

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned 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. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

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 også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag avholdes
onsdag 25.04.2012 kl. 17:45 i Voksen kirke.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Porter til kjøkkenterrasser på bakkeplan

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 28.03.2012
Styret i Orebakken Borettslag

Jon Magne Nielsen /s/

Jon Petter Heesch /s/

Anne Irene Becke /s/

Vibeke Grønning /s/

Dag Mykland /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

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.

1 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

1.1 Styret

Leder	Jon Magne Nielsen	Landingsveien 76
Nestleder	Jon Petter Heesch	Landingsveien 90
Styremedlem	Anne Irene Becke	Landingsveien 128
Styremedlem	Vibeke Grønning	Landingsveien 70
Styremedlem	Dag Mykland	Landingsveien 116
Varamedlem	Charlotte Hornseth	Landingsveien 94
Varamedlem	Øyvind Kalberg	Landingsveien 112
Varamedlem	Anne Lene Petersen	Landingsveien 80

1.2 OBOS generalforsamling

Delegert	Jon Magne Nielsen	Landingsveien 76
Varadelegert	Anne Irene Becke	Landingsveien 128

1.3 Valgkomiteen

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

1.4 Aktivitetsutvalg

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

Styrets medlemmer består i dag av to kvinner og tre menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

1.5 Bomiljøutvalget har bestått av følgende blokkrepresentanter

L.vn. 56 - 60	Kristin Hagen	Landingsveien 58
L.vn. 66 - 72	Vibeke Grønning	Landingsveien 70
L.vn. 74 - 78	Kari-Anne Skårderud	Landingsveien 78
L.vn. 80	Anne Lene Petersen	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
	Eivind Steenstrup	Landingsveien 90
L.vn. 94 - 98	Arild Saga	Landingsveien 96
L.vn. 100 - 106	(ingen)	
L.vn. 110 - 114	(ingen)	
L.vn. 116 - 120	Karianne Paulsen	Tidl. Landingsveien 120
L.vn. 122 - 126	Anne Schei (leder)	Landingsveien 124
	Else-Margrethe Nyhuus	Landingsveien 126
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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3 Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950444932, ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune og har adresse Landingsveien 54-138.

Første innflytting skjedde i 1974. Tomten, kjøpt i 1975 er på 34 916 m² eies av borettslaget. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 31 – 315.

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.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har 2 ansatte.

3.1 Styret

Styret består av leder, 4 styremedlemmer og 3 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 retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering 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 avviklet 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. 4.5).

3.3 Daglig leder

Borettslaget har en daglig leder på deltid (60 %). 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 eldretreff

3.3.1 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 blokk som ikke har en representant.

3.3.2 Aktivitetsutvalget

Aktivitetsutvalget arrangerer sosiale tilsetninger for beboerne. Et tradisjonsrikt arrangement er julegrantenning første søndag i advent på torget med gløgg, julemusikk, julenisse og poser til barna. Til tross for kraftig, iskald vind hadde som vanlig mange beboere møtt frem til et ellers vellykket arrangement. Det årlige barneskirenn i Hovseterdalen skulle vært arrangert 11. mars 2012 men ble dessverre avlyst pga. snøforholdene. Styret vil takke Aktivitetsutvalget for innsatsen de legger ned i forbindelse med sine arrangementer.

3.3.3 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!

3.4 Parkering og kjøring

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

3.5 Renhold

Frem til 31.10.2011 utførte firmaet Økonomiske Løsninger AS rengjøring av trappeoppganger, kjellerganger, trimrom, overnattingsrom og dagligstuen. Pga. mislighold av kontrakten (mangelfullt og til dels ikke utført renhold over tid) ble kontrakten sagt opp av borettslaget. Ny kontrakt fra 01.11.2011 ble inngått med firmaet Total Renhold AS. Oppgangene, 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 renholdsfirmaet.

3.6 Vedlikehold av blomsterkasser, lekeapparater etc.

Borettslaget har avtale med ISS Facility Services AS om plantestell og vedlikehold av plantekasser og med Steen & Lund AS om kontroll og vedlikehold av lekeapparater. Avtalene 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.

