

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2007.

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 7. mai 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 forslags-, 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
onsdag 7. mai 2008 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 OG REGNSKAP FOR 2007 (side 3 til 27)

- A) Årsberetning og regnskap for 2007
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Revisor

4. FORSLAG

Det er ikke innkommet forslag til behandling på generalforsamlingen

5. VALG AV TILLITSVALGTE (side 28)

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

Oslo, 10.04.2008

Styret i Orebakken Borettslag

Rune Fjørtoft

Henrik D Finsrud

Jon Magne Nielsen

Olav Erikstad

Berit Bjarke Nortvedt

ÅRSBERETNING FOR 2007

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 forrige generalforsamling og aktuelle firmaavtaler/rabattavtaler.

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Rune Fjørtoft	Landingsveien 120
Nestleder	Henrik D. Finsrud	Landingsveien 68
Styremedlem	Berit Bjarke Nortvedt	Landingsveien 92
Styremedlem	Jon Magne Nielsen	Landingsveien 76
Styremedlem	Olav Erikstad	Landingsveien 86

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Miriam Rygh Andersen	Landingsveien 82
Varamedlem	Liv Kjær	Landingsveien 82
Varamedlem	John Martin 1)	Landingsveien 96
Varamedlem	Einar Wollebæk Andersen	Landingsveien 80

1) John Martin meddelte 30.10.07 at han midlertidig trakk seg fra styret

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Leder	Rune Fjørtoft	Landingsveien 120
Nestleder	Henrik D Finsrud	Landingsveien 68

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Ole Kristian Nordby	Landingsveien 100
Valgkomite	Hilde Lukkassen	Landingsveien 82
Valgkomite	Miriam Rygh Andersen	Landingsveien 82

AKTIVITETSUTVALG

Tor Taule	Landingsveien 82
Anne Schei	Landingsveien 124

BOMILJØUTVALGET HAR BESTÅTT AV FØLGENDE BLOKKREPRESENTANTER

L.vn. 56 - 60	(ingen)	
L.vn. 66 - 72	Elisabeth Brodtkorb	Landingsveien 68
L.vn. 74 - 78	Elisabet 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) flyttet til	Landingsveien 124
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	(ingen)	
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 2 utleielokaler og 5 fellesrom (selskapslokale for beboerne, to lokaler for vaktmester/styre samt trimrom og overnattingsrom for hhv. beboere og gjester). Ett felleslokale er pt ledig men trimrommet skal flyttes til dette lokalet i løpet av 2008. Leietakere i utleielokalene er Bamsehagen barnehage og Vestre Akers Skiklub.

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 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget har to ansatte, vaktmester og daglig leder. 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 eller daglig leders kontortid.

Styret har vedtatt standard retningslinjer for det løpende styrearbeidet. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

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.

Vaktmester skal kun kontaktes i arbeidstiden, unntatt i viktige, påtrengende tilfeller.

I januar 2008 inngikk styrene i Orebakken og Jarbakken en avtale om samarbeid om vaktmestertjenester. Avtalen gjelder foreløpig ut 2009. Jarbakkens vaktmester skal arbeide i gjennomsnitt 20 % av sin tid i Orebakken, som er det største borettslaget. I 2008 skal Orebakken betale 50.000 kr til Jarbakken for dette. Ordningen vil bli evaluert ved utgangen av 2009 før evt. forlengelse av avtalen.

3.3 DAGLIG LEDER

Generalforsamlingen 2007 sluttet seg til at borettslaget skal ha en daglig leder i 50 % stilling. Styret ansatte fra 6. august 2007 Jan Røsegg som daglig leder. Røsegg er beboer i borettslaget og har lang erfaring med å sitte i styret. Styret ved styreleder er daglig leders nærmeste overordnede.

Daglig leders arbeidsoppgaver er saksbehandling ifm. iverksettelse og oppfølging av styrevedtak, prosjektoppfølgning, tilbudsinnhenting, kontraktsforhandlinger, befaringer, saksforberedelser for styremøter og generalforsamling, utforme informasjon til beboere, faktura- og regnskapskontroll, gjennomføring av internkontrolloppgaver og andre administrative rutiner.

Daglig leder deltar på styremøtene og har der forslags- og talerett.

Hvordan få kontakt med styret, vaktmester eller daglig leder?

