

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2008.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

tirsdag 9. juni 2009 kl 17:45 i Voksen kirke.

Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

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.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- 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.

MERK! REHABILITERING AV PARKERINGSBUS OG FASADER

Styret varslet i Informasjonsbrev nr. 2/2009 og nr. 3/2009 om at vi står foran større rehabiliteringsarbeider for parkeringshuset. Styret skisserte tre mulige alternativer for parkeringshuset; 1) å rehabilitere eksisterende parkeringshus, 2) rive og bygge nytt parkeringshus og 3) rive og bygge nytt parkeringshus i kombinasjon med nye boliger. Det ble varslet at alternativene ville bli lagt frem for generalforsamlingen, men at det var usikkert om en rakk å gjøre dette ved årets ordinære generalforsamling.

Styret vil med dette varsle om at de ulike alternativene for parkeringshuset vil bli behandlet på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2009. Se for øvrig punkt 5.8.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag avholdes
tirsdag 9. juni 2009 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 2008 (side 3 til 27)

- A) Årsberetning og regnskap for 2008
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

4. FORSLAG

Det er ikke innkommet noen forslag til generalforsamlingen

5. VALG AV TILLITSVALGTE (side 28)

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

Oslo, 25.05.2009

Styret i Orebakken Borettslag

Rune Fjørtoft /s/

Jon Magne Nielsen /s/

Henrik Dons Finsrud /s/

Berit Bjarke Nortvedt /s/

Mikkel Hovden Aas /s/

ÅRSBERETNING FOR 2008

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 Dons Finsrud	Landingsveien 68
Styremedlem	Jon Magne Nielsen	Landingsveien 76
Styremedlem	Berit Bjarke Nortvedt	Landingsveien 92
Styremedlem	Mikkel Hovden Aas	Landingsveien 72

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Miriam Rygh Andersen	Landingsveien 82
Varamedlem	Hilde Lukkassen	Landingsveien 82
Varamedlem	Olav Erikstad	Landingsveien 86
Varamedlem	Charlotte Hornseth	Landingsveien 94

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Rune Fjørtoft	Landingsveien 120
Varadelegert	Henrik Dons Finsrud	Landingsveien 68

VALGKOMITEEN

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

AKTIVITETSUTVALG

Anne Schei	Landingsveien 124
Målfrid Hage	Landingsveien 90

BOMILJØUTVALGET HAR BESTÅTT AV FØLGENDE BLOKKREPRESENTANTER

L.vn. 56 - 60	Kristin Hagen	Landingsveien	58
L.vn. 66 - 72	Elisabeth Brodtkorb	Landingsveien	68
L.vn. 74 - 78	Kari-Anne Skårderud	Landingsveien	78
L.vn. 80	Morgan Torvolt	Landingsveien	80
L.vn. 82	Liv Kjær, Hilde Lukkassen	Landingsveien	82
L.vn. 84	(ingen)		
L.vn. 86	(ingen)		
L.vn. 88 - 92	Målfrid Hage	Landingsveien	90
L.vn. 94 - 98	Arild Saga	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 Schei (leder)	Landingsveien	124
L.vn. 128 - 132	Linda Gjelsten	Landingsveien	132
L.vn. 134 - 138	Jens Thielmann	Landingsveien	136

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har forenklet forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget ligger i bydel Vestre Aker i Oslo med gateadresser Landingsveien 56-138. Parkeringshuset har adresse Landingsveien 54. Første innflytting 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, trimrom, overnattingsrom for gjester og to lokaler for vaktmester/styre). 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 2009 betaler Orebakken 50.000 kr til Jarbakken for dette. Ordningen vil bli evaluert ved utgangen av 2009 før eventuell forlengelse av avtalen.

3.3 DAGLIG LEDER

Borettslaget har daglig leder i 50 % stilling. Daglig leder er Jan Røsegg. Han 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 i forbindelse med 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 består av en eller flere blokkrepresentanter fra hver blokk. Bomiljøutvalget møtes ved behov. 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 2009 blokkrepresentanter i L.vn. 84, 86 og 110-114. Ta kontakt med styret dersom du ønsker å stille som blokkrepresentant for disse blokkene/oppgangene.

Aktivitetsutvalget

Aktivitetsutvalget arrangerer sosiale tilsetninger for beboerne. Et tradisjonsrikt arrangement er julegrantenning første søndag i advent på torget med gløgg, julemusikk og poser til barna. Vinteren 2009 ble det arrangert barneskirenn i Hovseterdalen med 70 deltakende barn! Begge arrangementene var svært vellykket og mange beboere hadde møtt frem.

Eldretreff

En gang i uken er det treff for borettslagets eldre i Dagligstuen i L.vn. 86. 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. 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 telefon 71 21 35 00, eller ved henvendelse til styret.

For belysningen på borettslagets uteområder har Hafslund Nett drift og vedlikeholdsansvaret.

3.6 RABATTAVTALE MED TELENOR

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.09 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 totalkundenrabatt på 5 % i tillegg til de øvrige rabattene. Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no, eller ved å sende SMS til 2080 med kodeord OBOS.

3.7 RABATTAVTALE 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. mai 2009):

Produkt	Hastighet (inn/ut)	Beboer betaler
MINI	900/900	97 kr/mnd
MIDI	5000/1800	267 kr/mnd
MAXI	10000/3600	347 kr/mnd
MEGA	20000/3600	447 kr/mnd

3.8 PARKERING OG KJØRING

Borettslaget har avtale med Aker P-Drift AS (www.pdrift.no) for å håndheve parkeringsbestemmelsene. Kontrollavgiftens størrelse er 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 finnes på www.orebakken.no.

