

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

tirsdag 21. juni 2010 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.
- Det er kun én stemme pr. andel
- 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
mandag 21. juni 2010 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 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Revisor

4. FORSLAG (se side 26)

- A) Parkeringshuset, nybygg eller rehabilitering
- B) Tennisbane på taket av parkeringshuset

Forslagene er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- 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, 07.06.2010

Styret i Orebakken Borettslag

Rune Fjørtoft /s/

Jon Magne Nielsen /s/

Henrik D Finsrud /s/

Berit Bjarke Nortvedt /s/

Mikkel Hovden Aas /s/

ÅRSBERETNING FOR 2009

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	Olav Erikstad	Landingsveien 86
Varamedlem	Charlotte Hornseth	Landingsveien 94
Varamedlem	Dag Becke	Landingsveien 128
Varamedlem	Jon Petter Heesch	Landingsveien 90

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Rune Fjørtoft	Landingsveien 120
Varadelegert	Henrik Dos Finsrud	Landingsveien 68

VALGKOMITEEN

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

AKTVITETSUTVALG

Målfrid Hage	Landingsveien 90
Anne Schei	Landingsveien 124
Elise Yates	Landingsveien 84
Eivind Steenstrup	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 Thielemann	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.

Styrene i Orebakken og Jarbakken har avtale om samarbeid om vaktmestertjenester. Dette samarbeidet fortsetter i tråd med den praksisen en har hatt de siste tre årene.

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	Første torsdag i måneden 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 ELDRE TREFF

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.

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. I vinter ble det arrangert skirenn for barna med stor suksess. 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 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 2010):

Produkt	Hastighet (inn/ut)	Beboer betaler
MINI	0,9/0,9 Mbps	97 kr/mnd
MIDI	5/2 Mbps	267 kr/mnd
MAXI	12/5 Mbps	347 kr/mnd
MEGA	25/5 Mbps	447 kr/mnd
GIGA	70/5 Mbps	1247 kr/mnd

3.7 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.

3.8 RENHOLD

Firmaet Trappevask Service AS utførte rengjøring av trappeoppganger, kjellerganger, trimrom og overnattingsrom frem til 1. juni 2010. Fra den datoen utføres vaskingen av firmaet Økonomiske Løsninger AS (se under styrets arbeid, pkt. 5.20). Eventuelle klager på rengjøringen skal rettes til styret, som vil ta forholdet opp med firmaet.

3.9 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.

3.10 BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler samt manuelt slokkingsutstyr 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.

3.11 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.

3.12 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 Hovseterdalen. Pusset opp Dagligstuen. Beiset utvendig alle vinduene som ikke vender mot balkongene. Anlagt ny gangvei med varmekabler langs p-husets vestside. 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/kontorplass 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 Utbedret resterende indre taknedløpsrør (jfr. 2007) med innvendig foring ("strømpetrekking"). Lagt varmekabler foran inngangene til felleslokalene og trinnfri adkomst med varmekabler foran inngangen til styrekontoret. Lagt nye fartshumper ved L.vn. 56-58 og ved nedkjøring fra midtplassen. Utbedret setninger i s-stein foran tre leiligheter. Utbedret vannskader i to leiligheter etter vanninnslag utenfra. Reparert fundament under viftemotor i Lvn. 82. Reparert skader på sykkelkurene (treverk, beslag, takbelegg). Malt alle sykkelkur, benker og bord på uteområdet. Beiset alle utendørs trekonstruksjoner (plattinger, levegger, blomsterkasser). Beiset gjerde rundt parsellene (kjøkkenhagene). Fornyset lekeapparater foran Bamsehangen barnehage.
- 2010 Foretatt brannetting mellom karm og vegg i alle entrédørene til leilighetene. Montert nye dørlukkere på alle indre dører til oppgangene i lavblokkene. Skiftet ut enkelte av vannkranene utendørs.

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 tilleggssinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen i OBOS melder skaden til forsikringsselskapet og bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller 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 ordinære generalforsamling 09.06.2009 har styret avholdt 15 møter og hatt 95 saker til behandling (pr. 8. juni). Styrevakter er avholdt hver torsdag kl. 18:30-19:30 i styrerommet, L.vn. 78. Fra og med mai 2010 er det styrevakter første torsdagen i måneden. Styret er representert i Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) og har deltatt i 1 møte der.

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 4 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. Dette samarbeidet fortsetter i tråd med den praksisen en har hatt de siste tre årene. Vår vaktmester mener han stort sett har fått den hjelp og avlastning han har behov for. Enkelte tidkrevende arbeidsoppgaver som faller sammen i tid, f.eks. snøbrøyting, singelopptaking og løvoppsamling, har begge vaktmestrene som regel nok med sitt. Samarbeidet bidrar også 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 Felleslokalene

Borettslaget har tre overnattingsrom, et selskapslokale (Dagligstuen) og et trimrom. Alle tre lokalene er mye brukt. For å bruke felleslokalene trenger man en elektronisk nøkkelbrikke som fås kjøpt i kontortiden. Denne aktiveres av styret for den aktuelle leieperioden. Reservasjoner kan gjøres ved å sende e-post til styret@orebakken.no.

Pr. mai 2009 er det 142 andelseiere som bruker trimrommet. Det er 12 flere enn på samme tid i fjor. Siden i fjor sommer har det vært hele 298 overnattingsdøgn på de tre gjesterommene (pr 01.06.10). Dagligstuen har vært i bruk i 60 ganger.

I trimrommet ble det i perioden montert ekstra støydemping (lydabsorberende himlingsplater).

5.8 Rehabilitering/nybygg av parkeringshus

Store deler av styrets ressurser har det siste året gått med til å vurdere hva en bør gjøre med parkeringshuset. Utredningsprosessen har tatt lengre tid enn først antatt. Av den grunn er det ikke blitt noe informasjonsmøte eller ekstraordinær generalforsamling om saken. Styret beklager dette.

I fjor høst engasjerte styret arkitekt for å få utarbeidet et skisseprosjekt for alternativet nybygg. Da resultatet forelå tidligere i vår ble det klart at kostnadene for et nytt, plasstøpt bygg ville bli så høye at styret anså det alternativet som urealistisk og ikke forsvarlig å legge frem for generalforsamlingen. I stedet har styret innhentet tilbud på en vesentlig rimeligere modulløsning (stålkonstruksjon). Under forslag til generalforsamlingen på side 26 er denne løsningen beskrevet i detalj.

5.9 Rehabilitering av balkonger

Det er inngått kontrakt med rådgivende ingeniørfirma om prosjektering og oppfølging av arbeidene. Supplerende kloridprøver av betongen i balkongene er tatt.

Prosjekteringen vil ikke bare omfatte metode for reparasjon og utbedring av betong og armering, ny overflatebehandling etc. men også vurdering av balkongenes funksjon og alternative løsninger for f.eks. avrenning, rekkverk etc. Det tas sikte på utsendelse av anbudsmaterialet innen 1. september i år.

5.10 Varmekabler ved inngangene til felleslokaler

Det er lagt varmekabler foran inngangene til trimrommet og overnattingslokalet. Trinnfri adkomst med varmekabel er også lagt foran inngangen til styrekontoret i Landingsveien 78.

5.11 Rehabilitering av indre taknedløpsrør

Arbeidet med rehabilitering av indre taknedløpsrør (som er innstøpt i betongvegg) ble fullført i 2009.

5.12 Inspeksjon av avløpsrør og ventilasjonskanaler

Det er foretatt stikkprøver av innvendig tilstand i avløpsrør og ventilasjonskanaler med stort sett tilfredsstillende resultat. Brudd i avløpsrør under kjellergulvet i Lvn. 56-60 og i grunnen utenfor inngangen til trimrommet i Lvn. 114 er blitt utbedret. Generell rens av ventilasjonskanalene er foreløpig ikke påkrevet, men rett innenfor avtrekksventilene i leilighetene er det stedvis behov for rengjøring av kanalveggen pga. fettavsetning rundt ventilen. Det kan enkelt utføres av beboerne selv ved å trekke ut ventilen, rengjøre bak ventilen og trykke den på plass etterpå.

5.13 Radonundersøkelse

Som ledd i HMS-arbeidet i borettslaget ble det sist vinter foretatt måling av radonkonsentrasjonen i leiligheter som ligger helt eller delvis over grunnen, kryprom eller kjeller samt i kjellerganger og i felleslokalene. Unntatt et par leiligheter, som vil bli fulgt opp spesielt, ligger måleresultatene godt under den nye (skjerpede) anbefalte tiltaksgrensen på årsmiddelverdi 100 Bq/m³.

5.14 Nye fartshumper, utbedret setninger i steinbelagte arealer

Nye fartshumper er lagt utenfor Lvn. 56-58 og i nedkjøringen fra midtplassen (ved utegrillen). Setninger i steinleggingen foran tre leiligheter på bakkeplan er utbedret.

5.15 Spørsmål om montering av varmepumpe i leilighet

Det har i perioden vært et par spørsmål fra beboere om montering av varmepumpe i leiligheten. Etter konsultasjon med fagfolk i OBOS fattet styret prinsippvedtak om at dette ikke tillates grunnet estetikk (viftekasse montert på fasaden), støyeksponering mot naboer (viftestøy) og inngrep (rørgjennomføringer) i fasaden. Dessuten anses ikke behovet for varmepumpe å være spesielt stort i blokkleiligheter, som har to eller flere "varme" skillevegger mot nabo.

5.16 Spørsmål om strøm til elbiler

Foreløpig har det kun vært et par spørsmål om dette fra beboere. Løsningen har vært enten at beboer sørger for montering av 16 A kurs med måler til sin egen plass i parkeringshuset eller at lading skjer fra eksisterende 10 A kurser på plassene i parkeringshuset når biltypen er konstruert for det. I siste tilfelle faktureres beboer et

stipulert årsbeløp for strømforbruket. Forsøksvis har derfor strømmen i parkeringshuset vært tilkoblet kontinuerlig siden i fjor, uten den periodevise inn- og utkobling som har vært praktisert om vinteren for å begrense strømforbruket til motorvarmere.