Kontor	Landingsveien 78, inngang på kortsiden av blokken
Kontortid daglig leder	Tirsdag, kl. 10:00 - 11:00
Kontortid styret	Torsdag, kl. 18:30 - 19:30
Telefon i kontortiden	22 14 95 78
Mobiltelefon vaktmester	481 25 905 mellom kl. 08:30 og 14:30
Postadresse	Orebakken borettslag, Landingsveien 78, 0767 Oslo
Telefaks	22 14 63 36
Internett	www.orebakken.no
E-post	styret@orebakken.no

3.4 BOMILJØUTVALG, AKTIVITETSUTVALG OG ELDTREFF

Bomiljøutvalget

Bomiljøutvalget har 1-2 møter i året. Bomiljøutvalget består av en eller flere blokkrepresentanter fra hver blokk. Utvalget tar opp og behandler saker fra blokkmøtene og fra styret, spesielt trivsels- og miljøskapende saker, som beplantning, innredning og dekorering av fellesrom m.v. Det mangler våren 2008 blokkrepresentanter i Lvn. 56-60, 74-78, 84, 110-114 og 122-126.

Aktivitetsutvalget

Aktivitetsutvalget arrangerte julegrantenning første søndag i advent på torget med gløgg, julemusikk og poser til barna. Arrangementet var svært vellykket og mange beboere hadde møtt frem.

Eldretreff

En gang i uken er det treff for borettslagets eldre i Dagligstuen. Treffene er på tirsdager mellom kl. 12.00 og kl. 14.00 med kaffe og litt å bite i. Det er bare til å møte opp!

3.5 FELLES MÅLING OG KJØP AV STRØM

Borettslaget har 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 inngått 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 av leiligheten må et eierskifteskjema fylles ut. Skjemaet kan fås på www.hjemkraft.no, ved å ringe Hjem Kraft på tlf. 71 21 35 00, eller ved å henvende seg til styret.

For belysningen på borettslagets uteområder har Viken Nett AS drift og vedlikeholdsansvaret, som betales med 32.000 kr pr. år.

3.6 RABATTAVTALE MED TELENOR

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor rabatt.

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) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.
- 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 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control). Slike ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode.

Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt på 5 % i tillegg til de øvrige rabattene. Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no, eller ved å sende en SMS til 2080 med kodeord OBOS.

3.7 RABATTAFTALE MED CANAL DIGITAL (INTERNETT)

Borettslaget har en såkalt UGml-avtale (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, dvs. kr 129 000 pr år.

Avtalen gir beboerne hastigheter og priser som vist i følgende tabell (pr 10. april 2008):

Produkt	Hastighet (inn/ut)	Beboer betaler
MINI	750/750	97 kr/mnd
MIDI	3500/1500	267 kr/mnd
MAXI	7000/3000	347 kr/mnd
MEGA	14000/3000	447 kr/mnd

3.8 PARKERING OG KJØRING

Våren 2007 sa styret opp avtalen med Carpark, som var satt til å håndheve borettslagets parkeringsbestemmelser. Styret ønsket etter dette å høste erfaring med om brudd på parkeringsbestemmelsene økte som følge av at vi ikke hadde ekstern kontroll av bestemmelsene. Erfaringen var dessverre at det er behov for kontroll. Flere beboere har kommet til oss og meldt fra om at mange tar seg til rette. Foran enkelte blokker har det stått biler mer eller mindre fast, også over natten. Gjesteparkeringen har i perioder vært full slik at gjester ikke har fått parkeringsplass.

Et nytt parkeringsselskap ble derfor engasjert for å håndheve parkeringsbestemmelsene fra og med 15. februar 2008. Selskapet heter Aker P-Drift AS (www.pdrift.no). Kontrollavgiftens størrelse er som tidligere kr 700.

Eventuelle klager på ilagt kontrollavgift skal rettes til parkeringsselskapet. Bruk eventuelt klageskjema som finnes på www.pdrift.no/klageskjema.pdf. Fører ikke klagen frem kan kopi av klagen sendes styret. Finner styret at klagen skal tas til følge vil styret varsle parkeringsselskapet og beboer om dette.

Borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser er nedfelt i husordensreglene som er vedtatt av borettslagets generalforsamling. Husordensreglene er lagt ut på www.orebakken.no.

3.9 RENHOLD

Firmaet Trappevask Service AS har utført rengjøring av trappeoppgangene og kjellergangene siden 2001 (www.trappevask.no). Eventuelle klager på rengjøringen skal rettes til styret, som vil ta forholdet opp med firmaet.

3.10 SKADEDYRBEKJEMPELSE

Borettslaget har avtale med ISS Skadedyrservice for å hindre utbredelse av mus og rotter i borettslaget. Firmaet etterfylles åtestasjoner med gift 4 ganger årlig.

3.11 BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret. Alle leiligheter fikk levert ut en røykvarsler og ett pulverapparat i 2001. Pulverapparatene ble kontrollert i april 2008. Når det gjelder borettslagets ansvar for montering av røykvarsler har det blitt ansett som tilstrekkelig at andelseier er gitt instruksjoner for montering av denne. Det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

3.12 HMS og INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg, lekeplassutstyr og kravene i arbeidsmiljøloven til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

3.13 REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

I oversikten er vedlikehold/rehabilitering som ikke lenger anses relevant tatt ut. Det kan f.eks. være oppussing av inngangsdører på 90-tallet, fordi disse ble skiftet i 2004.

