

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2010.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling
Torsdag 9. juni 2011 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
torsdag 9. juni 2011 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 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

4. FORSLAG

- A) Endring av husordensreglenes § 6 Kjøring og parkering
- B) Endring av vedtektenes pkt. 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
- C) Ikke husleieøkning for leiligheter uten P-plass ifm. rehabilitering av P-huset
- D) Oppgradering av fasade P-hus med teglforblending på betongveggene

Forslagene er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av Aktivitetsutvalg for 1 år

Oslo, 31.12.10 /29.03.2011
Styret i Orebakken Borettslag

Rune Fjørtoft /s/

Jon Magne Nielsen /s/

Henrik D Finsrud /s/

Anne Irene Becke /s/

Jon Petter Heesch /s/

ÅRSBERETNING FOR 2010

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	Jon Petter Heesch	Landingsveien 90
Styremedlem	Anne Becke	Landingsveien 128

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Charlotte Hornseth	Landingsveien 94
Varamedlem	Olav Erikstad	Landingsveien 86
Varamedlem	Thomas Karterud	Landingsveien 86

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Rune Fjørtoft	Landingsveien 120
Varadelegert	Henrik Dons Finsrud	Landingsveien 68

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Anne Schei	Landingsveien 124
Valgkomite	Miriam Rygh Andersen	Landingsveien 82
Valgkomite	Ole Kristian Nordby	Landingsveien 100

AKTVITETSUTVALG

Anne Schei	Landingsveien 124
Målfrid Hage	Landingsveien 90
Eivind Steenstrup	Landingsveien 90
Rune Fjørtoft	Landingsveien 120

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	(ingen)		
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	(ingen)		
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 e-post, 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.

Avtalen inngått i januar 2008 mellom styrene i Orebakken og Jarbakken om samarbeid om vaktmestertjenester, som bl.a. innebar at Jarbakkens vaktmester skulle arbeide i gjennomsnitt 20 % av sin tid i Orebakken, er avvirket etter Jarbakkens ønske. Imidlertid forutsettes at ad hoc-samarbeidet mellom vaktmestrene videreføres slik det alltid har vært, bl.a. med gjensidig bistand i hverandres ferier (jfr. pkt. 5.5).

3.3 DAGLIG LEDER

Borettslaget har en daglig leder på deltid (økt fra 50 % til 60 % stilling fra 1. mai 2011). Daglig leder er Jan Røsegg. Han er beboer i borettslaget, tidligere styreleder i borettslaget og har lang erfaring med styrearbeid. 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 ELDRETRÉFF

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. Ta kontakt med styret dersom du ønsker å stille som blokkrepresentant i blokker som ikke har en representant.

Aktivitetsutvalget

Aktivitetsutvalget arrangerer sosiale tilsetninger for beboerne. Et tradisjonsrikt arrangement er julegrantenning første søndag i advent på torget med gløgg, julemusikk og poser til barna. Vinteren 2011 ble det arrangert barneskirenn i Hovseterdalen med 60 deltakende barn! Begge arrangementene var svært vellykket og mange beboere hadde møtt frem. Styret vil takke Aktivitetsutvalget for innsatsen de legger ned i forbindelse med disse arrangementene.

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 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.

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 2011):

Produkt	Hastighet (inn/ut)	Beboer betaler
MINI	1/1 Mbps	147 kr/mnd
MIDI	5/2 Mbps	267 kr/mnd
MAXI	12/5 Mbps	347 kr/mnd
MEGA	25/5 Mbps	447 kr/mnd
GIGA	100/5 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 710,-.

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 Økonomiske Løsninger AS utfører rengjøring av trappeoppganger, kjellerganger, trimrom, overnattingsrom og dagligstuen. Oppgangene (fredager), trimrom og overnattingsrommene vaskes 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. 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. Avtalen ble reforhandlet i 2010. 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 vestsida. Malt oppgangene i L.vn. 110-114.
2003	Påbegynt utskifting av vinduer og dører mot balkonger. Dreneringsarbeider ved L.vn. 74, 88 og 110 pga. fuktighet i kjeller. Montert brannstiger til 2-romsleilighetene i høyblokkene. Montert nytt innvendig nedløpsrør fra tak i L.vn. 104 og 130.
2004	Anlagt nye dører til plan 2 og 3 i p-husets vestfasade for enklere adkomst. Fullført utskifting av vinduer og dører mot balkonger.