5.17 Utbedring av leiligheter etter vannlekkasje utenfra

Nødvendige utbedringsarbeider innvendig i to leiligheter og på en balkong er foretatt etter vanninnslag utenfra (regn/snøsmelting).

5.18 Reparasjon av fundament for viftemotor

Defekt vibrasjonsdemper under fundament for viftemotor i vifterom, Lvn. 82, er blitt reparert.

5.19 Utomhus vedlikehold

Skader på sykkelskurene (treverk, beslag, takbelegg) er reparert. Alle sykkelskur og benker og bord på uteplassene er malt. Alle plattinger, leegger og blomsterkasser er beiset. Gjerdet rundt parsellene (kjøkkenhagene) er beiset. Det er satt opp nye lekeapparater ved Bamsehagen barnehage.

5.20 Ny kontrakt om renhold i oppganger og fellesrom.

Etter anbudsrunde er kontrakt inngått med vaskefirmaet Økonomiske Løsninger AS, som gir en innsparing på ca. 95.000 kr pr. år. Som før vaskes oppgangene (fredager), trimrom og overnattingsrommene ukentlig, med grundigere rengjøring månedlig og kvartalsvis (inkl. kjellergang). Dagligstuen, hvor hver leietager skal gjøre rent etter seg, får en grunnvask hver måned og utvidet vask hvert kvartal.

5.21 Ny avtale om skadedyrkontroll

Det er foretatt reforhandling av avtalen om skadedyrbekjempelse i borettslaget. Prisen er redusert i samsvar med den kontrollaktivitet som har vist seg nødvendig hos oss.

5.22 Ny avtale om vedlikehold av blomsterkasser, lekeapparater etc.

Det er foretatt reforhandling av avtalen om plantestell og vedlikehold av plantekasser og lekeapparater. Avtalen omfatter funksjonsettersyn og rutinemessig vedlikehold av lekeapparatene vår og høst. I plantekassene og på enkelte andre plante- og buskfelter på området foretas beskjæring, ugressfjerning, replanting, gjødsling etc. et par ganger i året.

5.23 Nye dørlukkere på indre inngangsdører til oppgangene i lavblokkene

Utskifting var blitt nødvendig pga. elde og slitasje, som hadde ført til oljelekkasje fra halvparten av dørlukkerne i lavblokkene (høyblokkene fikk nye indre dører med veggfelter i 2005).

5.24 Ny långiver for borettslagets fellesgjeld

I 2009 inngikk OBOS avtale om en eierpost i Terra Boligkreditt AS. I denne forbindelse fikk borettslaget tilbud om å overføre sitt lån fra OBOS til Terra Boligkreditt. Lånerenten i Terra Boligkreditt lå 0,35 prosentpoeng lavere enn for lånet vi hadde i OBOS. Styret besluttet på denne bakgrunn å flytte borettslagets lån over til Terra Boligkreditt. Se også note 17 til regnskapet/balansen.

5.25 Kontroll av brannsikkerhet, branntetting av dørkarmer i entrédørene

Som ledd i HMS-arbeidet i borettslaget er brannsikkerheten i fellesarealene gjennomgått av konsulentfirma. Fugen mellom vegg og karm i entrédørene til alle leilighetene er blitt brantstett på forskriftsmessig måte. Da oppgangene er rømningsvei, er det med hjemmel i brannforskriftene gitt pålegg til beboerne i underetasjeleilighetene om fjerning av møbler og annen innredning plassert i nisjen utenfor entrédøren til disse leilighetene.

5.26 Dugnad, containere

Dugnaden våren 2010 ble avholdt 29. april. Styret vil rette en stor takk til alle som deltok. Containere for beboeres avfall settes ut 4 ganger i året.

5.27 Utførte vedlikeholdsarbeider i perioden

Utbedret resterende indre taknedløpsrør (jf. 2007) med innvendig foring ("strømpetrekking"). Lagt varmekabler foran inngangene til felleslokalene og trinnfri adkomst med varmekabler foran inngangen til styrekontoret. Lagt nye fartshumper ved L.vn. 56-58 og ved nedkjøring fra midtplassen. Utbedret setninger i s-stein foran tre leiligheter. Utbedret vannskader i to leiligheter etter vanninnsig utenfra. Reparert fundament under viftemotor i Lvn. 82. Reparert skader på sykkelkurene (treverk, beslag, takbelegg). Malt alle sykkelkur, benker og bord på uteområdet. Beiset alle utendørs trekonstruksjoner (plattinger, levegger, blomsterkasser). Beiset gjerde rundt parsellene (kjøkkenhagene). Fornyet lekeapparater foran Bamsehagen barnehage. Foretatt brannstetting mellom karm og vegg i alle entrédørene til leilighetene. Montert nye dørlukkere på alle indre dører til oppgangene i lavblokkene. Skiftet ut enkelte av vannkranene utendørs.

5.28 Aktuelle investeringer og vedlikeholdsarbeider

Styret har identifisert følgende aktuelle investeringer og vedlikeholdsarbeider som bør vurderes i 2010 og videre.

- Vedlikehold/rehabilitering og maling av balkonger
- Vurdere fornyelse av glassfiberplatene mellom balkongene (ifm. balkongrehabiliteringen).
- 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.
- Videre maling av oppganger
- Rense ventilasjonskanaler (på lengre sikt).

6. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009

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 2010.

Årsregnskapet for 2009 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 3 551 141,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2009 utgjør kr 8 272 640,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 12 701 102,- mot budsjettet kr 12 524 000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling til trimrom, et forsikringsoppgjør og salg av nøkler/portåpnere.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 8 794 940,- mot budsjettet kr 9 291 000,-. Dette er kr 496 060,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere strømkostnader.

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 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10 %. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i Terra Boligkreditt til en flytende rentesats 3,35 % pr. 22.03.10.

Gjenværende løpetid på lånet er 5 år.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. 1.1.2010:

Renter på driftskonto:	0,10 %
Renter på sparekonto:	2,75 % under kr 500.000
	2,85 % over kr 500.000

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 5 % til kr 196 404,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2010.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen. Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen reduseres fra 2009 til 2010 med ca. kr 122 000.

BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Kostnader av betydning i forbindelse med nybygg eller rehabilitering av parkeringshuset samt balkongrehabiliteringen forventes ikke å påløpe i inneværende år. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 3 679 000,- og et årsresultat på kr 3 559 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3-5 % i 2010.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 31.12.2009/22.03.2010

Styret i Orebakken Borettslag

Rune Fjørtoft /s/

Jon Magne Nielsen /s/

Henrik D Finsrud /s/

Berit Bjarke Nortvedt /s/

Mikkel Hovden Aas /s/

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Orebakken Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 3 551 141. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 23. mars 2010

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

415 OREBAKKEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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 fratrasket 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 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		6 622 689	8 296 781	6 622 689	8 272 640
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		3 551 141	575 834	2 844 000	3 559 000
Reduksjon andel anleggsm. i fellesanl.		86 198	12 314	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-92 421	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	34 441	46 920	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-172 439	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 756 969	-2 309 160	0	-2 400 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 649 951	-1 674 092	2 844 000	1 159 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		8 272 640	6 622 689	9 466 689	9 431 640
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		9 552 551	9 808 237		
Kortsiktig gjeld		-1 279 911	-3 185 549		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		8 272 640	6 622 689		

415 - OREBAKKEN BORETTSLAG **RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 413 016	11 277 096	12 214 000	12 214 000
Andre inntekter	3	288 086	187 613	310 000	300 000
SUM DRIFTSINNEKTER		12 701 102	11 464 709	12 524 000	12 514 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-811 678	-803 009	-870 000	-850 000
Styrehonorar	5	-200 000	-170 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-34 441	-46 920	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 750	-10 599	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-188 848	-179 856	-189 000	-196 000
Konsulenthonorar	7	-53 612	-19 138	-30 000	-50 000
Kontingenter		-86 630	-86 630	-87 000	-87 000
Drift og vedlikehold	8	-3 284 915	-4 701 635	-3 500 000	-3 000 000
Forsikringer		-801 606	-804 551	-802 000	-760 000
Kommunale avgifter	9	-1 294 798	-1 263 074	-1 312 000	-1 380 000
Energi/ fyring	10	-462 096	-601 890	-600 000	-600 000
Kabel- / TV-anlegg		-547 708	-591 971	-640 000	-650 000
Andre driftskostnader	11	-1 017 859	-1 057 124	-1 050 000	-1 050 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 794 940	-10 336 397	-9 291 000	-8 835 000
DRIFTSRESULTAT:		3 906 161	1 128 312	3 233 000	3 679 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	255 011	545 499	250 000	250 000
Finanskostnader	13	-610 031	-1 097 977	-639 000	-370 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-355 020	-552 478	-389 000	-120 000
ÅRSRESULTAT		3 551 141	575 834	2 844 000	3 559 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 551 141	575 834		

BALANSE

EIENDELER	Note	2009	2008
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	62 600 000	62 600 000
Tomt		2 853 293	2 853 293
Andel egenkapital i fellesanlegg		92 421	0
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		0	86 198
Varige driftsmidler	15	279 863	141 865
SUM ANLEGGSMIDLER		65 825 577	65 681 356
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 899	0
Kortsiktige fordringer	16	644 420	0
Driftskonto i OBOS		1 227 603	1 573 321
Innestående bank		19 216	8 718
Sparekonto i OBOS		7 652 413	8 222 630
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		0	3 568
SUM OMLØPSMIDLER		9 552 551	9 808 237
SUM EIENDELER		75 378 128	75 489 593
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 429 * 100		42 900	42 900
Opptjent egenkapital		48 424 152	44 873 011
SUM EGENKAPITAL		48 467 052	44 915 911
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 252 565	15 009 534
Borettsinnskudd	18	12 377 100	12 377 100
Annen langsiktig gjeld	19	1 500	1 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 631 165	27 388 134
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 145 512	1 216 361
Skyldig offentlig myndigheter	20	50 997	50 428
Påløpne renter		0	560 850
Påløpne avdrag		0	1 154 580
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	89 766
Annen kortsiktig gjeld	21	83 403	113 564
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 279 911	3 185 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 378 128	75 489 593
Pantstillelse	22	45 462 694	45 462 694

OSLO 31.12.2009/22.03.2010

Styret i Orebakken borettslag

Rune Fjørtoft /s/

Jon Magne Nielsen /s/

Henrik D Finsrud /s/

Berit Bjarke Nortvedt /s/

Mikkel Hovden Aas /s/

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Andel anleggsmidler, omløpsmidler og kortsiktig gjeld i fellesanlegg er omklassifisert til andel egenkapital i fellesanlegg.

NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 195 416
Lokaler, Vestre Aker, Bamsehagen	17 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 213 216

ANDRE LEIEINNTEKTER

Parkeringsleie	85 970
Lokaler	113 830

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 413 016
--------------------------------------	-------------------

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

Innbetalt til trimrom	116 775
Refusjon Bamsehagen Barnehage	12 000
Refusjon utlegg fra beboer	8 588
IF Skadeforsikring, forsikringsoppgjør	67 185
Salg av portåpnere, nøkler m.m.	83 538
SUM ANDRE INNTEKTER	288 086

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-530 612
Overtid	-50 519
Påløpne feriepenger	-83 102
Arbeidsgiveravgift	-124 588
Pensjonskostnader	-12 827
AFP - pensjon	-7 680
Yrkesskadeforsikring	-2 350
SUM PERSONALKOSTNADER	-811 678

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 200 000,-

NOTE: 6 REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr 10 750,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7 KONSULENTHONORAR

OBOS, juridisk bistand	-15 000
OBOS, likviditetsrapport	-3 000
OBOS Prosjekt AS, bistand vedrørende radon	-637
Radonlab, sporfilm, analyse, målerapport	-22 200
Norconsult, 3. partsvurdering p-hus	-6 525
Haavind Vislie AS, møteleder generalforsamling	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	-53 612

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt, heisbistand, taknedløp, garasje m.m.	-111 474
Moderne Byggfornyelse, oppussing felleslokaler	-523 934
Kristian Olimb AS, taknedløp	-1 238 969
Låsgruppen, adgangskontroll	-250 987
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 125 364

Drift/vedlikehold bygninger	-440 072
Drift/vedlikehold VVS	-57 438
Drift/vedlikehold elektro	-32 806
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-409 571
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-73 604
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 208
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 413
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 860
Kostnader leiligheter, lokaler	-17 581
Egenandel forsikring	-48 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 284 915

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-846 080
Renovasjonsavgift	-448 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 294 798

NOTE 10: ENERGI / FYRING

Elektrisk energi	-462 096
SUM ENERGI / FYRING	-462 096

NOTE 11: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 650
Container	-100 300
Skadedyrkontroll	-41 319
Diverse leiekostnader/leasing	-10 500
Verktøy og redskaper	-6 173
Driftsmateriell	-26 043
Renhold ved firmaer	-655 080
Andre fremmede tjenester, vesentlig vaktmestertjeneste	-39 726
Kontor- og datarekvisita	-8 117
Kopieringsmaterieill	-31
Trykksaker	-20 448
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 250
Møter, kurs, oppdateringer mv	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 051
Andre kontorkostnader	-18 562
Telefon/bredbånd	-14 362
Porto	-24 052
Drivstoff biler, maskiner osv	-2 610
Vedlikehold biler/maskiner osv	-21 662
Bank- og kortgebyr	-5 425
Velferdskostnader	-16 507
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 017 859

NOTE 12: FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	2 553
Renter av sparekonto i OBOS	252 443
Andre renteinntekter, DnB NOR	14
SUM FINANSINNTEKTER	255 011

NOTE 13: FINANSKOSTNADER

Renter lån i OBOS	-520 920
Renter lån i Terra Boligkreditt AS	-86 731
Renter leverandørgjeld	-59
Andre rentekostnader, termingebyr og fellesobligasjon	-2 321
SUM FINANSKOSTNADER	-610 031

NOTE 14: BYGNINGER

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986, G.nr. / b.nr. 315. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE 15: VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr 3		
Tilgang 2002	148 800	
Avskrevet tidligere	-148 800	
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 1999	178 350	
Avskrevet tidligere	-178 350	
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2003	58 652	
Avskrevet tidligere	-58 652	
Løvsuger		
Tilgang 1994	30 988	
Tilgang 2003	62 215	
Avskrevet tidligere	-93 203	
Sandstrøer		
Tilgang 1999	25 092	
Avskrevet tidligere	-25 092	
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2003	83 000	
Avskrevet tidligere	-71 142	
Avskrevet i år	-11 857	
Traktor nr. 2		
Tilgang 1999	638 263	
Avskrevet tidligere	-638 263	
Garasjeanlegg		
Tilgang 2003	130 000	
		130 000
Inventar		
Tilgang 2009	172 439	
Avskrevet i år	-22 581	
		149 858
Korr.	-5	5
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		279 863
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-34 441

NOTE 16: KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskudd	644 420
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	644 420

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.

NOTE 17: PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**OBOS**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,45 %, løpetid 15 år

Opprinnelig 1999	-23 091 594
Nedbetalt tidligere	8 082 060
Nedbetalt i år	15 009 534

0

Terra Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,10 %, løpetid 6 år

Opprinnelig 2009	-13 854 954
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	602 389
	-13 252 565

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 252 565
------------------------------------	--------------------

NOTE 18: BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1975	-12 377 100
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-12 377 100
----------------------------	--------------------

NOTE 19: ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum leiligheter	-1 500
-----------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 500
-----------------------------------	---------------

NOTE 20: SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-24 783
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 214
----------------------------	---------

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-50 997
---	----------------

NOTE 21: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-83 103
-------------	---------

Midlertidig deposita	-300
----------------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-83 403
-----------------------------------	----------------

NOTE 22: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 25 629 665 sikret ved pant. Eiendommer som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009 en bokført verdi på kr 65 453 293.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Nytt parkeringshus eller rehabilitering av eksisterende parkeringshus

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Høsten 2008 fikk styret gjennomført omfattende analyser av kvaliteten på betongdekkene og betongsøylene i parkeringshuset. Undersøkelsene viste at betongen under støpeasfalten i parkeringshuset har kloridinitierte korrosjonsskader (tverrsnittreduksjoner) på alle de undersøkte stedene. Kloridene stammer fra tinesalter (veisalt) som bilene drar med seg inn.

Korrosjon betyr at det skjer en oppløsning av metall (armeringen) i betongen gjennom en kjemisk reaksjon. Hvis man drar parallellen til jern kan man si at armeringen ruster. Parkeringshusets bæreevne reduseres over tid som følge av slik korrosjon.

På slutten av 1990-tallet ble det lagt støpeasfalt på de tre øverste dekkene i parkeringshuset for å beskytte armeringen i betongen mot saltholdig vann og dermed mot videre korrosjon. Før støpeasfalt ble påført hadde dekkene vært utsatt for veisalt siden parkeringshuset ble oppført. Erfaringer fra tilsvarende p-hus har vist at støpeasfalt ikke stopper allerede pågående korrosjonen av armeringen.

Styret varslet i Informasjonsbrev nr. 2/2009 (uke 4) om resultatene fra undersøkelsene av parkeringshuset. Styret skisserte tre mulige alternativer for parkeringshuset.

1. Rehabilitering av eksisterende p-hus
2. Bygge nytt p-hus
3. Bygge nytt p-hus kombinert med nye leiligheter

Til generalforsamlingen i 2009 meddelte styret at en ikke ville anbefale alternativ 3. Se punkt 5.8 i fjorårets årsberetning for styrets begrunnelse for dette. En står dermed igjen med alternativ 1 og 2. Selv om rehabilitering kan gi en tilfredsstillende løsning for mange år fremover har styret lagt ned mye arbeid i å vurdere og å utrede om et nytt parkeringshus er den beste løsningen på både kort og lang sikt. I denne utredningen er det også vurdert om et nytt parkeringshushus kunne tilføres noen tilleggsfunksjoner som f.eks. boder, heis, flere parkeringsplasser, større parkeringsplasser og et parkeringshus i tre etasjer slik at det blir mindre dominerende.

1.2 Fakta om dagens parkeringshus

Dagens parkeringshus er 36 år gammelt. Det har en kapasitet på 414 plasser. To av disse plassene er i borettslagets eie, dvs. det er 412 andelseiere som har plass i parkeringshuset. Det er 429 andelseiere i borettslaget. Altså er det 17 andelseiere som ikke har parkeringsplass i dagens parkeringshus. Parkeringshuset har fire

etasjer. Plassen i parkeringshuset følger leiligheten og kan ikke selges separat, men den kan leies ut.

I nederste etasje i parkeringshuset er ca. halve arealet tilfluktsrom. Dette er et privat tilfluktsrom og det er borettslaget som eier som er ansvarlig for vedlikeholdet. Fra Siviltforsvaret, som har ansvar for å føre tilsyn med og forvalte offentlige og private tilfluktsrom, har vi fått beskjed om at det skal mye til for å frigjøre eksisterende tilfluktsrom til andre formål (for vår del til flere parkeringsplasser). Dersom det bygges nytt parkeringshus vil det *ikke* bli stilt krav om at det skal innredes tilfluktsrom i nytt parkeringshus, dvs. borettslaget frir seg da fra vedlikeholdsansvaret og det gir rom for flere parkeringsplasser.

