

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2005.

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 borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen

onsdag 26.04.2006 kl. 17.45 i Voksen kirke.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Det er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.



Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag avholdes
Onsdag 26.04.2006 kl. 17.45 i Voksen kirke.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2005 (side 3-15)

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2005 (side 17-23)

- A) Årsregnskapet for 2005
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2005

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. FORSLAG (side 24-35)

- A) Vedtektsendringer
- B) Forslag om å sette opp parkeringsautomat ved innkjørslene til borettslaget.

Forslagene er tatt inn bakerst i årsberetningen

6. VALG AV TILLITSVALGTE (side 36)

- A) Valg av leder
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av 4 medlemmer til valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- G) Valg av Aktivitetsutvalg for 1 år

Oslo, 15.03.2006

I styret for Orebakken Borettslag

Miriam Rygh Andersen /s/

Rune Fjørtoft /s/

Eyvind Røst /s/

Jan Røsegg /s/

Merete Hammari Haddal /s/

ÅRSBERETNING FOR 2005

En del av den informasjonen som tidligere år har gått igjen i årsberetningen, finnes nå i informasjonsspermen "Orebakken med nærmiljø". Styret har derfor valgt å redusere omtalen i årsberetningen på de områdene som står omtalt i informasjonsspermen. Styret vil følgelig understreke viktigheten av at beboerne gjør seg kjent med informasjonen i Orebakken-permen.

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Miriam Rygh Andersen	Landingsveien 82
Nestleder	Rune Fjørtoft	Landingsveien 120
Styremedlem	Eyvind Røst	Landingsveien 138
Styremedlem	Jan Røsegg	Landingsveien 100
Styremedlem	Merete Hammari Haddal	Landingsveien 100

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Jon Magne Nielsen	Landingsveien 72
Madli H. Indseth	Landingsveien 106
Henrik D. Finsrud	Landingsveien 68
Jomar L. Langeland	Landingsveien 106

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Rune Fjørtoft som delegert
Miriam R. Andersen som vara

VALGKOMITEEN

Jon Magne Nielsen	Landingsveien 72
Viggo Hansteen	Landingsveien 68
Henrik Finsrud	Landingsveien 68
Berit Nortvedt	Landingsveien 92

AKTIVITETSUTVALG

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

BOMILJØUTVALGET HAR BESTÅTT AV FØLGENDE BLOKKREPRESENTANTER

L.vn. 56 - 60	Yngvar Mykland	Landingsveien 60
L.vn. 66 - 72	Elisabeth Brodtkorb	Landingsveien 68
L.vn. 74 - 78	Elisabeth Helland-Hansen	Landingsveien 74
L.vn. 80	Morgan Torvolt	Landingsveien 80
L.vn. 82	Liv Kjær, Hilde Lukkassen	Landingsveien 82
L.vn. 84	Anne Schei (leder)	Landingsveien 84
L.vn. 86	Grethe Simonsen	Landingsveien 86
L.vn. 88 - 92	Målfrid Hage, Eivind Steenstrup	Landingsveien 90
L.vn. 94 - 98	Synneva Skomedal	Landingsveien 96
L.vn. 100 - 106	Ole-Kristian Nordby og Eva Britt Isager	Landingsveien 100 Landingsveien 102
L.vn. 110 - 114	(Ingen)	
L.vn. 116 - 120	Karianne Paulsen	Landingsveien 120
L.vn. 122 - 126	Anne Merethe Ansok	Landingsveien 126
L.vn. 128 - 132	Linda Gjelsten	Landingsveien 132
L.vn. 134 - 138	Gunnar Krøger	Landingsveien 136

Styrets representant i Bomiljøutvalget: Merete Hammari Haddal (100).

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS er Johnny Ademaj, tlf. 22 86 56 65.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget ligger i bydel Vestre Aker i Oslo med gateadresser Landingsveien 56-138. Parkeringshus/tilfluktsrom har adresse Landingsveien 54. Første innflytting i borettslaget var i 1974.