- Fullført fornyelse av inngangspartiene (nytt dørfelt). Anlagt trinnfri adkomst utenfra til inngangsdørene. Utbedret (drenert) balkonger med problemer med vannansamling. Fastmontert grill på torget.
- 2005 Nye indre dør og veggfelt i inngangsparti i høyblokkene. Erstattet heller med S-stein på gangvei ved p-husets østre og sydlige fasade.
- 2006 Alle trær på borettslagets område ble beskåret.
- 2007 Utbedring av indre taknedløpsrør i L.vn 110-114, 116-120, og 134-138. Maling av lister, karmen og gelender i høyblokkenes trapperom. Varmekabler i inngangspartier i L.vn. 74-78, 88-100 og 116-138. Asfaltert parkeringsområdet og området rundt p-hus. Nye fartshumper ved L.vn. 68, 90, 112, 130 og ved Orebakken barnehage/ved styrerommet. Alle blokkenes takvifter som er montert på toppen av luftekanalene ble rensset.
- 2008 Malt inngangspartiene i høyblokkene, herunder heisdørene. Ny innredning i heisstolene i høyblokkene. Bonet gulvene i alle etasjer i høyblokkenes trapperom. Pusset opp nytt trimrom, overnattingsrom for gjester, styrelokalet/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.
- 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. Reparert skader på sykkelkurene (treverk, beslag, takbelegg). Malt alle sykkelkur, benker og bord på uteområdet. Beiset alle utendørs trekonstruksjoner (plattinger, leegger, blomsterkasser). Beiset gjerde rundt parsellene (kjøkkenhagene). Fornyet lekeapparater foran Bamsehagen barnehage.
- 2010 Foretatt branntetting 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. Oljet alle treplattene på uteområdet. Div. utbedringsarbeider på heismaskiner og styring etter heisstans. Radonmåling i alle leiligheter som ligger helt eller delvis på grunnen eller over kryprom.
- 2011 Avsluttet og evaluert radonundersøkelsen. Foretatt supplerende måling i et par leiligheter og kjellerrom. Videre reparasjonsarbeider på heismaskiner etter heisstans. Planert og tilsådd inntil sandkasse ved Bamsehagen barnehage. Anskaffet ny tredemølle til trimrom og ny komfyr til dagligstuen.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 79540790. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (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. Beboer skal også straks melde skaden til styret i borettslaget.

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

Borettslaget er så heldige at vi har en daglig leder som står for store deler av den daglige driften i borettslaget. Dette punktet heter "Styrets arbeid", men arbeidene under dette punktet er i stor grad utført av daglig leder.

Siden forrige ordinære generalforsamling 21.06.2010 har styret avholdt 12 møter og hatt 107 saker til behandling (pr. 5. mai). Styrevakter er avholdt første torsdagen i måneden kl. 18:30-19:30 i styrerommet, L.vn. 78. Styret er representert i Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) og har deltatt i 1 møte der.

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 6 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

Avtalen om samarbeid om vaktmestertjenester inngått i januar 2008 mellom styrene i Orebakken og Jarbakken, som tilsa at Jarbakkens vaktmester skulle bruke 20 prosent av sin tid i Orebakken, er avvirket etter ønske fra Jarbakken (jf. pkt. 3.2.). Imidlertid forutsettes ad hoc-samarbeidet mellom vaktmestrene videreført slik det alltid har vært, bl.a. med gjensidig bistand i hverandres ferier.

5.6 Samarbeidet mellom borettslaget og Forsvaret

Forsvaret er andelseier til 41 leiligheter i borettslaget. Forsvaret har oppnevnt en kontaktperson 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.

I trimrommet ble det i mars 2011 anskaffet en ekstra tredemølle.

5.8 Rehabilitering av parkeringshuset

Etter at nybyggalternativet ble nedstemt på fjorårets generalforsamling er oppdraget med prosjektering av rehabiliteringen gitt til Multiconsult AS. Tid for oppstart av arbeidene er ikke fastsatt.

