

## Til beboerne i Orebakken Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper 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 mandag 29. april 2013 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 2012**

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## **3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## **4. INNKOMNE FORSLAG**

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

- A) Forslag fra OBOS v/styret om endring av vedtektene § 3-2 (2)  
(side 18)
- B) Forslag fra styret om å la styret bestemme stillingsbrøk og tittel for daglig leder  
(side 19)
- C) Forslag fra styret om oppgradering av utendørsbelysning  
(side 19)
- D) Forslag fra styret om også å tillate beboere med offentlig handikapskilt skal kunne stå på indre område  
(side 20)
- E) Forslag fra Ragnhild Rømuld om tillegg til vedtektenes § 6 om å forby hjemmehjelpetjenester å kjøre inn på borettslagets bilfrie område med bil  
(side 20)
- F) Forslag fra Ole Nordby og Ømme Kristiansen om krav til parkeringstillatelse på gjesteparkeringsplassene  
(side 21)

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 4. april 2013  
Styret i Orebakken Borettslag

Jon Magne Nielsen

Jon Petter Heesch

Anne Irene Becke

Vibeke Grønning

Dag Mykland

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### 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 118

Varamedlem	Charlotte Hornseth	Landingsveien 94
Varamedlem	Øyvind Kalberg	Landingsveien 112
Varamedlem	Anne Lene Petersen	Landingsveien 80

### Til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Jon Magne Nielsen	Landingsveien 76
Vardelegert	Anne Irene Becke	Landingsveien 129

### Valgkomiteen

Henrik D Finsrud	Landingsveien 68
Synøve Henriksen	Landingsveien 122
Anne Schei	Landingsveien 124

### Bomiljøutvalg

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

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.

### 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 m<sup>2</sup> 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 (boret) 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 forurenes i vesentlig grad.

Borettslaget har to ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2012.

### **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.

### **Opplysninger om borettslagets drift**

Mer generelle opplysninger om borettslaget og styrets arbeid er i årets innkalling til generalforsamling skilt ut fra årsberetningskapittelet og lagt til slutt i innkallingen, blant annet fordi revisor ikke trenger å revidere disse opplysningene. Disse opplysningene er til informasjon, og er ikke gjenstand for behandling ved generalforsamlingen.

### **ÅRSREGNSKAPET FOR 2012**

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 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 14 018 703. Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsleie, trimrom, utleie lokaler m.m.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 35 908 876. Dette er kr 20 750 178 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av balkonger utført av Thorendahl AS.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 22 369 764 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslaget hadde pr 31.12.2012 negative disponible midler på kr 6 184 092

Borettslagets styre har for 2013 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2013. Budsjettforslaget innebærer uttak av allerede eksisterende lån i Terra Boligkreditt AS på kr 13 000 000.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktet "Budsjett 2013".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10 000 000 til større vedlikehold som omfatter avsluttende arbeid med Thorendahl AS og planlegging av forestående garasjerehabilitering.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 52 269. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

## Lån

Borettslaget har to lån i Terra Boligkreditt. Lån 1 (Terra 1) er et serielån med en rente på 3,70 %. Lån 2 (Terra 2) er et annuitetslån med en rente på 3,70 %. Sistnevnte lån ble åpnet i mars 2012 og er i forbindelse med pågående rehabiliteringsarbeider. Lån 2 er avdragsfritt fram til mai 2014.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

## Forretningsførerhonoraret

Det er ingen endring i forretningsførerhonoraret for 2013.

## Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2013.

## Felleskostnader

Det er ikke budsjettert med økning av felleskostnadene i 2013.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 4. april 2013  
Styret i Orebakken Borettslag

Jon Magne Nielsen

Jon Petter Heesch

Anne Irene Becke

Vibeke Grønning

Dag Mykland

Dobbelklikk her for å sette inn revisors beretning.