Borettslaget består av 13 blokker og 1 parkeringshus og har i alt 429 andelsleiligheter. Dertil kommer 3 utleielokaler og 4 fellesrom (selskapslokale for beboerne, to lokaler for vaktmester/styre og trimrom/overnattingsrom for beboere/gjester). Leietagere i utleielokalene er Bamsehagen barnehage, Bydel Vestre Aker 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 likestilling mellom kjønnene. Styret består av 2

kvinner og 3 menn. Borettslaget har en ansatt (vaktmester). Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

3.1 STYRET

Styret består av leder, 4 styremedlemmer og 4 varamedlemmer. Henvendelser til styret skal i hovedsak skje skriftlig i form av e-post eller brev. Postkassen utenfor inngangen til styrekontoret kan benyttes. Vennligst oppgi telefonnummer på dagtid og kveldstid ved skriftlige henvendelser til styret. Anonyme henvendelser behandles ikke. Styret har taushetsplikt. Enklere saker som ikke krever full styrebehandling kan tas per telefon eller ved fremmøte i styrets kontortid. Styret har vedtatt standard retningslinjer for det løpende styrearbeidet.

Hvordan få kontakt med styret?

Kontor	Landingsveien 78, inngang på kortsiden av blokken
Kontortid	Torsdag mellom kl. 18:30 og 20:00
Postadresse	Orebakken borettslag, Landingsveien 78, 0767 Oslo
Telefon	22 14 95 78
Telefaks	22 14 63 36
E-post	styret@orebakken.no
Internett	www.orebakken.no

3.2 VAKTMESTER

Borettslagets vaktmester er Ingar Grønn. Vaktmester har fleksibel arbeidstid. Kjernetiden er fra kl. 08:30-14:30. Styret ved styreleder er vaktmesters nærmeste overordnede. Vaktmesters oppgaver er beskrevet i egen arbeidsinstruks. Vaktmester møter fast på første del av styremøtene.

Hvordan få kontakt med vaktmester?

Kontor	Landingsveien 78, inngang på kortsiden av blokken
Kontortid	Mandag og onsdag, kl. 10:00 - 11:00 (september - april) Mandag, tirsdag og onsdag kl. 10:00 - 11:00 (mai, juni og august)
Postadresse	Orebakken borettslag, Landingsveien 78, 0767 Oslo
Telefon i kontortiden	22 14 95 78
Mobiltelefon	481 25 905 mellom kl. 08:30 og 14:30
Telefaks	22 14 63 36
E-post	styret@orebakken.no

Vaktmester skal kun kontaktes i arbeidstiden, unntatt i viktige, påtrengende tilfeller. Utenom arbeidstid kan beskjed til vaktmester legges i styrets postkasse i Landingsveien 78 eller sendes på e-post.

3.3 RENHOLD

Firmaet Trappevask Service KNR AS har utført vask av trappeoppgangene og kjellergangene siden 2001. Evt. klager på vasken skal rettes til styret, som vil ta forholdet opp med firmaet.

3.4 FELLES MÅLING OG KJØP AV STRØM

Borettslaget har inngått avtale med Istad Kraft AS om levering av strøm til beboerne. Istad Kraft AS er produkteier av Hjem Kraft. Avtalen gjelder foreløpig frem til utgangen av 2006. 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 330,- pr. år.

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 eller ved henvendelse til styret. Se for øvrig i Orebakken-permen, del 3.

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

3.5 RABATTAVTALE MED TELENOR

Følgende rabattavtale mellom OBOS og Telenor gjelder automatisk for alle andelseiere:

Rabatter på tellerskritt:

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

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

- Gratis å ringe på lørdager, unntatt oppstartavgiften på 59 øre (gjelder kun samtaler til "Norgespris").
- Opptil 40 % rabatt på internettabonnement.

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

Bestilling av telefoni og internettjenester skjer på www.obos.no.

Har du spørsmål til avtalen, ring Telenors kundeservice på tlf. 05000 eller besøk Telenors hjemmeside.

3.6 PARKERING, KJØRING

Kontrollen med at borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser overholdes er satt bort til Carpark AS. Kontrollavgiften for overtredelse av bestemmelsene er p.t. 500 kr. Leien for borettslagets utendørs P-plasser er p.t. 900,- kr pr. år. Styret kan i henhold til avtale med parkeringsselskapet slette ilagt kontrollavgift hvis styret bedømmer at den er feilaktig ilagt eller at det er andre særlige grunner som skulle tilsi at den skal slettes. Se for øvrig Orebakken-permen, del 6.

3.7 OVERLATING AV BRUK AV LEILIGHET TIL ANDRE (FREMLEIE)

I den nye borettslagsloven har begrepet fremleie gått ut og er erstattet med "bruksoverlating" eller "overlating av bruk". Pr. 23.03.06 har to andelseiere overlatt bruken av leiligheten til andre. Regler om overlating av bruk av leiligheten finnes i forslag til vedtekter § 4-2. Informasjonen i Orebakken-permen, del 3, om overlating av bruk (fremleie) vil bli oppdatert i henhold til de nye vedtektene.