3.7 Skadedyrbekjempelse

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

3.8 Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

3.9 Telefoni / bredbånd

Borettslaget har en såkalt UGml-avtale (Utvidet Grunnpakke med Internett) med Canal Digital (tlf. 06090). Avtalen gir beboerne rabatt på Internett hos Canal Digital via kabeluttaket til TV-en. UGml-avtalen koster borettslaget kr 25,- per boenhet per måned, dvs. kr 129 000 pr år. For priser og hastigheter, se www.canaldigital.no under Storkunde, Sameier/borettslag, Fellesavtaler.

Fra årsskiftet opphørte OBOS' avtale med Telenor på telefoni. OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio. Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

3.10 Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

Borettslaget får levert kraft til fellesanlegg fra Istad Kraft AS.

3.11 Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale med Istad Kraft AS om levering av strøm til beboerne. Istad Kraft AS er produkteier av HjemKraft. Styret har inngått en kraftavtale der strømprisen følger markedsprisen. Over tid har dette vist seg å være det rimeligste kraftproduktet.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til Istad Kraft AS på telefon 71 21 35 00 eller internett www.hjemkraft.no). Spørsmål utover dette rettes direkte til Istad Kraft AS.

3.12 Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

3.13 Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

3.14 Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

3.15 Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

3.16 Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79540790. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, 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 ligger innenfor andelseiers ansvar eller skyldes grov uaktsomhet.

3.17 Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

3.18 Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

3.19 HMS- Internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

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

3.20 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/kontor plass for daglig leder og Bamsehagen barnehage. Nye postkasser. Inspeksjon av alle leilighetenes pulverapparater, jf. 2001. Nye pulverapparater i p-hus, samt nye skap til apparatene. Nytt elektronisk nøkkelsystem til felleslokalene. Trinnfri adkomst til felleslokalene. Gjerde mot nord og vest rundt kjøkkenhagene. Skiftet ut gamle armaturer i oppganger, inngangspartier og kjellerpartier.
- 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, legger, 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 treplattningene 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. Gravd opp og utbedret lekkasje fra vannledning nedenfor L.vn. 126. Større reparasjon av traktor etter motorhavari. Anskaffet ny tredemølle til trimrom og ny komfyr til dagligstuen. Påbegynt rehabilitering av alle balkonger og inngangsoverbygg.
- 2012 Fortsatt rehabilitering av alle balkonger og inngangsoverbygg. Blokkenes vannmålere skiftet ut av VA-etaten. Alle soilhatter på takene skiftet ut. Anskaffet ny oppvaskmaskin til dagligstuen. Utført tettearbeider rundt rørgjennomføringer og langs gulv i tre underetasjeleiligheter etter radonundersøkelsen.

4 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 (09.06.2011) har styret avholdt 12 møter (pr. 15. mars 2012) og hatt 97 saker til behandling (pr. 15. mars 2012). Styrevakter er avholdt første torsdagen i måneden kl. 18:30-19:30 i styrerommet, L.vn. 78. Styret har vært representert i Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) og har deltatt i 2 møter der (se pkt. 4.25).

4.1 Styrets medlemmer, oppgavefordeling

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

4.2 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 (pr 15. mars 2012). 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 Vaktmestersamarbeid med Jarbakken borettslag

Det gode samarbeidet mellom vår vaktmester og Jarbakkens vaktmester er videreført slik det alltid har vært med gjensidig bistand og hjelp, også i hverandres ferier.

4.6 Samarbeidet mellom borettslaget og Forsvaret

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

4.7 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 på styrekontoret i kontortiden. Brikken aktiveres av styret for den aktuelle leieperioden. Reservasjoner kan gjøres ved å sende e-post til styret@orebakken.no.

4.8 Parsellhagen

Borettslaget disponerer en parsellhage på hjørnet mellom Landingsveien 114 og 116. Tomten leies av kommunen. Her kan beboere leie parseller for dyrking av sine egne blomster, bær og grønnsaker. Hver parsell er på ca. 20 kvadratmeter. Interesserte kan kontakte styret.