Borettslaget har 70 utendørs plasser som leies ut til beboere, fortrinnsvis til de med to biler. De siste årene har det vært venteliste for leie av parkeringsplass utendørs. Det er 57 gjesteparkeringsplasser utendørs. Det er stadig vekk problemer for gjestene våre å finne parkeringsplass, særlig på kvelder og i helger. Dette skyldes til en viss grad liberale parkeringsbestemmelser for egne beboere og styrets dispensasjoner til beboere med to biler til å parkere på gjesteplassene siden det er fullt på utleieplassene.

1.3 Borettslagets økonomi

Orebakken borettslag har i alle år hatt en god økonomi, samtidig som det er gjennomført nødvendige rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter. De siste årene har borettslagets kostnader vært lavere enn inntektene selv om det er gjennomført mange vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider. Den økonomiske situasjonen i dag må betegnes som svært gunstig. Ved utgangen av 2009 hadde borettslaget ca. 8,3 millioner kroner "på bok". Denne summen forventes å stige til ca. 10 mill ved utgangen av inneværende år.

Borettslaget har også svært lav fellesgjeld, både målt i kroner og som andel av leilighetens verdi. En typisk 3-romsleilighet hadde ved inngangen til året en fellesgjeld på ca. 30 000 kroner. For fireromsleilighetene ligger fellesgjelden på ca. 32 000 kroner. Fellesgjelden som andel av leilighetens verdi kan stort sett anslås til under 1 prosent. Borettslaget står derfor godt rustet til å ta opp nye felleslån for å finansiere større prosjekter.

Av kjente større vedlikeholdsbehov i årene fremover er det kun rehabilitering av balkonger som antas å ha en større økonomisk konsekvens for borettslaget. Kostnader til rehabilitering av balkongene ligger inne i estimatene for fremtidig fellesgjeld og felleskostnader (husleie) som presenteres her.

Ut over balkongene (og selvsagt parkeringshuset) kan ikke styret se at det vil komme større kostnader for borettslaget til rehabilitering og vedlikehold i mange år fremover. Se i denne forbindelse også punkt 3.12 for gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter de siste årene og punkt 5.23 for vedlikeholdsbehov som styret har identifisert i årene som kommer.

1.4 Rehabilitering er alternativet til nybygg

Skal parkeringshuset brukes videre slik det står i dag, er det styrets plikt å gjennomføre påkrevd sikkerhetsmessig vedlikehold. Rehabiliteringsalternativet er

således ikke gjenstand for avstemning på generalforsamlingen, men blir resultatet hvis beboerne stemmer nei til nytt parkeringshus.

Det er således merkostnaden ved å bygge et nytt parkeringshus fremfor å rehabilitere det gamle andelseierne inviteres til å vurdere når en skal ta stilling til om det ønskes et nytt parkeringshus eller om det eksisterende skal rehabiliteres.

1.5 Leiligheter som ikke har plass i parkeringshuset i dag

I borettslaget er det 17 leiligheter som ikke har parkeringsplass i dagens parkeringshus.

Med bygging av nytt parkeringshus ligger det i forslaget at disse leilighetene vil få tildelt en parkeringsplass i det nye parkeringshuset. Andelseierne i disse leilighetene kan ikke motsette seg å få en slik parkeringsplass og vil dermed være med å dekke investerings- og fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader for det nye parkeringshuset. I forslaget om nybygg ligger det at fellesgjelden for parkeringshuset øker med like mye målt i kroner for alle leiligheter i borettslaget.

Leiligheter som ikke har parkeringsplass i dagens parkeringshus har lavere felleskostnader (husleie) enn sammenlignbare leiligheter i borettslaget. Når disse leilighetene med dette alternativet får tildelt en parkeringsplass i parkeringshuset er det rimelig at deres månedlige felleskostnader justeres til samme nivå som sammenlignbare leiligheter som har parkeringsplass fra før.

Dette løses ved at disse leilighetene får et parkeringshustillegg som tilsvarer differansen mellom like leiligheter med og uten parkeringsplass i parkeringshuset. Et slikt parkeringshustillegg vil p.t. utgjøre mellom 156 og 213 kroner pr måned. Den såkalte husleiebrøken, som angir hvor mye den enkelte andel skal betale av drifts- og vedlikeholdskostnadene i et borettslag endres *ikke* som følge av dette.

Ved rehabilitering vil kapasiteten i parkeringshuset ikke øke, og de 17 leilighetene uten plass i parkeringshuset vil forbli uten innendørs parkeringsplass. En juridisk betenkning som styret har fått utarbeidet av advokat i OBOS konkluderer med at kostnader til *rehabilitering* av nytt parkeringshus i denne størrelsesordenen ikke kan pålegges andelseiere som ikke har noen nytte av tiltaket. Det vises i denne sammenheng til burettslagslova § 5-19 (1)¹. I rehabiliteringsalternativet vil således kostnadene bli fordelt på de 412 andelene som allerede har parkeringsplass i parkeringshuset.

1.6 Midlertidig parkering

Enten parkeringshuset skal rehabiliteres eller det bygges nytt må utfordringen i forhold til midlertidig parkering løses. Vi har avtalt med Voksen skole at "deres" parkeringsplasser på veien ned fra Rema kan benyttes på ettermiddag, kveld og nattestid. Det kan også være aktuelt å spørre Voksen kirke om deres plasser kan benyttes. En kommer dessverre likevel ikke utenom at biler også må plasseres inne på boområdet i bygge- eller rehabiliteringsperioden. Dette betyr også at noen grøntarealer må tas i bruk til dette.

¹ <http://www.lovdata.no/all/hl-20030606-039.html#5-19>

Det vil da bli lagt avgjørende vekt på at det skal være god fremkommelighet for utrykningskjøretøyer og høy sikkerhet for barna og skjerming av lekearealer.

Det vil også bli lagt ut midlertidige fartshindre for å sikre lav fart inne på boområdet.

Ved rehabilitering har vi fått opplyst at parkeringshuset kan rehabiliteres etasje for etasje, eller halve etasjeplan av gangen. Dette vil gi en kortere periode med midlertidig parkering. Ved bygging av nytt parkeringshus vil en også tilstrebe at planene tas i bruk etter hvert som de er ferdige, men dette er ikke avklart.

Et kart hvor det er avmerket hvor biler kan parkeres inne på boområdet som sikrer forsvarlig fremkommelighet for utrykningskjøretøyer og som tar hensyn til barna vil bli utarbeidet.

1.7 Styrets vurderinger

Styret er delt i synet på om borettslaget skal bygge nytt parkeringshus. Styrets *flertall* som består av styreleder Rune Fjørtoft, nestleder Henrik D. Finsrud og styremedlem Berit Nortvedt mener borettslaget bør bygge et nytt parkeringshus. Styrets *mindretall* som består av Jon Magne Nielsen og Mikkel Hovden As mener det eksisterende parkeringshuset bør rehabiliteres.

I kapittel 2 og 3 redegjøres for de to alternativene herunder kostnadsanslag. I kapittel 4 foretas det en sammenligning av estimerte virkninger for fellesgjelden og felleskostnadene (husleien) ved de to alternativene.

2. Forslag om å bygge nytt parkeringshus

Styrets *flertall*, styreleder Rune Fjørtoft, nestleder Henrik D. Finsrud og styremedlem Berit Nortvedt mener borettslaget bør bygge et nytt parkeringshus. Vi mener et nytt og moderne parkeringshus er den beste løsningen for borettslaget både på kort og lang sikt. Det vil si både for de som bor her i dag og for de som skal bo her i fremtiden.

Borettslaget står nå foran en gylden anledning til å sørge at borettslaget får et nytt og moderne parkeringshus med plass til alle beboerne, samtidig som det gir oss flere parkeringsplasser utendørs som kan disponeres av oss selv eller våre gjester. Det kan være 30-40 år til neste gang borettslaget får denne muligheten.

2.1. Hvorfor velge nytt parkeringshus?

2.1.1. Flere parkeringsplasser inne

I et nytt parkeringshus vil en få 20 nye plasser innendørs. Dette vil bidra til at *alle* leilighetene i borettslaget en egen parkeringsplass i parkeringshuset. I dag er det 17 leiligheter som ikke har plass i parkeringshuset. Vi mener dette har en verdi ikke bare for de som får plass, men også for øvrige andelseiere ved at det frigjøres potensielt 17 plasser utendørs. For borettslaget som helhet har det også en verdi at alle leilighetene har parkeringsplass innendørs.

2.1.2. Flere parkeringsplasser ute

Etter vår vurdering har borettslaget behov for flere parkeringsplasser enn det vi har i dag. Det er grunn til å tro at utviklingen vil gå i retning av at flere og flere husholdninger vil ha flere biler. Fremveksten av elbiler vil bidra til dette. En elbil anskaffes gjerne i tillegg til den bilen man allerede har.

I forslaget foreslås det derfor også at det blir parkering på taket til det nye parkeringshuset. Taket vil ha en kapasitet på inntil 104 biler på taket, men det legges opp til lavere utnyttelsesgrad enn dette for å gi plass til busker og grøntarealer mellom biloppstillingsplassene. Det vil kunne bli om lag 70 parkeringsplasser på taket.

Det økte antall parkeringsplasser utendørs gir rom for flere gjesteplasser, men disse plassene kan også leies ut til beboere med flere biler. Hvis det er rom for det kan plassene også leies ut til beboere som har tilhengere.

2.1.3. Søylefri parkering, mer oversiktlig

Nybygget som foreslås her vil gjøre det enklere å parkere fordi parkeringsplassene ikke vil ha søyler i forkant av plassen slik det er i dagens parkeringshus. Se bilde bak i innkallingen for å se hvordan den søylefrie løsningen ser ut.