3.8 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. Omtekking av alle tak. Alle leiligheter forsynt med brannslukkeapparat og røkvarslere.
- 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.
- 1996 Gravet langs kjellermur L.vn. 56-60 for bedre drenering. Forbedret utlufting av blokkenes oppforede tretak.
- 1998 Slutført rehabilitering av P-hus, støpeasfalt på dekkene, malt innvendige vegger/tak. Påbegynt oppussing/rehabilitering av fasadene. Slutført oppgradering av antenne/kabel-anlegg.
- 1999 Påbegynt omtekking av takene, nye sinksluk fra balkongtak, foring (nye rør) i flere indre nedløpsrør fra tak. Innredning av egen sentral for mottak av TV-signaler. Oppusset alle inngangspartier og dører, oppgangene L.vn. 58, 82 og 84 og "dagligstuen". Nye låssylindre i alle inngangsdører. Graving langs kjellermur L.vn. 106 for bedre drenering. Videreført oppussing av fasadene.
- 2000 Slutført omtekking av 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 stjernenet) 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 Anlagt nye dører til plan 2 og 3 i P-husets vest-fasade for enklere adkomst. Fullført utskifting av vinduer og dører mot balkonger. Fullført fornyelse av inngangspartiene. Anlagt trinnfri adkomst utenfra til inngangsdørene. Fastmontert grill på torvet. Utbedret (drenert) balkonger med problemer med vannansamling.
- 2005 Nye indre dør og veggfelt i inngangsparti i høyblokkene. Erstattet heller med S-stein på gangvei ved P-husets østre og sydlige fasade.
- 2006 Alle trær på borettslagets område ble beskåret.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404150. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. 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** (det vil si 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 årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller 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 brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette.

5. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling den 26.05.2005 har styret avholdt 16 styremøter og behandlet 112 saker (pr. 23.03.2006). 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 kommunikasjon med beboerne. Informasjon fra styret til alle beboerne skjer gjennom *Informasjonsbrev*. De deles ut i beboernes postkasser eller som oppslag i oppgangen. I tillegg kan Informasjonsbrev mottas som *e-post*. Gi i så fall beskjed til styret@orebakken.no med opplysning om adressenummer i Landingsveien. Siden forrige generalforsamling 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. Siden forrige generalforsamling er *LyttePosten* benyttet en gang i forbindelse med en brukerundersøkelse for "gratis" Internett gjennom SHK.

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: 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.

6.3 Blokkrepresentanter, beboermøter

Blokkrepresentantene, som også utgjør Bomiljøutvalget, er en gruppe positive personer som ønsker å gjøre noe ekstra for miljøet i borettslaget. Styret ønsker å minne om betydningen av dette utvalget og oppfordrer alle til å stille på blokkmøtene. Det mangler (våren 2006) blokkrepresentanter i Lvn. 110-114.

6.4 Underutvalg

Bomiljøutvalget

Bomiljøutvalget har ca. 6 møter i året. Det tar opp og behandler saker fra blokkmøtene og fra styret, spesielt trivsels- og miljøskapende saker, som beplantning, innredning og dekorering av fellesrom m.v.

Aktivitetsutvalget

Aktivitetsutvalget arrangerte julegrantenning første søndag i advent på torget med gløgg, julemusikk og poser til barna. I februar arrangerte utvalget akekonkurranse. Begge arrangementer var svært vellykkede.

Pensjonisttreff

En gang i uken er det pensjonisttreff for borettslagets pensjonister i Dagligstuen. Pensjonistene koser seg hver tirsdag mellom kl. 12.00 og kl. 14.00 med kaffe og litt å bite i. Det er bare til å møte opp!

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. Forsvaret har oppnevnt en kontaktperson i deres boligavdeling som styret forholder seg til.

6.7 Nye vinduer/dører mot balkonger og nye inngangspartier

Borettslagets store prosjekt de siste årene ble sluttført våren 2005. Beboerne har enten fått nye vinduer og balkongdører eller økonomisk kompensasjon for at de har skiftet selv, og alle oppganger har fått ny inngangsdør med tilhørende veggfelt. Ettårsbefaring gjennomføres våren 2006. Feil og mangler som er meldt fra andelseiere i egen utsendelse vil bli rettet opp hvis det er grunnlag for det.