## 415 OREBAKKEN BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>A. DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01</b>		<b>1 545 039</b>	<b>10 810 074</b>	<b>1 545 039</b>	<b>-6 184 042</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se resultat regnskap)		-22 369 764	-6 893 646	2 541 928	-3 575 072
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		4 746	68 572	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14	33 559	32 072	0	0
Fradrag kjøpesum anleggs midler		0	-62 475	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	17 011 935	0	13 000 000	13 000 000
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	16	-2 409 557	-2 409 558	-2 410 000	-2 410 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-7 729 081</b>	<b>-9 265 035</b>	<b>2 541 928</b>	<b>7 014 938</b>
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>-6 184 042</b>	<b>1 545 039</b>	<b>4 086 967</b>	<b>830 896</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		952 973	4 234 532		
Kortsiktig gjeld		-7 137 015	-2 689 493		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>-6 184 042</b>	<b>1 545 039</b>		



**415 - OREBAKKEN BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	13 640 928	13 438 852	13 640 928	13 640 928
Andre inntekter	3	377 775	379 710	300 000	375 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 018 703</b>	<b>13 818 562</b>	<b>13 940 928</b>	<b>14 015 928</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-887 515	-923 238	-925 000	-1 000 000
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	14	-33 559	-32 072	0	-35 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 125	-11 000	-11 000
Andre honorarer		-4 000	-3 000	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-196 404	-196 404	-196 000	-196 000
Konsulenthonorar	7	-11 625	-9 295	-15 000	-15 000
Kontingenter		-86 690	-86 690	-87 000	-87 000
Drift og vedlikehold	8	-29 382 379	-13 928 758	-5 000 000	-10 000 000
Forsikringer		-845 504	-765 949	-845 000	-898 000
Kommunale avgifter	9	-1 582 402	-1 459 624	-1 640 000	-1 639 000
Energi/fyring		-823 317	-724 859	-700 000	-800 000
Kabel-/TV-anlegg		-760 816	-1 515 436	-745 000	-760 000
Andre driftskostnader	10	-1 033 416	-893 728	-900 000	-1 000 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-35 908 876</b>	<b>-20 750 178</b>	<b>-11 264 000</b>	<b>-16 696 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-21 890 173</b>	<b>-6 931 616</b>	<b>2 676 928</b>	<b>-2 680 072</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	200 504	388 476	100 000	5 000
Finanskostnader	12	-680 095	-350 506	-235 000	-900 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-479 591</b>	<b>37 970</b>	<b>-135 000</b>	<b>- 895 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-22 369 764</b>	<b>-6 893 646</b>	<b>2 541 928</b>	<b>-3 575 072</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-22 369 764	-6 893 646		

**BALANSE**

	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	62 600 000	62 600 000
Tomt		2 853 293	2 853 293
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	4 746
Andre varige driftsmidler	14	252 073	285 632
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>65 705 366</b>	<b>65 743 671</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	15	3 598	801
Driftskonto i OBOS		800 042	89 562
Innestående i DNB		37 162	53 027
Sparekonto i OBOS		112 172	4 091 142
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>952 973</b>	<b>4 234 532</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 658 339</b>	<b>69 978 203</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 429 * 100		42 900	42 900
Opptjent egenkapital		24 063 996	46 433 760
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>24 106 896</b>	<b>46 476 660</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 035 828	8 433 450
Borettsinnskudd	17	12 377 100	12 377 100
Annen langsiktig gjeld	18	1 500	1 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>35 414 428</b>	<b>20 812 050</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6 974 050	2 528 867
Skyldig offentlige myndigheter	19	73 003	60 721
Annen kortsiktig gjeld	20	89 963	99 904
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 137 015</b>	<b>2 689 493</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 658 339</b>	<b>69 978 203</b>
Pantstillelse	21	72 462 694	45 462 694
Garantiansvar			

Oslo 4. april 2013  
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 regnskapskikk 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. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapet balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

#### **NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 613 928
Lokaler	27 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 640 928</b>

#### **NOTE 3: ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsleie, trimrom, utleie lokaler m.m	377 775
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>377 775</b>

#### **NOTE 4: PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-593 077
Overtid	-40 696
Påløpne feriepenger	-89 662
Arbeidsgiveravgift	-139 843
Pensjonskostnader	-11 819
AFP - pensjon	-3 600
Yrkesskadeforsikring	-2 208
Annonser stillinger	-6 610
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-887 515</b>

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 2011/2012, og er på kr. 250 000,-

#### **NOTE 6: REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 11 250,-

**NOTE 7: KONSULENTHONORAR**

OBOS, juridisk bistand	-1 625
OBOS, tilleggstjenester forvaltning	-10 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 625</b>

**NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Multiconsult, prosjektledelse	-565 337
OBOS Prosjekt, bistand drenering	-54 630
Thorendahl AS, balkongrehabilitering	-27 976 819
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-28 596 786</b>