3.9 RENHOLD

Firmaet Trappevask Service AS utfører rengjøring av trappeoppgangene, kjellergangene, trimrom og overnattingsrom (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 etterfyller 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 branntilslange. 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.

Andelseier 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 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 og 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 gulv, -vegger og tak i kjellere. Påbegynt maling av 21 oppganger (L.vn. 80, 86, 94-106, 116-138). Anskaffet nye pulverapparat og røkvarslere til alle leilighetene. Montert armaturer på trappeavsatser i lavblokker og ett nytt punkt i hver etasje i høyblokkene.

- 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 Merradalen. Pusset opp Dagligstuen. Beiset utvendig alle vinduene som ikke vender mot balkongene. Anlagt ny gangvei med varmekabler langs p-husets vestsida. 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.
- 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 taknedløpsrør 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. Ny innredning i heisstolene i høyblokkene. Bonet gulvene i alle etasjer i høyblokkenes trapperom. Pusset opp nytt trimrom, overnattingsrom for gjester, styrelokalet/kontor plass for daglig leder og Bamsehagen barnehage. Nye postkasser. Inspeksjon av alle leilighetenes pulverapparater, jf. 2001. Nye pulverapparater i p-hus, samt nye skap til apparatene. Nytt elektronisk nøkkelsystem til felleslokalene. Trinnfri adkomst til felleslokalene. Gjerde mot nord og vest rundt kjøkkenhagene. Skiftet ut gamle armaturer i oppganger, inngangspartier og kjellerpartier. Omlegging av s-stein på uteområdet.
- 2009 Utbedring av resterende indre taknedløpsrør, jf. 2007.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 79540790. Se for øvrig pkt. 5.23 om bytte av forsikringsselskap i april 2009. 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 i OBOS 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 styret vedta at andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet skyldes grov uaktsomhet eller ellers ligger innenfor andelseierens ansvar.

5. STYRETS ARBEID

Siden forrige generalforsamling 07.05.08 har styret avholdt 14 styremøter og hatt 99 saker til behandling (pr. 25.05.09). 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 ett møte 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. De vi har registrert med e-postadresse får også Informasjonsbrevene tilsendt på e-post. Siden forrige generalforsamling er det gått ut 7 Informasjonsbrev. Styret har egen e-postadresse, 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 og bilder av felleslokalene.

Borettslaget har 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 for gjester.

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

5.5 Vaktmestersamarbeid med Jarbakken

I januar 2008 inngikk styrene i Orebakken og Jarbakken en avtale om samarbeid om vaktmestertjenester, jf. pkt. 3.2. Styret har etter at ordningen trådte i kraft hatt ett evalueringsmøte med Jarbakkens styreleder om samarbeidet. Tiden Jarbakkens vaktmester skal bruke i Orebakken har vært noe lavere enn intensjonen og Orebakken har betalt tilsvarende mindre. Det tas sikte på at tiden Jarbakkens vaktmester arbeider i Orebakken økes i 2009 i forhold til 2008.

Styrene i de to borettslagene er i hovedsak fornøyd med dette samarbeidet. Samarbeidet formaliserer bl.a. tidligere praksis om at vaktmestrene vikarierer for hverandre i ferier. Det gir også vår vaktmester avlastning og bidrar til et kollegialt fellesskap.

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

Styret har i perioden siden forrige generalforsamling lagt ned mye ressurser i forbindelse med oppussingen av felleslokalene; nytt trimrom, overnattingsrom for gjester, styrelokalet og Bamsehagen barnehage. OBOS Prosjekt har vært leid inn som prosjektansvarlig for oppgraderingen. I forbindelse med oppussingsprosjektet har styret hatt en rekke møter og befaringer med entreprenøren og prosjektleder. Det er mange avgjørelser som skal tas i et slikt stort oppussingsprosjekt! I tillegg har det medgått tid til innkjøp og innredning av lokalene.

Overnattingsrommene

Overnattingsrommene for gjester var ferdig oppusset i slutten av oktober 2008. Overnattingsrommene ligger i L.vn. 98, inngang på kortenden av blokken ved siden av kjellerdøren. Lokalet har tre soverom. Rom 1 har fire sengeplasser (en køyeseng + to enkeltsenger), rom 2 har to alternativt tre sengeplasser (familiekøye med 120 cm bredde nede og 75 cm bredde oppe) og rom 3 har fire sengeplasser (to køyesenger). Det er også en sprinkleseng for små barn i lokalet som kan flyttes mellom soverommene etter behov.

Overnattingslokalet har to moderne bad/wc med varmekabler og fliser. Det ene badet har en størrelse og et wc som er tilpasset funksjonshemmede i rullestol. Inngangspartiet er også gjort trinnfri for rullestolbrukere. Det er en felles stue for overnattingsgjestene med sofagruppe og TV. På kjøkkenet er det oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn og vannkoker.

Det var om lag 190 overnattingsdøgn i overnattingsrommene i 2008. I 2007 var det 215 overnattingsdøgn. Nedgangen skyldes at lokalet var stengt under oppussingen. I 2009 frem til og med mai har det vært om lag 170 overnattingsdøgn. Etter oppussingen er det tre rom for utleie, mens det tidligere var to rom.

