

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2006.

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 **tirsdag 24. april kl 17:45 i Voksen kirke.**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Dette 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 til stede 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
Tirsdag 24. april 2007 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 andelseiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2006 (side 3)

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2006 (side 11)

- A) Årsregnskapet for 2006
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. FORSLAG (side 27)

- A) Ansettelse av daglig leder i 50 % stilling
- B) Varmekabler foran 25 inngangspartier
- C) Videreføring av trimrom- og overnattingsrom
- D) Fullmakt for styret til å selge borettslagets felleslokale i Landingsveien 98 for omgjøring til andelsleilighet

6. VALG AV TILLITSVALGTE (side 30)

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

Oslo, 29.03.2007

Styret i Orebakken Borettslag

Miriam Rygh Andersen /s/

Rune Fjørtoft /s/

Ole Kristian Nordby /s/

Jon Magne Nielsen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2006

Styret vil innledningsvis vise til borettslagets hjemmeside på Internett, www.orebakken.no. Her ligger det mye nyttig informasjon om borettslaget og vårt nærmiljø. Styret vil i årsberetningen først og fremst omtale perioden siden sist generalforsamling og aktuelle firmaavtaler/rabattavtaler.

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Kjersti Vevstad 1)	(flyttet mars 2007)
Nestleder	Miriam Rygh Andersen	Landingsveien 82
Styremedlem	Hans Peter Sverdrup 1)	Landingsveien 86
Styremedlem	Ole Kristian Nordby	Landingsveien 100
Styremedlem	Jon Magne Nielsen	Landingsveien 72

1) Styreleder Kjersti Vevstad flyttet i mars 2007. Frem til generalforsamlingen har nestleder Miriam Rygh Andersen i praksis fungert som styreleder. Hans Peter Sverdrup trakk seg fra styret i november 2006. Varamedlem Rune Fjørtoft har fungert i hans sted.

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Rune Fjørtoft 2)	Landingsveien 120
Berit Nortvedt	Landingsveien 92
Olav Erikstad	Landingsveien 86
Kjell Torsnes	(flyttet)

2) Rune Fjørtoft erstattet Hans Peter Sverdrup som styremedlem i november 2006.

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Kjersti Vevstad	Landingsveien 86
Varadelegert	Miriam Rygh Andersen	Landingsveien 82

VALGKOMITEEN

Jan Røsegg	Landingsveien 138
Cathrine Petersen	(flyttet)
Henrik D. Finsrud	Landingsveien 68
Berit Nortvedt	Landingsveien 92

AKTIVITETSUTVALG

Tor Taule	Landingsveien 86
Erlend Bergh Andersen	Landingsveien 82

BOMILJØUTVALGET HAR BESTÅTT AV FØLGENDE BLOKKREPRESENTANTER

L.vn. 56 - 60	(ingen)	
L.vn. 66 - 72	Elisabeth Brodtkorb	Landingsveien 68
L.vn. 74 - 78	Elisabeth Helland-Hansen	Landingsveien 74
L.vn. 80	Morgan Torvold	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	Landingsveien 100
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

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har forenklet forretningsførerkontrakt. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget ligger i bydel Vestre Aker i Oslo med gateadresser Landingsveien 56-138. Parkeringshus 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 og Vestre Akers Skiklub. Leieavtalen med bydel Vestre Aker i L.vn. 112-114 ble sagt opp av bydelen med virkning fra sommeren 2006. Lokalene har siden stått tomme. Det vises i denne sammenheng til forslag B) til generalforsamlingen om videreføring av ordningen med trimrom/overnattingsrom.

Eiendommen har gårdsnummer 31 og bruksnummer 315 og er på 34 916 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 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 19:30
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 på første del av styremøtene ved behov.

Hvordan få kontakt med vaktmester?

Kontor	Landingsveien 78, inngang på kortsiden av blokken
Kontortid	Mandag, kl. 10:00 - 11:00
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 rengjøring av trappeoppgangene og kjellergangene siden 2001 (www.trappevask.no). Evt. klager på rengjøringen 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 ble fornyet i januar 2007 og gjelder frem til utgangen av 2008. 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 375,- pr. år.

Ved salg eller eierskifte av leiligheten må eierskifteskjema fylles ut. Skjemaet hentes på borettslagets hjemmeside eller fås ved henvendelse til Hjem Kraft på tlf. 71 21 35 00, på Internett www.hjemkraft.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.

3.5 RABATTAVTALE MED TELENOR

Borettslaget er tilsluttet den nye samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009. Avtalen gir rabatt for beboere med telefonabonnement hos Telenor.

Det gis opp til 25 % rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon:

- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også fri etablering av Online ADSL og fra 5 % til 15 % rabatt på månedsprisen, avhengig av type abonnement (gjelder ikke Online ADSL Mini.)

- Det gis 25 % ekstra fri ringetid på mobilabonnementene Fri 60 og Fri 120
- Det gis kontantfratrekk på fra kr 500 til kr 1500 per år avhengig av abonnementstype. Kontantfratrekk gis kun hvis kunden ikke er i en bindingsperiode.