5.9 Rehabilitering av balkonger

Det er inngått kontrakt med Fagbetong AS om utførelse av arbeidene. Oppstart var etter påske 2011. Nærmere informasjon er gitt i informasjonsbrev til beboerne. Ajournert fremdriftsplan er hengt opp i alle oppgangene og lagt ut på orebakken.no.

5.10 Radonundersøkelse

Etter radonundersøkelsen i borettslaget som ble utført forrige vinter (se årsmelding 2010 pkt. 5.13), er det sist vinter foretatt supplerende måling i et par leiligheter og kjellerrom. Evaluering av disse siste resultatene og vurdering av evt. tiltak vil bli utført i samråd med fagkonsulent.

5.11 Spørsmål om strøm til elbiler

Ifm. rehabiliteringen av P-huset vil hensyn til lading av elbiler inngå i prosjekteringen. Imidlertid har det hittil 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 2009, uten den periodevise inn- og utkobling som har vært praktisert tidligere vintere for å begrense strømforbruket til motorvarmere.

5.12 Utbedring av heiser

Ny innredning i heisstolene med trykknapptablåer ble utført i 2010. Etter flere problemer med heisstans er det foretatt reparasjon av motor og styring i oppgang 80 og 86. Sistnevnte oppgang har vært utsatt for gjentatte motorhavarier med heisstans i flere uker. På lengre sikt vil total fornyelse av alle heisinstallasjonene bli nødvendig av hensyn til driftssikkerheten.

5.13 Utomhus vedlikehold

Alle gulv på treplatingene er beiset.

5.14 Ny avtale om vedlikehold av blomsterkasser, lekeapparater etc.

Det er inngått nye avtaler om plantestell og vedlikehold av plantekasser og lekeapparater. Avtalen omfatter funksjonsettersyn og rutinemessig vedlikehold av lekeapparatene hver måned i sommerhalvåret. I plantekassene og på andre plante- og buskfelter på området foretas hver vår beskjæring og fjerning av død og skadet vekst. Hekker formes en gang i året. Ugressfjerning skjer 3 ganger i året (mai, juni, august). Gjødsling ved behov.

5.15 Dugnad, containere

Dugnaden våren 2011 ble avholdt 4. mai. Styret vil rette en stor takk til alle som deltok. Containere for beboeres avfall settes ut 4 ganger i året.

5.16 Utførte vedlikeholdsarbeider i perioden

Reparasjon av heismotor og -styring i oppgang 80 og 86 etter heisstans. Beiset alle gulv på treplatingene på området. Avsluttet og evaluert radonundersøkelsen i alle leiligheter som ligger helt eller delvis på grunnen eller over kryprom. Foretatt supplerende måling i et par leiligheter og kjellerrom. Gjentatte reparasjonsarbeider på heismaskin i oppgang 86 etter heisstans. Planert og tilsådd inntil sandkasse ved Bamsehagen barnehage. Anskaffet ny tredemølle til trimrom og ny komfyr til Dagligstuen.

5.17 Aktuelle investeringer og vedlikeholdsarbeider

Styret har identifisert følgende aktuelle investeringer og vedlikeholdsarbeider som bør vurderes i 2011 og videre.

- 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 2011.

Årsregnskapet for 2010 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 4 903 255,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2010 utgjør kr. 10 810 074,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 12 765 568 mot budsjettet 12 514 000. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter

Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsleie samt innbetaling til trimrom.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 7 779 487,- mot budsjettet kr 8 835 000,-. Dette er kr 1 055 513,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift og vedlikehold i borettslaget enn først antatt.

REVISJONSHONORAR

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

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 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38 %. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har et lån i Terra Boligkreditt til en flytende rentesats 3,35 % pr. 22.03.11.