4.9 Rehabilitering av parkeringshuset

Prosjekteringsoppdraget er gitt til Multiconsult AS. Prioritering av balkongrehabiliteringen (pkt. 4.10) har medført utsettelse. Det tas sikte på prosjekteringsstart høsten 2012 og oppstart våren 2013.

4.10 Rehabilitering av balkonger

Oppstart var etter påske 2011. Arbeidene gir gode resultater i form av fine balkonger.

Arbeidet utføres av Thorendahl AS (tidligere Fagbetong AS). Rådgivende ingeniørfirma er Multiconsult AS. Generell informasjon til beboerne ble gitt i informasjonsbrev i mars 2011. Forhåndsinformasjon gis til den enkelte blokk ca. 2 uker før oppstart på blokken. Fremdriftsplan er hengt opp i alle oppgangene og lagt ut på orebakken.no. Der ligger også en oversikt over ofte stilte spørsmål fra beboere med svar (FAQ), hvor det finnes både viktig og nyttig informasjon som alle anbefales å lese. Da tildekking og oppvarming ville hindret passasjen, blir overbyggene over inngangene til blokkene tatt når lufttemperaturen tillater det.

Se bilder fra rehabiliteringen til slutt i innkallingen.

4.10.1 Om rehabiliteringen

Det pågående rehabiliteringsprosjektet har vært styrets største og viktigste sak denne perioden. På grunn av omfanget er dette en sak som har vært mer krevende enn andre saker styret har hatt ansvar for de senere årene. Styret har fulgt opp prosjektet gjennom rapportering og oppfølging fra daglig leder, rådgivende ingeniørfirma Multiconsult AS og entreprenøren Thorendahl AS.

4.10.2 Kostnader

Påvisning av asbest i betongen har medført merkostnader for prosjektet på 6,3 mill. I forhold til budsjettet for prosjektet er det også noen mindre økninger til mer poresparkling, større arealer på malte og belagte arealer enn opprinnelig beregnet, større omfang på utskifting av taknedløp enn opprinnelig beregnet, samt rydding og demontering/tilbakemontering på balkonger ut over det som var beregnet.

Rehabiliteringsprosjektet ser per mars 2012 ut til å komme på 42,8 mill. Styret anser det ikke som nødvendig med husleieøkning som følge av merkostnadene.

4.10.3 Fremdrift

Opprinnelig skulle rehabiliteringsarbeidene avsluttes sommeren 2012. Da det ble påvist asbest i betongen sommeren 2011, stoppet arbeidene opp i en periode inntil det var avklart med Arbeidstilsynet hvordan arbeidene skulle organiseres og videre meisling foretas. Arbeidstilsynet påla prosjektet å gjennomføre videre arbeider etter de retningslinjer de setter for fjerning av asbestholdige materialer. I tillegg til påvisningen av asbest har arbeidsomfanget økt noe. Dette gjelder mer poresparkling, større arealer på malte og belagte arealer, større omfang på utskifting av taknedløp, rydding og demontering/tilbakemontering på balkonger. I tillegg har bare én side av blokkene blitt rehabilitert av gangen, mens det i utgangspunktet var forutsatt at begge sider skulle rehabiliteres samtidig. Thorendahl utarbeidet etter dette høsten 2011 en fremdriftsplan med ferdigstilling oktober 2012.

I vinter har arbeidene gått noe tregere enn forutsatt. Thorendahl har oppgitt vinterdriften som årsak. Thorendahl økte bemanningen betraktelig i januar, og er i ferd med å ta igjen det tapte. Thorendahl utarbeidet en ny fremdriftsplan i februar (2012) som går ut november (2012), og med en nedrigging i desember slik at alt skal være ferdigstilt til jul.