6.8 Oppgraderingen av uteområdet

Det ble gjennom fjoråret foretatt en del nødvendig vedlikehold av S-sten rundt kummer som er sunket ned, utvidelse av enkelte svinger der bl.a. søppelbilen har vanskelig for å komme frem, og annet nødvendig vedlikehold. Styret tar sikte på å fortsette dette arbeidet i 2006.

6.9 Trimrom og overnattingsrom

Trimrom for beboere og overnattingsrom for beboernes gjester ble åpnet i januar 2005. I henhold til vedtak på generalforsamlingen i 2004 er dette er en treårig prøveordning.

Trimrommet har gjennom fjoråret hatt ca. 80 betalende "medlemmer". Tilbakemeldingene fra brukerne har vært mange og gode. Vi har også fått forslag til forbedringer, herunder kjøp av flere typer apparater. Styret vil imidlertid avvente videre investeringer til vi har fått ytterligere erfaringer med bruken. Hvis flere apparater skal kjøpes inn, må naborommet tas i bruk (dette står i dag ubrukt).

Overnattingsrommene har også vært et attraktivt tilbud for flere. Overnattingsrommene ble i 2005 innredet med bord, stoler, kommode og klesskap. Rommene og deler av felleslokalet ellers har for øvrig behov for en generell oppussing. Styret vil i neste periode vurdere i hvilket omfang det skal foretas investeringer her.

Se også Orebakken-permen, del 2.

6.10 Dugnad, containere

Rusken-aksjonen 2005 ble avholdt 26. april, og styret vil rette en stor takk til alle som deltok på dugnaden. Containere for beboeres avfall settes ut 4 ganger i året.

6.11 Kurs

Styret har deltatt med ett medlem på OBOS' kurs om I tillegg har ett medlem av valgkomiteen deltatt på kurs for valgkomiteearbeid.

6.12 Utførte vedlikeholdsarbeider

Det ble montert nye indre dør og veggfelt i inngangspartiene i høyblokkene. Hellene som lå på gangvei ved p-husets østre og sydlige fasade ble erstattet med S-stein, som ble til overs ved omlegging til trappefri adkomst i oppgangene. Alle trær på borettslagets område er beskåret.

6.13 Planlagte investeringer og vedlikeholdsarbeider

Følgende vedlikeholdsarbeider og investeringer planlegges for 2006 og videre.

- Videre omlegging av S-sten pga. setninger, stygge kanter etc.
- Anlegge 3 nye fartshumper ved L.vn. 128-132, 66-72 og 80-82.
- Vurdere fornyelse av glassfiberplatene mellom balkongene.
- Rehabiliteringsarbeider i P-huset: Fornyelse av innvendige støpejernsrør, fornyelse av platefeltene i fasaden, forskriftsmessig vedlikehold av utstyr i tilfluktsrom.
- Videre utbedring av indre taknedløpsrør.
- Videre maling av oppganger.

6.14 Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) og prosjektet "gratis" Internett

Fra Orebakken borettslag har styremedlem Jan Røsegg og varamedlem til styret Jon Magne Nielsen vært representert i styret for SHK og deltatt i møter der. Se Orebakken-permen, del 4, for mer informasjon.

I 2005 deltok Orebakken i et prøveprosjekt i regi av SHK sammen med borettslagene Setra og Jarbakken for å tilby "gratis" internett via kabel-TV-kontakten. Gratis er her i betydningen at borettslaget betalte utgiftene (altså gjennom husleien).

Dette har vært en populær tjeneste som har blitt benyttet av et stort mindretall av husstandene. Den fungerte bra for de fleste brukerne bl.a. takket være stor innsats fra initiativtakerne.

Det å tilby Internett gratis er ikke en primæroppgave for borettslaget, så for å forsvare satsingen måtte den være vesentlig rimeligere enn hva man ellers ville være nødt til å betale.

I løpet av 2005 fant man at det budsjettet man la til grunn for å starte prøveprosjektet ikke var tilstrekkelig. Og ved evaluering i desember når budsjettallene for 2006 ble drøftet, fant styret i SHK at det var sannsynlig at utgiftene til videre drift ikke ville bli lave nok til å forvare fortsettelse av satsingen.

Satsingen ble avviklet i februar 2006.