Drift/vedlikehold bygninger	-196 726
Drift/vedlikehold VVS	-62 522
Drift/vedlikehold elektro	-50 712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-243 410
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 306
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 396
Kostnader leiligheter, lokaler	-30 004
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-2 517
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-29 382 379</b>

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

**NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-938 193
Renovasjonsavgift	-644 209
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 582 402</b>

**NOTE 10: ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 030
Container	-92 886
Skadedyrbeskyttelse/soppkontroll	-32 605
Diverse leiekostnader/leasing	-1 500
Verktøy og redskaper	-6 734
Driftsmateriell	-50 680
Lyspærer og sikringer	-23 540
Renhold ved firmaer	-649 911
Snørydding/gressklipping	-1 800
Andre fremmede tjenester	-3 321
Kontor- og datarekvisita	-1 295
Kopieringsmaterieell	-10 984
Møter, kurs, oppdateringer mv	-264
Andre kontorkostnader	-40 059
Telefon/bredbånd	-6 192
Telefon, annet	-10 232
Porto	-28 932

Drivstoff biler, maskiner osv	-15 188
Vedlikehold biler/maskiner osv	-41 662
Bank- og kortgebyr	-6 546
Velferdskostnader	-7 056
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 033 416</b>

**NOTE 11: FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	5 222
Renter av sparekonto i OBOS	112 172
Renter konto i DNB	195
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 915
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>200 504</b>

**NOTE 12: FINANSKOSTNADER**

Renter lån 1 i Terra Boligkreditt AS	-278 328
Renter lån 2 i Terra Boligkreditt AS	-387 803
Termingebyr lån 1	-600
Termingebyr, etableringsgebyr og depotgebyr, lån 2	-12 385
Renter på negativ saldo driftskonto	-63
Andre rentekostnader, forsinkelsesrente	-916
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-680 095</b>

**NOTE 13: BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	62 600 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>62 600 000</b>

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 14: 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
Diverse utstyr			
Kostpris	62 475		
Avskrevet tidligere	-7 438		
Avskrevet i år	-8 925		
			46 112
Inventar			
Kostpris	172 439		
Avskrevet tidligere	-71 849		
Avskrevet i år	-24 634		
			75 956
GARANL			
Tilgang 2003	130 000		
			130 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>252 073</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-33 559</b>
--------------------------------	--	--	----------------

#### NOTE 15: KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)		3 598
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>3 598</b>

#### NOTE 16: PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Terra Boligkreditt AS, lån 1			
Lånet er et serielån med flytende rente.			
Renter 31.12.12: 3,70 %, løpetid 6 år			
Opprinnelig 2009	-13 854 954		
Nedbetalt tidligere	5 421 504		
Nedbetalt i år	2 409 557		
			-6 023 893
Terra Boligkreditt AS, lån 2			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Renter 31.12.12: 3,70 %, løpetid 30 år			
Opprinnelig 2012	-17 011 936		
Nedbetalt i år	0		
			-17 011 936
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-23 035 828</b>

#### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har et lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise

utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>Lån TERRA2</b>	<b>Første avdrag 30/04-2014</b>
		<b>Endring i felleskostnader fra 01/04-2014</b>
6073, 6077, 6081, 6085, 7073, 7077		50
7081, 7085, 8073, 8077, 8081, 8085		50
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006		100
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012		100
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018		100
1019, 1020, 1021, 1023, 1025, 1027		100
1029, 1031, 1033, 1035, 1037, 1039		100
1041, 1043, 1045, 1047, 1049, 1051		100
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058		100
1059, 1061, 1063, 1067, 1069, 1071		100
1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077		100
1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083		100
1084, 1085, 1086, 2001, 2002, 2003		100
2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009		100
2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015		100
2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021		100
2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027		100
2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033		100
2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039		100
2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045		100
2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051		100
2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057		100
2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063		100
2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069		100
2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075		100
2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081		100
2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 3001		100
3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007		100
3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013		100
3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019		100
3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025		100
3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031		100
3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037		100
3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043		100
3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049		100
3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055		100