Nytt trimrom

Det nye trimrommet ble åpnet 5. januar 2009. Trimrommet ligger i underetasjen i L.vn. 112-114. Inngangen er på kortsiden av blokken ved siden av kjellerdøren. Oppussingen av trimrommet ble dessverre forsinket fordi det ble påvist vannskader under gulvet i trimrommet. Dette medførte også en del ekstra arbeid og kostnader. Det nye trimrommet har fått en rekke nye treningsapparater. Trimapparatene er av høy kvalitet og de benyttes blant annet av profesjonelle treningssentre. Det er lagt vekt på at apparater og utstyr skal kunne brukes av både nybegynnere og mer erfarne brukere. Det utføres årlig service av firma på trimapparatene og ellers ved behov.

Pr. mai 2009 er det 130 andelseiere som bruker trimrommet.

Styrelokalet og Bamsehagen barnehage

Deler av styrelokalet er pusset opp, bl.a. for å tilpasse kontorsituasjonen for daglig leder. Det er også foretatt noen oppgraderingsarbeider i lokalene som Bamsehagen barnehage leier av borettslaget i L.vn. 110.

5.8 Rehabilitering av parkeringshus

Styret varslet i Informasjonsbrev nr. 2/2009 og nr. 3/2009 om at vi står foran større rehabiliteringsarbeider for parkeringshuset. Styret skisserte tre mulige alternativer for parkeringshuset; 1) å rehabilitere eksisterende parkeringshus, 2) rive og bygge nytt parkeringshus og 3) rive og bygge nytt parkeringshus i kombinasjon med nye boliger. Det ble varslet at alternativene ville bli lagt frem for generalforsamlingen.

Styret er godt i gang med å innhente nødvendig dokumentasjon og vurderinger av de ulike alternativene, men trenger mer tid før saken legges frem for generalforsamlingen. Styret tar sikte på å legge spørsmålet om parkeringshuset frem på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2009.

Styret har brukt mye tid på å vurdere de ulike alternativene. Det er avholdt flere møter med ekspertise på betong og eiendomsutvikler. Det arbeides for tiden med å få en tredjepartsvurdering av de analyser som allerede er gjort. OBOS Prosjekt har bistått borettslaget i dette arbeidet.

Styrets konklusjon vedrørende alternativ 3)

Styret har konkludert med at en *ikke* vil anbefale riving av eksisterende parkeringshus og bygging av nytt parkeringshus i kombinasjon med nye boliger. Styret har fått OBOS Forretningsbygg AS til å lage tegninger av hvordan dette kan bli seende ut (se tegning

bakerst i innkallingen) og en økonomisk analyse av hvordan dette alternativet vil slå ut for borettslaget. Disse analysene er gjort for firmaets egen regning.

For å redusere borettslagets risiko samt gjøre prosjektet attraktivt for utbygger, anbefaler OBOS Forretningsbygg – hvis dette alternativet skal gjennomføres – at borettslaget selger tomten til utbygger for så å kjøpe plasser i det nye parkeringshuset tilbake fra utbygger til en avtalt pris. De økonomiske analysene som er gjort viser at kostnaden per parkeringsplass for Orebakken i ett nytt parkeringshus vil bli halvert i forhold til kun å bygge nytt parkeringshus uten boliger. OBOS Forretningsbygg mener det da må bygges ca. 150 boliger på tomten fordelt på for eksempel fire blokker. Reduseres antall boliger vil prosjektet bli mindre lønnsomt for borettslaget og mindre attraktivt for utbygger. I et av forslagene fra OBOS Forretningsbygg har den høyeste blokken 15 etasjer. Tomten omfatter dagens parkeringshus og delvis gjesteparkeringsplassene.

På bakgrunn av den foreliggende informasjonen vil styret ikke anbefale at dette alternativet gjennomføres. Frem til den ekstraordinære generalforsamlingen høsten 2009 vil styret arbeide videre med de to øvrige alternativene for parkeringshus.

5.9 Rehabilitering av balkonger

Styret har i perioden fått utarbeidet en tilstandsrapport for balkongene. Konklusjonen fra tilstandsrapporten er at overflatebehandlingen av betongen på balkongene er mangelfull med tanke på å bevare betongen i fremtiden. Styret har engasjert firmaet til å foreta flere analyser av betongen før det endelig konkluderes om omfanget av rehabiliteringen. Konklusjonen så langt er at eksisterende maling må fjernes, balkongskader må utbedres og ny maling påføres. Styret legger til grunn at rehabilitering av balkongene ikke kommer i gang før tidligst sommeren 2010. Dette er et prosjekt som trolig vil strekke seg over to-tre år.

5.10 Trinnfri adkomst til felleslokalene

Styret har i perioden engasjert firma til å gjøre inngangspartiene til trimrom, overnattingsrom og Dagligstuen trinnfri slik at adkomsten blir lettere for funksjonshemmede. I vinter erfarte vi at det bør legges varmekabler foran inngangspartiet til trimrommet og overnattingslokalet, slik at snø og is ikke hindrer dørene i å kunne åpnes, samtidig som det vil bli et snøfritt område der en kan trampe av seg snøen før en går inn.

5.11 Elektronisk nøkkelsystem til felleslokalene

Styret har i perioden innhentet tilbud og engasjert firma til å montere et elektronisk nøkkelsystem for felleslokalene; Dagligstuen, trimrom og overnattingsrom for gjester. Alle som skal leie et felleslokale må kjøpe en nøkkelbrikke. Denne koster kr 300,-. Ønskes flere nøkkelbrikker koster de neste nøkkelbrikkene kr 150,- pr. stykk. Nøkkelbrikken holdes foran en leser ved døren for å åpne døren. Nøkkelbrikken programmeres til å gjelde kun for den leieperioden som er bestilt. Bestilling av felleslokalene kan skje på e-post. Med det elektroniske nøkkelsystemet trenger ikke leietakerne hente og levere nøkkel.

