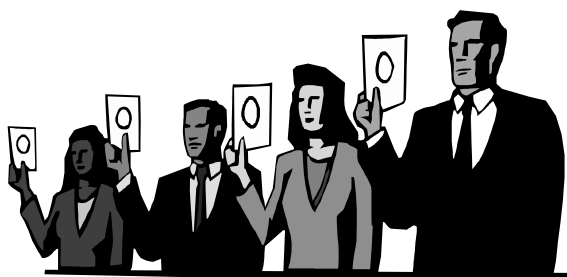


Kjære beboer!

Velkommen til årets generalforsamling i Orebakken borettslag!
Den avholdes torsdag 26. mai 2005 kl. 17.45 i Voksen kirke.

Innkallingen du nå holder i hånden, inneholder styrets årsberetning og regnskap for 2004.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslagets drift ved å møte opp på generalforsamlingen. Det er den muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.



På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboende møte, men bare med én stemme for andelen. Ektefelle/samboer må møte med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Fremleietaker har rett til å møte og har talerett, men ikke stemmerett. Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen, kan De i henhold til lov om boligselskap § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner. Forretningsorden ved generalforsamlingen finnes i Orebakken-permen, del 6 (siste utgave).



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2005

Ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag avholdes
torsdag 26. mai 2005 kl. 17.45 i Voksen kirke.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2004

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004

- A) Regnskap for 2004
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2004.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. FORSLAG

Presisering av Husordensreglenes § 6, Kjøring og parkering, vedrørende motorsykkel og moped

Motorsykkel- og mopedkjøring inne på boområdet er til sjenanse for medbeboere. I tillegg til trafikk og støy opptar motorsykler og mopeder plass i sykkelsturene, der det flere steder allerede er trangt om plassen. Styret har derfor ved et par anledninger informert om at motorsykler og mopeder ikke skal kjøres inn på boområdet og således blir å behandle på tilsvarende måte som biler etter Husordensreglenes § 6.

Det har vært reist spørsmål om hjemmelen for dette i Husordensreglene, der både begrepet bil og motorkjøretøy er benyttet. For å rette på dette vil styret foreslå en presisering av Husordensreglene slik at kun begrepet motorkjøretøy benyttes. § 6 vil da bli mer konsistent og dekkende for de faktiske forhold. Endringene innebærer at ordet "bil" byttes ut med "motorkjøretøy" i første og tredje setning i første avsnitt i § 6. De tre første setningene vil dermed lyde:

Orebakken borettslag skal være fritt for motorkjøretøyer. Ved nødvendig transportbehov er det tillatt å kjøre til sin bopel. Motorkjøretøyet skal kjøres ut av boområdet innen 30 minutter.

Styrets forslag til vedtak:

Husordensreglenes § 6, Kjøring og parkering, endres i henhold til ovennevnte forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år (nåværende styreleder har bedt om avløsning, men fortsetter som styremedlem ut sin valgperiode på 2 år)
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) 1 delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Aktivitetsutvalg

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder for 1 år: Miriam Rygh Andersen Landingsveien 82

Styremedlem for 2 år: Rune Fjørtoft Landingsveien 120
 Merete Hammari Landingsveien 100

Varamedlem for 1 år: Jon Magne Nielsen Landingsveien 72
 Madli Haaheim Indseth Landingsveien 106
 Henrik Finsrud Landingsveien 68
 Jomar Lygre Langeland Landingsveien 106

VALGKOMITÉ: Jon Magne Nielsen Landingsveien 72
 Viggo Hansteen Landingsveien 68
 Henrik Finsrud Landingsveien 68

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Rune Fjørtoft Landingsveien 120
 Varadelegert: Miriam Rygh Andersen Landingsveien 82

AKTIVITETSUTVALGET:

Erlend Bergh Andersen Landingsveien 82
 Berit Nortvedt Landingsveien 92
 Tor Taule Landingsveien 86

Oslo 28.04.2005
 I valgkomitéen for Orebakken Borettslag
 Unni Brunæs /s/

Oslo 28.04.2005

I styret for Orebakken borettslag

Jan Røsegg /s/ Miriam Rygh Andersen /s/ Rune Fjørtoft /s/
 Henrik Dons Finsrud /s/ Eyvind Røst /s/

ÅRSBERETNING FOR 2004

Høsten 2004 ble en fullstendig ajourført og revidert utgave av informasjonspermen "Orebakken med nærmiljø" delt ut til alle andelseiere. Informasjonspermen inneholder mye viktig informasjon om selve borettslaget, herunder styret og vaktmestertjenesten, samt bomiljøet. En del av den informasjonen som tidligere år har gått igjen i årsberetningen i innkallingen til generalforsamlingen, som du nå holder i hånden, finnes også i informasjonspermen. Styret har derfor valgt å redusere omtalen i årsberetningen på de områdene som står omtalt i informasjonspermen. Styret vil følgelig understreke viktigheten av at beboerne gjør seg kjent med informasjonen i Orebakken-permen.