Med tre typer Telenor-abonnement gis en total kunderabatt på 5 % i tillegg til de øvrige rabattene. Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no.

3.6 RABATTAVTALE MED CANAL DIGITAL (INTERNETT)

Borettslaget har inngått en såkalt UGml (Utvidet Grunnpakke med Internett) med Canal Digital. Avtalen gir beboerne rabatt på Internett via kabeluttaket til TV-en hos Canal Digital. UGml-avtalen koster borettslaget kr 25,- per boenhet per måned fra og med februar 2007.

Avtalen gir beboerne priser som vist i følgende tabell (per 1. april 2007):

Produkt	Hastighet (inn/ut)	Beboer betaler
MINI	500/500	97 kr/mnd
MIDI AKTIV	3000/1000	267 kr/mnd
MAXI AKTIV	6000/2000	347 kr/mnd
MEGA AKTIV	12000/2000	447 kr/mnd

3.7 PARKERING OG KJØRING

Avtalen med Carpark AS om kontroll av at borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser ble sagt opp med virkning fra 2. mars 2007.

Bakgrunnen for at styret valgte å si opp avtalen var at Carpark i økende grad har ilagt kontrollavgifter på feilaktig grunnlag. Til tross for at styret gjentatte ganger tok dette opp med selskapet ble det fortsatt ilagt feilaktige kontrollavgifter. Styret

er i gang med å vurdere andre selskaper for kontroll av kjøre- og parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

3.8 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". Regler om overlating av bruk av leiligheten finnes i vedtektene § 4-2.

3.9 OVERSIKT OVER VESENTLIG VEDLIKEHOLD/REHABILITERING

(i oversikten under er vedlikehold/rehabilitering som ikke lenger anses relevant tatt ut. Det kan for eksempel være oppussing av inngangsdører på 90-tallet, fordi disse ble skiftet i 2004)

ÅR	TILTAK
1986	Utbedret fasader. Skiftet alle "små" vinduer (til Nordan 3-lags).
1987	Installert callinganlegg.
1991	Installert vannmålere i alle blokker. Utvendig oppussing av høyblokkene og P-hus. Omteking av alle tak.
1993	Elektriske porter og nye beslag i P-hus. Alle kjellergulv malt.
1994	Påbegynt rehabilitering av antenne- og kabelanlegg. Balkongfasadene på kjøkkensiden i blokkene 110-138 pusset opp. Heisene rehabilitert etter nye forskriftskrav.
1996	Gravd langs kjellermur L.vn. 56-60 for bedre drenering. Forbedret utlufting av blokkenes oppforede tretak.
1998	Støpeasfalt på dekkene og malt innvendige vegger/tak i P-hus. Påbegynt oppussing/rehabilitering av fasadene.
1999	Påbegynt omteking av takene, nye sinksluk fra balkongtak, foring (nye rør) i flere indre nedløpsrør fra tak. Innredning av egen sentral for mottak av TV-signaler. Gravd langs kjellermur L.vn. 106 for bedre drenering. Videreført oppussing av fasadene.
2000	Slutført omteking av alle blokkenes tak og fasadeoppussing av lavblokkenes stueside. Installert 2-veis telefon i heisene med forbindelse til vaktsselskap. Malt gavlvegger/kjellerinnganger. Malt 6 oppganger (L.vn. 66, 68, 72, 74, 76, 78). 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 gangvei 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. Malt alle kjellergulv, -vegger og tak. Påbegynt maling av 21 oppganger (L.vn. 80, 86, 94-106, 116-138). Anskaffet nye brannslukkere og røkvarslere til alle leilighetene. 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". Montert nye forskriftsmessige lekeapparater på lekeplassene. Anlagt ballbenge ved grusbanen i Hovseterdalen. 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). 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. Oppmerket utendørs parkeringsplasser.
- 2003 Slutført oppgradering av området foran blokkene. 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 (nytt dørfelt). 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.
- 2007 Påbegynt utbedring av indre nedløpsrør i L.vn 110-114, 116-120, og 134-138. Maling av lister, karmen og gelender i høyblokkene, 80, 82, 84 og 86.

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. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan styret bestemme at andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

5. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling den 26.04.06 har styret avholdt 12 møter og behandlet ca. 110 saker (pr. 10.04.07). Styrevakter er avholdt hver torsdag kl. 18:30 – 19:30 i styrerommet, L.vn 78. Styret er representert i Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) og har deltatt i 3 styremøter der.

5.1 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.

5.2 Informasjon til/fra beboerne

Styret tilstreber en god kommunikasjon med beboerne. Styret har egen e-post adresse som beboerne kan benytte ved kommunikasjon med styret eller vaktmester: styret@orebakken.no. Informasjon fra styret til alle beboerne skjer gjennom Informasjonsbrev. De deles ut i beboernes postkasser eller som oppslag i oppgangen. Siden forrige generalforsamling er det gått ut 3 Informasjonsbrev.