3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061	100
3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067	100
3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073	100
3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079	100
3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085	100
3086, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005	100
4006, 4007, 4008, 4009, 4010, 4011	100
4012, 4013, 4014, 4015, 4016, 4017	100
4018, 4019, 4020, 4021, 4022, 4023	100
4024, 4025, 4026, 4027, 4028, 4029	100
4030, 4031, 4032, 4033, 4034, 4035	100
4036, 4037, 4038, 4039, 4040, 4041	100
4042, 4043, 4044, 4045, 4046, 4047	100
4048, 4049, 4050, 4051, 4052, 4053	100
4054, 4055, 4056, 4057, 4058, 4059	100
4060, 4061, 4062, 4063, 4064, 4065	100
4066, 4067, 4068, 4069, 4070, 4071	100
4072, 4073, 4074, 4075, 4076, 4077	100
4078, 4079, 4080, 4081, 4082, 4083	100
4084, 4085, 4086, 5021, 5022, 5023	100
5024, 5025, 5026, 5027, 5028, 5029	100
5030, 5031, 5032, 5033, 5034, 5035	100
5036, 5037, 5038, 5039, 5040, 5041	100
5042, 5043, 5044, 5045, 5046, 5047	100
5048, 5049, 5050, 5051, 5052, 5059	100
5060, 5061, 5062, 5063, 5064, 5065	100
5066, 5067, 5068, 5069, 5070, 5071	100
5072, 5073, 5074, 5075, 5076, 5077	100
5078, 5079, 5080, 5081, 5082, 5083	100
5084, 5085, 5086, 6071, 6072, 6074	100
6075, 6076, 6078, 6079, 6080, 6082	100
6083, 6084, 6086, 7071, 7072, 7074	100
7075, 7076, 7078, 7079, 7080, 7082	100
7083, 7084, 7086, 8071, 8072, 8074	100
8075, 8076, 8078, 8079, 8080, 8082	100
8083, 8084, 8086	100

**NOTE 17: BORETTSINNSKUDD**

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

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-12 377 100</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE 18: ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 500</b>
-----------------------------------	---------------



**NOTE 19: SKYDLIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-39 989
Skyldig arbeidsgiveravgift	-33 014
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-73 003</b>

**NOTE 20: ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-89 663
Midlertidig deposita	-300
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-89 963</b>

**NOTE 21: PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 37 822 485 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012 en bokført verdi på kr 65 453 293.

## INNKOMNE FORSLAG

### A) Forslag fra styret om endring av vedtektene § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

*(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.*

*Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.*

*(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.*

#### **Bakgrunn for endring**

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Orebakken Borettslag må den tas inn i vedtektene. Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

#### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

#### **Forslag til vedtak**

Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd:

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

*(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.*

*Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.*

*(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 30. april 2013.

**B) Forslag fra styret om å la styret bestemme stillingsbrøk og tittel for daglig leder**

Ved ordinær generalforsamling i 2007 vedtok borettslaget å ansette en daglig leder i 50% stilling på åremål.

Styret er tilfreds med å ha en daglig leder og mener det har vært avgjørende for å ha en god drift av borettslaget. I den perioden borettslaget er i nå har en stillingsandel på 50% vært for lite i forhold til oppgavene. Styret mener at det etter arbeidsmiljøloven ikke er anledning til å ansette personer i åremålsstilling i en slik type jobb. Når borettslaget skal rekruttere personer i stillingen er det hensiktsmessig at styret har en viss frihet til å bestemme tittelen til stillingen.

Denne administrative stillingen vil fortsatt være sekretær for styret og ha ansvar for administrative rutiner, besvare enkle henvendelser fra beboere, bestille og følge opp firmaer, befaringer med firmaer og hos beboere med mer. Styret vil fortsatt være ansvarlig for at borettslaget drives forsvarlig.

**Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å bestemme stillingsbrøk og tittel på borettslagets administrativt ansatte. Denne stillingen skal være en fast ansettelse og ikke en åremålsstilling.

**C) Forslag fra styret om oppgradering av utendørsbelysning**

Styret har i samarbeid med bomiljøutvalget gjort en vurdering av utebelysningen i borettslaget. Bomiljøutvalget og et styremedlem hadde møte og befaring i området våren 2012. Konklusjonen var at på flere steder i boområdet er det dårlig belysning, bla p g a for få lyspunkter, trær som skygger for lysmastene og dårlige lyspærer i lysarmaturene. Vinter og høst, når det er glatt og mørkt ute, øker risikoen for fall, og det kan også på andre måter oppleves ubehagelig å benytte gangveier som er lite opplyst. I tillegg er noen av lekeområdene, enkelte inngangspartier og sykkelskur lite belyst. Det er bymiljøetaten som har ansvar for vedlikehold av lysmastene, og aktuelle lyspærer ble skiftet og lampeglassene vasket i fjor sommer. Styret engasjerte et trefellingsfirma for å beskjære trær rundt aktuelle lysmaster, noe som ble gjennomført samtidig.

