

## Til andelseierne i Orebakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. 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 forslags-, 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 tirsdag 22. april 2014 kl. 18:00 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 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring av vedtak fra generalforsamling i 2011
- B) Forslag om å montere manuelle selvlukkende bommer ved de to innkjøringene til området

Innkomne forslag presenteres på side 18.

## 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 bomiljøutvalg

Oslo, 13. mars 2014  
Styret i Orebakken Borettslag

Jon Petter Heesch

Jon Magne Nielsen

Anne Irene Becke

Anette Fjeld

Dag Mykland

## ÅRSBERETNING FOR 2013

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                    |                   |
|-------------|--------------------|-------------------|
| Leder       | Jon Petter Heesch  | Landingsveien 90  |
| Nestleder   | Jon Magne Nielsen  | Landingsveien 76  |
| Styremedlem | Anne Irene Becke   | Landingsveien 128 |
| Styremedlem | Anette Fjeld       | Landingsveien 132 |
| Styremedlem | Dag Mykland        | Landingsveien 118 |
| Varamedlem  | Charlotte Hornseth | Landingsveien 94  |
| Varamedlem  | Øyvind Kalberg     | Trettebakken 12   |

### Til generalforsamlingen i OBOS

|              |                   |                  |
|--------------|-------------------|------------------|
| Delegert     | Jon Petter Heesch | Landingsveien 90 |
| Varadelegert | Jon Magne Nielsen | Landingsveien 76 |

### Valgkomiteen

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Anne Lene Petersen | Landingsveien 80 |
|--------------------|------------------|

### Bomiljøutvalg

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

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 ansettelser.

### 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 forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har to ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2013.

**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.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 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.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 14 020 331.

Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsleie og inntekter fra borettslagets trimrom.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 9 310 192.

**Resultat**

Årets resultat på kr 3 829 647 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 1 794 607.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

**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 2013.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 34 033. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

**Lån**

Borettslaget har to lån i Eika. Lån 1 (Eika 1) er et serielån med en rente på 3,85 %. Lån 2 (Eika 2) er et annuitetslån med en rente på 3,85 %. 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-banken (pr. 1.1.2014)**

|              |   |
|--------------|---|
| Driftskonto: | 0,35 % for alle innskudd                            |
| 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               |

**Forretningsførerhonorar**

Dette honorar øker med kr 6 872 og vil for 2014 utgjøre kr 203 276.

**Medlemskontingent**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2014.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 13. mars 2014  
Styret i Orebakken Borettslag

Jon Petter Heesch /s/

Jon Magne Nielsen /s/

Anne Irene Becke /s/

Anette Fjeld /s/

Dag Mykland /s/

Til generalforsamlingen i Orebakken Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Orebakken Borettslag, som viser et overskudd på kr 3 829 647. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 2013, 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 og årsberetningen 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2014

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Grini /s/

*Statsautorisert revisor*

## 415 OREBAKKEN BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

|  | Note | Regnskap<br>2013  | Regnskap<br>2012  | Budsjett<br>2013  | Budsjett<br>2014 |
|--|------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>A. DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01.</b>     |      | <b>-6 184 042</b> | <b>1 545 039</b>  | <b>-6 184 042</b> | <b>1 794 607</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                   |                   |                   |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskapet)     |      | 3 829 647         | -22 369 764       | -3 575 072        | 4 011 928        |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg       |      | 0                 | 4 746             | 0                 | 0                |
| Salg av tilleggsareal tomt                 | 16   | 25 000            | 0                 | 0                 | 0                |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 14   | 33 559            | 33 559            | 0                 | 0                |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 17   | 6 500 000         | 17 011 935        | 13 000 000        | 0                |
| Fradrag for avdrag på langsiktige lån      | 17   | -2 409 557        | -2 409 557        | -2 410 000        | -2 760 000       |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>7 978 649</b>  | <b>-7 729 081</b> | <b>7 014 938</b>  | <b>1 251 928</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>1 794 607</b>  | <b>-6 184 042</b> | <b>830 896</b>    | <b>3 046 535</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                   |                   |                   |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 2 675 040         | 952 973           |                   |                  |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -880 434          | -7 137 015        |                   |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>1 794 607</b>  | <b>-6 184 042</b> |                   |                  |