ÅR	TILTAK
1986	Utbedret fasader. Skiftet alle småvinduer.
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	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. 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. Malt gavlvegger/kjellerinnganger. Malt seks oppganger (L.vn. 66, 68, 72, 74, 76, 78).
- 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. Malt alle kjellergulv, -vegger og tak. Påbegynt maling av 21 oppganger (L.vn. 80, 86, 94-106, 116-138). Anskaffet nye pulverapparat og røkvarslere til alle leilighetene.
- 2002 Slutført installasjonsarbeidene for fellesmåling og felles kjøp av strøm. Slutført ombygging av kabelnettet for bredbåndstjenester. Slutført fasadeoppussing (balkonger) på lavblokkenes kjøkkenside og maling av 21 oppganger (se 2001). Oppgradert "torget". Montert nye forskriftsmessige lekeapparater på lekeplassene. Anlagt ballbinge ved grusbanen i Hovseterdalen. Pusset opp Dagligstuen (L.vn. 86). Beiset utvendig alle vinduene som ikke vender mot balkongene. Anlagt ny gangvei med varmekabler langs p-husets vestsider. Malt oppgangene i L.vn. 110-114.
- 2003 Påbegynt utskifting av vinduer og dører mot balkonger. Dreneringsarbeider 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 vestfasade for enklere adkomst. Fullført utskifting av vinduer og dører mot balkonger. Fullført fornyelse av inngangspartiene (nytt dørfelt). Anlagt trinnfri adkomst utenfra til inngangsdørene. Utbedret (drenert) balkonger med problemer med vannansamling. Fastmontert grill på torget.
- 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 Utbedring av indre nedløpsrør i L.vn 110-114, 116-120, og 134-138. Maling av lister, karmen og gelender i høyblokkenes trapperom. Varmekabler i inngangspartier i L.vn. 74-78, 88-100 og 116-138. Asfaltert parkeringsområdet og området rundt p-hus. Nye fartshumper ved L.vn. 68, 90, 112, 130 og ved Orebakken barnehage/ved styrerommet. Alle blokkenes takvifter som er montert på toppen av luftekanalene ble rensset.
- 2008 Malt inngangspartiene i høyblokkene, herunder heisdørene. Bonet gulvene i alle etasjer i høyblokkenes trapperom.

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 imidlertid 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, og bestiller om ønskelig 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 andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

5. STYRETS ARBEID

Siden forrige generalforsamling 24.04.07 har styret avholdt 14 styremøter og hatt ca. 125 saker til behandling (pr. 10.04.08). 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 2 styremøter der. Styret har deltatt i ett møte med Canal Digital og ett møte med kraftleverandøren Hjem Kraft.

Selv om dette punktet omhandler "styrets arbeid" inkluderer også dette punktet oppgaver som er utført av daglig leder.

5.1 Styrets medlemmer, oppgavefordeling

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter interesseområde, men med tilpasninger og fordeling alt etter saksmengde, arbeidssituasjon etc.

5.2 Informasjon til/fra beboerne

Styret tilstreber en god kommunikasjon med beboerne. Informasjon fra styret til alle beboerne skjer gjennom Informasjonsbrev i beboers postkasser eller som oppslag i oppgangen. Siden forrige generalforsamling er det gått ut 8 Informasjonsbrev. Styret har egen e-post adresse, styret@orebakken.no, som kan benyttes ved kommunikasjon med styret, daglig leder eller vaktmester.

Borettslaget har egen hjemmeside på Internett, www.orebakken.no. Sidene inneholder mye nyttig informasjon om borettslaget. I tillegg finner en her også borettslagets husordensregler og vedtekter.

Borettslaget har også egen informasjonskanal på kabel-TV nettet, kanal C61. Kanalen inneholder kontaktinformasjon til styret, vaktmester og daglig leder. Kanalen inneholder også informasjon om og bilder av utleielokalene, Dagligstuen, trimrom og overnattingsrom. Styret vil ikke lenger bruke kanalen til å legge ut løpende informasjon, for eksempel Informasjonsbrev.

5.3 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. Styrets leder har hatt medarbeidersamtale med vaktmester.

5.4 Samarbeidet med daglig leder

Styret ansatte 6. august 2007 Jan Røsegg som daglig leder. I forbindelse med ansettelsen har det medgått tid for styret til å utarbeide arbeidskontrakt og arbeidsinstruks for daglig leder. OBOS har bidratt med innspill i denne prosessen. Styrets leder har løpende kontakt med daglig leder.

Daglig leder forestår mye av den daglige driften av borettslaget, jf og punkt 3.3. Styret har et godt samarbeid med daglig leder og er godt fornøyd med det arbeidet han utfører. Han er grundig og har god innsikt i mange av de sakene som berører borettslaget.