Borettslagets hjemmeside på Internett, www.orebakken.no, ble i 2006 revitalisert med forbedret design og mer innhold. Nesten all informasjon som er i Orebakkenpermen er nå lagt ut på hjemmesiden. Sidene inneholder mye nyttig informasjon om borettslaget. I tillegg finner en her også borettslagets husordensregler og vedtekter. Sidene har fått langt flere bilder bl.a. fra borettslaget uteområder og felleslokaler. Informasjonsbrevene legges også ut på hjemmesiden. Under linken "Dokumenter" ligger Informasjonsbrev samt innkallinger til generalforsamlinger tilbake til 2001. Styret har i perioden valgt å satse på hjemmesiden som den primære kanalen for informasjon om borettslaget. Orebakkenpermen har således ikke blitt oppdatert i perioden.

Borettslaget har også en egen informasjonskanal på kabel-TV nettet, kanal C61. Informasjonen her vil i stor grad være den samme som i Informasjonsbrevene. Også disse sidene har gjennomgått en "oppussing" med mange fine bilder.

5.3 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 2007) blokkrepresentanter i Lvn. 56-60 og 110-114.

5.4 Underutvalg

Bomiljøutvalget

Bomiljøutvalget har ca. 4 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 grilling, gløgg, julemusikk og poser til barna. Arrangementet var svært vellykket og mange beboere hadde møtt frem.

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!

5.5 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 på styremøtene ved behov. 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.

5.6 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.

5.7 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. Hvorvidt felleslokaler fortsatt skal brukes til trimrom og overnattingsrom er således gjenstand for behandling på denne generalforsamlingen, jf forslag C) til generalforsamlingen.

For tiden er det vel 100 andelseiere som har nøkkel til trimrommet. Tilbakemeldingene fra brukerne har vært mange og gode. Service på trimapparatene ble utført i februar 2007.

Overnattingsrommene har også vært et attraktivt tilbud for flere. Det har vært om lag 175 overnattingsdøgn gjennom 2006.

5.8 Dugnad, containere

I 2006 ble det avholdt dugnad både på våren og høsten. Begge gangene var det god oppslutning og styret vil rette en stor takk til alle som deltok på dugnadene. Containere for beboeres avfall settes ut 4 ganger i året.

5.9 Kurs

Ingen i styret har deltatt på kurs siden siste generalforsamling.

5.10 Utførte vedlikeholdsarbeider

Gelender, lister og dører inn til leiligheter ble malt i L.vn. 80, 82, 84 og 86. Videre arbeid med utbedring av indre nedløpsrør for L.vn 110-114, 116-120, og 134-138 ble påbegynt i mars 2007. Utover dette har det ikke vært satt i gang vedlikeholdsarbeider av betydning siden siste generalforsamling.

5.11 Planlagte investeringer og vedlikeholdsarbeider

Styret har identifisert følgende vedlikeholdsarbeider og investeringer som bør vurderes i 2007 og videre.

- Ny asfalt på parkeringsplassen og området rundt p-hus
- Vurdere drenering av blokker som ikke er blitt drenert
- Utbedre setningsskader og murskader i bygningsmassen
- Videre omlegging av S-sten pga. setninger, stygge kanter etc.
- Anlegge nye fartshumper bl.a. ved L.vn. 66-72, 80-82 og 128-132
- Vurdere fornyelse eller vedlikehold av glassfiberplatene mellom balkongene
- Rehabiliteringsarbeider i P-huset: Fornyelse av innvendige støpejernsrør, fornyelse av platefeltene i fasaden
- Videre utbedring av indre taknedløpsrør
- Videre maling av oppganger
- Maling og vedlikehold av enkelte blokkers fasader

6. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2006

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

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 forretningsfører ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er at regnskapspresentasjonen er 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 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet. Borettslagets årsregnskap for 2006 er satt opp etter den nye forskriften. Endringene som dette medfører, er nærmere beskrevet under note 1 i årsregnskapet.

RESULTAT

Årets resultat på kr 5 449 092,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2006 utgjorde kr 7 252 499,-.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2006 er satt opp under denne forutsetning.

INNTEKTER

Inntektene var i 2006 kr 11 567 256,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter. Andre inntekter består i hovedsak av salg av portåpnere, nøkler, maling mv.

KOSTNADER

Kostnadene var i 2006 totalt kr 5 559 283,-. Dette er kr 2 039 717,- lavere enn budsjettet og dette skyldes i hovedsak at planlagte vedlikeholds- og investeringsarbeider ikke er igangsatt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2006 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

7. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2007**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann og avløpsavgiften øker med 5 %.

Renovasjonsavgiften øker med 5 %.

Feieravgiften øker med 5,5 %.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats på 3,8 % pr 31.12.2006 og 4,30 % pr 12.03.2007.

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 0,95 % pr 01.01.2007 og 1,10 % pr 12.03.2007.

Renter på sparekonto i OBOS var 3,40 % pr 01.01.2007 og 3,90 % pr 12.03.2007.