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

|                                    | Note | Regnskap<br>2013  | Regnskap<br>2012   | Budsjett<br>2013   | Budsjett<br>2014  |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                    |                    |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 13 640 928        | 13 640 928         | 13 640 928         | 13 640 928        |
| Andre inntekter                    | 3    | 379 403           | 377 775            | 375 000            | 385 000           |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>14 020 331</b> | <b>14 018 703</b>  | <b>14 015 928</b>  | <b>14 025 928</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                    |                    |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -994 913          | -887 515           | -1 000 000         | -1 050 000        |
| Styrehonorar                       | 5    | -250 000          | -250 000           | -250 000           | -250 000          |
| Avskrivninger                      | 14   | -33 559           | -33 559            | -35 000            | -35 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -11 875           | -11 250            | -11 000            | -12 000           |
| Andre honorarer                    |      | -7 000            | -4 000             | -5 000             | 0                 |
| Forretningsførerhonorar            |      | -196 404          | -196 404           | -196 000           | -203 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -29 878           | -11 625            | -15 000            | -35 000           |
| Kontingenter                       |      | -86 690           | -86 690            | -87 000            | -87 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -3 289 219        | -29 382 379        | -10 000 000        | -2 000 000        |
| Forsikringer                       |      | -897 773          | -845 504           | -898 000           | -932 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 613 575        | -1 582 402         | -1 639 000         | -1 698 000        |
| Energi/fyring                      |      | -825 243          | -823 317           | -800 000           | -850 000          |
| Kabel-/TV-anlegg                   |      | -42 100           | -760 816           | -760 000           | -857 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -1 031 964        | -1 033 416         | -1 000 000         | -1 000 000        |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-9 310 192</b> | <b>-35 908 876</b> | <b>-16 696 000</b> | <b>-9 009 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>4 710 139</b>  | <b>-21 890 173</b> | <b>-2 680 072</b>  | <b>5 016 928</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                    |                    |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 158 884           | 200 504            | 5 000              | 45 000            |
| Finanskostnader                    | 12   | -1 039 376        | -680 095           | -900 000           | -1 050 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-880 492</b>   | <b>-479 591</b>    | <b>-895 000</b>    | <b>-1 005 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>3 829 647</b>  | <b>-22 369 764</b> | <b>- 3 575 072</b> | <b>4 011 928</b>  |
| Overføringer:                      |      |                   |                    |                    |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 3 829 647         |                    |                    |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      |                   | -22 369 764        |                    |                   |

**BALANSE****EIENDELER**

|                                | Note | 2013              | 2012              |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>           |      |                   |                   |
| Bygninger                      | 13   | 62 600 000        | 62 600 000        |
| Tomt                           |      | 2 853 293         | 2 853 293         |
| Andre varige driftsmidler      | 14   | 218 514           | 252 073           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>       |      | <b>65 671 807</b> | <b>65 705 366</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Kortsiktige fordringer         | 15   | 10 707            | 3 598             |
| Driftskonto i OBOS-banken/OBOS |      | 151 330           | 800 042           |
| Innestående i bank             |      | 39 373            | 37 162            |
| Sparekonto i OBOS-banken/OBOS  |      | 2 473 631         | 112 172           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>        |      | <b>2 675 040</b>  | <b>952 973</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>           |      | <b>68 346 847</b> | <b>66 658 339</b> |

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

|                                |    |                   |                   |
|--------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital 429 * 100 |    | 42 900            | 42 900            |
| Opptjent egenkapital           | 16 | 27 918 643        | 24 063 996        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>         |    | <b>27 961 543</b> | <b>24 106 896</b> |

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

|                             |    |                   |                   |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån     | 17 | 27 126 271        | 23 035 828        |
| Borettsinnskudd             | 18 | 12 377 100        | 12 377 100        |
| Annen langsiktig gjeld      | 19 | 1 500             | 1 500             |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b> |    | <b>39 504 871</b> | <b>35 414 428</b> |