5.12 Nye postkasser

Styret har i perioden innhentet tilbud og engasjert firma til å montere nye postkasser i borettslaget. De nye postkassene er betydelig større enn de gamle. Det betyr færre turer til postkontoret for å hente små pakker. De gamle postkassene var mange steder

slitte, stygge og dels ødelagte etter 34 års bruk. I forbindelse med skiftet ble veggene postkassene henger på malt i L.vn. 56-60, 66-72 og 110-114 siden de nye postkassene ble plassert i to rader i disse blokkene og det dermed var et behov for å male over der de tidligere postkassene hang.

Vi minner om at postkasseskilt og ringetablåskilt er gratis for beboerne. Vennligst ikke klistre opp egne navnelapper mv. som bidrar til å trekke ned helhetsinntrykket i oppgangen. Kontakt oss i kontortiden eller på styret@orebakken.no så ordner vi et nytt postkasse- eller ringetablåskilt.

5.13 Oppgradering av heisstolene

Styret har i perioden brukt ressurser på fornyelse av heisstolene i høyblokkene. Det ble innhentet tre tilbud. Heistolene er totalt rehabilitert med nye veggfelter, nytt tak og gulv samt nytt trykknapptablå. De gamle heisstolene fremstod som svært slitte og vegger var dels ødelagt.

5.14 Ny avtale om tilsyn av heisene og utrykking ved heisstans

Styret har etter en anbudsrunde engasjert et nytt firma for å forestå service og vedlikehold på heisene. I den nye kontrakten er den faste årlige summen redusert, men en betaler i større grad for de reparasjoner som eventuelt blir nødvendige gjennom året. Styret regner med at dette vil gi en innsparing for borettslaget.

Styret har også inngått ny avtale om utrykning fra firma ved eventuell heisstans. Rutinen her er som før; ved bruk av alarmknappen oppnås kontakt med en nødsentral. Nødsentralen sjekker først med vaktmester om han har anledning til å rykke ut. Hvis vaktmester ikke har mulighet til å rykke ut, kommer firma for å bistå.

For arbeidene under pkt. 5.13 og 5.14 leide styret inn en heiskonsulent for å bistå med kravspesifikasjon, anbudsinnhenting samt valg og oppfølging av leverandør.

5.15 Nye lampearmaturer i oppgangene, utenfor inngangspartier og kjellerdører

Styret har innhentet tilbud på og engasjert firma til å bytte ut de gamle lampearmaturene i oppgangene. De nye armaturene er like dem som ble montert mellom trappesatsene i 2001. De nye armaturene gir bedre lys i oppgangen og utenfor inngangspartiet. De gamle armaturene var dels porøse og stygge pga. malingsflekker etter 34 års alder.

5.16 Maling av inngangspartier og boning av gulv i høyblokkene

Styret har i perioden engasjert firma til å male inngangspartiene i høyblokkene, inkludert heisdørene. Alle etasjergulv i høyblokkene ble bonet.

5.17 Nye lekeapparater ved Bamsehagen barnehage

Firma som foretar årskontroll av lekeapparatene i borettslaget påpekte at enkelte av lekeapparatene i Bamsehagen barnehage hadde sikkerhetsmangler. Disse apparatene ble i perioden fjernet og erstattet med en 7 meter lang sklie, en ny huske og et nytt klatrestativ. Samtidig ble sandkassen mot blokken og rundt apparatene atskilt med rundstokker. Kostnaden for lekeapparatene er delt mellom barnehagen og borettslaget, der borettslaget har betalt 75 prosent. Tilstanden på de øvrige lekeapparatene i borettslaget var i følge kontrollen tilfredsstillende. De småfeilene som ble påpekt er utbedret.

5.18 Fjernet underskog som grenser mot borettslaget og trær ved L.vn. 72-78

Styret har i perioden engasjert firma til å fjerne underskog mot syd ved blokken L.vn. 74-78 og mot sydvest ved blokken L.vn. 100-106. Utenfor sistnevnte blokk er det også fjernet to større trær etter ønske fra blokkmøte. For å bedre lysforholdene ved oppgangene L.vn. 72-78 er det fjernet en del større trær. Trefellingingen var et ønske fra blokkmøte i de to mest berørte blokkene.

5.19 Utbedring 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. Styret har i perioden engasjert et firma som har foretatt utbedringer der det har vært nødvendig.

5.20 Gjerde rundt hele kjøkkenhagen

Styret har i perioden engasjert firma til å anlegge gjerde og ryddet i busker og kratt mot vest og nord rundt kjøkkenhagen. Tidligere var det kun gjerde mot syd og øst. Gjerdet og opprydding ble gjort etter ønske fra de som leier kjøkkenhager fordi busker og kratt var i ferd med å vokse seg inn i kjøkkenhagene. Nytt gjerde mot skogen vil gjøre det lettere å holde fremtidig vekster adskilt fra kjøkkenhagen. Ønsker du å leie en kjøkkenhage, så ta kontakt med styret.

5.21 Utbedring av indre taknedløpsrør

Styret har i perioden innhentet to anbud og på denne bakgrunn engasjert firma til å ubedre de indre taknedløpsrørene i blokkene. Dette er de nedløpsrørene som tar unna regnvann og smeltevann fra takene. Noen taknedløpsrør ble utbedret i 2007, mens de resterende utbedres i år. Utbedringen er nødvendig for å forebygge vannlekkasje eller at det kommer kondens i leiligheter der taknedløpsrørene er innstøpt i veggen. I flere blokker har dette vært et problem.