Som alternativ inngikk SHK avtale om UGml (Utvidet Grunnpakke med Internett) med Canal Digital som medfører at beboerne kan få rabatt på Internett-abonnementene hos Canal Digital. UGml-avtalen koster borettslaget kr 25,- per boenhet per måned når over 40% av boenhetene benytter seg av tilbudet.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2005

RESULTAT

Driftsoversikten for 2005 viser en økning av de disponible midler med kr 4 093 975,-.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2005 utgjør kr 4 023 143,-. Styret foreslår at disponible midler overføres driften i 2006.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2005 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

INNTEKTER

Inntektene var i 2005 kr 11 523 471,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består bl.a. av enøk-tilskudd på 860 000 kr fra Oslo Kommune i forbindelse med utskifting av vinduer.

UTGIFTER

Utgiftene var i 2005 totalt kr 7 288 922,-. Dette er kr 773 078,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utgiftene til drift og vedlikehold ble lavere enn forutsatt.

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

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag fraviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet driftsoversikt som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. En annen forskjell er at avdrag på lån, investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført, samt at anleggsmidler ikke avskrives.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten 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" som viser hva borettslaget har disponibelt i driften i regnskapsåret 2006.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2005 er satt opp under denne forutsetning.

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at OBOS (forretningsfører) ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er at regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24.01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet. Dette vil først bli iverksatt fra 2006.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2006

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9 %.
Renovasjonsavgiften øker med 7 %.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats 2,9 % pr. 31.12.05.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til notene i regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,40 % pr. 01.01.2006.
Renter på sparekonto i OBOS var 2,60 % pr. 01.01.2006.

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2006 øker med 2 % til kr 169 532,-

MEDLEMSKONTINGENTEN I OBOS

Medlemskontingenten er kr 200,- per 2006.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2005 til 2006 med ca. 8,5 %. Dette skyldes at indeksen øker med 7,4 % (denne skal reflektere prisoppgangen på håndverkstjenester og indeksen brukes av alle forsikringsselskaper), i tillegg til at momsøkningen på 1 % legges til nå. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk opp med 2,3 %.

9. BUDSJETT 2006

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2006. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 3 467 000,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 1 158 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2006.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000,- til generell og nødvendig vedlikehold.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2006 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 15.03.2006

I styret for Orebakken Borettslag

Miriam Rygh Andersen /s/

Rune Fjørtoft /s/

Eyvind Røst /s/

Jan Røsegg /s/

Merete Hammari Haddal /s/

Dobbeltklikk her for å sette inn revisors beretning.

ÅRSREGNSKAP FOR 2005

FORSLAG

A. VEDTEKTSENDRING

Styret foreslår med dette at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for borettslaget. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny borettslagslov som trådte i kraft 15.08.05. OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for borettslagene som tar hensyn til lovendringene, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt borettslag.

Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye borettslagsloven faller bort senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 15.08.06. Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig om vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer først gjøres på neste ordinære generalforsamling. Dette har sammenheng med at de nye vedtektene er utarbeidet gjennom en grundig prosess, og at man må være sikre på at endringer i disse ikke er lovstridige eller får utilsiktede konsekvenser.

Forslag til vedtekter følger på sidene 26-35.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for borettslaget i tråd med utkast i innkallingen.

B. FORSLAG OM Å SETTE OPP PARKERINGSAUTOMAT VED INNKJØRSLENE TIL BORETTSLAGET

Fra Brede Arntzen, Landingsveien 80, har styret mottatt følgende forslag.

”Det settes opp parkeringsautomat ved innkjøringene til boområdet som skriver ut gratis parkeringstillatelser med 30 minutter. Dette vil sikre beboernes mulighet til å dokumentere ankomsten”

Styret kommentar til forslaget

Bakgrunnen for forslaget er en tvist beboer har hatt med CarPark om tidsangivelsen på ilagt kontrollavgift er korrekt. Som kjent er det etter Husordensreglene tillatt å stå parkert inne på boområdet i 30 minutter. Styret har tillit til at i denne konkrete saken så er avgiften ilagt på *feilaktig* grunnlag, og har tatt initiativ til at den slettes.

—

Styret har også i andre saker fått tilbakemelding fra beboere på at parkeringsselskapet har ført på klokkeslett på kontrollavgiften som ikke stemmer overens med beboers observasjoner. Styret har hver gang tatt dette opp med parkeringsselskapet.

Problemet i denne type saker er at det ofte blir påstand mot påstand. Styret vil gjøre oppmerksom på at dersom en hevder å ha blitt ilagt en kontrollavgift på feilaktig grunnlag kan en sende kopi av klagen til parkeringsselskapet til styret. Styret kan i henhold til avtale med parkeringsselskapet slette avgiften hvis styret bedømmer at den er feilaktig ilagt eller at det er andre særlige grunner som skulle tilsi at den skal slettes. forslaget fra Arntzen vil bare litt på vei bedre dokumentasjonsforholdet i saker der det er tvist om hvor lenge bilen har stått parkert, siden det kun er ankomsttidspunktet som kan dokumenteres.