2.1.4. Fjerning av indre betongvegger mellom parkeringsplasser

Betongveggene som skiller to og to plasser inntil langveggen mot sør blir borte ved nybygg. Dette gjelder for 52 leiligheter, og vil bedre parkeringsforholdene betraktelig for disse. Fjerning av indre betongvegger vil også være et gode for enkelte andre parkeringsplasser som er i den delen av parkeringshuset der det er tilfluktsrom.

For de 52 leilighetene som har parkering inntil veggen mot sør vil den søylefrie løsningen bli særlig merkbar siden betongveggene som skiller to og to plasser blir borte. Dette gjelder også enkelte andre parkeringsplasser som er i den delen av parkeringshuset der det er tilfluktsrom.

2.1.5. Det estetiske både utvendig og innvendig

Parkeringshuset er det første som møter en dersom en besøker oss med bil. Et nytt moderne parkeringshus vil gjøre ankomsten triveligere, samtidig som det vil "løfte" hele området. Se bilder bak i innkallingen som viser hvordan et nytt parkeringshus vil kunne fremstå fra utsiden.

Innvendig vil den søylefrie konstruksjonen gi et lysere, et mer luftig og et mer oversiktlig parkeringshus, og dermed et hyggeligere parkeringshus å ferdes i.

2.1.6. Lettere adkomst og økt sikkerhet; trappetårn og heis

I et nytt parkeringshus vil det bli to utvendige trappetårn på hver kortende av bygget. Dette øker antall utganger og legger til rette for at avstanden mellom bolig og parkeringsplass blir noe kortere. To trappetårn gir også bedre rømningsveier og dermed økt sikkerhet, og er derfor også et krav til nybygg av denne typen. I tillegg vil inn- og utkjøringsportene for bilene også være adkomst for gående.

Det tas også sikte på heis i tilknytning til det ene trappetårnet, men dette er ikke lagt inn i kostnadsbildet under eller i tegningene. Denne kostnaden anslås til ca. 1 million kroner.

Fordelingen av parkeringsplasser i dagens parkeringshus er på mange måter ulogisk fordi leiligheter lengst unna parkeringshuset har plasser i de nederste etasjene. Samtidig er det flere leiligheter med plasser i fjerde etasje som vil ha kortere vei til boligen om en hadde parkeringsplass i første eller andre etasje. Med et nytt parkeringshus ligger det i dette forslaget at parkeringsplassene fordeles mer logisk.

I de to nederste planene er det i dag ventilasjonskanaler som dels er til hinder for parkering, særlig for større biler. I nytt bygg blir ventilasjonen plassert mellom støttevegg mot sør og selve parkeringshusmodulene. Ventilasjonskanalene vil da ikke være til hinder for parkering på disse planene.

2.1.7. Ansvar for tilfluktsrom faller bort

Ved bygging av nytt parkeringshus vil krav om tilfluktsrom falle bort og dermed også borettslagets ansvar for å vedlikeholde dette.

2.1.8. Økonomisk forutsigbarhet

Ved å bygge et nytt parkeringshus vil en ha større økonomisk forutsigbarhet når det gjelder kostnader til fremtidig vedlikehold.

2.1.9. Kostnader ved et nytt parkeringshus vs. rehabilitering

Det å bygge et nytt moderne parkeringshus med de kvalitetene som foreslås her vil være dyrere enn å rehabilitere et eksisterende parkeringshus. De økonomiske konsekvensene kommer vi tilbake til senere i forslaget, men kort oppsummert vil fellesgjelden for de som *har* parkeringsplass i dag isolert sett øke med ca. 97 000 kroner dersom en skal *rehabilitere* parkeringshuset. Bygges det et *nytt parkeringshus* der det blir parkeringsplass til alle andelseierne vil fellesgjelden isolert sett øke med ca. 198 000 kroner.

Tilleggsgjelden en får ved at det bygges et nytt parkeringshus fremfor å rehabilitere blir altså ca. 101 000 kroner for de som har parkeringsplass i dag (96 prosent av beboerne).

Vi mener et nytt parkeringshus med de kvalitetene som er beskrevet over rettfærdiggjør en slik tilleggsinvestering i denne størrelsesorden.

2.2 Hovedtrekk i forslaget om nytt parkeringshus

Dagens parkeringshus rives og erstattes med et stålbasert modulbasert parkeringshus i fire etasjer levert av Multiparking Skandinavia AS, www.multiparking.no. Kapasiteten i parkeringshuset er på 442 plasser som planskissene bak i innkallingen viser. Det legges imidlertid opp til 434 biloppstillingsplasser for å gjøre plass til gangfelt frem til trappehusene. Dette betyr at alle 429 andeler i borettslaget får plass i det nye parkeringshuset. I dag har parkeringshuset en kapasitet på 414 plasser.

Bredden på hver parkeringsplass blir 2,5 meter som i dag. Kjørebanelen blir som i dag, 6 meter bred. Merk at det i skisser og tegninger ikke er lagt inn heis, men at en tar sikte på at det anlegges en heis i tilknytning til ett (eller begge) trappetårnene.

Med 434 plasser i det nye parkeringshuset vil det være fem plasser mer enn det er leiligheter i borettslaget. Disse plassene vil bli disponert av borettslaget bl.a. til parkering for traktor og oppbevaring av annen redskap etter behov. Hvis det skulle være plasser som borettslaget ikke har behov for kan disse leies ut til beboerne.

På det nye parkeringshuset blir det ca. 70 parkeringsplasser på taket med opparbeidede grøntarealer og busker mellom biloppstillingsplassene.

Det nye parkeringshuset senkes 1,5 meter i grunnen i forhold til dagens parkeringshus. Høyden på parkeringshuset blir likevel om lag som i dag. Dette skyldes at det i dagens parkeringshus er særlig lavt under taket i noen av etasjene. Med nytt parkeringshus blir det full høyde i alle etasjene. Lengden på parkeringshuset økes med ca. 2,5 meter mot øst, mens bredden blir om lag den samme som dagens parkeringshus.

Det legges det opp til at det elektriske anlegge dimensjoneres slik at elbiler kan lades ved den enkelte plass. Ekstra brede parkeringsplasser for bevegelseshemmede anlegges på utendørs parkeringsplass.

2.3 Nærmere om forslaget

Et stålbasert modulbasert parkeringshus foreslås fordi dette gir langt lavere investeringskostnader enn et nytt parkeringshus i betong. Alle stålelementene vil være varmgalvanisert tilpasset norske klima- og værforhold. Varmgalvanisering anvendes for å beskytte mot korrosjon (rust). I tillegg vil alle dekkene bli påført støpeasfalt for ytterligere beskyttelse.

I tillegg til lavere byggekostnader har et stålbasert modulbasert bygg den fordel at byggetiden er kortere enn for et bygg i betong.

Den foreslåtte løsningen gir rom for å velge flere ulike fasadeløsninger (de områdene der dagens parkeringshus har brune metallplater). Det kan være ulike fasader i stål, men også i glass og tre eller en kombinasjon. Fasaden kan også lyssettes på ulike måter hvis ønskelig. I forslaget her tas det ikke endelig stilling til valg av fasade. Dette må en komme tilbake til og det vil være aktuelt å involvere beboerne og/eller Bomiljøutvalget i dette. Leverandøren opplyser at valg av andre typer fasadeløsninger vil ligge innenfor tilbudet med mindre det velges løsninger med spesielle glassfasader.

2.4 Byggeperiode for nytt parkeringshus

Total byggetid fra riving starter til nytt parkeringshus kan tas i bruk er anslått til 9 måneder. Byggeperioden legges fortrinnsvis fra mars til november.

I den foreslåtte løsningen blir dagens støttemur for parkeringshuset mot sør beholdt, men det lages en ny støttemur innenfor denne. Dette gjør at man ikke trenger å foreta omfattende gravearbeider utenfor parkeringshuset mot sør, dvs. på dagens gjesteparkering.

Mer om den foreslåtte løsningen og noen bilder kan en se på her:

www.multiparking.no/var/storage/original/multiparking_parkeringshus_brosjyre.pdf

2.5 Kostnader for nytt parkeringshus

Styret har mottatt tilbud fra Multiparking Skandinavia AS og Askim Entreprenør AS på et stålbasert modulbasert parkeringshus som beskrevet over til 80 millioner kroner inkludert merverdiavgift. I denne prisen ligger også kostnader til riving av eksisterende parkeringshus, fundamenteringen og støttemurer, landskapsarbeider, elektriske arbeider, ventilasjon og rørarbeider. Arbeidene som Askim Entreprenør AS har gitt pris på vil bli sendt på anbud for å se om kostnadene kan senkes ytterligere.

I det videre har en lagt til grunn et konservativt anslag på kostnadene til nytt parkeringshus på 85 millioner kroner.

2.6 Beregnede virkninger for fellesgjelden

Med et nytt parkeringshus vil alle beboerne få parkeringsplass i parkeringshuset. Fellesgjelden for bygging av nytt parkeringshus deles likt på alle andeler i borettslaget, dvs alle borettslagets 429 andeler.

Ved bygging av et nytt parkeringshus vil fellesgjelden *isolert sett* øke med ca. 198 000 kroner for hver leilighet. I kapittelet "En økonomisk sammenstilling av de to alternativene", lenger bak i dokumentet er en tabell som viser hva den totale fellesgjelden er estimert til for ulike leilighetstyper pr 01.07.2013 når en også tar hensyn til eksisterende fellesgjeld og forventet fellesgjeld for balkongrehabiliteringen. En 3-romsleilighet vil for eksempel ha en fellesgjeld på ca. 247 000 kroner pr 01.07.2013. Dersom en velger rehabiliteringsalternativet vil samme leilighet ha ca. 146 000 kroner i fellesgjeld.