5.5 Vaktmestersamarbeid med Jarbakken borettslag

Styret har i perioden inngått en formell avtale om vaktmestersamarbeid med Jarbakken borettslag. Se for øvrig punkt 3.2.

5.6 Samarbeidet mellom borettslaget og Forsvaret

Forsvaret er andelseier til 41 leiligheter i borettslaget. Forsvaret har oppnevnt en kontaktperson i sin boligavdeling som styret forholder seg til.

5.7 Oppussing av felleslokaler og Bamsehagen barnehage

På generalforsamlingen 2007 ble det besluttet at prøveordningen med trimrom og overnattingsrom for gjester skal gjøres til en permanent ordning. Styret ble gitt fullmakt til å bestemme hvilket av felleslokalene av Landingsveien 112-114 og 98 som skal benyttes til trimrom og overnattingsrom.

Styret gjennomførte på denne bakgrunn en undersøkelse blant beboerne om hvilke erfaringer trimromsbrukerne har med nåværende trimrom og ønsker for et fremtidig trimrom. Større lokaler, flere apparater og bedre ventilasjon var et ønske fra mange av de som svarte på undersøkelsen.

På bakgrunn av undersøkelsen besluttet styret å flytte trimrommet til lokalene i Landingsveien 112-114 og bruke lokalet i Landingsveien 98 til overnattingslokale. Styret har brukt perioden til å utarbeide en kravspesifikasjon for hvordan lokalene skal oppgraderes. OBOS Prosjekt er leid inn som prosjektansvarlig for oppgraderingen. Slik det ser ut pr. 10. april vil arbeidene kunne starte opp i løpet av juni.

Styrelokalene vil også bli pusset opp, bl.a. for å tilpasse kontorsituasjonen for daglig leder.

I forbindelse med oppussing av nevnte lokaler vil det også bli utført noen oppgraderingsarbeider i lokalene som Bamsehagen barnehage leier av borettslaget i Landingsveien 110. Bamsehagen barnehage har fra i fjor leid et ekstra rom av borettslaget. Rommet er vegg-i-vegg med barnehagens lokaler og skal bl.a. brukes til å bedre garderobeforholdene for barna og bedre arbeidsforholdene for de ansatte.

For tiden er det om lag 105 andelseiere som har nøkkel til trimrommet. Det utføres årlig service av firma på trimapparatene eller ved behov.

Overnattingsrommene er et attraktivt tilbud for mange beboere. Det har vært om lag 215 overnattingsdøgn i 2007.

5.8 Varmekabler foran inngangspartiene

På generalforsamlingen 2007 ble det vedtatt at det skulle legges varmekabler foran 25 inngangspartier. Styret har i perioden innhentet 4 anbud for arbeidene som ble utført høsten 2007. Prosjektet ble noe dyrere enn antydnet da generalforsamlingen fattet vedtak om tiltaket. Dette skyldes bl.a. at styret fant at feltet med varmekabler foran oppgangene burde være noe større enn først tenkt. Styret søkte Helse- og velferdsetaten om støtte til prosjektet (kommunal støtteordning for tilgjengelighetstiltak) og fikk innvilget kr 75.000.

5.9 Nye fartshumper

Tilbud på nye fartshumper ble innhentet i 2006, mens styret i denne perioden har iverksatt og fulgt opp dette tiltaket.

5.10 Vanninntrenging i leiligheter

Styret har i perioden brukt ressurser på å finne årsak og iverksette tiltak for å stoppe vanninntrenging over stuevindu under regnvær i et par leiligheter. Problemet har eksistert i flere år, og det har vært flere eksperter inne i bildet for å vurdere årsak og løsninger. Det gjenstår dessverre fortsatt å finne en fullstendig løsning på problemet.

5.11 Utskifting av lampearmaturer i oppgangene

Styret har innhentet 4 anbud på utskifting av lampearmaturer i alle oppgangene. Dagens armaturer er fra den gang borettslaget var nytt og sokkelen i mange av lampene har blitt porøs. Lampene er for øvrig preget av tidens tann, og mange har malingsflekker. Armaturene som ble satt opp på mellomreprosene i 2001 omfattes ikke av utskiftingen. Arbeidene ventes å starte opp før sommeren.

5.12 Reklamasjon på veggfeltene ved inngangspartiene mv.

Veggfeltet og inngangsdørene i alle oppganger ble skiftet ut i 2004. Styret har i perioden brukt ressurser på å reklamere på veggfeltet fordi det flere steder allerede har begynt å komme svarte flekker (sopp). Videre har vi reklamert på dørpumpen. Vi har fått en uavhengig uttalelse på at disse er underdimensjonert i forhold til dørens tyngde. I tillegg er de montert feil. Firmaet som har utført arbeidene har påtatt seg å slipe ned og lakkere veggfeltene på nytt, mens

saken om dørpumpene fortsatt er uavklart. Arbeidene med veggfeltene vil starte i begynnelsen av mai.