4.11 Kontroll av forankringen til teglvangene på gavlveggene.

Ifm. rehabiliteringen av balkongene ble det i oktober 2011 foretatt stikkprøver av forankringen (bindere) til teglvangene på gavlveggene i to høyblokker og en lavblokk (binderne holder den utenpåliggende teglvangen fast til betongveggen bakenfor). Prøvene ble foretatt høyt oppe på de mest værutsatte stedene. Binderne ble funnet å være i tilfredsstillende stand og i tilstrekkelig antall pr. m2 fasadefelt.

4.12 Vedlikehold av grunnmur

Ifm. balkongrehabiliteringen vil det bli foretatt overflatebehandling av grunnmuren på blokkenes gavlvegger og tilstandsvurdering av drenering og isolasjon mot grunnen.

4.13 Lekkasje på vannledning i grunnen

Oppgraving og utskifting av vannrør i grunnen nedenfor L.vn. 126 ble i hovedsak bekostet av borettslaget pga. aldersfradraget i forsikringen.

4.14 Reparasjon av traktor.

Etter mange år i tjeneste (anskaffet i 1999) trengte traktoren omfattende reparasjon etter motorhavari. Videre utvikling i vedlikeholdskostnadene vil vise når tiden evt. er inne for anskaffelse av ny.

4.15 Tiltak etter radonundersøkelsen

Etter resultatet av supplerende målinger er tetting langs gulv og rundt rørgjennomføringer i gulv utført i tre underetasjeleiligheter.

4.16 Nye soilhatter på takene

Korrosjonsskader etter mange år i vær og vind nødvendiggjorde utskifting av avløpsrørenes (soilrørenes) luftehetter på takene.

4.17 Nye vannmålere

Borettslaget installerte i 1991 vannmålere i alle blokker og fikk med det redusert vannavgiften betydelig. Alle målerne er nå blitt skiftet av Vann- og avløpsetaten.

4.18 Skade på låser i ytterdører

Det har vært nødvendig å skifte ut enkelte låssylindre pga. unormal slitasje, som har vist seg å komme av at døren blir trukket opp med nøkkelen i stedet for med dørhåndtaket (låsmekanismen er ikke konstruert for slik belastning).

4.19 Kildesortering

Etter innføringen av kildesortering har det vært tilfeller av søppellukt i oppganger. Med alt matavfallet i én pose er det viktig at den knyttes helt tett og kastes før den er full, så den ikke sprekker i fallet mot beholderen i søppelrommet.

4.20 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 sistnevnte tilfelle faktureres beboer et stipulert årsbeløp for strømforbruket. Strømmen i parkeringshuset har derfor vært tilkoblet kontinuerlig siden 2009, uten den periodevise inn- og utkobling som har vært praktisert tidligere vintre for å begrense strømforbruket til motorvarmere. Styret henstiller til bileiere med motorvarmer å koble denne til eget tidsur for å unngå unødig strømforbruk.

4.21 Fornyelse av heisinstallasjonene i høyblokkene

Etter flere problemer med heisstans pga. styringsfeil og gjentatte motorhavarier med kostbare reparasjoner, vil det på sikt være nødvendig med total fornyelse av alle heisinstallasjonene av hensyn til driftssikkerhet og totaløkonomi. Prosjektering antas igangsatt i løpet av 2012.

4.22 Utomhus vedlikehold

Ifm. balkongrehabiliteringen er plantekassene på kjøkkensidene blitt kuttet av i hver ende for å få behandlet hele betongflaten på søylene på hver side av kassene. Dessuten gjør luftåpning mellom treverket og betongen at fuktighet som trekker inn i treverket, ikke er i kontakt med og påvirker betongen. Åpningen letter også adkomsten til arealet mellom kassen og veggen for vedlikehold etc.

4.23 Utendørs belysning

Styret ser behov for stedvis bedre utebelysning i borettslaget. Bomiljøutvalget har etter befaring og møte 05.03.2012 kommet med forslag til tiltak, som vil bli behandlet av styret.