Selv om felleskostnadene øker er det grunn til å tro at et nytt parkeringshus vil bli fremhevet som et positivt element ved salg av bolig i borettslaget. Det er ingen automatikk i at salgsprisen som andelseier sitter igjen med faller tilsvarende økningen i fellesgjelden. Selv om det har vært kjent siden uke 4 i 2009 at felleskostnadene vil kunne øke i borettslaget pga. rehabilitering av balkonger og parkeringshus, eller bygging av nytt parkeringshus er det lite som tyder på at dette har gitt seg utslag på salgsprisene i borettslaget. I mai ble en fireromsleilighet solgt for 3,6 millioner kroner – 560 000 kroner over takst.

2.7 Beregnede virkninger for felleskostnadene (husleien)

I kapittel 4 "En økonomisk sammenstilling av de to alternativene", er det satt opp en tabell som viser estimerte felleskostnader pr. 01.01.2011 for ulike leilighetstyper. Med de forutsetningene som er lagt inn vil felleskostnadene øke med 38 prosent. I gjennomsnitt for alle leilighetstyper utgjør dette ca 920 kr pr. måned.

Et viktig poeng for styremedlemmene som mener det er fremtidsrettet å bygge nytt parkeringshus fremfor å rehabilitere det gamle er at den ekstra økningen dette gir i de månedlige felleskostnadene utgjør ca. 380 til 460 kroner for de fleste leilighetstyper.

I tallene over er det lagt til grunn en rente på 4,9 prosent. Vi vil i denne sammenheng peke på at de fleste aktørene i finansmarkedet mener at rentenivået i Norge vil holde seg lavt i mange år fremover. Renten på borettslagets lån er i dag 3,1 prosent.

2.8 Finansiering

I forslaget legges det til grunn 40 års nedbetalingstid for lånet til nytt parkeringshus med 4 år og 10 måneders avdragsfri periode. Dette bidrar til at økningen i felleskostnadene (husleien) blir lavere enn om nedbetalingstiden er kortere.

Lang nedbetalingstid på lånet kan forsvares fordi bygget vil ha en levetid som langt overgår nedbetalingstiden, samtidig som store deler av lånet vil være nedbetalt når større vedlikeholdsbehov melder seg.

2.9 Hva forslaget om nybygg ikke innebærer

I Informasjonsbrev nr 2/2009 (uke 4) skisserte styret at en med et nytt parkeringshus kunne se på løsninger som ga en verdi utover dagens parkeringshus og som et rehabiliteringsalternativ ikke gir rom for. Det ble bl.a. antydnet at selve parkeringsplassene kunne være større, at det ble rom for gjesteplasser innendørs, at det kan lages bod i tilknytning til hver parkeringsplass, tilpasse for elbiler, vaskeplass for biler, eget lokale for borettslagets maskinpark (traktor gressklipper) mv.

Det ble også løftet en tanke om at deler av parkeringshuset kunne legges under bakken der vi i dag har gjesteparkering og at antall parkeringsplasser innendørs fordeles på tre etasjer.

Alle disse tilleggsfunksjonene er grundig vurdert av styret og det er også innhentet kostnadsoverslag for alternativet med å legge deler av parkeringshuset inn under dagens gjesteparkering. En slik løsning viste seg å bli alt for kostbart til at noen i styret ville anbefale dette. Siden en da stod igjen med en løsning der en i hovedsak har dagens areal til benyttelse ble det heller ikke plass til de øvrige tilleggsfunksjonene som isolert sett kunne vært ønskelige – men som også ville dra opp kostnadene uforholdsmessig.

I forslaget om nytt parkeringshus som legges frem her er det derfor prioritert flere parkeringsplasser med de øvrige tilleggsverdiene som et nytt parkeringshus vil tilføre, jf. omtalen over.

Forslaget om bygging av nytt parkeringshus er betinget av at det godkjennes av offentlige etater og myndigheter.

3. Rehabilitering av eksisterende p-hus

3.1 Bakgrunn

Se også innledningen til forslaget om nytt P-hus.

I forbindelse med de tekniske undersøkelsene av bygningen høsten 2008 ble borettslaget anbefalt en bestemt type rehabilitering (katodisk beskyttelse, se nedenfor) og fikk erfaringstall for kostnadene for denne metoden. Denne rehabiliteringsmetoden med oppdaterte erfaringstall er lagt til grunn i den videre beskrivelsen av rehabiliteringsalternativet.

3.2 Beskrivelse

De kjemiske prosessene som fører til korrosjon av armeringen kan stoppes ved bruk av elektrisitet, såkalt katodisk beskyttelse (KB). Kort fortalt blir støpeasfalten fjernet, synlige betongskader og bom i betongen utbedres, betongflater og søyler slipes eller sandblåses, det legges et nytt 4-7 mm tykt slitedekke over en strømledende "anode". Påsatt spenning mellom anoden og armeringen leder strøm tvers gjennom dekket og stopper korrosjonen av armeringen. Himlinger, vegger og søyler dekkes med karbonatiseringsbremsende maling.

Denne løsningen har vært i bruk i 20 år i Norge og er erfaringsmessig den eneste metoden som har vist seg effektiv i å stoppe korrosjonen. Ved behov kombineres denne løsningen med forsterkninger av byggkonstruksjonen. Den utvendige fasaden vil samtidig bli rehabilitert, herunder utskifting av det brune metallpanelet. Undersøkelser som er foretatt av p-husets tak viser at det ikke er behov for omfattende rehabilitering av dette nå.

Anlegget benytter 2 V spenning. Strømforbruket er forsvinnende lite og har i praksis ingen kostnadmessig betydning.

3.3 Nærmere om rehabiliteringsalternativet

Rehabilitering ved bruk av KB er som nevnt over, en velprøvd metode med kjente erfaringstall for kostnadene. I påvente av generalforsamlingens avgjørelse er det derfor ikke funnet nødvendig å utrede alternativet i detalj og innhente tilbud fra entreprenør.

Rehabilitering av parkeringshuset vil sette det i ny stand også hva gjelder fasader, panelfelter, elektrisk opplegg, ventilasjon, porter, innvendig og utvendig maling samt eventuelt tilfluktsromfasilitetene.

Styret vil avklare med Sivilforsvaret om tilfluktsrommet, som utgjør ca. halvparten av nederste etasje, etter søknad kan "slettes" som tilfluktsrom og omgjøres til noen flere parkeringsplasser, om det må opprettholdes slik det er i dag eller om det også må rehabiliteres.

3.4 Byggeperiode

Ved en rehabilitering er det vanlig å rehabilitere etasje for etasje. Det kan også være aktuelt å dele av etasjen og rehabilitere halve etasjen om gangen dersom det skulle

være ønskelig. Det kan være forbigående situasjoner der rehabiliteringen av dekket i en etasje kan medføre at bilene under også må flyttes unna for å være på den sikre siden.

Anleggsperioden er anslått til å være om lag 3 måneder per etasje. Det er rimelig å anta at anleggsperioden vil være kortere for nederste plan.

Total anleggsperiode kan bli opp mot ett år, men størstedelen av parkeringshuset kan benyttes mens det rehabiliteres.

3.5 Kostnader for rehabilitering

Erfaringsmessig ligger kostnaden for rehabilitering med KB på ca. 30-50 % av kostnaden for nybygg, medregnet driftskostnader. I vårt tilfelle er totale rehabiliteringskostnader estimert til størrelsesorden 40 millioner kr. Nærmere sammenligning av kostnadene kan leses senere i dokumentet under kapittelet "En økonomisk sammenstilling av de to alternativene".

KB-anlegg krever en viss overvåkning etter at det er installert. Det ligger inne i prisen de første 5 år. Deretter antas drift- og vedlikeholdskostnadene å være ca. 25.000 kr/år. 10 års driftsoppfølging kan inngå i avtalen med entreprenør.

3.6 Hvorfor rehabilitere parkeringshuset fremfor å bygge nytt?

Billigere

Rehabilitering av parkeringshuset vil være vesentlig billigere å gjennomføre for borettslaget. Det vil medføre mindre økning i felleskostnadene (husleien) enn om man skulle velge nytt.

Det estetiske både utvendig og innvendig

Et rehabilitert parkeringshus vil fremstå som nytt og tidsmessig og med nye panelfelter.

Muligheter ved rehabilitering

Også et rehabilitert parkeringshus kan tilpasses endrede behov, muligheter som borettslaget nå eller senere kan velge å gjennomføre som dersom generalforsamlingen ikke velger nybygg. Kostnadene for disse tilleggene er ikke inkludert i kostnadsestimatene for rehabilitering.

Disse mulighetene er:

- Parkering på taket. Det må i så fall bygges en rampe tilsvarende forslaget i nybygg. Taket har i dag samme dekketykkelse som de øvrige etasjeskillerne og kan i utgangspunktet benyttes til parkering. Nærmere undersøkelser vil avdekke om det eventuelt er nødvendig å forsterke taket noe (som vil være en relativt enkel sak).
- Ny overflate på betongfasaden (mur mot sør/øst/vest). For eksempel teglstein eller annet utenpå betongveggen. (Nye åpne panelfelter er inkludert i kostnadsestimatet for rehabiliteringen).
- Opplegg for el-bil

4. En økonomisk sammenstilling av de to alternativene

OBOS har laget en likviditetsanalyse for borettslaget for å estimere nivået på fellesgjelden ved ferdigstilling og felleskostnadene (husleien) ved bygging av nytt parkeringshus og rehabilitering av det eksisterende parkeringshuset. I denne likviditetsanalysen er det lagt inn forutsetninger om rentenivå og kjente vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov i årene fremover, herunder rehabilitering av balkonger.