5.13 Oppgradering av heisstolene

Styret har i perioden vurdert oppgraderinger av heisstolene i høyblokkene. Dette innbefatter nye veggfelter, tak og gulv samt ny trykktavle. Det er foreløpig innhentet ett anbud, og det er våren 2008 en prosess med å innhente flere anbud.

5.14 Avtale med nytt parkeringsselskap

Styret har i perioden inngått avtale med et nytt parkeringsselskap for håndhevelse av borettslagets parkeringsbestemmelser. Se også punkt 3.8. I denne forbindelse har styret også brukt ressurser på å gjennomgå skiltingen på området – både de trafikale skiltene og informasjonsskiltene. Vi tar sikte på å sette opp nye informasjonsskilt i løpet av sommeren.

5.15 Vannkvalitet

I en blokk i borettslaget oppleves det av og til at vannkvaliteten er dårlig ved at det er diverse partikler mv. i vannet. Dette inntreffer særlig når det er stor vannføring i rørene (mange som bruker vann samtidig). Styret har i perioden søkt råd fra OBOS og rørlegger for å finne årsaken. Vann- og avløpsetaten har vært på befaring og de vil ta vannprøver og spyle rør. Det er pr april i år fortsatt ikke funnet noen årsak til problemet som synes å variere i størrelse i perioder.

5.16 Registrering av skade/råte i utvendig karm på småvinduer

Alle andelseiere ble i januar 2008 bedt om å sjekke utvendig vinduskarm til småvinduene for råte/skade. Tilbakemeldingene fra beboere kunne tyde på at dette var et relativt omfattende problem i borettslaget. Befaring på enkelte av de innrapporterte stedene har vist at karmen flere steder er uttørket, dvs. at det ikke er råte. Styret er for tiden i en prosess for å vurdere om det eventuelt skal settes inn tiltak kun hos de som har rapportert, eller om det trengs tiltak for alle småvinduer i borettslaget. De som har rapportert bes vente på nærmere informasjon om valg av løsning og tid for gjennomføring av tiltaket.

5.17 Årskontroll på lekeapparatene

Styret inngikk sommeren 2007 en treårig avtale om årskontroll på lekeapparatene på området vårt. Avtalen omfatter også lekeapparatene til Bamsehagen barnehage. Kontrollen for 2007 viste at tilstanden på lekeapparatene i borettslaget var tilfredsstillende. Apparatene i Bamsehagen barnehage hadde mangler, og tiltak for å rette på dette er påbegynt, men ikke sluttført pr april i år.

5.18 Reklamasjon på renhold av kjellerganger

Med hjelp fra beboere ble det sommeren 2007 avdekket at renholdsfirmaet ikke hadde rengjort kjellerpartiene i henhold til inngått kontrakt. Styret innkalte firmaet på kort varsel til en befaring der det ble påvist at kjellergangene ikke var rengjort på minst et par kvartaler. Firmaet skyldte på dårlige interne rutiner og kommunikasjon, en forklaring som styret aksepterte. Vi krevde imidlertid og fikk en måneds gratis renhold i borettslaget, noe som utgjør vel 46.000 kr.

5.19 Ny konto i DnB NOR

Styret opprettet i perioden et kundeforhold til DnB NOR for innbetaling av beboeres leie av felleslokalene, utendørs parkeringsplasser og salg fra borettslaget. Tidligere ble disse innbetalingene gjort rett til borettslagets konto i OBOS. Bakgrunnen for at vi gikk over til privat bank var at OBOS har endret praksis og nå krever 60 kr pr innbetaling de tok i mot fra beboere. For 2006 utgjorde dette vel 23.000 kr.

5.20 Dugnad, containere

Våren 2007 ble det avholdt dugnad. Det var god oppslutning og styret vil rette en stor takk til alle som deltok på dugnaden. Containere for beboeres avfall settes ut 4 ganger i året.

5.21 Kurs

Ingen i styret har deltatt på kurs siden forrige generalforsamling. Ett medlem i valgkomiteen har deltatt på kurs i valgkomitéarbeid.

5.22 Utførte vedlikeholdsarbeider

Parkeringsplassen og området rundt parkeringshuset fikk ny asfalt høsten 2007. I denne forbindelse var styret i kontakt med Samferdselsetaten med tanke på at de kunne bekoste oppgradering av fortauet og gangveien som grenser mot Jarbakken borettslag. Fortauet og gangveien er ikke borettslagets område. Samferdselsetaten stilte seg ikke direkte negativ til dette, men hadde ikke igjen midler på 2007-budsjettet til dette. Styret besluttet derfor at borettslaget tok kostnaden ved å oppgradere fortauet og gangveien, slik at helhetsinntrykket når en ankommer borettslaget blir positivt. Merkostnaden beløp seg til om lag 175 000 kr. Styret har dialog med Samferdselsetaten med tanke på å få dekket disse kostnadene fra etatens 2008-budsjett. På ferdigbefaringen ble det påpekt enkelte mangler som vil bli rettet opp i år.