5.22 Refusjon av utgifter til nytt fortau/gangsti fra Samferdselsetaten

Styrets arbeid med å få refundert utgifter fra Samferdselsetaten for kostnader vi hadde ved å anlegge nytt fortau og turvei mot Jarbakken har foreløpig ikke ført frem, jf. fjorårets årsberetning. Samferdselsetaten har vist liten vilje og pekt på at det ikke er budsjettmidler. Styret er skuffet over etatens oppfølging i det vi i forkant fikk et inntrykk av at dette ville la seg ordne da vi "forskutterte" for disse arbeidene. Fortauet og gangstien er egentlig ikke borettslagets ansvar. Styret valgte til tross for usikkerheten knyttet til refusjon, å oppgradere fortauet/gangstien fordi tilstanden var slik at det ga et svært dårlig inntrykk ved ankomst til borettslaget.

I forrige årsberetning varslet vi at mangler ved asfalteringsarbeidet ville bli utbedret. Etter å ha forhørt oss med en asfaltekspert besluttet styret at manglene ikke skulle utbedres. Eksperten mente at forsøk på å rette opp manglene ikke ville bli verken funksjonelt vellykket eller pent. Dette bl.a. fordi det ville innebære fjerning av hele asfaltfelter med tilhørende svake punkter mellom ny og gammel asfalt.

Styret har meddelt asfaltfirmaet at vi fremfor utbedring av asfalten beholder garantien som firmaet hadde innbetalt til borettslaget før arbeidene startet på 30 000 kr. Styret har ikke fått krav fra firmaet om at denne løsningen ikke er akseptabel.

5.23 Nytt forsikringselskap for borettslagets bygningsforsikring

For å sjekke om borettslaget kan få en rimeligere bygningsforsikring har styret i perioden innhentet tilbud fra tre forsikringselskaper i tillegg til at vårt nåværende forsikringselskap If ble bedt om å gi oss et nytt tilbud. Anbudsrunden førte til at If reduserte sin premie med 80 000 kroner, men likevel kunne Gjensidige Forsikring gi et bedre tilbud uten at vilkårene var vesentlig forskjellige. Innsparingen i inneværende år i forhold til If's opprinnelige premie er ca. 157 000 kroner. Styret besluttet dermed å skifte forsikringselskap. Skifte av forsikringselskap skjedde 26.04.09. Se kapittel 4 for fremgangsmåte ved skade og forsikringens dekningsområde.

5.24 Prisforhandlinger med renholdsbyrået

Etter mange år med samme trappevaskfirma vurderte styret å gjennomføre en ny anbudsrunde for å se om kostnadene ved trappe- og kjellervasken kunne reduseres. Vårt nåværende firma reagerte med å holde prisene uendret fra 2008 til 2009, og etter en samlet vurdering bestemte styret å beholde dagens firma. Firmaet står også for den ukentlige vasken av trimrom og overnattingslokalet.

5.25 Vurderinger av TV- og internettleverandør

Styret har hatt ett møte med Canal Digital der de presenterte ulike kollektive løsninger for digital-TV og internett. Prinsippet i disse avtalene er at kostnadene ved digital-tv, dekoder og en gitt internetthastighet dekkes av borettslaget, dvs. gjennom felleskostnadene (husleien). Styret har vurdert at en slik kollektiv avtale ikke inngås.

5.26 Dugnad, containere

Våren 2009 ble det avholdt dugnad. Styret vil rette en stor takk til alle som deltok på dugnaden. Containere for beboeres avfall settes ut 4 ganger i året.

5.27 Kurs

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

5.28 Utførte vedlikeholdsarbeider i perioden

Malt inngangspartiene i høyblokkene, herunder heisdørene. Nye heisstoler i høyblokkene. Bonet gulvene i alle etasjer i høyblokkenes trapperom. Ramper ved inngangene til høyblokkene (motsatt side av der det var fra før). Pusset opp nytt trimrom, overnattingsrom for gjester, styrelokalet/kontorplass for daglig leder og Bamsehagen barnehage. Nye postkasser. Inspeksjon av alle leilighetenes pulverapparater. Nye pulverapparater i p-hus, samt nye skap til apparatene. Nytt elektronisk nøkkelsystem til felleslokalene. Trinnfri adkomst til felleslokalene. Gjerde mot nord og vest rundt kjøkkenhagene. Skiftet ut gamle armaturer i oppganger, inngangspartier og kjellerpartier. Omlegging av s-stein på uteområdet.

5.29 Aktuelle investeringer og vedlikeholdsarbeider

Styret har identifisert følgende aktuelle investeringer og vedlikeholdsarbeider som bør vurderes i 2009 og videre.

- Vedlikehold/rehabilitering av p-huset (ev. bygge nytt p-hus)
- Vedlikehold/rehabilitering og maling av balkonger
- Vurdere fornyelse av glassfiberplatene mellom balkongene
- Vurdere drenering av blokker som ikke er blitt drenert
- Videre utbedring av setnings- og murskader i bygningsmassen

- Videre omlegging av s-stein pga. setninger, stygge kanter etc.
- Innvendig inspeksjon av enkelte avløpsrør
- Videre utbedring av indre taknedløpsrør
- Reparere og beise sykkelskurene
- Trinnfri adkomst til styrerommet
- Videre maling av oppganger
- Rense ventilasjonskanaler

6. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2008

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 2009.