Styret var på befaring med bymiljøetaten og representant fra Infratec (firma som bymiljøetaten bruker) sommeren 2012 og ble i samråd med dem enige om at det er behov for 8 lysmaster i tillegg til lyskaster på vegg ved blokk 74 - 78, 134 -138 og 94 - 98 og bedre lys ved enkelte inngangspartier. Ev. lyskastere og belysning ved inngangspartier er ikke bymiljøetatens ansvar, og det ble foreslått at elektriker tar seg av det.

I september 2012 fikk styret et tilbud fra Infratec om oppsetting av 8 nye master. Kostnadmessig ville det komme på kr 480 647 eks. mva (høsten 2012). Styret mener at en kostnad i den størrelsesorden må avgjøres av generalforsamlingen. Styret har foreløpig ikke innhentet kostnadsoverslag på ev. lyskastere på vegg eller bedre belysning ved inngangsgangspartiene.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker svar fra generalforsamlingen om det er ønskelig å gjennomføre oppsetting av nye master og ev. iverksette de andre tiltakene som er foreslått for å bedre utebelysningen i boområdet vårt.

**Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å oppgradere utebelysningen i borettslaget ved å sette opp ca. 8 nye lyktestolper.

#### **D) Forslag fra styret om også å tillate beboere med offentlig handikapskilt skal kunne stå på indre område**

Bestemmelsen i borettslagets husordensregler § 6 gjelder kjøring og parkering. Femte setning i bestemmelsen er i dag som følger:

*Gjester med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde.*

Styret mener også beboere med offentlig handikapskilt bør få anledning til å parkere på borettslagets område. Styret skal gi dispensasjoner fra kjøre- og parkeringsbestemmelsene. I praksis har førere av biler med handikapskilter fått dispensasjon til å kunne parkere på borettslagets boområde. Styret ber om at denne praksisen formelt defineres i husordensreglenes bestemmelser.

#### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at forslaget om å endre femte setning i husordensreglenes § 6.

#### **Forslag til vedtak**

Femte setning i borettslagets husordensregler § 6 endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd:

*Kjøretøy med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde.*

#### **E) Forslag fra Ragnhild Rømuld om tillegg til husordensreglenes §6 - forby hjemmehjelpstjenester å kjøre inn på borettslagets bilfrie område med bil**

##### **Innledning/begrunnelse**

Vi har selvsagt forståelse for at flere beboere har behov for hjelp slik at de kan bo hjemme så lenge som mulig. Vi kan imidlertid ikke se at brukernes behov ikke kan ivaretas dersom leverandørene blir henvist til å parkere på gjesteparkeringen. Vi er kjent med de tiltak styret har gjort så langt for å begrense trafikken, slik som å klage på råkjøring, inndra parkeringstillatelser osv. Disse tiltakene har i praksis ikke gitt noen effekt.

I et forsøk på å ivareta vårt bilfrie område mener vi det er viktig å begrense trafikken. Den omstendighet at hjemmehjelpen og hjemmesykepleien kjører inn til alle døgnets tider har gitt sterk økning i trafikken på området, og ført til at det stadig står biler parkert inne på området. Dette utgjør en risiko i forhold til alle barna våre som leker ute, samt at biler som parkeres inne på området sperrer og opptar plass. Vårt bilfrie miljø blir i praksis ødelagt av denne trafikken.

Vi kan ikke se at det å ivareta vårt bilfrie miljø står i motstrid til beboeres rett til hjemmehjelp.

##### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler å ikke vedta dette. Hjemmehjelpstjenestene er nødvendige for at våre beboere skal kunne bo hjemme så lenge som mulig. Økning av antall beboere med dette behovet samt forbedringen i de tilbudene hjemmehjelpstjenestene nå yter hjemme hos brukere av tjenestene, har i de senere årene medført en naturlig økning av bruken av disse tjenestene i vårt borettslag. Borettslaget har et ansvar for at også disse beboernes behov blir ivaretatt. Styret har gjennom flere henvendelser og brev gitt beskjed til bydelen (som er største leverandør av hjemmehjelpstjenester) at det blant annet ikke skal råkjøres på boområdet eller parkeres på en måte som hindrer annen ferdsel. Tidligere hadde bydelen parkeringstillatelser til å stå på det indre området. Ingen av hjemmehjelpstjenestene har lenger dette.