I likviditetsanalysen er det lagt til grunn et rentenivå på 4,90 prosent. Renten på borettslagets lån er i dag 3,10 prosent.

I begge alternativene er det lagt til grunn en nedbetalingstid på 40 år og avdragsfrihet i 4 år og 10 måneder. Nedbetalingstid og avdragsfrihet må vurderes i forhold til forventet levetid på hhv. et rehabilitert og et nytt parkeringshus, samt rehabiliteringsbehov i fremtiden for de to alternativene.

Det er viktig å merke seg at økningen i fellesgjelden og felleskostnadene som skisseres her også inkluderer låneopptak i forbindelse med den forestående balkongrehabiliteringen samt borettslagets eksisterende gjeld.

Pr. 01.07.13, dvs. om ca. tre år anslås borettslagets *totale* fellesgjeld til:

- 105,8 mill. kroner ved bygging av nytt parkeringshus. Av dette utgjør 85 mill. kroner fellesgjeld knyttet til nytt parkeringshus.
- 59,5 mill. kroner ved rehabilitering av eksisterende parkeringshus. Av dette utgjør 40 mill. kroner fellesgjeld knyttet til rehabilitering av eksisterende parkeringshus.

I forslaget om nytt parkeringshus og i alternativet om rehabilitering av eksisterende parkeringshus er følgende prinsipper lagt til grunn:

- Fellesgjelden for rehabilitering deles likt på de andelseiere som i dag har parkeringsplass, dvs 412 andeler.
- Fellesgjelden for bygging av nytt parkeringshus deles likt på alle andeler i borettslaget, dvs alle borettslagets 429 andeler.

Likviditetsanalysen viser at:

- felleskostnadene ved bygging av *nytt parkeringshus* bør økes med 38 prosent pr 01.01.11 med de gitte forutsetningene om rente og nedbetalingstid. I gjennomsnitt utgjør dette ca 920 kroner pr. andel.
- felleskostnadene ved *rehabilitering av gammelt parkeringshus* bør økes med 20 prosent pr 01.01.11 med de gitte forutsetningene om rente og nedbetalingstid. I gjennomsnitt utgjør dette ca 460 kroner pr. andel.

For å ta høyde for budsjettert prisstigning viser analysen at felleskostnadene bør økes med 2 prosent ved rehabilitering og 4 prosent ved nybygg i 2. halvår 2013.

Fordelt på ulike leilighetstyper

I tabellen under vises en oversikt over estimerte felleskostnader pr. 01.01.2011 og estimert fellesgjeld pr. 01.07.2013 fordelt på ulike leilighetstyper ved hhv. bygging av nytt parkeringshus og rehabilitering av eksisterende parkeringshus. Ved bygging av nytt parkeringshus er p-hustillegget, jf. punkt 1.5, inkludert i felleskostnadene for de leiligheter som i dag ikke har parkeringsplass i parkeringshuset.

En 3-romsleilighet som det er 105 stykker av i borettslaget vil for eksempel ha en fellesgjeld på ca. 247 000 kroner pr. 01.07.2013 dersom en velger å bygge nytt parkeringshus. Dersom en velger rehabiliteringsalternativet vil samme leilighet ha ca. 146 000 kroner i fellesgjeld. Forskjellen utgjør 101 000 kroner.

Den samme 3-romsleiligheten vil ha felleskostnader (husleie) på ca. 3 345 kroner pr. 01.01.2011 dersom en velger å bygge nytt parkeringshus. Dersom en velger rehabiliteringsalternativet vil samme leilighet ha ca. 2 909 kroner i felleskostnader. Forskjellen utgjør 436 kroner.

Dette er estimerte størrelser, basert på den informasjonen en hadde da den legges frem. Nivået på felleskostnadene 01.07.2013 forutsetter at både balkong-rehabiliteringen og løsningen som velges for parkeringshuset er gjennomført på dette tidspunktet. Merk også at kostnader til rehabilitering av balkonger og årlige normale drifts- og vedlikeholdskostnader og utgifter som borettslaget ellers har er inkludert.

Sammenligning av fellesgjeld ca. pr. 01.07.13 og felleskostnader 01.01.11 (husleie) for nytt parkeringshus og rehabilitert parkeringshus fordelt på leilighetstyper

Ant. rom	Antall leil.	Areal	P-plass	Felleskost. pr 31.12.09	Fellesgjeld pr 31.12.09	Total fellesgjeld nytt p-hus pr 01.07.13	Total fellesgjeld rehab. p-hus pr 01.07.13	Diff. nytt p-hus - rehab.	Total felleskost. nytt p-hus pr 01.01.11	Total felleskost. rehab. p-hus pr 01.01.11	Diff. nytt p-hus - rehab.
2	12	57,3	Nei	1 645	21 126	231 000	33 200	197 800	2 564	1 974	590
2	20	57,3	Ja	1 858	23 862	236 000	135 000	101 000	2 564	2 230	334
2	9	70,2	Ja	2 119	27 214	241 000	140 000	101 000	2 924	2 543	381
2	1	70,2	Nei	2 119	27 214	241 000	42 700	198 300	2 924	2 543	381
3	2	76,6	Nei	2 145	27 547	241 000	43 200	197 800	3 175	2 574	601
3	32	76,6	Ja	2 301	29 551	245 000	143 000	102 000	3 175	2 761	414
3	48	81,5	Ja	2 383	30 604	246 000	145 000	101 000	3 289	2 860	429
3	105	84,3	Ja	2 424	31 131	247 000	146 000	101 000	3 345	2 909	436
4	10	86,6	Ja	2 465	31 657	248 000	147 000	101 000	3 402	2 958	444
4	63	88,4	Ja	2 514	32 286	249 000	148 000	101 000	3 469	3 017	453
4	1	88,4	Nei	2 514	32 286	249 000	50 700	198 300	3 469	3 017	453
4	1	94,5	Nei	2 333	29 962	245 000	47 000	198 000	3 469	2 800	670
4	105	92,7	Ja	2 553	32 787	250 000	149 000	101 000	3 523	3 064	460
4	20	94,5	Ja	2 553	32 787	250 000	149 000	101 000	3 523	3 064	460

Kolonnene med overskrift "Differanse nytt p-hus – rehab." viser forskjellen i hhv. fellesgjeld pr. 01.07.13 og felleskostnader pr. 01.01.11 om det bygges nytt parkeringshus eller det eksisterende rehabiliteres.

Avstemning

Det skal stemmes over om generalforsamlingen ønsker å bygge nytt parkeringshus. Dersom forslaget om nybygg ikke får 2/3 flertall blant de avgitte stemmene innebærer dette at man gjennomfører rehabiliteringsalternativet.

Det er viktig å være klar over at uansett om man stemmer ja eller nei til nytt parkeringshus vil fellesutgiftene (husleien) øke, men i forskjellig grad.

Styrets flertall

Styreleder Rune Fjørtoft, nestleder Henrik D. Finsrud og styremedlem Berit Nortvedt mener borettslaget bør bygge et nytt parkeringshus. Vi mener et nytt og moderne parkeringshus er den beste løsningen for borettslaget både på kort og lang sikt. Det vil si både for de som bor her i dag og for de som skal bo her i fremtiden.

Det er flertallets oppfatning at borettslaget her står foran en gylden anledning til å sørge at borettslaget får et nytt og moderne parkeringshus med plass til alle beboerne, samtidig som det gir oss flere parkeringsplasser utendørs som kan disponeres av oss selv eller våre gjester. Det kan være 30-40 år til neste gang borettslaget får denne muligheten.

Styrets mindretall

Styremedlemmene Jon Magne Nielsen og Mikkel Hovden Aas mener borettslaget bør rehabilitere dagens parkeringshus. Mindretallet anerkjenner at de kvalitetene et nybygg vil innebære vil gi parkeringshuset et løft, men at det ikke er verd en dobling av prisen. Mindretallet mener at parkeringshuset kan få et utseendemessig løft uten kostnaden med å bygge nytt.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å forhandle og inngå kontrakt om bygging av nytt parkeringshus som beskrevet i kapittel 2.

Kostnadsrammen settes til i størrelsesorden 85 millioner kroner.



En illustrasjon på hvordan et nytt parkeringshus vil kunne se ut sett fra øst. Merk at fasadevalg vil en komme tilbake til, jf. punkt 2.3 i forslaget.



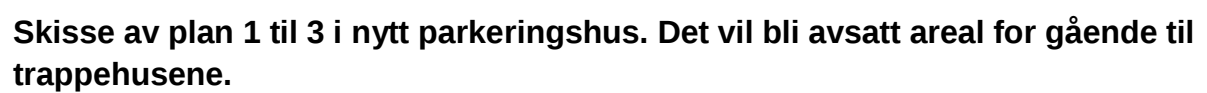
Illustrasjon på et nytt parkeringshus sett fra øst. Merk at styret ikke støtter forslaget om tennisbane på taket av parkeringshuset selv om det er tegnet inn her.