4.24 Dugnad, containere

Dato for dugnaden våren 2012 vil bli kunngjort på vanlig måte ved oppslag i oppgangene. Førrige dugnad hadde rekordmange deltagere, og styret håper på like mange i år. Containere for beboeres avfall settes ut 4 ganger i året. Som opplyst på borettslagets oppslag om utsetting av containere skal spesialavfall som kjøleskap, vaskemaskin, komfyr, TV, PC, lamper o.l. ikke kastes i containeren men levers gratis til forhandler eller gjenbruksstasjon. Tilleggsavgiften for slikt spesialavfall som likevel blir lagt i containeren, var ca. 6800 kr ved siste tømning. I sommerhalvåret blir det ved siden av containerne satt ut beholdere for småelektrisk avfall, som leveres og tømmes gratis av Renovasjonsetaten.

4.25 Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) er oppløst

Etter at SHK har vært inaktivt i lang tid ble det i generalforsamling for SHK den 27.02.2012 besluttet å nedlegge SHK og nedskrive anleggsmidlene til null. Utstyret som i sin tid ble innkjøpt var blitt foreldet, og styret i SHK besluttet at "Det er vanskelig å se at eksisterende kabelgrøfter og gjenværende teknisk utstyr har noen

teknisk/økonomisk verdi". Utrangerte luftantenner/parabolantenner ble demontert og kastet høsten 2011. Referat fra generalforsamlingen kan fås ved henvendelse til styret.

Canal Digital har etablert/er i ferd med å etablere eget fibernett i Hovseter-området.

4.26 Utførte vedlikeholdsarbeider i perioden

Påbegynt rehabilitering av alle balkonger og inngangsoverbygg. Gravd opp og utbedret lekkasje fra vannledning nedenfor L.vn. 126. Større reparasjon av traktor etter motorhavari. Alle soilhatter på takene skiftet ut. Blokkenes vannmålere skiftet ut av VA-etaten. Utført tettearbeider rundt rør og langs gulv i tre underetasjeleiligheter etter radonundersøkelsen. Anskaffet ny oppvaskmaskin til dagligstuen.

4.27 Aktuelle investeringer og vedlikeholdsarbeider

Styret har identifisert følgende aktuelle investeringer og vedlikeholdsarbeider som bør vurderes i 2012 og videre.

- Utskifting av alle heisinstallasjonene.
- Vurdere drenering av blokker som ikke er blitt drenert
- Bedring av utendørs belysning.
- Videre omlegging av belegningsstein (s-stein) pga. setninger, stygge kanter etc.
- Videre utbedring av setnings- og murskader i bygningsmassen
- Videre maling av oppganger
- Rensing av ventilasjonskanaler (på lengre sikt)
- Utskifting av vinduer som ikke vender mot balkong (på lengre sikt)
- Tilstandskontroll av fellestekniske anlegg

REGNSKAP

5 Årsregnskapet for 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

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.

5.1 Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 13 818 562.

Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsleie, trimrom og utleie av overnattingslokaler.

5.2 Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 20 750 178. Dette er kr 12 392 178 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak pågående rehabiliteringsprosjekt av balkongene i borettslaget. Når styret satte opp budsjettet, var det heftet en del usikkerhet rundt når vi ville få fakturaene fra entreprenøren i forbindelse med rehabiliteringen.

5.3 Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 893 646 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

5.4 Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2011 utgjorde kr 1 545 039.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

6 Budsjett for 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det estimert kr 30 000 000 til større vedlikehold som omfatter diverse vedlikehold og prosjektering. Dette gjelder i hovedsak pågående rehabiliteringsprosjekt av balkongene i borettslaget.

6.1 Kommunale avgifter i

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %. Feieravgiften øker med 18 %.

6.2 Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2011.

6.3 Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med kr 9 557. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

6.4 Lån

Borettslaget har et serielån i Terra Boligkreditt som er ferdig nedbetalt i juni 2015. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. I forbindelse med balkongrehabiliteringen vil borettslaget refinansiere dette lånet og ta opp nytt lån med en total ramme på 37 000 000. Styret estimerer ca. 1 mill i rentekostnad for 2012.