**Forslagsstillers forslag til vedtak**

Tillegg til husordensreglenes §6: Leverandører av tjenester som hjemmehjelp og hjemmesykepleie har ikke anledning til å kjøre inn på borettslagets bilfrie område.

**F) Forslag fra Ole-Kristian Nordby og Ømme Kristiansen om krav til parkeringstillatelse på gjesteparkeringsplassene****Innkomet forslag fra andelseierne Ole-Kristian Nordby i Landingsveien 100 og Ømme Kristiansen i Landingsveien 92**

Vi har det siste året fått flere og flere klager fra familie og nære venner om at det er håpløst å finne ledig parkeringsplass på vår gjesteparkering om ettermiddager og kvelder. Svært mange beboere vi har snakket med, hører det samme fra sine besøkende. Grunnen til problemet er at fastboende i naboborettslagene også benytter seg av vår gjesteparkering. Når vi i tillegg ved mange anledninger har observert lærere og foreldre på Voksen skole som også benytter seg av plassene, sier det seg selv at våre gjester svært ofte ikke finner ledig plass. Dette kan vi ikke la vedvare. Problemet mener vi kan løses på en grei og effektiv måte. Hver leilighet får noen lapper der det er trykket:

"PARKERINGSTILLATELSE FOR OREBAKKEN BORETTSLAGS GJESTER. Parkeringen gjelder for 24 timer. Legges lett synlig ved frontruten." Med felt for utfylling av dato og klokkeslett.

Er det ingen lapp der, kan parkeringsselskapet skrive opp bilnummeret. Ved andre gangs brudd kan det bli bot. Kommer det i tillegg et skilt med informasjon om parkeringstillatelse, er problemet løst.

Vanskeligere enn det er det ikke. Hver leilighet får utdelt et visst antall lapper. Mange borettslag praktiserer dette lappesystemet med hell.

**Styrets innstilling**

Styret er enig i at det kan etableres et system for å hindre at uvedkommende bruker borettslagets gjesteparkeringsplasser. Styret mener det er viktig at en slik ordning må være enkel å administrere. En alternativ måte å løse dette på kan være at alle beboerne får et gitt antall parkeringstillatelser med hvert sitt unike nummer. Dersom parkeringstillatelsen misbrukes vil denne (og om nødvendig de andre parkeringstillatelsene til denne leiligheten) svartelistes. Styret mener imidlertid at det ikke er hensiktsmessig at borettslagets generalforsamling bestemmer detaljene i dette systemet med parkeringstillatelser. Styret ønsker å ha en dialog med parkeringsselskapet om hvordan et slik system kan etableres på en mest mulig hensiktsmessig måte i vårt borettslag, og også ha mulighet til å gjøre justeringer på ordningen uten å måtte spørre borettslagets generalforsamling.

**Forslagsstillers forslag til vedtak**

Styret iverksetter system med parkeringstillatelser på gjesteparkeringsplassene basert på beskrivelsen av Ole-Kristian Nordby og Ømme Kristiansen.

**Styrets forslag til vedtak**

Styret etablerer et system med parkeringstillatelser på gjesteparkeringsplassene.

## VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

### A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Jon Petter Heesch                      Landingsveien 90

### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Dag Mykland                              Landingsveien 118  
Vibeke Grønning                        Landingsveien 70

### C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Jon Magne Nielsen                      Landingsveien 76

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Irene Becke                        Landingsveien 128

### D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Charlotte Hornseth                      Landingsveien 94
2. Øyvind Kalberg                              Landingsveien 112
3. Martin Selfors                              Landingsveien 76

### E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

### F. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Jon Petter Heesch                      Landingsveien 90

### Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

### G. Som bomiljøutvalg foreslås:

Jens Thielemann                        Landingsveien 136  
Marius Nordbø                              Landingsveien 100  
Synneva Skomedal                        Landingsveien 114  
Lin Nicolaysen                              Landingsveien 72

Oslo, 11. mars 2013

I valgkomiteen for Orebakken Borettslag

Henrik D Finsrud, Synøve Henriksen Anne Schei

## **ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT**

### **1 Informasjon om borettslaget**

#### **1.1 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.

#### **1.2 Retningslinjer for styrearbeid**

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.