I høyblokkene ble veggene i inngangspartiene malt. Det samme ble heisdørene i inngangspartiet. Gulvene i alle etasjer i høyblokkene ble bonet.

Indre nedløpsrør i L.vn 100-102, 110-114, 116-120, og 128-132 ble utbedret.

Alle blokkenes takvifter som er montert på toppen av luftekanalene ble renset i 2007. Der det var nødvendig ble motoren skiftet.

Innrapporterte setnings- og murskader på bygningsmassen ble utbedret.

5.23 Aktuelle investeringer og vedlikeholdsarbeider

Styret har identifisert følgende aktuelle vedlikeholdsarbeider og investeringer som bør vurderes i 2008 og videre.

- Vurdere drenering av blokker som ikke er blitt drenert
- Videre utbedring av setnings- og murskader i bygningsmassen
- Videre omlegging av S-sten pga. setninger, stygge kanter etc.
- Vurdere fornyelse eller vedlikehold av glassfiberplatene mellom balkongene
- Vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider i p-huset
- Ramper ved inngangene til høyblokkene (motsatt side av der det er i dag)
- Trinnfri atkomst til Dagligstuen og styrerommet

- Gjerde rundt parsellene mot vest og nord
- Videre utbedring av indre taknedløpsrør
- Rehabilitering heisstolene i høyblokkene
- Maling og vedlikehold av fasader
- Videre maling av oppganger
- Nye postkasser

6. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2007

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2008. Årsregnskapet for 2007 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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.

RESULTAT

Årets resultat på kr 3 275 143 som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2007 utgjør kr 8 296 781.

INNTEKTER

Driftsinntektene var i 2007 kr 11 566 978.

Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Når det gjelder Andre inntekter henvises det til note 3 i regnskapet

KOSTNADER

Driftskostnadene var i 2007 kr 7 731 439.

Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet hva gjelder totalbeløpet. Drift og vedlikeholdskostnadene ble om lag kr 650 000 høyere enn budsjettet, men dette ble oppveid av lavere kostnader enn budsjettet på andre kostnadsposter.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2007 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

7. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2008

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 9,7 %.

Renovasjonsavgiften øker med 21 %.

LÅN

Borettslaget har ett lån i OBOS til en flytende rentesats 6,2 % per 29.02.2008. Gjenværende løpetid på lånet er 7 år.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 2,15 % per 06.02.2008.

Renter på sparekonto i OBOS var per 06.02.2008:

5,85 % under 0,5 millioner

5,90 % mellom 0,5 millioner og 2 millioner

6,00 % over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2008 øker med 3 % til kr 179 856.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200 per andelsleilighet for 2008.

REVISJONSHONORARET

Det er ingen økning av revisjonshonoraret i 2008.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2007 til 2008 med ca. 9,3 %. 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 2008

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2008. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 1 403 000 og et forventet årsresultat på kr 857 000.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2008.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 000 000 til større vedlikehold som bl.a. omfatter oppgradering av fellesrom, fasader, heisstoler og indre nedløpsrør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2008 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 06.03.2008

I styret for Orebakken Borettslag

Rune Fjørtoft

Henrik D Finsrud

Jon Magne Nielsen

Olav Erikstad

Berit Bjarke Nortvedt

Dobbeltklikk her for å sette inn revisors beretning.

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.

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
A. Disponible midler pr. 01.01		7 252 499	4 023 143	7 252 499	8 296 781
B. Endringer i disponible midler:					
Årets resultat (se resultatregnskap)		3 275 143	5 449 092	3 270 000	857 000
Reduksjon andel i fellesanlegg		12 314	12 313	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	65 984	77 112	0	0
Tillegg salgssum salg av anleggsmidler	15	-20 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	17	-2 309 160	-2 309 160	-2 309 160	-2 309 160
B. Årets endring i disp. midler		1 044 281	3 229 357	960 840	-1 452 160
C. Disponible midler 31.12		8 296 781	7 252 499	8 213 339	6 844 621
Spesifikasjon av disponible midler					
Omløpsmidler		8 895 229	8 546 837		
Kortsiktig gjeld		-598 448	-1 294 338		
Disponible midler		8 296 781	7 252 499		