6.5 Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr 500 000
	3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

6.6 Forretningsførerhonoraret

Det vil ikke bli økning av forretningsførerhonoraret, og honoraret forblir uforandret for 2012.

6.7 Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

6.8 Felleskostnader

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2012.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

6.9 Kabel-tv

I budsjettet for 2012 er det ikke ført opp utgifter til Kabel-TV da denne fakturaen ble betalt og ført på 2011.

Oslo, 28.03.2012
Styret i Orebakken Borettslag

Jon Magne Nielsen /s/

Jon Petter Heesch /s/

Anne Irene Becke /s/

Vibeke Grønning /s/

Dag Mykland /s/

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Orebakken Borettslag, som viser et underskudd på kr 6 893 646. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, 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 International Standards on Auditing. 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 2011, og av resultater 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 forenklet revisorkontroll 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. mars 2012

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 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 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		10 810 074	8 272 640	10 810 074	1 545 039
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se resultat regnskap)		-6 893 646	4 903 255	5 365 900	-22 808 072
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		68 572	19 103	0	0
Opptak av langsiktig lån		0	0	0	25 000 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	32 072	24 634	0	30 000
Fradrag kjøpesum anleggsmidler	15	-62 475	0	0	-2 400 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 409 558	-2 409 557	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-9 265 035	2 537 434	5 365 900	1 366 967
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		1 545 039	10 810 074	16 175 974	2 912 006

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 234 532	11 443 666
Kortsiktig gjeld	-2 689 493	-633 592
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	1 545 039	10 810 074

415 - OREBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 438 852	12 402 040	13 440 900	13 640 928
Andre inntekter	3	379 710	363 528	200 000	300 000
SUM DRIFTSINNEKTER		13 818 562	12 765 568	13 640 900	13 940 928
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-923 238	-795 060	-800 000	-925 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	15	-32 072	-24 634	0	-30 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-11 000	-11 000	-11 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-196 404	-196 404	-196 000	-196 000
Konsulenthonorar	7	-9 295	-24 240	-30 000	-15 000
Kontingenter		-86 690	-86 630	-87 000	-87 000
Drift og vedlikehold	8	-13 928 758	-1 726 040	-2 000 000	-30 000 000
Forsikringer		-765 949	-756 392	-767 000	-845 000
Kommunale avgifter	9	-1 459 624	-1 404 500	-1 600 000	-1 640 000
Energi/ fyring	10	-724 859	-856 273	-900 000	-700 000
Kabel- / TV-anlegg		-1 515 436	-664 471	-675 000	0
Andre driftskostnader	11	-893 728	-1 033 844	-1 100 000	-900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 750 178	-7 779 487	-8 366 000	-35 549 000
DRIFTSRESULTAT		-6 931 616	4 986 080	5 274 900	-21 608 072
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	388 476	327 677	300 000	100 000
Finanskostnader	13	-350 506	-410 502	-209 000	-1 300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		37 970	-82 825	91 000	-1 200 000
ÅRSRESULTAT		-6 893 646	4 903 255	5 365 900	-22 808 072
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			4 903 255		
Fra opptjent egenkapital		-6 893 646			

BALANSE**EIENDELER**

	Note	2011	2010
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	62 600 000	62 600 000
Tomt		2 853 293	2 853 293
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	4 746	73 318
Varige driftsmidler	15	285 632	255 229
SUM ANLEGGSMIDLER		65 743 671	65 781 840
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	801	0
Driftskonto i OBOS		89 562	550 510
Innestående i DNB		53 027	16 734
Sparekonto i OBOS		4 091 142	10 876 422
SUM OMLØPSMIDLER		4 234 532	11 443 666
SUM EIENDELER		69 978 203	77 225 506

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 429 * 100		42 900	42 900
Opptjent egenkapital		46 433 760	53 327 406
SUM EGENKAPITAL		46 476 660	53 370 306

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 433 450	10 843 008
Borettsinnskudd	18	12 377 100	12 377 100
Annen langsiktig gjeld		1 500	1 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 812 050	23 221 608