En annen effekt av forslaget vil være at barrieren for i det hele tatt å kjøre inn på boområdet blir litt større, og således vil det kunne være et bidrag til redusert trafikk inne på boområdet, særlig kjøring til barnehagene.

Oppsetting av to parkeringsautomater, en ved hver innkjøring til boområdet vil medføre en kostnad på 15.000 kr. Det medfører ingen kostnader til drift og vedlikehold. Disse kostnadene vil i sin helhet bæres av CarPark.

Styret er delt i synet på om det skal settes opp parkeringsautomater slik det foreslås.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen bes ta stilling til forslaget om å sette opp parkeringsautomat ved innkjøringene til boområdet.

Vedtekter

for Orebakken borettslag org nr 950444932.

vedtatt på ordinær generalforsamling den (dato).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Orebakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nokter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

-
-
- andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

—

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

–

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VALG AV TILLITSVALGTE

De to styremedlemmene som ble valgt for to år i fjor ønsker å fratre. Valgkomiteen har funnet kvalifiserte personer til å tre inn i disses funksjonstid. Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Kjersti Vevstad Landingsveien 66

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Hans Peter Sverdrup Landingsveien 86
Ole-Kristian Nordby Landingsveien 100

C. Som styremedlemr for 1 år foreslås:

Jon Magne Nielsen Landingsveien 72

Styremedlem som ikke er på valg:

Miriam Rygh Andersen Landingsveien 82

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Rune Fjørtoft Landingsveien 120
2. Berit Nortvedt Landingsveien 92
3. Olav Erikstad Landingsveien 86
4. Kjell Torsnes Landingsveien 124

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jan Røsegg Landingsveien 138
Berit Nortvedt Landingsveien 92
Henrik Finsrud Landingsveien 68
Cathrine Ødegaard Petersen Landingsveien 58

F. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kjersti Vevstad Landingsveien 66

Som vara for delegert til Obos generalforsamling foreslås:

Miriam Rygh Andersen Landingsveien 82

G. Som Aktivitetsutvalg foreslås:

Erlend Bergh Andersen Landingsveien 82
Tor Taule Landingsveien 86

Oslo, 19.03.2006

I valgkomiteen for Orebakken Borettslag

Jon Magne Nielsen /s/ Henrik Dons Finsrud /s/ Berit Nordtvedt /s/

415 - OREBAKKEN BORETTSLAG

DRIFTSOVERSIKT

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1	11 523 471	11 514 158	11 500 000	11 390 000
RENTEINNTEKTER	2	19 025	59 047	50 000	0
ANDRE INNTEKTER	3	994 981	642 870	100 000	200 000
SUM INNTEKTER		12 537 477	12 216 076	11 650 000	11 590 000
UTGIFTER:					
KONTINGENT BOLIGB.LAG		-86 630	-75 825	-86 000	-87 000
REVISJONSHONORAR		-10 046	-9 966	-11 000	-10 000
STYREHONORAR		-336 000	-325 000	-336 000	-336 000
FORR.FØRERHONORAR		-166 208	-166 208	-166 000	-179 000
KONSULENTHONORAR	4	-16 500	-75 375	-50 000	-5 000
PERSONALUTGIFTER	5	-432 659	-460 834	-470 000	-460 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-2 198 933	-15 845 454	-3 000 000	-3 000 000
KJØP ANLEGGSMIDLER		0	0	-50 000	0
RENTEUTGIFTER	7	-590 640	-601 425	-570 000	-524 000
FORSIKRINGER		-923 221	-878 919	-923 000	-997 000
FESTEAVGIFT		0	-1 500	0	0
KOMMUNALE AVGIFTER		-1 036 316	-930 761	-1 000 000	-1 075 000
ENERGI / FYRING	8	-561 358	-549 771	-500 000	-550 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	9	-930 412	-899 230	-900 000	-900 000
SUM UTGIFTER		-7 288 922	-20 820 267	-8 062 000	-8 123 000
RES. FØR FINANSIELLE					
INN- OG UTBETALINGER		5 248 555	-8 604 192	3 588 000	3 467 000
FINANSIELLE INN- OG UT BET.					
NEDBETALT LÅN		-1 154 580	0	-1 155 000	-2 309 000
ENDRING DISP. MIDLER		4 093 975	-8 604 192	2 433 000	1 158 000
DISPONIBLE MIDLER 1.1		-70 832	8 533 360	0	0
ÅRETS BEVEGELSE		4 093 975	-8 604 192	0	0
DISP. MIDLER 31.12		4 023 143	-70 832	0	0