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2007 øker med 5 % til kr 188 000,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- for 2007.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2006 til 2007 med ca. 6,9%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

8. BUDSJETT 2007

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i 2007. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 3 855 000,- før finansinntekter/kostnader.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2007.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000,- til større 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, 29.03.2007

I styret for Orebakken Borettslag

Miriam Rygh Andersen /s/

Rune Fjørtoft /s/

Ole Kristian Nordby /s/

Jon Magne Nielsen /s/

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Revisjonsberetning for 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Orebakken Borettslag for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 5 449 092. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene 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 formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2006 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 10. april 2007

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

415 - OREBAKKEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
A. Disponible midler pr. 01.01	4 023 143	4 023 143	7 252 499
B. Endringer i disponible midler:			
Årets resultat (Se resultatregnsk.)	5 449 092	3 467 000	3 270 000
Reduksjon andel i fellesanlegg	12 313	0	0
Tilbakeføring av avskrivning 14	77 112	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-2 309 160	-2 309 000	-2 309 160
B. Årets endring i disp. midler	3 229 357	1 158 000	960 840
C. Disponible midler 31.12	7 252 499	5 181 143	8 213 339

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	8 546 837
Kortsiktig gjeld	-1 294 338
Disponible midler	7 252 499

**415 - OREBAKKEN BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP**

		Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	2	11 521 421	11 390 000	11 390 000
ANDRE INNTEKTER	3	45 835	200 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 567 256	11 590 000	11 490 000
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	4	-457 565	-460 000	-750 000
STYREHONORAR	5	-250 000	-336 000	-250 000
AVSKRIVNINGER	14	-77 112	0	0
REVISJONSHONORAR	6	-10 046	-10 000	-10 000
FORR.FØRERHONORAR		-169 532	-179 000	-188 000
KONSULENTHONORAR	7	-41 427	-5 000	50 000
KONTINGENTER		-86 630	-87 000	87 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-1 146 030	-3 000 000	-2 500 000
FORSIKRINGER		-944 589	-997 000	-1 066 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-1 067 256	-1 075 000	-1 134 000
ENERGI	9	-391 823	-550 000	-700 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	10	-917 272	-900 000	-900 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-5 559 283	-7 599 000	-7 635 000
DRIFTSRESULTAT:		6 007 973	3 991 000	3 855 000
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	11	129 792	0	140 000
FINANSKOSTNADER	12	-688 674	-524 000	-725 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-558 882	-524 000	-585 000
ÅRSRESULTAT		5 449 092	3 467 000	3 270 000
OVERFØRINGER:				
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		5 449 092		

BALANSE

EIENDELER		2006
ANLEGGSMIDLER		
BYGNINGER	13	62 600 000
TOMT		2 853 293
ANDELER I FELLESANLEGG	22	110 826
VARIGE DRIFTSMIDLER	14	254 769
SUM ANLEGGSMIDLER		65 818 888
OMLØPSMIDLER		
KORTSIKTIGE FORDRINGER	15	919 774
DRIFTSKONTO I OBOS		2 568 174
SPAREKONTO I OBOS		5 030 653
ANDEL OML.MIDL.FELLESANL.		28 236
SUM OMLØPSMIDLER		8 546 837
SUM EIENDELER		74 365 725
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL. 429 * 100		42 900
OPPTJENT EGENKAPITAL		41 022 033
SUM EGENKAPITAL		41 064 933
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	16	19 627 854
BORETTSINNSKUDD	17	12 377 100
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	18	1 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 006 454
KORTSIKTIG GJELD		
LEVERANDØRGJELD		1 062 126
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	19	36 933
ANDEL K.GJELD I FELLESANL.		139 062
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	20	56 217
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 294 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 365 725
PANTSTILLELSE	21	45 462 694

OSLO, 15.03.2007

STYRET FOR OREBAKKEN BORETTSLAG

MIRIAM RYGH ANDERSEN /s/ RUNE FJØRTOFT /s/

OLE KRISTIAN NORDBY /s/ JON MAGNE NIELSEN /s/

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 til og med 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldene ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Fra og med 2006 er det innført nye regnskapsregler for borettslag som i hovedsak innebærer at årsregnskapet skal settes opp i henhold til regnskapslovens regler. I tillegg må man følge en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag av 30. juni 2005 som blant annet krever at det utarbeides en oppstilling over borettslagets disponible midler.

Ved overgangen til de nye regnskapsreglene er den inngående balansen oppført med samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, men begrenset oppad til virkelig verdi.

Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapitalen føres opp som innskutt egenkapital mens resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Grunnet ulikt oppsett etter gamle og nye regnskapsregler, er det ikke utarbeidet sammenligningstall med fjoråret. I stedet ligger forrige års regnskap vedlagt. Neste år vil sammenligningstall innarbeides i regnskapsoppsettet.

NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 257 296
Lokaler (bydel Vestre Aker, Bamsehagen og vestre Aker Skiklub)	132 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 389 896

ANDRE LEIEINNTEKTER

Parkeringsleie	58 075
Lokaler	73 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 521 421

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

Salg av portåpnere, nøkler, maling m.m.	45 835
SUM ANDRE INNTEKTER	45 835

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-274 065
Overtid	-51 934
Påløpne feriepenger	-39 120
Arbeidsgiveravgift	-86 749
AFP - pensjon	-3 780
Yrkesskadeforsikring	-3 138
Refusjon	3 418
Arbeidsklær	-2 197

SUM PERSONALKOSTNADER	-457 565
------------------------------	-----------------

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret i forrige styreperiode var kr 250 000

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr 10 046 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

OBOS, registrering av innbet. av park.leie, trimrom m.m	-22 860
OBOS Prosjekt AS, reklamasjon vinduer / dører m.m	-13 442
Møteleder generalforsamlingen 2006	-5 125

SUM KONSULENTHONORAR	-41 427
-----------------------------	----------------

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedl.hold bygninger	-68 195
Drift/vedl.hold VVS	-40 336
Drift/vedl.hold elektro	-5 561
Drift /vedl.hold utvendig anlegg	-303 605
Drift/vedl.hold fellesanlegg	-8 570
Drift/vedl.hold heisanlegg	-190 637
Kabel/TV-anlegg	-448 264
Drift/vedl.hold parkeringsanlegg	-17 181
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-19 186
Egenandel forsikring	-42 000
Kostnader dugnader	-2 496

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 146 030
---------------------------------	-------------------

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 9: ENERGI

Elektrisk energi	-391 823
SUM ENERGI	-391 823

NOTE 10: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 300
Container	-111 600
Driftsavtale rottebekjempelse (åtestasjoner)	-35 008
Verktøy og redskaper	-15 303
Telefon-/kontormaskiner	-19 849
Driftsmateriell	-5 235
Lyspærer og sikringer	-17 068
Renhold ved firmaer	-569 294
Andre fremmede tjenester	-27 923
Kontor- og datarekvisita	-495
Kopieringsmaterieill	-2 164
Trykksaker	-9 606
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 000
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 238
Andre kontorkostnader	-5 798
Telefon/bredbånd	-9 582
Porto	-18 663
Drivstoff traktor/biler, maskiner osv	-14 831
Vedlikehold traktor/biler/maskiner osv	-13 152
Bank og kortgebyr	-6 429
Velferdskostnader	-8 767
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-917 272

NOTE 11: FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS	116 331
Renter av driftskonto i OBOS	13 389
Andre renteinntekter	72
SUM FINANSINNTEKTER	129 792

NOTE 12: FINANSKOSTNADER

OBOS-lån	-686 879
Renter leverandørgjeld	-19
Andre rentekostnader, termingebyr og fellesobligasjon	-1 776
SUM FINANSKOSTNADER	-688 674

NOTE 13: BYGNINGER

Kostpris/Bokført verdi 1975	62 600 000
-----------------------------	------------

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

Tomten er kjøpt i 1986, Gnr.31/bnr.315

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om drift og vedlikehold

NOTE 14: VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr.2		
Tilgang 2000	77 929	
Avskrevet i år	-11 132	
Avskrevet tidligere	-66 796	
Feiemaskin nr 3		
Tilgang 2002	148 800	
Avskrevet i år	-21 257	
Avskrevet tidligere	-85 029	
		42 514
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 1999	178 350	
Avskrevet tidligere	-178 350	
IBM PC datautstyr		
Tilgang 2000	25 084	
Avskrevet tidligere	-25 084	
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2003	58 652	
Avskrevet i år	-19 551	
Avskrevet tidligere	-14 663	
		24 438
Løvsuger		
Tilgang 1994	30 988	
Tilgang 2003	62 215	
Avskrevet i år	-13 315	
Avskrevet tidligere	-57 651	
		22 237
PC med utstyr		
Tilgang 1995	27 893	
Avskrevet tidligere	-27 893	
Sandstrøer		
Tilgang 1999	25 092	
Avskrevet tidligere	-25 092	
Sandsilo		
Tilgang 1997	56 514	
Avskrevet tidligere	-56 514	
Snøfreser nr.2		
Tilgang 2003	83 000	
Avskrevet i år	-11 857	

Avskrevet tidligere	-35 571	35 572
Traktor nr. 2		
Tilgang 1999	638 263	
Avskrevet tidligere	-638 263	
Inventar		
Tilgang 2000	39 485	
Avskrevet tidligere	-39 485	
Kjøp av parkeringsplasser i P-hus 1)		
Tilgang 2003	130 000	130 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		254 769

1) Dette er en feilføring av Obos som vil bli rettet opp i neste års balanse.

NOTE 15: KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 384
Andre forskudd	921 158
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	919 774

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2007, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2007.

