner osv	-15 048
Vedl.hold biler,maskiner osv	-24 545
Reisekostnader	-140
Bank og kortgebyr	-5 215
Velferdskostnader	-10 280
<b>SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>-983 155</b>

**NOTE : 10****GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrekk	-19 485
Skyldig arb.giveravgift	-10 589
Skyldige feriepenger	-39 676
<b>SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.</b>	<b>-69 750</b>

**NOTE : 11****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg vaktmester	-528
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-528</b>

**NOTE : 12****BYGNINGER**

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

TOMTEN ER KJØPT I 1986  
G.NR. 31      B.NR. 315

**NOTE : 13****ANDRE ANLEGGSMIDLER**

Feieredskap til traktor Tilgang 2000	77 929
Powerflex feiemaskin Tilgang 2002	148 800
Gressklipper nr. 2 Tilgang 1999	178 350
IBM PC datautstyr Tilgang 2000	25 084
Toro Løvsamler/Blåser Tilgang 2001	6 816
Løvsuger Kostpris/Bokf.verdi 1994	30 988

PC med utstyr Tilgang 1995		27 893
Inventar Tilgang 2000		39 485
Sandstrøer Tilgang 1999		25 092
Sandsilo Tilgang 1997		56 514
Snøfreser nr. 1 Tilgang 1999	82 244	
Avgang 2003	82 244	0
Traktor nr. 2 Tilgang 1999		638 263
Snøfreser nr. 2 Tilgang 2003		83 000
Kopimaskin Tilgang 2003		58 652
Løvsuger Tilgang 2003		62 215
Snøskuff Tilgang 2003		12 447
Løvblåser Tilgang 2003		6 122
Hekksaks, bensin Tilgang 2003		3 503
Garasjeanlegg Tilgang 2003		130 000
<b>SUM ANDRE ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 611 153</b>

**NOTE : 14****PANTEGJELD**

OBOS

Renter 3,15 % Løpetid 15 år

Opprinnelig 1999

-23 091 594

-23 091 594

**SUM PANTEGJELD****-23 091 594**

**NOTE : 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

DEPOSITUM LEILIGHETER

Lokale nr. 30005

-1 500

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-1 500****NOTE : 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975

-12 377 100

**SUM BORETTSINNSKUDD****-12 377 100****NOTE : 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 45 468 694,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.03

en bokført verdi på kr 65 453 293,-.

GARANTIANSVAR 0 kr

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet

**LEILIGHETSNOTE**

Ant. leil.	Opprinn. innskudd	Leie pr.mnd	Opprinn. kostpris	Påkostn. /rehab.	Restgjeld	Disp. midler
12	17400	1495	99761	4547	36800	13599
20	20400	1689	112707	5137	41575	15364
10	22400	1926	128522	5858	47409	17520
2	25900	1950	130124	5931	47999	17738
32	24900	2092	139599	6363	51495	19030
1	31900	2121	141534	6451	52209	19293
48	25900	2166	144537	6588	53316	19703
105	26900	2204	147073	6704	54252	20048
10	28900	2241	149542	6816	55162	20385
64	31900	2285	152478	6950	56245	20785
105	33900	2321	154880	7059	57132	21113
20	34900	2321	154880	7059	57132	21113
<b>429</b>	<b>12 377 100</b>	<b>938 108</b>	<b>62 599 895</b>	<b>2 853 292</b>	<b>23 091 665</b>	<b>8 533 396</b>

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

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

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

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

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

---

## **Ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag ble avholdt tirsdag 4.mai 2004, kl 17.45 i Voksen kirke.**

---

Tilstede var 57 andelseiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 10 med fullmakt, til sammen 67 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Bernt Skøien  
Møtet ble åpnet av: Jan Røsegg

### **TIL BEHANDLING FORELÅ:**

#### **1. KONSTITUERING**

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Norman Hannevik

**VEDTAK:** Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var tilstede.

**VEDTAK:** Godkjent

C. Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Bernt Skøien og til å underskrive protokollen Hilde Lukassen og Ole Kristian Nordby

**VEDTAK:** Valgt

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

**VEDTAK:** Godkjent

#### **2. ÅRSBERETNING FOR 2003**

Styrets årsberetning for 2003 ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

**VEDTAK:** Tatt til etterretning

#### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2003**

A. Regnskapet for 2003

Revisors beretning ble lest. Driftsoversikt og oversikt over eiendeler og gjeld ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**VEDTAK:** Godkjent

B. Anvendelse av disponible midler kr. 8.533.359,- foreslås overført til neste års drift..

**VEDTAK:** Godkjent

#### 4. GODTGJØRELSER

- A. Godtgjørelse til styret ble foreslått satt til kr 325 000,-
  - B. Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2003 ble foreslått satt til kr 9 848,-
- VEDTAK:** Godkjent

#### 5. FORSLAG

##### 5 A) Omgjøring av utleieleilighet til fellesrom

Borettslaget eier en leilighet med tre soverom, i alt ca. 110 m<sup>2</sup>, i underetasjen i Landingsveien 98. Leiligheten har tidligere vært felleslokale, men har de siste 16 årene vært utleid. Dagens utleiepris er 10.000 kr pr. måned, som utgjør ca. 23 kr pr. leilighet i borettslaget.

I februar sendte styret ut et spørreskjema til borettslagets beboere for å kartlegge interessen for omgjøring av leiligheten til trimrom og overnattingsrom for gjester. Beboerne ble samtidig oppfordret til å komme med forslag til andre eller flere bruksområder for leiligheten. Det kom inn 67 svar, som gir en svarprosent på ca. 16%. Av de som hadde svart, ønsket 47 % trimrom og 27 % overnattingsmulighet.