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 528 867	487 708
Skyldig offentlig myndigheter	19	60 721	64 261
Annen kortsiktig gjeld	20	99 904	81 623
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 689 493	633 592

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 978 203	77 225 506
Pantstillelse	21	45 462 694	45 462 694
Garantiansvar	22		

Oslo, 28.03.12
Styret for Orebakken Borettslag

Jon Magne Nielsen /s/

Anne Irene Becke /s/

Vibeke Grønning /s/

Dag Mykland /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 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	13 411 852
Lokaler	27 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 438 852

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

Parkeringsleie, trimrom, utleie lokaler m.m	379 710
SUM ANDRE INNTEKTER	379 710

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-607 771
Overtid	-59 086
Påløpne feriepenger	-94 723
Arbeidsgiveravgift	-138 595
Pensjonskostnader	-13 317
AFP - pensjon	-5 334
Yrkesskadeforsikring	-2 208
Arbeidsklær	-2 204
SUM PERSONALKOSTNADER	-923 238

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr. 200 000,-
I tillegg har styret fått dekket utgifter til julemiddag for kr. 4 880,-jfr. note 11.

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 11 125,-

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

OBOS, juridisk bistand	-5 609
OBOS, tilleggstjenester forvaltning	-3 686
SUM KONSULENTHONORAR	-9 295

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Multiconsult, teknisk bistand	-338 387
Multiconsult, prosjektledelse	-400 283
OBOS Prosjekt, bistand vedrørende heis og radon	-34 636
Fagbetong AS, balkongprosjekt	-12 215 776
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-12 989 082
Drift/vedlikehold bygninger	-131 360
Drift/vedlikehold VVS	-55 069
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 387
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 845
Drift/vedlikehold heisanlegg	-331 530
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 738
Drift/vedlikehold parker.anl.	-7 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 879
Kostnader leiligheter, lokaler	-24 457
Egenandel forsikring	-222 213
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 928 758

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

NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-868 334
Renovasjonsavgift	-664 371
Kommunale avgifter	73 081
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 459 624

NOTE 10: ENERGI / FYRING

Elektrisk energi	-724 859
SUM ENERGI / FYRING	-724 859

NOTE 11: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 430
Container	-113 716
Diverse leiekostnader/leasing	-1 500
Telefon-/kontormaskiner	-6 224
Driftsmateriell	-28 492
Lyspærer og sikringer	-18 240
Renhold ved firmaer	-440 669
Snørydding/gressklipping	-326
Andre fremmede tjenester	-52 478

Kontor- og datarekvisita	-7 646
Kopieringsmaterieil	-4 004
Trykksaker	-7 116
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 880
Andre kontorkostnader	-18 577
Telefon/bredbånd	-14 437
Telefonreparasjoner	-464
Porto	-27 929
Drivstoff biler, maskiner osv	-17 669
Vedlikehold biler/maskiner osv	-110 096
Bank- og kortgebyr	-5 985
Velferdskostnader	-10 380
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-893 728

NOTE 12: FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	1 375
Renter av sparekonto i OBOS	291 217
Kundeutbytte fra Gjensidige	95 884
SUM FINANSINNTEKTER	388 476

NOTE 13: FINANSKOSTNADER

Renter lån i Terra Boligkreditt AS	-349 291
Termingebyr lån	-600
Renter leverandørgjeld	-321
Andre rentekostnader, forsinkelsesrente	-295
SUM FINANSKOSTNADER	-350 506

NOTE 14: BYGNINGER

Kostpris/bokført 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, jfr. 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
Tredemølle		
Tilgang 2011	62 475	
Avskrevet i år	-7 438	55 037
Garasjeanlegg		
Tilgang 2003	130 000	130 000
Inventar		
Kostpris	172 439	
Avskrevet tidligere	-47 215	
Avskrevet i år	-24 634	100 590
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		285 632
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-32 072
NOTE 16: KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)		801
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		801
NOTE 17: PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		
Terra Boligkreditt AS. Lånet er et serielån med flytende rente.		
Renter 31.12.11: 3,95 %, løpetid 6 år		
Opprinnelig 2009	-13 854 954	
Nedbetalt tidligere	3 011 946	
Nedbetalt i år	2 409 558	-8 433 450
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 433 450
NOTE 18: BORETT SINNSKUDD		
Opprinnelig 1975		-12 377 100
SUM BORETT SINNSKUDD		-12 377 100