Gjenværende løpetid på lånet er fire 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. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto:	0,10 %
Renter på sparekonto:	3,00 % under kr 500.000
	3,05 % fra kr 500.000 til kr 2 mill.
	3,10 % over kr 2 mill

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Borettslaget har ikke fått økning av forretningsførerhonoraret for 2011.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2011.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med ca. 1,5 %. Denne økningen inkluderer 0,9 % økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

BUDSJETT 2011

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr -8 149 100,- og et årsresultat på kr -8 275 100,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3-5 % i 2011.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 15 500 000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av balkonger i 2011. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2011 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 31.12.2010 / 29.03.2011
I styret for Orebakken Borettslag

Rune Fjørtoft /s/

Jon Magne Nielsen /s/

Henrik D Finsrud /s/

Anne Irene Becke /s/

Jon Petter Heesch /s/

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Orebakken Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr 4 903 255, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder internasjonale revisjonsstandarder. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Orebakken Borettslag per 31. desember 2010, og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000, "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 12. mai 2011

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

OREBAKKEN BORETTSLAG - INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		8 272 640	6 622 689	8 272 640	10 810 074
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		4 903 255	3 551 141	3 559 000	-8 275 100
Red. andel anleggsm. i fellesanlegg		0	86 198	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-92 421	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		19 103	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	24 634	34 441	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-172 439	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 409 557	-1 756 969	0	-2 412 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 537 434	1 649 951	3 559 000	-10 687 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		10 810 074	8 272 640	11 831 640	122 974
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		11 443 666	9 552 551		
Kortsiktig gjeld		-633 592	-1 279 911		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		10 810 074	8 272 640		

415 - OREBAKKEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 577 465	12 413 016	12 214 000	13 440 900
Andre inntekter	3	188 102	288 086	300 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 765 568	12 701 102	12 514 000	13 640 900
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-795 060	-811 678	-850 000	-850 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-24 634	-34 441	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 000	-10 750	-12 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-196 404	-188 848	-196 000	-196 000
Konsulenthonorar	7	-24 240	-53 612	-50 000	-30 000
Kontingenter		-86 630	-86 630	-87 000	-87 000
Drift og vedlikehold	8	-1 726 040	-3 291 551	-3 000 000	-15 500 000
Forsikringer		-756 392	-801 606	-760 000	-767 000
Kommunale avgifter	9	-1 404 500	-1 294 798	-1 380 000	-1 524 000
Energi/ fyring	10	-856 273	-462 096	-600 000	-850 000
Kabel- / TV-anlegg		-664 471	-547 708	-650 000	-675 000
Andre driftskostnader	11	-1 033 844	-1 011 224	-1 050 000	-1 100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 779 487	-8 794 940	-8 835 000	-21 790 000
DRIFTSRESULTAT		4 986 080	3 906 161	3 679 000	-8 149 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	327 677	255 011	250 000	200 000
Finanskostnader	13	-410 502	-610 031	-370 000	-326 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-82 825	-355 020	-120 000	-126 000
ÅRSRESULTAT		4 903 255	3 551 141	3 559 000	-8 275 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 903 255	3 551 141		

BALANSE**EIENDELER**

	Note	2010	2009
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	62 600 000	62 600 000
Tomt		2 853 293	2 853 293
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	73 318	92 421
Varige driftsmidler	15	255 229	279 863
SUM ANLEGGSMIDLER		65 781 840	65 825 577
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	8 899
Kortsiktige fordringer		0	644 420
Driftskonto i OBOS		550 510	1 227 603
Innestående bank		16 734	19 216
Sparekonto i OBOS		10 876 422	7 652 413
SUM OMLØPSMIDLER		11 443 666	9 552 551
SUM EIENDELER		77 225 506	75 378 128

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 429 * 100		42 900	42 900
Opptjent egenkapital		53 327 406	48 424 152
SUM EGENKAPITAL		53 370 306	48 467 052

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 843 008	13 252 565
Borettsinnskudd	17	12 377 100	12 377 100
Annen langsiktig gjeld	18	1 500	1 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 221 608	25 631 165

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		487 708	1 145 512
Skyldig offentlig myndigheter	19	64 261	50 997
Annen kortsiktig gjeld	20	81 623	83 403
SUM KORTSIKTIG GJELD		633 592	1 279 911

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 225 506	75 378 128
Pantstillelse	21	45 462 694	45 462 694
Garantiansvar	22		