NOTE 16: PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Renter 31.12.06: 3,80 %, løpetid 15 år

Opprinnelig 1999	-23 091 594
Nedbetalt tidligere	1 154 580
Nedbetalt i år	2 309 160

-19 627 854

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-19 627 854

NOTE 17: BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 1975	-12 377 100
SUM BORETTSSINNSKUDD	-12 377 100

NOTE 18: ANNEN LANGSIKTIG GJELD

DEPOSITUM LEILIGHETER

Lokale nr. 30005	-1 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 500

NOTE 19: SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-20 243
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 690
SUM SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER	-36 933

NOTE 20: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-39 121
Midlertidig deposita	-1 500
Periodisering strøm	-15 596
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-56 217

NOTE 21: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: kr 32 006 454

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2006
en bokført verdi på kr 65 456 293

ÅRSREGNSKAP FOR 2005

415 - OREBAKKEN BORETTSLAG DRIFTSOVERSIKT

	Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	11 523 471	11 514 158	11 500 000	11 390 000
RENTEINNTEKTER	19 025	59 047	50 000	30 000
ANDRE INNTEKTER	994 981	642 870	100 000	100 000
SUM INNTEKTER	12 537 477	12 216 076	11 650 000	11 520 000
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	-250 000
FORR.FØRERHONORAR	-166 208	-166 208	-166 000	-179 000
KONSULENTHONORAR	-16 500	-75 375	-50 000	-100 000
PERSONALUTGIFTER	-432 659	-460 834	-470 000	-460 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 198 933	-15 845 454	-3 000 000	-3 000 000
KJØP ANLEGGSMIDLER	0	0	-50 000	0
RENTEUTGIFTER	-590 640	-601 425	-570 000	-600 000
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	-561 358	-549 771	-500 000	-600 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-930 412	-899 230	-900 000	-900 000
SUM UTGIFTER	-7 288 922	-20 820 267	-8 062 000	-8 258 000
RES. FØR FINANSIELLE				
INN- OG UTBETALINGER	5 248 555	-8 604 192	3 588 000	3 262 000
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	953 000
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

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	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.	-90 445	-82 747
KORTS.GJELD I HOVS.KABELNETT	-196 516	-228 348
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-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	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	1 611 153	1 611 153
SUM ANLEGGSMIDLER	67 187 585	67 220 083
LANGSIKTIG GJELD:		
PANTEGJELD	-21 937 014	-23 091 594
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 500	-1 500
BORETTSINNSKUDD	-12 377 100	-12 377 100
ANDELSKAPITAL 429 * 100	-42 900	-42 900
SUM LANGSIKTIG GJELD	-34 358 514	-35 513 094
PANTSTILLELSE KR	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/

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Ansettelse av daglig leder i 50 % stilling

Et stort borettslag som Orebakken krever mye innsats og mange sene kvelder for dem som er valgt til å styre borettslaget. Det kan til tider være krevende for styremedlemmer å gjøre en god jobb for borettslaget i kombinasjon med familie og full jobb ved siden av.

Valgkomiteen hadde i år en vanskelig oppgave. Det var ikke lett å få folk til å stille til valg. Spørsmålet som alltid reiser seg fra aktuelle kandidater er hvor mye jobbinnsats som kreves. Det kan ikke underslås at det til tider kan være mye arbeid å sitte i et borettslagsstyre, særlig hvis borettslaget gjennomfører rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter.

Styret vil derfor foreslå for generalforsamlingen at borettslaget ansetter en daglig leder i 50 % stilling. Daglig leder vil være sekretær for styret. Daglig leder vil ha ansvar for administrative rutiner, besvare enkle henvendelser fra beboere, bestille og følge opp firmaer, befaringer med firmaer og hos beboere med mer.

Styret vil fortsatt være ansvarlig for at borettslaget drives forsvarlig. Styret vil først og fremst foreta avgjørelser gjennom styremøter, mens iverksettelsen av vedtak styret gjør vil påligge daglig leder. Styret mener dette også vil gjøre det klart mer attraktivt å ta på seg styreverv i borettslaget. Styret mener dette vil øke servicen overfor beboerne, bl.a. ved at en vil få raskere svar på henvendelser.

Styret vil ansette daglig leder på åremål.

Årlige driftskostnader for borettslaget ventes å øke med om lag 300 000 kroner. Ansettelse av daglig leder, vil på den annen side, redusere arbeidsmengden for styret. Det vil være naturlig at dette gir seg utslag i lavere styrehonorar. Nettoeffekten blir således lavere enn kostandsoverslaget på 300 000 kr

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ansette en daglig leder i 50 % stilling.

B) Varmekabler foran 25 inngangspartier

Forslag fra blokkmøte i L.vn. 92-98 til generalforsamlingen. Blokkmøtet viser til at de nye trinnfrie inngangspartiene er svært glatte ved temperaturer rundt null grader, og at personskader har oppstått på grunn av dette. Blokkmøtet ber om at det utredes snarlige tiltak for å utbedre dette, enten ved å finne andre typer stein eller ved å legge varmekabler.

Styrets kommentar

I 2004 ble det anlagt trinnfri adkomst foran inngangspartiene. Årsaken til at dette ble gjort var først og fremst et krav fra Renovasjonsetaten om at tilgangen til søppelrommene skulle være trinnfri, men også en tanke om at det skulle bli enklere for beboere med spesielle behov.

Siden tiltaket også kunne anses som et tilgjengelighetstiltak for boliger for beboere med spesielle behov søkte styret om tilskudd for tiltaket fra Helse- og velferdsetaten, Oslo kommune. Borettslaget fikk innvilget en støtte på 400 000 kr for å gjøre adkomsten trinnfri. Støtten utgjorde om lag 90 prosent av prosjektets totale kostnader.