415 - OREBAKKEN BORETTSLAG **RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2	11 413 935	11 389 896	11 390 000	11 390 000
SALG ANLEGGSMIDLER	15	20 000	0	0	0
ANDRE INNTEKTER	3	133 043	177 360	100 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 566 978	11 567 256	11 490 000	11 540 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-587 217	-457 565	-750 000	-800 000
STYREHONORAR	5	-250 000	-250 000	-250 000	-170 000
AVSKRIVNINGER	15	-65 984	-77 112	0	0
REVISJONSHONORAR	6	-10 046	-10 046	-10 000	11 000
FORR.FØRERHONORAR		-174 620	-169 532	-188 000	-180 000
KONSULENTHONORAR	7	-48 234	-41 427	-50 000	-50 000
KONTINGENTER		-85 800	-86 630	-87 000	-87 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-3 148 930	-1 146 030	-2 500 000	-5 000 000
FORSIKRINGER		-921 429	-944 589	-1 066 000	-1 161 000
KOMMUNALE AVGIFTER	9	-1 106 026	-1 067 256	-1 134 000	-1 200 000
ENERGI	10	-453 729	-391 823	-700 000	-600 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	11	-879 424	-917 272	-900 000	-900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 731 439	-5 559 283	-7 635 000	-10 137 000
DRIFTSRESULTAT:		3 835 539	6 007 973	3 855 000	1 403 000
FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:					
FINANSINNTEKTER	12	345 207	129 792	140 000	400 000
FINANSKOSTNADER	13	-905 602	-688 674	-725 000	-946 000
RES. FINANSINNT/KOSTNADER		-560 396	-558 882	-585 000	-546 000
ÅRSRESULTAT		3 275 143	5 449 092	3 270 000	857 000
OVERFØRINGER:					
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		3 275 143	5 449 092		

415 - OREBAKKEN BORETTSLAG**BALANSE**

Note

2007

2006

EIENDELER**ANLEGGSMIDLER**

BYGNINGER	14	62 600 000	62 600 000
TOMT		2 853 293	2 853 293
ANDELER I FELLESANLEGG		98 512	110 826
PARKERINGSPLASSER I P-HUS		130 000	130 000
VARIGE DRIFTSMIDLER	15	58 785	124 769
SUM ANLEGGSMIDLER		65 740 590	65 818 888

OMLØPSMIDLER

KORTSIKTIGE FORDRINGER	16	5 220	919 774
DRIFTSKONTO I OBOS		1 762 618	2 568 174
INNESTÅENDE BANK		6 397	0
SPAREKONTO I OBOS		7 104 810	5 030 653
ANDEL OML.MIDL.FELLESANL.		16 184	28 236
SUM OMLØPSMIDLER		8 895 229	8 546 837

SUM EIENDELER**74 635 819 74 365 725****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 429 * 100		42 900	42 900
OPPTJENT EGENKAPITAL		44 297 177	41 022 033
SUM EGENKAPITAL		44 340 077	41 064 933

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

PANT- OG GJELDSBREVLÅN	17	17 318 694	19 627 854
BORETT SINNSKUDD	18	12 377 100	12 377 100
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	19	1 500	1 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 697 294	32 006 454

KORTSIKTIG GJELD

LEVERANDØRGJELD		204 816	1 062 126
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	20	38 341	36 933

ANDEL K.GJELD OG EK I FELLESANL.		114 696	139 062
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	21	240 595	56 217
SUM KORTSIKTIG GJELD		598 448	1 294 338

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 635 819	74 365 725
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

PANTSTILLELSE	22	45 462 694	45 462 694
---------------	----	------------	------------

OSLO, 31.12.07 / 06.03.08
STYRET FOR OREBAKKEN BORETTSLAG

RUNE FJØRTOFT JON MAGNE NIELSEN OLAV ERIKSTAD

HENRIK D. FINSRUD BERIT BJARKE NORTVEDT

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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 257 296
Lokaler	132 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 389 896

ANDRE LEIEINNTEKTER

Parkeringsleie	66 837
Lokaler	62 804

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-30 402
Lokaler	-75 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 413 935

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Oslo Kommune, tilskudd tilgjengelighet (varmekabler)	75 000
--	--------

AS Regnbuen Maler., oppgjør reklamasjon	3 683
Salg av portåpnere, nøkler, maling m.m.	54 360
SUM ANDRE INNTEKTER	133 043

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-378 621
Overtid	-37 444
Påløpne feriepenger	-51 827
Arbeidsgiveravgift	-102 510
Pensjonskostnader	-6 936
AFP - pensjon	-4 185
Yrkesskedeforsikring	-3 343
Arbeidsklær	-2 352
SUM PERSONALKOSTNADER	-587 217

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ca 1,2 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for forrige styreperiode (2006/2007), og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS, juridisk bistand	-9 438
OBOS, registrering av innbetalinger av p-leie, trimrom, salg mv. for 2006	-23 340
OBOS, møteledelse	-3 500
OBOS, småoppdrag	-1 424
Haavind Vislie AS, møteleder generalforsamling	-5 125
Asfaltteknisk Institutt, konsulentoppdrag	-5 408
SUM KONSULENTHONORAR	-48 234