Styret ønsker å bidra til utvikling av felles velferdstilbud for beboerne i borettslaget og ser på nevnte omgjøring som et slikt tiltak, som vil gjøre det enda mer attraktivt å bo i Orebakken borettslag. Videre ser styret det ikke som noe mål i seg selv at velferdstilbud i borettslaget skal gå med overskudd. Et eksempel er dagligstuen, som etter betydelige investeringer i oppussing, nytt kjøkken og utstyr, leies ut til beboere for en rimelig penge. Her kan nevnes at vårt naboborettslag Meklenborg har både felles trimrom og overnattingsrom, som er populært blant beboerne.

Styret foreslår derfor at leiligheten gjøres om til felleslokale med trimrom og overnattingsrom som en *forsøksordning* på 3 år. På bakgrunn av de erfaringene en gjør med bruken av trimrommet og overnattingsrommene, skal saken tas opp til ny vurdering på generalforsamlingen i 2007.

Trimrommet vil ha *minst* en løpemølle, to spinningssyklar, en stepmaskin, en benk, og et multi-styrkeapparat. Utstyrets kvalitet vil tilsvare det som brukes på treningssentre. Avhengig av fabrikat vil utstyret kunne koste mellom 50.000 og 100.000 kr. For fri tilgang til trimrommet (innenfor nærmere fastsatte tider) foreslår styret en årsavgift på 600 kr *pr. husstand* som ønsker å benytte trimrommet. Dertil kommer et depositum for nøkkel.

Hvert av overnattingsrommene vil ha låsbare dører og plass til fire gjester i to køyesenger med dyner og puter. Senger og utstyr antas å koste ca. 15.000 kr. Brukerne skal ha med eget sengetøy. Styret foreslår en leie på 200 kr pr. natt for ett overnattingsrom. Nøkkel vil kunne hentes i vaktmesterens eller styrets kontortid.

For både overnattingsgjester og brukere av trimrommet vil det være tilgang til WC/bad og kjøkken, men det forutsettes at trimmerne dusjer hjemme. Renhold vil bli utført av firmaet som vasker trappene i borettslaget.

For øvrig trenger den aktuelle leiligheten generell oppussing, og styret vil måtte utføre dette uavhengig av hva generalforsamlingen vedtar i denne saken.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Som en forsøksordning på 3 år gjøres borettslagets leilighet i Landingsveien 98 om til trimrom for beboerne og overnattingsrom for beboeres gjester. Styret gis fullmakt til å benytte lokalet også til andre formål etter ønsker og behov fra beboerne. Etter prøveperioden skal saken tas opp til ny vurdering på generalforsamlingen i 2007.*

**Vedtak:** Forslaget ble godkjent mot 24 stemmer

**5 B) Fastmontert grill på torvet.**

Fra aktivitetsutvalget har styret mottatt forslag om at det på plattformen ved juletreet monteres en fast grill til bruk for beboerne. Styret ser dette som et trivselsskapende tiltak og slutter seg til forslaget.

Utførelsen er tenkt i rød teglsten med rist og dimensjon ca. 120 cm X 70 cm. Kostnaden antas å være i størrelsesorden 10-15.000 kr. Det forutsettes at brukerne selv holder grillkull og annet nødvendig utstyr samt rengjør rist og rydder opp etter bruk.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Det monteres en fast grill på torvet som beskrevet ovenfor.*

**VEDTAK:** Forslaget ble godkjent mot 12 stemmer

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A. Som leder for 2 år ble foreslått:

Jan Røsegg

Landingsveien 138

**VEDTAK:** Valgt ved akklamasjon

B. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:

Miriam Rygh Andersen

Landingsveien 82

Eyvind Røst

Landingsveien 138

**VEDTAK:** Valgt ved akklamasjon

C. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:

1. Anne Schei

Landingsveien 84

2. Jon Magne Nielsen

Landingsveien 72

3. Madli Haaheim Indseth

Landingsveien 106

4. Jomar Lygre Langeland

Landingsveien 106

**VEDTAK:** Valgt ved akklamasjon

D. Som valgkomite for 1 år ble foreslått:

Unni Olesdatter Brunæs

Landingsveien 74

Viggo Hansteen

Landingsveien 68

Ømme Kristiansen

Landingsveien 78

**VEDTAK:** Valgt ved akklamasjon



E. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Rune Fjørtoft	Landingsveien 120
delegert	adresse
Miriam Rygh Andersen	Landingsveien 82
varadelegert	adresse

**VEDTAK:** Valgt ved akklamasjon

F. Som aktivitetsutvalg for 1 år foreslås:

Erlend Bergh Andersen	Landingsveien 82
Berit Nordtvedt	Landingsveien 92
Tor Taule Landingsveien 86	

**VEDTAK:** Valgt ved akklamasjon

Generalforsamlingen hevet kl. 19.15 Protokollen godkjent av undertegnede.

Norman Hannevik /s/  
møteleder

Bernt Skøien /s/  
referent

Hilde Lukassen /s/  
protokollvitne

Ole Kristian Nordby /s/  
protokollvitne

**VED VALGENE PÅ GENERALFORSAMLINGEN OG I KONSTITUERENDE  
STYREMØTE HAR STYRET FÅTT FØLGENDE SAMMENSETNING:**

Leder	: Jan Røsegg	Landingsveien 138
Nestleder	: Miriam Rygh Andersen	Landingsveien 82
Styremedlem	: Rune Fjørtoft	Landingsveien 120
Styremedlem	: Henrik D. Finsrud	Landingsveien 68
Styremedlem	: Eivind Røst	Landingsveien 138

Oslo 06.05.04  
HB