Årsregnskapet for 2008 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 1 128 312,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2008 utgjør kr. 6 622 689,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2008 var totalt kr 11 383 079,- mot budsjettet kr 11 390 000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2008 var totalt kr 10 336 397,- mot budsjettet kr 10 075 000,-. Dette er kr 261 397,- høyere enn budsjettet. Dette skyldes høyere utgifter til drift og vedlikehold en budsjettet. Merk at kabel-/TV-anlegg fra 2008 er en egen post i regnskapet. Denne posten var tidligere under drift og vedlikehold.

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 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2009

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 3,5 %, renovasjonsavgiften øker med 4,6 %.

LÅN

Borettslaget har ett lån i OBOS til en flytende rentesats 4,25 % per 11.05.09. Gjenværende løpetid på lånet er 6,5 år.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,10 % per 11.05.09.

Renter på sparekonto i OBOS var per 11.05.09.

3,60 % under 0,5 millioner

3,70 % mellom 0,5 millioner og 2 millioner

3,75 % over 2 millioner

Renter på driftskonto i DnB NOR var 0,10 % per 11.05.09.

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret til OBOS for 2009 øker med 5 % til kr 188 848,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- per andelsleilighet for 2009.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Forsikringspremien er om lag uendret fra 2008 til 2009 pga. bytte av forsikringssselskap, jf. 5.23. Byttet skjedde 26.04.09. Uten bytte av forsikringssselskap ville premien for 2009 økt med 14,7 % i forhold til If's opprinnelige tilbud.

BUDSJETT 2009

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 3 233 000,- og et forventet årsresultat på kr 2 853 000,-.

For øvrige kostnader er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2009.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2009 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 10.03.2009

Styret i Orebakken Borettslag

Rune Fjørtoft /s/

Jon Magne Nielsen /s/

Henrik Dons Finsrud /s/

Berit Bjarke Nortvedt /s/

Mikkel Hovden Aas /s/

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 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		8 296 781	7 252 499	8 296 781	6 622 689
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se resultatregnskap)		575 834	3 275 143	819 000	2 853 000
Reduksjon andel i fellesanlegg		12 314	12 314	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	46 920	65 984	0	0
Tilbakef. gev./tap salg av anleggsmiddel	.	0	20 000	0	0
Tillegg salgssum anleggsmiddel		0	-20 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 309 160	-2 309 160	-2 309 160	-2 309 160
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 674 092	1 044 281	-1 490 160	543 840
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		6 622 689	8 296 781	6 806 621	7 166 529

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler	9 808 237	8 895 229
Kortsiktig gjeld	-3 185 549	-598 448
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	6 622 689	8 296 781

415 - OREBAKKEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 383 079 11	413 935	11 390 000	12 214 000
Salg anleggsmidler		0	20 000	0	0
Andre inntekter	3	81 630	133 043	150 000	310 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 464 709 11	566 978	11 540 000	12 524 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-803 009	-587 217	-800 000	870 000
Styrehonorar	5	-170 000	-250 000	-170 000	200 000
Avskrivninger	15	-46 920	-65 984	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 599	-10 046	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		-179 856	-174 620	-180 000	189 000
Konsulenthonorar	7	-19 138	-48 234	-50 000	30 000
Kontingenter		-86 630	-85 800	-87 000	87 000
Drift og vedlikehold	8	-4 701 635	-2 574 923	-5 000 000	3 500 000
Forsikringer		-804 551	-921 429	-1 161 000	802 000
Kommunale avgifter	9	-1 263 074	-1 106 026	-1 200 000	1 312 000
Energi	10	-601 890	-453 729	-600 000	600 000
Kabel- / TV-anlegg		-591 971	-574 007	0	640 000
Andre driftskostnader	11	-1 057 124	-879 424	-900 000	1 050 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 336 397	-7 731 439	-10 137 000	9 291 000
DRIFTSRESULTAT:		1 128 312	3 835 539	1 403 000	3 233 000
FINANSINNEKT/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	12	545 499	345 207	400 000	250 000
Finanskostnader	13	-1 097 977	-905 602	-946 000	630 000
RES. FINANSINNT/KOSTNAD		-552 478	-560 396	-546 000	-380 000
ÅRSRESULTAT		575 834	3 275 143	857 000	2 853 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		575 834	3 275 143		

BALANSE**EIENDELER**

	Note	2008	2007
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	62 600 000	62 600 000
Tomt		2 853 293	2 853 293
Andeler i fellesanlegg		86 198	98 512
Parkeringsplasser i p-hus		130 000	130 000
Varige driftsmidler	15	11 865	58 785
SUM ANLEGGSMIDLER		65 681 356	65 740 590

OMLØPSMIDLER

Kortsiktige fordringer		0	5 220
Driftskonto i OBOS		1 573 321	1 762 618
Innestående bank		8 718	6 397
Sparekonto i OBOS		8 222 630	7 104 810
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		3 568	16 184
SUM OMLØPSMIDLER		9 808 237	8 895 229

SUM EIENDELER**75 489 593 74 635 819****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 429 * 100		42 900	42 900
Opptjent egenkapital		44 873 011	44 297 177
SUM EGENKAPITAL		44 915 911	44 340 077

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pant- og gjeldsbrevlån	16	15 009 534	17 318 694
Borettsinnskudd	17	12 377 100	12 377 100
Annen langsiktig gjeld	18	1 500	1 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 388 134	29 697 294