415 - OREBAKKEN BORETTSLAG
OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2005	2004
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	2 614 904	514 031
INNESTÅENDE BANK	0	8 628
SPAREKONTO I OBOS	2 014 322	0
KORTSIKTIGE FORDRINGER 10	17 400	0
ANDEL OMLØPSM.HOV.S.KABELNETT	73 377	72 711
SUM OMLØPSMIDLER	4 720 003	595 370
KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-383 832	-349 199
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP. 11	-90 445	-82 747
KORTS.GJELD I HOVS.KABELNETT-196 516	-228 348	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD 12	-26 068	-5 908
SUM KORTSIKTIG GJELD	-696 860	-666 202
DISPONIBLE MIDLER	4 023 143	-70 832
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST		
OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
BYGNINGER 13	62 600 000	62 600 000
TOMT	2 853 293	2 853 293
ANDEL ANL.MIDL. I HOVS.KABELN.123 139	155 637	
VARIGE DRIFTSMIDLER 14	1 611 153	1 611 153
SUM ANLEGGSMIDLER	67 187 585	67 220 083
LANGSIKTIG GJELD:		
PANTEGJELD 15	-21 937 014	-23 091 594
ANNEN LANGSIKTIG GJELD 16	-1 500	-1 500
BORETTSINNSKUDD 17	-12 377 100	-12 377 100
ANDELSKAPITAL 429 * 100	-42 900	-42 900
SUM LANGSIKTIG GJELD	-34 358 514	-35 513 094
PANTSTILLELSE KR 18	45 462 694	45 462 694

GARANTIANSVAR KR

0

0

OSLO, 31.12.2005

Styret for OREBAKKEN BORETTSLAG

MIRIAM RYGH ANDERSEN /s/

RUNE FJØRTOFT /s/

EYVIND RØST /s/

JAN RØSEGG /s/

MERETE HAMMARI HADDAL/s/

NOTE: 1**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 257 296
<u>Lokaler</u>	<u>132 600</u>
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 389 896

ANDRE LEIEINNTEKTER

Parkeringsleie	59 625
<u>Lokaler / treningsstudio</u>	<u>73 950</u>
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 523 471

NOTE: 2**RENTEINNTEKTER**

Renter av konti i DnB	40
Renter av sparekonto i OBOS	14 322
Renter av driftskonto i OBOS	4 518
<u>Andre renteinntekter</u>	<u>145</u>
SUM RENTEINNTEKTER	19 025

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av areal	17 400
Salg maling, nøkler, portåpnere m.m.	94 062
IF, skadeoppgjør	12 700
Refusjon beboere, søking etter jordfeil	9 919
<u>Oslo Kommune, enøk-tilskudd</u>	<u>860 900</u>
SUM ANDRE INNTEKTER	994 981

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

<u>OBOS, juridisk bistand skader sinkutkast</u>	<u>-16 500</u>
SUM KONSULENTHONORAR	-16 500

NOTE: 5**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-283 154
Overtid	-38 410
Påløpne feriepenger	-38 588
Arbeidsgiveravgift	-98 699
AFP - pensjon	-3 480

Yrkesskadeforsikring	-2 947
Ref.sykepenger	33 511
Ref.arb.giv.avg v/sykepenger	4 725
Arbeidsklær	-5 617
SUM PERSONALUTGIFTER	-432 659

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

NYE VINDUER / DØRER MOT BALKONGER, NYE INNGANGSPARTIER

2003 - 2005

OBOS Prosjekt, byggetekn.kons.honorar	-634 513
OBOS, administrasjon	-13 000
Oslo Kopisten, kopiering	-565
Dør og Vindu Spesialisten, hovedentreprenør	-13 981 093
Protector, sluk i balkonger m.m	-187 929
Qualitronic, bytte av dørstasjoner til porttelefonlegg	-177 754
Kompensasjon til andelseiere for dører / vinduer	-1 113 460
<u>El-Effekt AS, el.installasjoner</u>	<u>-221 495</u>
SUM PROSJEKTUTGIFTER	-16 329 808
Bokførte prosjektutgifter i 2003	2 355 676
<u>Bokførte prosjektutgifter i 2004</u>	<u>13 590 175</u>
ÅRETS PROSJEKTUTGIFTER	-383 957
Drift/vedl.hold bygninger	-459 829
Drift/vedl.hold VVS	-72 081
Drift/vedl.hold elektro	-75 100
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-378 973
Drift/vedl.hold heisanlegg	-144 470
Kabel/Tv-anlegg	-608 554
Drift/vedl.hold brannsikring	-13 750
Drift/vedl.hold parker.anl.	-7 375
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-8 358