NOTE 19: SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-29 188
Skyldig arbeidsgiveravgift	-31 533
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-60 721

NOTE 20: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-94 724
Midlertidig deposita	-300
Utlegg som styret har hatt, betalt i 2012	-4 880
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-99 904

NOTE 21: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 20 810 550 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011 en bokført verdi på kr 65 453 293.

NOTE 22: GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

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.

INNKOMNE FORSLAG

A) Porter til kjøkkenterrasser på bakkeplan

Da borettslaget ble bygget for snart 40 år siden, var det ikke port i gjerdet til kjøkkenterrassen til de leilighetene som har kjøkkensiden på bakkeplan. I årenes løp har det til en del av disse leilighetene blitt satt opp port av den enkelte beboer. I forbindelse med balkongrehabiliteringen har styret sett at en del av de portløsningene beboerne har satt opp selv, fører til skader på betongsøylene.

Porter til kjøkkenterrasse må sees på som en forbedring i forhold til opprinnelig bygning, og ikke en rehabilitering. Styret vil derfor be generalforsamlingen ta stilling til om borettslaget skal bekoste port til alle disse leilighetene, eller om denne kostnaden må dekkes av den enkelte andelshaver.

Etablering av port er beregnet å gi en merkostnad på ca. 4500,- per leilighet. Det er totalt 53 leiligheter (medregnet de østvendte leilighetene på bakkeplan i høyblokkene) dette gjelder.

For å sikre at det ikke vil oppstå nye skader på betongsøylene vil nye porter ikke kunne festes i betongsøylen, men med spyd i bakken.

Styret mener at dersom alle får port vil dette gi et mer enhetlig utseende i borettslaget. For å sikre at fremtidige skader ikke oppstår, er borettslaget tjent med at disse portene etableres med god kvalitet på en måte som sikrer at skade ikke kan oppstå.

I forbindelse med at balkongdørene ble byttet i 2003, ble disse dørene utstyrt med lås som kan åpnes fra utsiden. Dette har medført at ønsket om port nå er større enn når bygningene ble bygd.

Styrets forslag til vedtak:

Borettslaget dekker kostnadene til etablering av port i gjerdet til kjøkkenterrassen til de leilighetene som har kjøkkensiden på bakkeplan (medregnet de østvendte leilighetene på bakkeplan i høyblokkene).

VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jon Petter Heesch	Landingsveien 90
Anne Irene Becke	Landingsveien 128

Styreleder er ikke på valg

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Vibeke Grønning	Landingsveien 70
Dag Mykland	Landingsveien 116

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Henrik Dons Finsrud	Landingsveien 68
Synøve Henriksen Ramberg	Landingsveien 122
Anne Schei	Landingsveien 124

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jon Magne Nielsen	Landingsveien 76
-------------------	------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne Becke	Landingsveien 128
------------	-------------------

E. Som aktivitetsutvalg foreslås:

Målfrid Hage	Landingsveien 90
Eivind Steenstrup	Landingsveien 90
Jens Thielemann	Landingsveien 136
Anne Schei	Landingsveien 124

Oslo, mars 2012

I valgkomiteen for Orebakken Borettslag

Valgkomite Henrik D Finsrud	Landingsveien 68, 0767 Oslo
Valgkomite Dag Mykland	Landingsveien 116, 0767 Oslo
Valgkomite Anne Schei	Landingsveien 124, 0767 Oslo

VEDLEGG

Bilder fra rehabiliteringen:



Eksempel på svært omfattende skader på en søyle, hvor det var behov for oppstøpling i forbindelse med meislingsarbeidene for å sikre bæring.



Eksempel på ferdig rehabilitert balkong.