#### **1.3 Vaktmestertjeneste**

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

#### **1.4 Daglig leder**

Borettslaget har en daglig leder på deltid (p.t. 50 %). Daglig leder er Espen Aarum. 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 er sekretær på styremøtene og har der forslags- og talerett.

#### **1.5 Hvordan få kontakt med styret, vaktmester eller daglig leder?**

Kontoradresse: 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](http://www.orebakken.no)  
E-post: [styret@orebakken.no](mailto:styret@orebakken.no)

## 1.6 Bomiljøutvalg, aktivitetsutvalg og eldretreff

### *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 en blokk 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, julenisse og poser til barna. Som vanlig hadde mange små og store beboere møtt frem til et vellykket arrangement. Det årlige barneskirennen i Hovseterdalen ble også en suksess. Styret vil takke Aktivitetsutvalget for innsatsen de legger ned i forbindelse med sine arrangementer.

### *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!

## 1.7 Parkering og kjøring

Borettslaget har avtale med Aker P-Drift AS ([www.pdrift.no](http://www.pdrift.no)) for å håndheve parkeringsbestemmelsene.

Eventuelle klager på ilagt kontrollavgift skal rettes til parkeringsselskapet. Bruk eventuelt klageskjema som finnes på [www.pdrift.no/klageskjema.pdf](http://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](http://www.orebakken.no).

## 1.8 Forsikring

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](mailto: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.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **1.9 Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Alle leiligheter fikk levert ut en røykvarsler og ett pulverapparat i 2001. Pulverapparatene ble kontrollert i april 2008.

### **1.10 HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

### **1.11 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.

### **1.12 Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

### 1.13 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### 1.14 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](http://www.canaldigital.no) under Storkunde, Sameier/borettslag, Fellesavtaler.

OBOS har avtale med Telio. 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](http://www.obos.no).

### 1.15 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](http://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.

### 1.16 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](mailto:styret@orebakken.no).

### 1.17 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.

### 1.18 Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### 1.19 Renhold

Renhold blir utført av 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.

### 1.20 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.

### 1.21 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.

### 1.22 Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

Borettslaget får levert kraft til fellesanlegg fra Istad Kraft AS.

### 1.23 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](http://www.hjemkraft.no)). Spørsmål utover dette rettes direkte til Istad Kraft AS.

Se for øvrig forslag til vedtak lenger fram i innkallingen.

### 1.24 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. Omtekkning 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 omtekking 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 omtekking av alle blokkenes tak og fasadeoppussing av lavblokkenes stueside. Malt gavlvegger/kjellerinnganger. Malt seks oppganger (L.vn. 66, 68, 72, 74, 76, 78).
- 2001 Oppusset høyblokkenes fasader mot vest og lavblokkenes fasader (balkonger) på kjøkkensiden (slutført våren 2002). Utbedret (drenert) teglforblendingen på heisoppbyggene på tak. Lagt varmekabler langs p-hus og foran portene på de to øverste plan samt gangvei fra hjørnet av L.vn. 84. Malt alle gulv, -vegger og tak i kjellere. Påbegynt maling av 21 oppganger (L.vn. 80, 86, 94-106, 116-138). Anskaffet nye pulverapparat og røkvarslere til alle leilighetene. Montert armaturer på trappeavsatser i lavblokker og ett nytt punkt i hver etasje i høyblokkene.
- 2002 Slutført installasjonsarbeidene for fellesmåling og felles kjøp av strøm. Slutført ombygging av kabelnettet for bredbåndstjenester. Slutført fasadeoppussing (balkonger) på lavblokkenes kjøkkenside og maling av 21 oppganger (se 2001). Oppgradert "torget". Montert nye forskriftsmessige lekeapparater på lekeplassene. Anlagt ballbinge ved grusbanen i Hovseterdalen. Pusset opp Dagligstuen. Beiset utvendig alle vinduene som ikke vender mot balkongene. Anlagt ny gangvei med varmekabler langs p-husets vestside. Malt oppgangene i L.vn. 110-114.
- 2003 Påbegynt utskifting av vinduer og dører mot balkonger. Dreneringsarbeider ved L.vn. 74, 88 og 110 pga. fuktighet i kjeller. Montert brannstiger til 2-romsleilighetene i høyblokkene. Montert nytt innvendig nedløpsrør fra tak i L.vn. 104 og 130.
- 2004 Anlagt nye dører til plan 2 og 3 i p-husets vestfasade for enklere adkomst. Fullført utskifting av vinduer og dører mot balkonger. Fullført fornyelse av inngangspartiene (nytt dørfelt). Anlagt trinnfri adkomst utenfra til inngangsdørene. Utbedret (drenert) balkonger med problemer med vannansamling. Fastmontert grill på torget.
- 2005 Nye indre dør og veggfelt i inngangsparti i høyblokkene. Erstattet heller med S-stein på gangvei ved p-husets østre og sydlige fasade.
- 2006 Alle trær på borettslagets område ble beskåret.
- 2007 Utbedring av indre taknedløpsrør i L.vn 110-114, 116-120, og 134-138. Maling av lister, karmen og gelender i høyblokkenes trapperom. Varmekabler i inngangspartier i L.vn. 74-78, 88-100