Kostnader leiligheter, lokaler	-28 485
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 198 933

NOTE: 7**RENTEUTGIFTER**

OBOS-lån	-587 039
Renter OBOS neg.kasse	-1 825
Andre rentekostnader, termingebyr og fellesobligasjon	-1 776
SUM RENTEUTGIFTER	-590 640

NOTE: 8**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-561 358
SUM ENERGI / FYRING	-561 358

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-1 300
Container	-134 717
Skadedyrarb./soppkontroll	-33 500
Verktøy og redskaper	-17 432
Driftsmateriell	-76 035
Renhold ved firmaer	-512 746
Andre fremmede tjenester	-41 406
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 510
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 814
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 671
Andre kontorkostnader	-30 425
Telefon/bredbånd	-17 432
Porto	-18 670
Drivstoff biler, maskiner osv	-6 786
Forsikringer, avg.biler	-795
Bank og kortgebyr	-5 329
Velferdskostnader	-23 843
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-930 412

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring vedr. salg av areal	17 400
------------------------------	--------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 400
-----------------------------------	---------------

NOTE: 11**GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrekk	-31 846
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 010
Skyldige feriepenger	-38 588
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER	-90 445

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feilført inntekt, oppgjør i 2006	-24 568
Depositum nøkler for trappevaskfirma	-1 500
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-26 068

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1975	62 600 000
SUM BYGNINGER	62 600 000

Tomten er kjøpt i 1986
Gnr.31/bnr.315

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr.2	
Tilgang 2000	77 929
Feiemaskin nr 3	
Tilgang 2002	148 800
Gressklipper nr. 2	
Tilgang 1999	178 350
IBM PC datautstyr	
Tilgang 2000	25 084
Kopieringsmaskin	
Tilgang 2003	58 652

Toro Løvsamler/Blåser		
Tilgang 2001		6 816
Løvblåser		
Tilgang 2003		6 122
Løvsuger		
Tilgang 1994	30 988	
Tilgang 2003	62 215	
		93 203
PC med utstyr		
Tilgang 1995		27 893
Sandstrøer		
Tilgang 1999		25 092
Sandsilo		
Tilgang 1997		56 514
Snøfreser nr.2		
Tilgang 2003		83 000
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2003		12 447
Traktor nr. 2		
Tilgang 1999		638 263
Utstyr til klipper		
Tilgang 2003		3 503
Inventar		
Tilgang 2000		39 485
Garasjeanlegg		
Tilgang 2003		130 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 611 153

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Renter 31.12.05: 2,90%, løpetid 15 år

Opprinnelig 1999 -23 091 594

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 1 154 580

-21 937 014

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-21 937 014****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

DEPOSITUM LEILIGHETER

Lokale nr. 30005 -1 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 500**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975 -12 377 100

SUM BORETTINNSKUDD -12 377 100**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 34 314 114

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2005

en bokført verdi på kr.: 65 453 293

LEILIGHETER

Ant.leil	Oppr.innsk.	Felleskost. pr.mnd	Oppr.kostp.	Påk./reh.	Restgjeld	Disp.mid.
12	17 400	1 495	99 761	4 547	34 960	6 411
20	20 400	1 689	112 707	5 137	39 496	7 243
10	22 400	1 926	128 522	5 858	45 038	8 260
32	24 900	2 092	139 599	6 363	48 920	8 972
2	25 900	1 950	130 124	5 931	45 599	8 363
48	25 900	2 166	144 537	6 588	50 650	9 289

105	26 900	2 204	147 073	6 704	51 539	9 452
10	28 900	2 241	149 542	6 816	52 404	9 611
1	31 900	2 121	141 534	6 451	49 598	9 096
64	31 900	2 285	152 478	6 950	53 433	9 799
105	33 900	2 321	154 880	7 059	54 275	9 954
20	34 900	2 321	154 880	7 059	54 275	9 954
429	12 377 100	938 108	62 599 895	2 853 292	21 936 978	4 023 146

"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. Påkostning her gjelder kjøp av tomten.

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

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