Gjennom de to vintre som har gått siden inngangspartiene ble gjort trinnfrie har vi dessverre erfart, som blokkmøtet i 94-98 også bemerker, at inngangspartiene kan bli svært glatte ved temperaturer rundt null grader. Dette er særlig problematisk siden helningen i enkelte oppganger viser seg å være vel bratt. Som et akutt og første tiltak har vi i vinteren bak oss intensivert strøing/salting i perioder da det er glatt, men styret ser ikke på dette som en varig løsning. Dette fordi en ikke kan forvente at vaktmester er tilgjengelig 24 timer, 7 dager i uken.

Styret vil derfor anbefale at det legges varmekabler foran inngangspartier der behovet gjør seg gjeldende. Borettslaget har 39 oppganger og styret har identifisert behov for varmekabler foran 25 av disse (L.vn. 74-78, 88-100 og 116-138).

Basert på mottatt pristilbud anslår styret kostnadene til om lag kr 300 000.

Styrets forslag til vedtak:

Det anlegges varmekabler foran 25 oppganger (Lvn. 74-78, 88-106 og 116-138).

C) Videreføring av trimrom- og overnattingsrom

På generalforsamlingen i 2004 ble det gjort følgende 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.”

På denne bakgrunn legger styret frem saken for generalforsamlingen i 2007.

Det er styrets inntrykk at trimrommet og overnattingsrommene er et populært tilbud til borettslagets beboere og gjester. For tiden er det vel 100 andelseiere som har nøkkel til trimrommet. Overnattingsrommene har også vært et attraktivt tilbud for flere. Det har vært om lag 200 overnattingsdøgn gjennom 2006.

Styret er positive til at trimrom og overnattingsrom videreføres på permanent basis. Styret anser at disse tilbudene har stor verdi for beboerne, samtidig som det er vårt inntrykk at slike tilbud har betydning på verdien av leilighetene. Dette understrekes bl.a. av at meglere aktivt markedsfører trimrommet og overnattingsrommene i boligsalgsprospekter.

Kostnader ved trimrom og overnattingsrom gjør seg gjeldende ved vedlikehold av utstyr (ca. 4000 pr år), supplering av utstyr, rengjøring (ca. 7500 pr år) og eventuelle tapte leieinntekter (anslått til 120 000 kr pr år). Velger generalforsamlingen å avslutte ordningen med trimrom, har borettslaget en gjenkjøpsavtale på investert trimutstyr (ca. 70 000 kr).

Inntekter ved trimrom og overnattingsrom er med dagens leienivå anslått til ca. 80 000 kr pr. år. Siden trimrommet er til vurdering på denne generalforsamlingen har ikke styret krevd inn avgift i perioden etter januar 2007. Hvis ordningen fortsetter vil det kommende styret fastsette fremtidig trimleie og leie for overnattingsrommene. Styret vil i denne sammenheng også vise til forslag D). Det sittende styret har vurdert om en skal ta i bruk de ledige lokalene i Landingsveien 112-114 (underetasjer) til

trimrom og overnattingsrom, og at en eventuelt kombinerer dette med salg eller annen bruk av Landingsveien 98. Se forslag D).

Styrets forslag til vedtak:

Trimrom og overnattingsrom gjøres til en permanent ordning. Styret gis fullmakt til å bestemme hvilket felleslokale av Landingsveien 98 eller 112-114 som benyttes til trimrom og overnattingsrom.

D) Fullmakt for styret til å selge borettslagets felleslokale i Landingsveien 98 som leilighet (øke antall andeler i borettslaget med 1 andel)

Borettslagets felleslokaler i Landingsveien 112-114 var frem til sommeren 2006 utleid til bydel Vestre Aker, da bydelen valgte å si opp leieavtalen. Lokalene har siden stått tomme. Styret har som følge av dette hatt en vurdering av hvordan borettslagets felleslokaler samlet sett skal benyttes. Styret har imidlertid ikke konkludert i saken.

Alternativer som styret har vurdert er:

- Selge felleslokalet i L.vn 98 som leilighet (utvide antall andeler i borettslaget med 1 andel) og flytte trimrom og overnattingsrom til L.vn 112-114.
- Leie ut L.vn 98 som leilighet og flytte trimrom og overnattingsrom til L.vn 112-114.
- Beholde trimrom og overnattingsrom i L.vn. 98 og leie ut lokalene i 112-114.
- Beholde trimrom og overnattingsrom i L.vn. 98 og bruke lokalene i 112-114 til andre formål for beboerne.

De ulike alternativene er ikke grundig vurdert. Det er fordeler og ulemper med alle alternativene. En fullmakt til styret om ev. salg av felleslokalet i L.vn 98 for omgjøring til andelsleilighet krever generalforsamlingens godkjennelse med 2/3-flertall.

Bakerst i heftet finner du en planskisse over de to felleslokalene

For at det kommende styret skal gis fleksibilitet i sine vurderinger om hvilket alternativ en skal velge for borettslagets felleslokaler, mener et flertall av styret at generalforsamlingen skal gi styret fullmakt til å selge felleslokalet i L.vn. 98 for omgjøring til andelsleilighet. Fullmakten skal gjelde frem til neste ordinære generalforsamling.