OSLO 31.12.10 / 29.03.2011,
 STYRET FOR OREBAKKEN BORETTSLAG

RUNE FJØRTOFT /s/ JON MAGNE NIELSEN /s/ HENRIK D FINSRUD /s/

ANNE IRENE BECKE /s/

JON PETTER HEESCH /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.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 383 040
Lokaler, Vestre Aker, Bamsehagen	19 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 402 040

ANDRE LEIEINNTEKTER

Parkeringsleie	83 450
Lokaler	91 975
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 577 465

NOT 3: ANDRE INNTEKTER

Innbetalt til trimrom	131 825
Refusjon Bamsehagen Barnehage	15 200
Salg av portåpnere, nøkler m.m.	41 077
SUM ANDRE INNTEKTER	188 102

NOT 4: PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-543 465
Overtid	-25 224
Påløpne feriepenger	-81 322
Arbeidsgiveravgift	-122 399
Pensjonskostnader	-11 295
AFP - pensjon	-8 880
Yrkesskadeforsikring	-2 475
SUM PERSONALKOSTNADER	-795 060

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr. 200 000,-
I tillegg har styret fått dekket utgifter til styremat og julebord for kr 9 917,- jf. note 11.

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 11 000,-.

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

OBOS, juridisk bistand	-4 688
OBOS, likv.analyse og andre tilleggstjenester	-3 188
Haavind Vislie AS, møteleder gen.forsaml.	-10 250
Multiconsult AS, teknisk bistand	-4 288
Andre konsulentonorarer	-1 827
SUM KONSULENTHONORAR	-24 240

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Jostein Rønsen Arkitekter AS, rehab. parkeringsanlegg	-207 300
Multiparkering Skandinavia AS, prosjektering parkeringshus	-36 875
OBOS Prosjekt, bistand P-hus / fasader	-46 708
Multiconsult, teknisk bistand rehab. av balkonger	-197 162
Møller Mundall og Låsegruppen, systemnøkler etterlevering	-104 044
Kristian Olimb, rørinspeksjon ventilasjonsanlegg	-12 150
Bjørn Simonsen & Sønn AS, branntetning rundt leilighetsdører	-345 294
Møller Mundall, vindfangsdører, dørlukkere	-94 080

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 043 613

Drift/vedlikehold bygninger	-193 005
Drift/vedlikehold VVS	-62 569
Drift/vedlikehold elektro	-71 566
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 459
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 628
Drift/vedlikehold heisanlegg	-187 182
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 018
Egenandel forsikring	-60 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 726 040

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdi-
forringelse av bygningene.

NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-909 607
Renovasjonsavgift	-494 893
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 404 500

NOTE 10: ENERGI / FYRING

Elektrisk energi	-856 273
SUM ENERGI / FYRING	-856 273

NOTE 11: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 750
Container	-92 203
Diverse leiekostnader/leasing	-3 024
Verktøy og redskaper	-3 788
Driftsmateriell	-13 348
Lyspærer og sikringer	-4 485
Vaktmestertjenester	-49 900
Renhold ved firmaer	-585 791
Andre fremmede tjenester, vesentlig skadedyrkontroll	-42 583
Kontor- og datarekvisita	-4 167
Kopieringsmaterieill	-1 716
Trykksaker	-27 098
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 917
Andre kontorkostnader	-10 900
Telefon/bredbånd	-13 810
Porto	-26 714
Drivstoff biler, maskiner osv	-5 069
Vedlikehold biler/maskiner osv	-86 219
Bank- og kortgebyr	-5 613
Velferdskostnader	-14 074
Konstaterte tap	-30 277
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 033 844

NOTE 12: FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	670
Renter av sparekonto i OBOS	276 456
Utdeling av overskudd fra Gjensidige	50 540
Andre renteinntekter, DnB NOR	11
SUM FINANSINNTEKTER	327 677

NOTE 13: FINANSKOSTNADER

Renter lån i Terra Boligkreditt AS	-407 553
Oppbevaring av fellesobligasjon	-1 716
Termingebyr lån	-600
Renter leverandørgjeld	-199
Renter driftskonto	-434
SUM FINANSKOSTNADER	-410 502

NOTE 14: BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1975		62 600 000
--------------------------	--	------------

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

Tomten ble kjøpt i 1986, Gnr.31/bnr.315. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om drift og vedlikehold.