**KORTSIKTIG GJELD**

|                                    |    |                |                  |
|------------------------------------|----|----------------|------------------|
| Leverandørgjeld                    |    | 728 115        | 6 974 050        |
| Skyldig til offentlige myndigheter | 20 | 53 338         | 73 003           |
| Annen kortsiktig gjeld             | 21 | 98 981         | 89 963           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>        |    | <b>880 434</b> | <b>7 137 015</b> |

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

|                                 |    |                   |                   |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |    | <b>68 346 847</b> | <b>66 658 339</b> |
| Pantstillelse                   | 22 | 72 462 694        | 72 462 694        |
| Garantiansvar                   |    |                   |                   |

Oslo 13. mars 2014  
Styret for Orebakken Borettslag

Jon Petter Heesch /s/

Jon Magne Nielsen /s/

Anne Irene Becke /s/

Anette Fjeld /s/

Dag Mykland /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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

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

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|  |                |
|--|----------------|
| Salg av nøkler                               | 300            |
| Refusjon av utgifter                         | 29 313         |
| Parkeringsleie, trimrom, utleie lokaler m.m. | 349 790        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>                  | <b>379 403</b> |

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

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -701 183 |
| Overtid                    | -27 507  |

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Påløpne feriepenger          | -98 980         |
| Arbeidsgiveravgift           | -154 190        |
| Pensjonskostnader            | -13 716         |
| AFP-pensjon                  | -5 855          |
| Yrkesskadeforsikring         | -3 222          |
| Refusjon sykepenger          | 9 741           |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-994 913</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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr. 250 000.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til julemiddag og annen servering for kr. 4 756, jf. note 10.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 11 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Adv. Haavind AS, juridisk bistand | -9 750         |
| OBOS, tilleggstjenester           | -20 128        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>       | <b>-29 878</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Multiconsult, prosjektledelse parkeringshus   | -264 933          |
| OBOS Prosjekt AS, prosjekt drenering          | -225 604          |
| Thorendahl AS, grunnmursarbeider              | -1 502 083        |
| Tronslien AS, dreneringsarbeider              | -592 263          |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-2 584 882</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -108 272          |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -217 396          |
| Drift/vedlikehold elektro                     | 3 984             |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -175 231          |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg                | -57 404           |
| Drift/vedlikehold heisanlegg                  | -70 877           |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg               | -28 807           |
| Kostnader leiligheter, lokaler                | -12 661           |
| Egenandel forsikring                          | -36 000           |
| Kostnader dugnader                            | -1 674            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-3 289 219</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift             | -968 559          |
| Renovasjonsavgift                 | -645 016          |
| <b>SUM KOMMUNALE<br/>AVGIFTER</b> | <b>-1 613 575</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Lokalleie                        | -2 150            |
| Container                        | -80 716           |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -41 475           |
| Driftsmateriell                  | -35 531           |
| Lyspærer og sikringer            | -25 372           |
| Renhold ved firmaer              | -661 939          |
| Snørydding/gressklipping         | -455              |
| Andre fremmede tjenester         | -28 140           |
| Kontor- og datarekvisita         | -10 921           |
| Kopieringsmaterieill             | -9 333            |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -4 756            |
| Andre kontorkostnader            | -28 384           |
| Telefon, annet                   | -9 562            |
| Porto                            | -33 535           |
| Drivstoff biler, maskiner osv    | -8 848            |
| Vedlikehold biler/maskiner osv   | -19 600           |
| Gaver                            | -4 078            |
| Bank- og kortgebyr               | -6 523            |
| Velferdskostnader                | -20 646           |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-1 031 964</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|  |                |
|--|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS | 2 753          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS  | 23 631         |
| Renter bank                              | 194            |
| Kundeutbytte fra Gjensidige              | 132 307        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>               | <b>158 884</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Renter lån 1 i Eika           | -185 824 |
| Renter lån 2 i Eika           | -851 165 |
| Termingebyr lån i Eika        | -1 200   |
| Renter på leverandørgjeld     | -1 032   |
| Renter neg. rente driftskonto | -155     |

---

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-1 039 376</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, jf. noten 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 | -16 363 |
|---------------------|---------|

|                |        |
|----------------|--------|
| Avskrevet i år | -8 925 |
|----------------|--------|

37 187

Inventar

|          |         |
|----------|---------|
| Kostpris | 172 439 |
|----------|---------|