Styrets mindretall ønsker å beholde begge felleslokalene for allmenntilgjengelige formål for beboerne og ønsker ikke at generalforsamlingen skal gi styret fullmakt til å selge L.vn. 98.

Styrets flertall innstiller på følgende forslag:

Styret gis fullmakt til å selge felleslokalet i L.vn 98 for omgjøring til andelsleilighet. Fullmakten gjelder frem til neste ordinære generalforsamling.

Forslaget krever minst 2/3-flertall.

Styrets mindretall innstiller på følgende forslag:

Styret gis fullmakt til å vurdere en hensiktsmessig bruk av felleslokalene i L.vn. 98 og L.vn. 112-114, herunder plassering av trimrom og overnattingsrom.

Forslaget avgjøres med simpelt flertall.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Rune Fjørtoft Landingsveien 120

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jon Magne Nielsen Landingsveien 72
Henrik Finsrud Landingsveien 68

Styremedlemmer for 1 år foreslås:

Olav Erikstad Landingsveien 86
Berit Nortvedt Landingsveien 92

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Miriam Rygh Andersen Landingsveien 82
2. John Martin Landingsveien 96
3. Liv Kjær Landingsveien 82
4. Einar W. Andersen Landingsveien 80

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Miriam Rygh Andersen Landingsveien 82
Ole Kristian Nordby Landingsveien 100

E. Som delegert til Obos' generalforsamling foreslås:

Rune Fjørtoft Landingsveien 120

Som vara for delegert til Obos' generalforsamling foreslås:

Henrik Finsrud Landingsveien 68

F. Som aktivitetsutvalg foreslås:

Tor Taule Landingsveien 86

Oslo, 03.04.2007

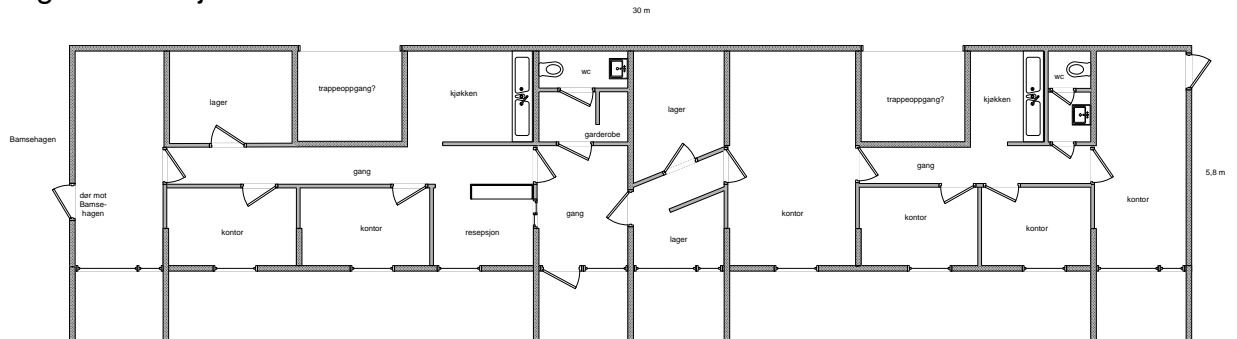
I valgkomiteen for Orebakken Borettslag

Jan Røsegg Landingsveien 138
Cathrine Ø Petersen (flyttet, ikke deltatt i arbeidet)
Henrik D Finsrud Landingsveien 68
Berit Nortvedt Landingsveien 92

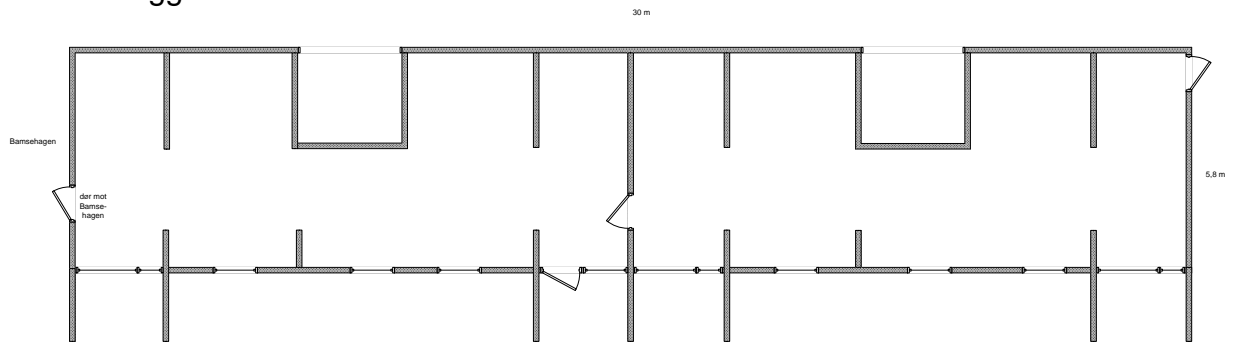
Felleslokalene

Lvn 112-114

Dagens situasjon:



Uten lettvegger:



Lvn 98