NOTE 15: VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr 3			
Tilgang 2002	148 800		
Avskrevet tidligere	-148 799		1
Løvsuger			
Tilgang 1994	30 988		
Tilgang 2003	62 215		
Avskrevet tidligere	-93 202		1
Sandstrøer			
Tilgang 1999	25 092		
Avskrevet tidligere	-25 091		1
Snøfreser nr.2			
Tilgang 2003	83 000		
Avskrevet tidligere	-82 999		1
Traktor nr. 2			
Tilgang 1999	638 263		
Avskrevet tidligere	-638 262		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2003	130 000		
		130 000	
Inventar			
Kostpris	172 439		
Avskrevet tidligere	-22 581		
Avskrevet i år	-24 634		
		125 224	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		255 229	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-24 634	

NOTE 16: PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Terra Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,35 %, løpetid 6 år

Opprinnelig 2009

-13 854 954

Nedbetalt tidligere

602 389

Nedbetalt i år

2 409 557

-10 843 008

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-10 843 008****NOTE 17: BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 1975

-12 377 100

SUM BORETT SINNSKUDD**-12 377 100****NOTE 18: ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter

-1 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-1 500****NOTE 19: SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-34 266

Skyldig arbeidsgiveravgift

-29 995

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-64 261****NOTE 20: ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-81 323

Midlertidig deposita

-300

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-81 623****NOTE 21: PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 23 220 108 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010 en bokført verdi på kr 65 453 293.

NOTE 22: GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLE SANLEGG

Selskapet eier 37,85 % av Sameiet Hovseter Kabelnett, og har solidaransvar for den samlede gjelden i dette sameiet. Selskapets andel i sameiet vises i balansen under posten: Andel egenkapital i fellesanlegg.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Forslag om endring av husordensreglenes § 6 Kjøring og parkering

For å unngå uklarhet og misforståelser ønsker styret å presisere at bestemmelsene i § 6 også gjelder tilhengere, campingvogner o.l.

Styrets forslag til vedtak:

Første setning i § 6 endres fra "Orebakken borettslag skal være fritt for motorkjøretøyer" til "*Orebakken borettslag skal være fritt for motorkjøretøyer, tilhengere, campingvogner o.l.*".

Tredje setning endres fra "Motorkjøretøyet skal kjøres ut av boområdet innen 30 minutter" til "*kjøretøyet skal fjernes fra boområdet innen 30 minutter*".

I sjette setning endres "bilen" til "*kjøretøyet*".

B) Forslag om endring av vedtektenes pkt. 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Styret viser til uttalelse i Informasjonsbrev nr 3/2011 om plikten til vedlikehold av innglassede balkonger på bakgrunn av flere alvorlige hendelser med disse (glassfelter som nesten har slitt seg løs i sterk vind). Det har vært ansett som selvsagt at andelseier har ansvar for vedlikehold og sikring av egenmonterte utvendige installasjoner, f.eks. markiser, balkonginnglassing, flaggholdere, blomsterkasser osv., uavhengig av om det er andelseier selv eller tidligere eiere som har foretatt monteringen. Ansvar har vært tatt for gitt uten nærmere presisering i husordensregler eller vedtekter. Med de alvorlige følger manglende vedlikehold og sikring kan få, f.eks. ved løsning og nedfall av innglassingsfelter, ønsker styret etter anbefaling fra OBOS at andelseiers ansvar på dette området blir presisert under andelseiers vedlikeholdsplikt i vedtektenes pkt. 5-1.

Styrets forslag til vedtak:

Etter siste setning i vedtektenes pkt. 5-1 (1) tilføyes følgende setning:

"Vedlikeholdsplikten gjelder også utvendige installasjoner som hører til leiligheten og er montert av andelseier eller tidligere eier, så som markiser, balkonginnglassing, flaggholdere, blomsterkasser osv."

Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

C) Forslag om ikke husleieøkning for leiligheter uten P-plass ifm. rehabilitering av P-huset

I innkallingen til generalforsamlingen i fjor ble det indirekte lagt til grunn at andelseiere som ikke har plass i p-huset ikke skulle være med å finansiere en rehabilitering av p-huset. Dette gjelder 17 andelseiere. Dette synspunktet baserte seg på en juridisk betenkning som styret fikk fra advokat i OBOS. Bakgrunnen for at vi ba om en juridisk vurdering følger av burettslagslova § 5-19. Fordeling av felleskostnader:

- (1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. **Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.** (vår uthevelse)

Spørsmålet som er vurdert av advokat i OBOS er altså om det er særlige grunner til at kostnadene for rehabiliteringen av p-huset skal fordeles annerledes enn borettslagets alminnelige fordelingsnøkkel siden det kan argumenteres for at andelseiere uten p-plass ikke vil ha nytte av et rehabilitert p-hus.

I betenkningen fra OBOS-advokaten ble det pekt på at det er juridisk usikkerhet knyttet til spørsmålet og at en slik annen fordeling av kostnadene ved rehabiliteringen av p-hus uansett bør vedtas av generalforsamlingen.

Siden spørsmålet er beheftet med en juridisk usikkerhet, har styret senere bedt en annen advokat i OBOS om å vurdere § 5-19, første ledd, siste setning. Denne advokaten mener det i vårt tilfelle er grunnlag for å fordele kostnadene ved rehabilitering av p-huset etter den alminnelige fordelingsnøkkelen i borettslaget.

Denne advokaten vektlegger at andelseierne i leiligheter som ikke disponerer garasje i utgangspunktet har en lavere andel felleskostnader som er ment å kompensere for at de ikke disponerer garasje. Denne advokaten mener derfor at disses økonomiske interesser i saken er hensyntatt, og at det ikke vil være urimelig å la kostnadene til p-husrehabiliteringen følge den alminnelige fordelingsnøkkelen.

Denne advokaten legger også vekt på at utgifter til vedlikehold av p-huset i Orebakken også tidligere har vært belastet som en felles kostnad og at det således ikke kan anses som noe brudd på tidligere praksis når man fortsetter med dette.

Saken legges med dette frem for generalforsamlingen for avgjørelse.

Generalforsamlingen bes ta stilling til om finansieringen av den forestående rehabiliteringen av p-huset skal følge den alminnelige fordelingsnøkkelen for kostnader i borettslaget eller ikke.

D) Forslag om oppgradering av fasade P-hus med teglforblending på betongveggene

Når borettslaget etter hvert skal gå i gang med rehabilitering av p-huset, foreslår styret at betongvegg/murvegg på sør-, vest- og østfasaden kles med tegl lik den teglforblendingen som blokkene våre har i dag (dvs. rød "murstein"). Det er to grunner til dette. For det første mener vi det blir finere. For det andre vil disse fasadene bli vedlikeholdsfrie. Tiltaket vil gi reduserte malingskostnader.

Vi har fått et kostnadsanslag på 1,5 millioner kroner inkl. mva. for dette.

Styrets forslag til vedtak:

I forbindelse med rehabiliteringen av p-huset kles betongvegg/murvegg på sør-, vest- og østfasaden på p-huset med tegl lik den teglforblendingen som blokkene våre har i dag (dvs. rød "murstein").

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

Jon Magne Nielsen Landingsveien 76

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Vibeke Grønning Landingsveien 70
Dag Mykland Landingsveien 116

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Becke Landingsveien 128
Jon Petter Heesch Landingsveien 90

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anne Lene Petersen Landingsveien 80
2. Øyvind Kalberg Landingsveien 112
3. Charlotte Hornseth Landingsveien 94

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Schei Landingsveien 124
Henrik Dons Finsrud Landingsveien 68
Dag Mykland Landingsveien 116

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jon Magne Nielsen Landingsveien 76

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne Becke Landingsveien 128

F. Som aktivitetsutvalg foreslås:

Anne Schei Landingsveien 124
Målfrid Hage Landingsveien 90
Eivind Steenstrup Landingsveien 90
Rune Fjørtoft Landingsveien 120

Oslo, mai 2011

I valgkomiteen for Orebakken Borettslag

Valgkomite Anne Schei Landingsveien 124
Valgkomite Ole Kristian Nordby Landingsveien 100
Valgkomite Miriam Rygh Andersen Landingsveien 82