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 216 361	204 816
Skyldig offentlig myndigheter	19	50 428	38 341
Påløpne renter		560 850	0
Påløpne avdrag		1 154 580	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		89 766	114 696
Annen kortsiktig gjeld	20	113 564	240 595
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 185 549	598 448

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**75 489 593 74 635 819**

Pantstillelse	21	45 462 694	45 462 694
---------------	----	------------	------------

Oslo, 31.12.2008
Styret for Orebakken borettslag

Rune Fjørtoft	Jon Magne Nielsen	Henrik Dons Finsrud
Berit Bjarke Nortvedt		Mikkel Hovden Aas

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	70 048
Lokaler	35 935

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokaler	-112 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 383 079

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

Innbetalt til trimrom	61 390
Salg av portåpnere, nøkler, m.m.	20 240
SUM ANDRE INNTEKTER	81 630

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-517 246
Overtid	-57 673
Påløpne feriepenger	-82 213
Arbeidsgiveravgift	-119 428
Pensjonskostnader	-11 066
AFP - pensjon	-7 680
Yrkesskadeforsikring	-2 225
Arbeidsklær	-3 207
SUM PERSONALKOSTNADER	-800 739

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet.

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

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for forrige styreperiode (2007/2008), og er på kr 170 000,-.

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr 10 599,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

OBOS, juridisk bistand	-1 313
OBOS, registrering av innbetalinger av p-leie m.v. for deler av 2007	-7 920
OBOS Prosjekt AS, vedrørende vannkvalitet	-4 043
Pitney Bowes, scanning av tegning	-675
Haavind Vislie AS, møteleder generalforsamling	-5 188
SUM KONSULENTHONORAR	-19 138

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Ødegård og Lund, undersøkelse garasje	-40 000
Bjøl Eiendom, utstysleie garasjeanlegg	-5 000
CH Prosjekt, lekeutstyr ved Bamsehagen barnehage	-199 536
OBOS Prosjekt, vedrørende heis, tak, balkong, lokaler	-445 503
Moderne Byggfornyelse	-1 561 609
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 251 653

Drift/vedlikehold bygninger	-1 144 183
Drift/vedlikehold VVS	-64 941
Drift/vedlikehold elektro	-242 579
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-184 711
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 287
Drift/vedlikehold heisanlegg	-576 855
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 568
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-105 976
Kostnader leiligheter, lokaler	-31 883
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 701 635

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

NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-839 754
Renovasjonsavgift	-423 320
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 263 074

NOTE 10: ENERGI

Elektrisk energi	-601 890
SUM ENERGI	-601 890

NOTE 11: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 650
Container	-129 044
Skadedyrkontroll	-38 262
Verktøy og redskaper	-4 645
Telefon-/kontormaskiner	-14 215
Driftsmateriell	-24 142
Vaktmestertjenester	-1 470
Renhold ved firmaer	-668 318
Andre fremmede tjenester, vesentlig vakttjeneste (heis)	-22 977
Kontor- og datarekvisita	-2 311
Kopieringsmaterieill	-1 192
Trykksaker	-7 966
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 200
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-463
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 580
Andre kontorkostnader	-8 591
Telefon/bredbånd	-12 877
Porto	-23 517
Vedlikehold traktor/maskiner osv.	-70 484
Bank og kortgebyr	-5 364
Velferdskostnader	-10 857
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 057 124

NOTE 12: FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	22 733
Renter av sparekonto i OBOS	522 717
Andre renteinntekter, DnB NOR	48
SUM FINANSINNEKTER	545 499

NOTE 13: FINANSKOSTNADER

Renter lån i OBOS	-1 096 197
Renter leverandørgjeld	-33
Andre rentekostnader, termingebyr og fellesobligasjon	-1 747
SUM FINANSKOSTNADER	-1 097 977

NOTE 14: BYGNINGER

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

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

Tomten ble 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. 3

Tilgang 2002	148 800
--------------	---------

Avskrevet tidligere	-127 543
---------------------	----------

Avskrevet i år	-21 257
----------------	---------

Gressklipper nr. 2

Tilgang 1999	178 350
--------------	---------

Avskrevet tidligere	-178 350
---------------------	----------

Kopieringsmaskin

Tilgang 2003	58 652
--------------	--------

Avskrevet tidligere	-53 765
---------------------	---------

Avskrevet i år	-4 887
----------------	--------

Løvsuger

Tilgang 1994	30 988
--------------	--------

Tilgang 2003	62 215
--------------	--------

Avskrevet tidligere	-84 281
---------------------	---------

Avskrevet i år	-8 922
----------------	--------

Sandstrøer

Tilgang 1999	25 092
--------------	--------

Avskrevet tidligere	-25 092
---------------------	---------

Snøfreser nr.2

Tilgang 2003	83 000
--------------	--------

Avskrevet tidligere	-59 285
---------------------	---------

Avskrevet i år	-11 857
----------------	---------

11 858

Traktor nr. 2

Tilgang 1999	638 263
--------------	---------

Avskrevet tidligere	-638 263
---------------------	----------

Korr.

-7	7
----	---

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**11 865****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-46 920**

NOTE 16: PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Renter 31.12.08: 6,80 %, (rente 11.05.09: 4,25 %) løpetid 15 år

Opprinnelig 1999	-23 091 594
Nedbetalt tidligere	5 772 900
Nedbetalt i år	2 309 160
	-15 009 534
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-15 009 534

SUM ÅRETS BETALTE AVDRAG **2 309 160**

NOTE 17: BORETT SINNSKUDD

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

NOTE 18: ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 19: SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-23 951
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 477
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-50 428

NOTE 20: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-82 214
Midlertidig deposita	-1 350
Asfalt og Grønt AS, garanti	-30 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-113 564

NOTE 21: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 28 541 214 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.08 en bokført verdi på kr 65 453 293.