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Avskrevet tidligere | -96 483 |
|---------------------|---------|

|                |         |
|----------------|---------|
| Avskrevet i år | -24 634 |
|----------------|---------|

51 322

GARANL

|              |         |
|--------------|---------|
| Tilgang 2003 | 130 000 |
|--------------|---------|

130 000

---

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>218 514</b> |
|--------------------------------|----------------|

---

---

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

---

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Skattetrekk overført OBOS | 9 207 |
|---------------------------|-------|

|  |       |
|--|-------|
| Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014) | 1 500 |
|--|-------|

---

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>10 707</b> |
|-----------------------------------|---------------|

---

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

**NOTE: 16****OPPTJENT EGENKAPITAL**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Opptjent egenkapital 01.01 | 24 063 996 |
|----------------------------|------------|

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Salg av fellesareal, tomt | 25 000 |
|---------------------------|--------|

|                |           |
|----------------|-----------|
| Årets resultat | 3 829 647 |
|----------------|-----------|

---

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>OPPTJENT EGENKAPITA 31.12</b> | <b>27 918 643</b> |
|----------------------------------|-------------------|

---

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

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85 %, løpetid 6 år

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Opprinnelig 2009 | -13 854 954 |
|------------------|-------------|

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Nedbetalt tidligere | 7 831 061 |
|---------------------|-----------|

|                |           |
|----------------|-----------|
| Nedbetalt i år | 2 409 557 |
|----------------|-----------|

|  |            |
|--|------------|
|  | -3 614 336 |
|--|------------|

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85 %, løpetid 30 år

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Opprinnelig 2012 | -17 011 936 |
|------------------|-------------|

|                  |            |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 2013 | -6 500 000 |
|------------------|------------|

|                |   |
|----------------|---|
| Nedbetalt i år | 0 |
|----------------|---|

|  |             |
|--|-------------|
|  | -23 511 936 |
|--|-------------|

---

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-27 126 272</b> |
|------------------------------------|--------------------|

---

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 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 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 EIKA2</b> | <b>Første avdrag 30/04-2014</b><br><b>Endring i felleskostnader fra 01/04-2014</b> |
|------------------------------------|------------------|--|
| 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, 6073 | 100 |
| 6074, 6075, 6076, 6077, 6078, 6079 | 100 |
| 6080, 6081, 6082, 6083, 6084, 6085 | 100 |
| 6086, 7071, 7072, 7073, 7074, 7075 | 100 |
| 7076, 7077, 7078, 7079, 7080, 7081 | 100 |
| 7082, 7083, 7084, 7085, 7086, 8071 | 100 |
| 8072, 8073, 8074, 8075, 8076, 8077 | 100 |
| 8078, 8079, 8080, 8081, 8082, 8083 | 100 |

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 1975           | -12 377 100        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-12 377 100</b> |

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Depositum leiligheter             | -1 500        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-1 500</b> |

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

|   |                |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk                            | -22 128        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift                | -31 210        |
| <b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b> | <b>-53 338</b> |

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger                       | -98 981        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-98 981</b> |

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd: | 12 377 100        |
| Pantelån:        | 27 126 271        |
| Påløpne avdrag:  | 0                 |
| <b>TOTALT</b>    | <b>39 503 371</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger:    | 62 600 000        |
| Tomt:         | 2 853 293         |
| <b>TOTALT</b> | <b>65 453 293</b> |

## Forslag til årets generalforsamling

Styret har to forslag til generalforsamlingen:

### A. FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTAK FRA GENERALFORSAMLING I 2011.

På generalforsamlingen i 2011 ble følgende vedtatt: «I forbindelse med rehabiliteringen av p-huset kles betongvegg/murvegg på sør,- vest- og østfasaden på p-huset med tegl lik den teglforblendingen som blokkene våre har i dag (dvs. rød «murstein»).» Estimert kostnad var kr 1.5 mill.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at dette vedtaket oppheves og at p-huset males utvendig.

Vedtak:

### B. FORSLAG OM Å MONTERE MANUELLE SELVLUKKENDE BOMMER VED DE TO INNKJØRINGENE TIL OMRÅDET

Mange beboere opplever unødvendig og rask bilkjøring på området som et problem. For å redusere trafikken og redusere hastigheten vil styret foreslå å installere manuelle, selvlukkende bomber ved de to innkjøringene til boområdet.