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 821 665
Drift/vedlikehold VVS	-76 062
Drift/vedlikehold elektro	-17 436
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-336 705

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 012
Drift/vedlikehold heisanlegg	-188 718
Kabel/Tv-anlegg	-574 007
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-73 148
Annet vedlikehold	-1 660
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-3 518
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 148 930

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-749 310
Renovasjonsavgift	-356 716
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 106 026

NOTE: 10**ENERGI**

Elektrisk energi	-453 729
SUM ENERGI	-453 729

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 650
Container	-98 575
Driftsmateriell	-28 157
Lyspærer og sikringer	-18 636
Renhold ved firmaer	-551 761
Erstatning skade	-10 840
Andre fremmede tjenester, vesentlig Securitas (heis) og skadedyrkontroll	-57 381
Kontor- og datarekvisita	-5 131
Kopieringsmaterieill	-4 936
Trykksaker	-8 923
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 835
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 507
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 610
Andre kontorkostnader	-8 028
Telefon/bredbånd	-12 774
Porto	-19 525
Vedlikehold biler/maskiner osv	-38 775
Bank og kortgebyr	-4 862
Velferds kostnader	-2 520
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-879 424

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	324 156
Renter av driftskonto i OBOS	20 938
Andre renteinntekter	113
SUM FINANSINNTEKTER	345 207

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-lån	-902 819
Renter leverandørgjeld	-1 007
Andre rentekostnader, termingebyr og fellesobligasjon	-1 776
SUM FINANSKOSTNADER	-905 602

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	62 600 000
SUM BYGNINGER	62 600 000

Tomten er kjøpt i 1986, G.nr.31 / b.nr. 315

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr.2		
Tilgang 2000	77 929	
Avskrevet tidligere	-77 929	
		0
Feiemaskin nr 3		
Tilgang 2002	148 800	
Avskrevet i år	-21 257	
Avskrevet tidligere	-106 286	
		21 257
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 1999	178 350	
Avskrevet tidligere	-178 350	
		0
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2003	58 652	
Avskrevet i år	-19 551	
Avskrevet tidligere	-34 214	
		4 887

Løvsuger		
Tilgang 1994	30 988	
Tilgang 2003	62 215	
Avskrevet i år	-13 315	
Avskrevet tidligere	-70 966	8 922
Sandstrøer		
Tilgang 1999	25 092	
Avskrevet tidligere	-25 092	0
Snøfreser nr.2		
Tilgang 2003	83 000	
Avskrevet i år	-11 857	
Avskrevet tidligere	-47 428	23 715
Traktor nr. 2		
Tilgang 1999	638 263	
Avskrevet tidligere	-638 263	0
Korr.	-4	4
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		58 785

Salg av sandsilo til Hamborg brl kr 20.000,-

NOTE: 16

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forskudd	5 220
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 220

Posten inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2008, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2008.

NOTE: 17

PANT- OG GJELDSBREVLÅN - OBOS

Renter 31.12.07: 5,65 %, løpetid 15 år

Opprinnelig 1999	-23 091 594	
Nedbetalt tidligere	3 463 740	
Nedbetalt i år	2 309 160	-17 318 694
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-17 318 694

NOTE: 18

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig 1975	-12 377 100
SUM BORETT SINNSKUDD	-12 377 100

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter	-1 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 500

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-18 895
Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 446
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-38 341

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-51 827
Midlertidig deposita	-1 500
Asfalt og Grønt AS, garanti	-30 000
Påløpt strømkostnad	-157 268
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-240 595

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 32 006 454 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007
en bokført verdi på kr 65 453 293

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

Berit Nortvedt	Landingsveien	92
Mikkel Hovden Aas	Landingsveien	72

Styreleder er ikke på valg

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Henrik D Finsrud	Landingsveien	68
Jon Magne Nielsen	Landingsveien	76

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Miriam Rygh Andersen	Landingsveien	82
2. Hilde Lukkassen	Landingsveien	82
3. Olav Erikstad	Landingsveien	86
4. Charlotte Hornseth	Landingsveien	92

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ole Kristian Nordby	Landingsveien	100
Hilde Lukkassen	Landingsveien	82
Olav Erikstad	Landingsveien	86

D. Som delegert til Obos' generalforsamling foreslås:

Rune Fjørtoft	Landingsveien	120
---------------	---------------	-----

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Henrik D Finsrud	Landingsveien	68
------------------	---------------	----

E. Som Aktivitetsutvalg foreslås:

Anne Schei	Landingsveien	124
Målfrid Haga	Landingsveien	90

Oslo, 06.04.2008

I valgkomiteen for Orebakken Borettslag

Ole Kristian Nordby	Landingsveien	100
Hilde Lukkassen	Landingsveien	82
Miriam Rygh Andersen	Landingsveien	82