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

Rune Fjørtoft Landingsveien 120

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Henrik Dons Finsrud Landingsveien 68

Jon Magne Nielsen Landingsveien 76

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mikkel hovden Aas Landingsveien 72

Berit Bjarke Nortvedt Landingsveien 92

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Dag Becke | Landingsveien 128 |
| 2. Olav Erikstad | Landingsveien 86 |
| 3. Charlotte Hornseth | Landingsveien 92 |
| 4. Jon Petter Heesch | Landingsveien 90 |

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Olav Erikstad Landingsveien 86

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 Dons Finsrud Landingsveien 68

F. Som Aktivitetsutvalg foreslås:

Målfrid Hage	Landingsveien 90
Anne Schei	Landingsveien 124

Oslo, april, 2009

I valgkomiteen for Orebakken Borettslag:

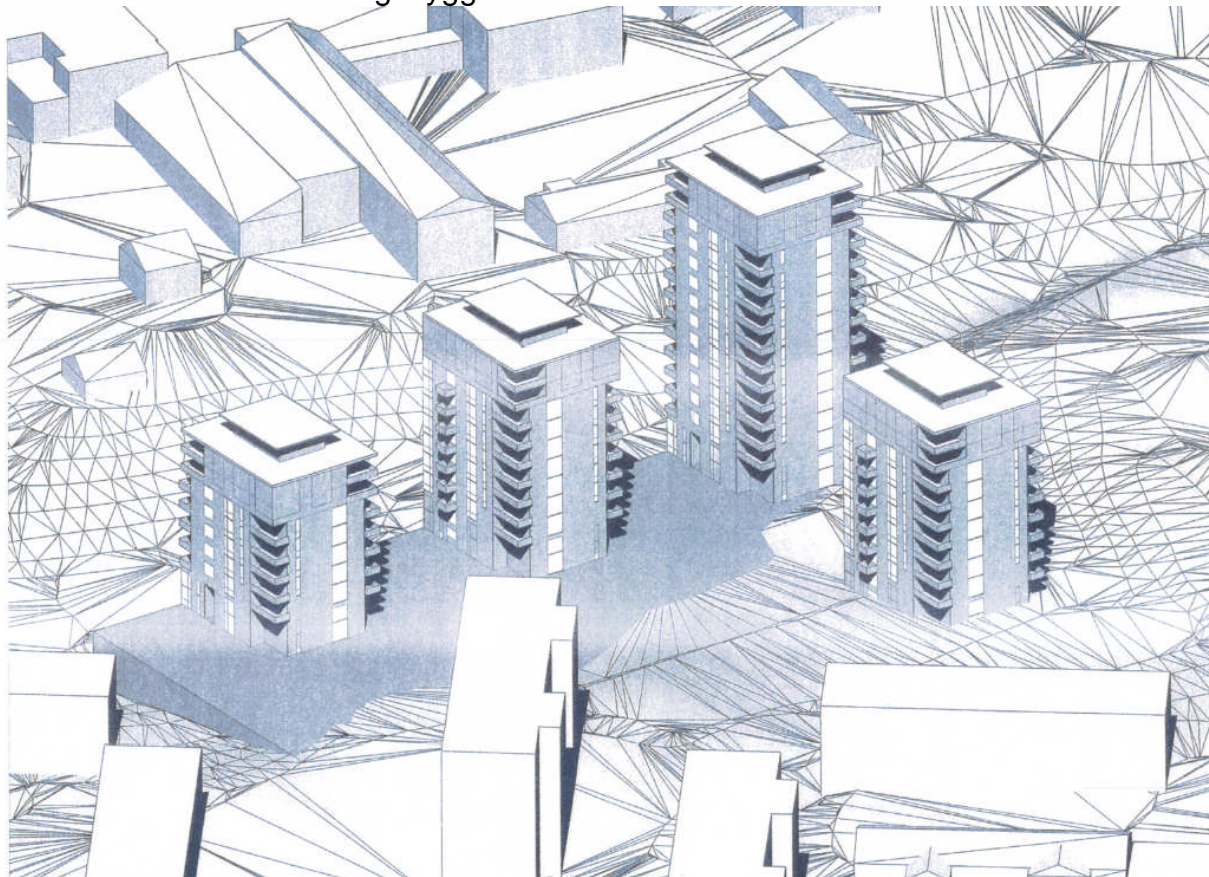
Ole Kristian Nordby Landingsveien 100

Hilde Lukkassen Landingsveien 82

Olav Erikstad Landingsveien 86

Vedlegg til punkt 5.8 under styrets arbeid

Skisse fra OBOS Forretningsbygg.



Dette er ett av forslagene som OBOS Forretningsbygg har fremmet og illustrerer omfanget av en eventuell utbygging. De tre bakerste blokkene står oppe på et nytt parkeringshus, om lag der dagens parkeringshus står. Blokken lengst til høyre står om lag der kartskiltet med informasjon om Orebakken borettslag står. I front ses dagens blokker og i bakkant ligger voksen skole. Skissen innebærer ca. 155 boliger, og parkeringshuset i et slikt alternativ vil bli redusert til 3 etasjer men få større grunnflate.