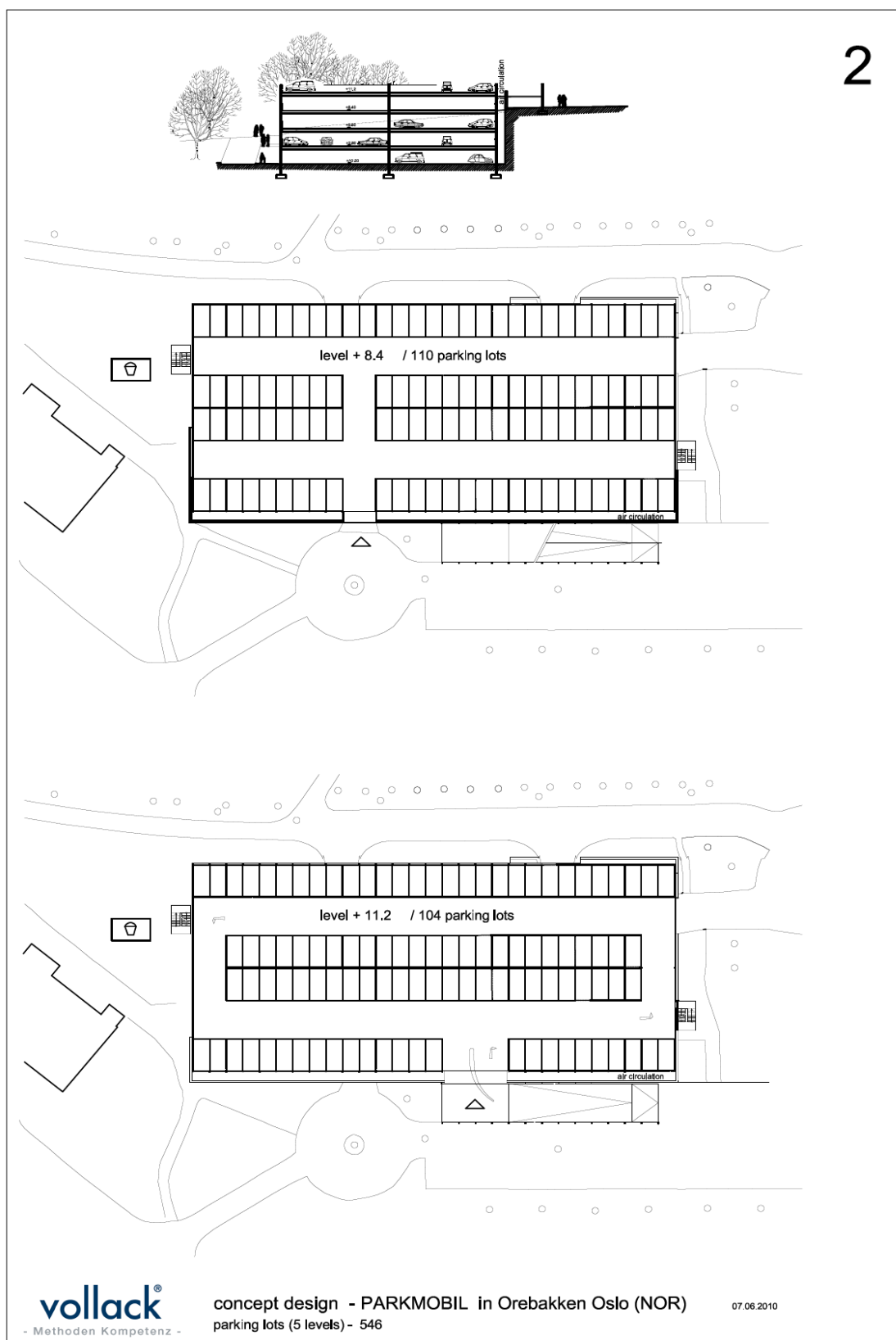


Illustrasjon på et nytt parkeringshus sett fra sør. Merk at styret ikke støtter forslaget om tennisbane på taket av parkeringshuset selv om det er tegnet inn her.



Illustrasjon av hvordan et nytt parkeringshus blir innvendig, søylefri parkering



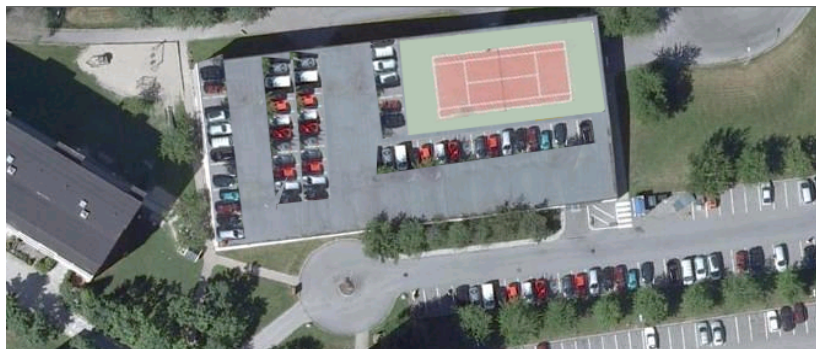


Skisse av plan 4 og taket på nytt parkeringshus. Det legges opp til ca. 70 plasser på taket (ikke 104) med busker og grøntarealer mellom biloppstillingsplassene.

B) Forslag om tennisbane på taket av eksisterende eller nytt parkeringshus

Forslaget fremmes av andelseier G. Gjerstad og fra P. Amundsen i Landingsveien 102.

De to manipulererte bildene under viser eksisterende p-hus og nytt p-hus med eventuelt biloppstillingsplasser på taket.



Formålet med forslaget er å få bygget en tennisbane til Orebakkens store og små beboere. Er det ikke flertall for det foreslås det å sette av plass slik at en slik unik mulighet kan realiseres senere.

Et slikt anlegg vil være unikt både for de som spiller tennis, men også de som ikke gjør det. Ifølge OBOS megler vil det være et stort pluss å ha et bilde av et slikt anlegg på et salgsprospekt. I det populære området vi bor i vil tilgangen til et slikt anlegg ha en verdi. Det er mange ungdommer som dyrker sporten i området (også som bor i Orebakken) og som kunne fungere som en tennistrener for inntil 7 barn. Her er det mange muligheter. Håper at også de som ikke vil ha noen direkte nytte av et slikt anlegg støtter opp. Under følger alternativer a) til c) som vi inviterer generalforsamlingen til å ta stilling til:

a) Ved bygging av nytt eller rehabilitering av gammelt p-hus settes det av et areal på taket slik at det åpner muligheter for bygging av en tennisbane senere. Meningen med dette forslaget er at et nytt eller restaurert p-hus ikke lukker for en slik unik mulighet i fremtiden.

b) Forslag b er å gå videre med ideen. I samarbeid med Styret sendes en søknad til OBOS om støtte fra MILJØFONDET. Det vil også bli undersøkt om det er muligheter for kommunal støtte. Kostnader utredes og fremmes på ekstraordinær generalforsamling høsten 2010. Generalforsamlingen i år (21. juni) faller i

skoleferien så forslagsinnehaver tror at en bredere representasjon fra Orebakken vil være til stede til høsten ved en ekstraordinær generalforsamling. Dersom utredningen ikke er klar til høsten tas saken opp på generalforsamlingen i 2011. Forvaltningskonsulent i Orebakken er positiv til en søknad og viser til at det er forvaltningsleder som behandler en slik søknad til miljøfondet.

c) Det bygges en tennisbane med øvre kostnadsramme på 635 000,- To entreprenører har i regi av forslagsinnehaver vært på taket. De har konkludert at kostnadsrammen vil bli mellom 500 000 og 600 000 avhengig av hvilket dekke vi benytter (begge 10 års garanti). Dette er uten en eventuell støtte fra OBOS MILJØFOND og støtte fra kommunen (utredes og søkes om før bygging). NB! Bygges nytt p-hus med asfaltert takdekke blir kostnaden redusert til mellom 350 000,- til 450 000,- inkludert gjerde.

Stemmer man på forslag c støtter man automatisk forslag a og b. Støtter man forslag b støtter man automatisk a.

Vi har undersøkt med mange forvaltningsledere som sier at de ikke har hørt om noe liknende anlegg knyttet til OBOS leiligheter. Vil tro involverte leverandører til dette unike prosjektet (kun forslag) vil kunne eksponere seg i et innslag i OBOS bladet. Dette vil selvsagt gi grunnlag for å forhandle pris ytterligere.

Orebakken skal oppjustere eller bygge nytt parkeringshus for flere millioner kroner. Det vil være gunstig (dersom det er interesse for det) å bygge en tennisbane nå. Det legges opp til banebestilling på nett samt "kontingent" og drift av anlegget på lik linje med treningsrommet. Det er ønskelig at våre nøkkelbrikker skal kunne brukes på banen. Prøveracketer kjøpes inn slik at de som ønsker skal få prøve seg.

Er det noen som synes dette er interessant og lurte på noe eller ønsker "å være med og dra lasset": orebakkentk@safe-mail.net (leses sporadisk).

Styrets kommentar til forslaget

Styret støtter ikke forslaget. I dette ligger det først og fremst en vurdering av om det er et reelt behov for tennisbane, dvs. om nok beboere er interessert i å spille tennis til at det skal forsvares å settes av et areal til dette på parkeringshuset.

Det vil også være få som kan benytte seg av tilbudet i populære perioder av døgnet da det kun er 2 (4) som kan spille om gangen.

Det vil også medføre en del administrasjon fra styrets side (betaling, reservasjonsløsning mv.) som vil ta ressurser bort fra viktige forestående arbeid vedrørende parkeringshuset og rehabilitering av balkongene.

Forslag til vedtak:

Styret innstiller på at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget om tennisbane på taket av nytt eller eksisterende parkeringshus.

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

Jon Petter Heesch Landingsveien 90

Mikkel Hovden Aas Landingsveien 72

Styreleder er ikke på valg**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jon Magne Nielsen Landingsveien 76

Henrik D. Finsrud Landingsveien 68

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Charlotte Hornseth Landingsveien 94

2. Dag Becke Landingsveien 128

3. Olav Erikstad Landingsveien 86

4. Thomas Karterud Landingsveien 86

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Schei Landingsveien 124

Miriam Rygh-Andersen Landingsveien 82

Ole Kristian Nordby Landingsveien 100

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 Hage Landingsveien 90

Oslo, juni 2010

I valgkomiteen for Orebakken borettslag

Valgkomite Ole Kristian Nordby

Valgkomite Hilde Lukkassen

Valgkomite Olav Erikstad

Landingsveien 100, 0767 Oslo

Landingsveien 82, 0767 Oslo

Landingsveien 86, 0767 Oslo