og 116-138. Asfaltert parkeringsområdet og området rundt p-hus. Nye fartshumper ved L.vn. 68, 90, 112, 130 og ved Orebakken barnehage/ved styrerommet. Alle blokkenes takvifter som er montert på toppen av luftkanalene 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, levegger, blomsterkasser). Beiset gjerde rundt parsellene (kjøkkenhagene). Fornyet lekeapparater foran Bamsehagen barnehage.
- 2010 Foretatt brannetting mellom karm og vegg i alle entrédørene til leilighetene. Montert nye dørlukkere på alle indre dører til oppgangene i lavblokkene. Skiftet ut enkelte av vannkranene utendørs. Oljet alle treplattinger 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. Reparasjon og rens av utebelysning.
- 2013 Fortsatt rehabilitering av inngangsoverbygg. Drenering bak Landingsveien 66-72, foran Landingsveien 106 og ved siden av Landingsveien 88.

## **2 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.

### **2.1 Styrets medlemmer, oppgavefordeling**

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

### **2.2 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.

### **2.3 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.

### **2.4 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.

Sommeren 2012 gikk Jan Røsegg av med pensjon, og Espen Aarum ble tilsatt som daglig leder i 50% stilling i oktober 2012. Espen Aarum har imidlertid sagt opp, og styret jobber med å rekruttere en ny person.

### **2.5 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.

### **2.6 Samarbeidet mellom borettslaget og Forsvaret**

Forsvaret er andelseier til 37 leiligheter i borettslaget. Forsvaret har oppnevnt en kontaktperson som styret forholder seg til. Forsvaret har redusert antall leiligheter i borettslaget.

### **2.7 Rehabilitering av parkeringshuset**

Prosjekteringsoppdraget er gitt til Multiconsult AS. Prioritering av balkongrehabiliteringen har medført utsettelse. Det tas sikte på prosjekteringsstart sommeren 2013 og oppstart 2014.

## 2.8 Rehabilitering av balkonger

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

Arbeidet har blitt utført av Thorendahl AS (tidligere Fagbetong AS). Rådgivende ingeniørfirma er Multiconsult AS.

### 2.8.1 Om rehabiliteringen

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.

### 2.8.2 Kostnader

Påvisning av asbest i betongen sommeren 2011 medførte 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.

Selv om kostnadene ble noen prosent høyere enn budsjettet, anser styret det ikke som nødvendig med økning i fellesutgiftene som følge av merkostnadene.

### 2.8.3 Fremdrift

Mesteparten av utstyret er nå nedrigget. Det gjenstår maling av hvitmalt del av yttervegg til kjeller etter at snøen er helt borte, samt noen få restoppgaver som ikke er helt fullført.

Styre vil takke beboerne for tålmodigheten gjennom hele rehabiliteringen.

## 2.9 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.

## 2.10 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.

### **2.11 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. Det er totalt fire heiser i borettslaget, og en total fornyelse er anslått å koste i størrelsesorden en million kr per heis. Prosjektering antas igangsatt i løpet av 2013.

### **2.12 Aktuelle investeringer og vedlikeholdsarbeider**

Styret har identifisert følgende aktuelle investeringer og vedlikeholdsarbeider som bør vurderes i 2013 og videre.

- Utskifting av alle heisinstallasjonene.
- Vurdere drenering av blokker som ikke er blitt drenert
- 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
- Oppgradering av deler av uteområdene