Styret mener bomber av typen Autogate som vist på bildet vil ivareta alle beboeres interesser på en god måte, ved at bommen kan skyves opp slik at det fortsatt er mulig for nødvendig trafikk å passere. Bommene koster ca. 40 000 per stykk ferdig montert, og er driftssikre med lave vedlikeholdskostnader.

Bommen skyves opp for hånd eller åpnes ved at kjøretøy med tilstrekkelig høyt frontparti dytter bommen opp. Når bommen er åpnet til ca. 50 grader, åpner den resten selv. Hydraulikken sørger for at bommen blir stående oppe et gitt tidsintervall slik at kjøretøyet kan passere. Lengden på det tidsintervallet bommen står i åpen stilling kan justeres. Ved lukking glir bommen sakte tilbake til utgangsposisjonen. Bommen kan også utstyres med en påkjøringsbuffer som gjør at lavere personbiler kan skyve den opp, noe som gjør at bommen ikke vil være til hinder for beboere med handicapbevis som parkerer på området.



**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å installere bomber ved boområdets innkjøringer.

Vedtak:

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Styreleder, ikke på valg:**

Jon Petter Heesch                      Landingsveien 90

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

Jon Magne Nielsen                      Landingsveien 76

Anne Irene Becke                      Landingsveien 128

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Dag Mykland                      Landingsveien 118

Anette Fjeld                      Landingsveien 132

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Kristin Skinnarland                      Landingsveien 94

2. Charlotte Hornseth                      Landingsveien 94

3. Martin Selfors                      Landingsveien 76

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Olav Erikstad                      Landingsveien 84

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Jon Petter Heesch                      Landingsveien 90

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

Jon Magne Nielsen                      Landingsveien 76

**F. Som Aktivitetsutvalg foreslås:**

Marius Nordbø                      Landingsveien 100

Synneva Skomedal                      Landingsveien 114

Lin Nicolaysen                      Landingsveien 72

Oslo, april 2014

I valgkomiteen for Orebakken Borettslag

Olav Erikstad

## 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. 60 %). Daglig leder er Nils-Jostein Helland. 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: 48 12 59 05 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), eller [drift@orebakken.no](mailto:drift@orebakken.no) (til daglig leder)

## 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 barneskirennene i Hovseterdalen ble avlyst på grunn av værforholdene. 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. Omtrekking 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 omtrekking 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 omtrekking 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 monterte 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 sykkelskurene (treverk, beslag, takbelegg). Malt alle sykkelskur, benker og bord på uteområdet. Beiset alle utendørs trekonstruksjoner (plattinger, levegger, 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 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 tettarbeider 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.
- 2014 Påbegynt rehabilitering av parkeringshus (avsluttes høst 2014)  
Arbeid med 5 nye lysmaster  
Rehabilitering av sider på blokkene. Asbestplater fjernet.

## **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-postadresser 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 gikk av i juni 2013, og ble etterfulgt av Nils-Jostein Helland i august samme år.

### **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

Det har vært en lang prosess når det gjelder rehabiliteringen av parkeringshuset, men styret har nå satt i gang en forenklet rehabilitering ettersom tilstanden i p-huset var betydelig bedre enn forventet.

Det som blir gjort nå er følgende:

- Fjerning av asfalt i plan 2, 3 og 4
- Reparasjon av betong og armering
- Det legges nytt dekke i alle plan
- Noen fasadeplater skal skiftes
- Platene skal males
- Garasjeportene skal skiftes
- Hele det elektriske anlegget vil bli skiftet
- Det vil bli betydelig bedre lysforhold i p-huset
- Innvendige vegger og søyler vil bli malt
- Utvendige flater vil bli malt

Asfalten er fjernet og resten av rehabiliteringsarbeidene vil starte opp 5.mai 2014

Arbeidene vil pågå frem til slutten av august 2014

## 2.8 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.

## 2.9 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.

## 2.10 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 2014.

## 2.11 Aktuelle investeringer og vedlikeholdsarbeider

Styret har identifisert følgende aktuelle investeringer og vedlikeholdsarbeider som bør vurderes i 2014 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