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

A. STYRET:

Leder:	Jan Røsegg	Landingsveien 138
Nestleder:	Miriam Rygh Andersen	Landingsveien 82
Styremedlem:	Henrik Dons Finsrud	Landingsveien 68
Styremedlem:	Rune Fjørtoft	Landingsveien 120
Styremedlem:	Eyvind Røst	Landingsveien 138

B. VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Anne Schei	Landingsveien 84
Jon Magne Nielsen	Landingsveien 72
Madli Haaheim Indseth	Landingsveien 106
Jomar Lygre Langeland	Landingsveien 106

C. DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Rune Fjørtoft	delegert
Miriam Rygh Andersen	varadelegert.

D. VALGKOMITÉEN:

Unni Olesdatter Brunæs	Landingsveien 74
Viggo Hansteen	Landingsveien 68
Ømme Kristiansen	Landingsveien 78

E. AKTIVITETSUTVALGET:

Erlend Bergh Andersen	Landingsveien 82
Berit Nortvedt	Landingsveien 92
Tor Taule	Landingsveien 86

F. BOMILJØUTVALGET HAR BESTÅTT AV FØLGENDE BLOKKREPRESENTANTER:

L.vn. 56 - 60	(Ingen)	
L.vn. 66 - 72	Elisabeth Brodtkorb	(68)
L.vn. 74 - 78	Elisabeth Helland-Hansen	(74)
L.vn. 80	(Ingen)	
L.vn. 82	Liv Kjær, Hilde Lukkassen	(82)
L.vn. 84	Anne Schei (leder)	(84)

L.vn. 86	Grethe Simonsen	(86)
L.vn. 88 -92	Målfrid Hage, Eivind Steenstrup	(90)
L.vn. 94 - 98	(Ingen)	
L.vn. 100 - 106	Anne Eline Riisnæs	(100)
	Tom Bysveen	(104)
L.vn. 110 - 114	(Ingen)	
L.vn. 116 - 120	Karianne Paulsen	(120)
L.vn. 122 - 126	Astrid Norunn Schei, Kirsti Fokk	(126)
L.vn. 128 - 132	(Ingen)	
L.vn. 134 - 138	Gunnar Krøger	(136)

Styrets representant i Bomiljøutvalget: Miriam Rygh Andersen (82).

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til redusert forretningsførerkontrakt. Borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS er Håvard Bakken, tlf. 22 86 55 13.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers DA, oppnevnt av OBOS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget ligger i bydel Vestre Aker i Oslo med gateadresser Landingsveien 56-138. Parkeringshus/tilfluktsrom har adresse Landingsveien 54. Første innflytting i borettslaget var i 1974.

Borettslaget består av 13 blokker og 1 parkeringshus og har i alt 429 andelsleiligheter. Dertil kommer 3 utleielokaler og 4 fellesrom (dagligstue for beboerne, to lokaler for vaktmester/styre og trimrom/overnattingsrom for beboere/gjester). Leietagere i utleielokalene er Bamsehagen barnehage, bydel Vestre Aker og Vestre Akers Skiklub.

Eiendommen har gårdsnummer 31 og bruksnummer 315 og er på 34916 m². Borettslaget eier tomten (57,6 mål). Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 444 932.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens og likestillingslovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø og likestilling mellom kjønnene. Styret består av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget har en ansatt (vaktmester). Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

3.1 Styret

Styret har kontor i Landingsveien 78, tlf. 22 14 95 78 (tlf.svarer), og styrevakt én gang i uken, torsdager kl. 18.30 – 20.00.

E-postadresse: styret@orebakken.no

Hjemmeside: www.orebakken.no

3.2 Retningslinjer for styrearbeidet

Se Orebakken-permen, del 1.

3.3 Vaktmestertjenesten

Vaktmester Ingar Grønn ivaretar den daglige drift og løpende vedlikehold i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesteren har kontor i Landingsveien 78, tlf. 22 14 95 78 (tlf.svarer), hvor han i perioden september - april treffes to ganger i uken, hver mandag og onsdag kl. 10.00-11.00. I mai, juni og august utvides kontortiden til å gjelde også tirsdag og fredag til samme tid (evt. endringer kunngjøres i informasjonsbrev). Vaktmesters mobilnr. 481 25 905 skal kun benyttes i viktige, påtrengende tilfeller. Vennligst unngå å ringe privat til vaktmester utenom ordinær arbeidstid.

3.4 Salg av nøkler/skilt, maling etc.

Se Orebakken-permen, del 1, vaktmester.

3.5 Renhold

Firmaet Trappevask Service KNR AS har utført vask av trappeoppgangene og kjellergangene siden 2001. Evt. klager på vasken skal rettes til styret, som vil ta forholdet opp med firmaet.

3.6 Felles måling og kjøp av strøm

Se Orebakken-permen, del 3.

Borettslaget har inngått avtale med Istad Kraft AS om levering av strøm til beboerne. Istad Kraft AS er produkteier av Hjem Kraft. Avtalen er fornyet frem til utgangen av 2006. Styret har valgt å inngå en kraftavtale der strømprisen følger markedsprisen. Over tid har dette vist seg å være det rimeligste kraftproduktet. Kraftleverandørens påslag på markedsprisen er 1,25 øre/kWh (nettleie og offentlige avgifter kommer i tillegg). I tillegg kommer en fastavgift på kr 330,- pr. år.

Den enkeltes strømforbruk kan avleses på Internett. Det er en forutsetning at man har tilgang på en e-postadresse. For å få brukernavn og passord til sin egen strømmåler på Internett må man sende en e-post til post@hjemkraft.no med opplysning om:

- at du bor i Orebakken borettslag i Oslo
- leilighetsnummer
- navn på regningsmottaker

Når man har fått tildelt brukernavn og passord, er det bare å logge seg inn på www.hjemkraft.no under linken "Din måler".

Ved salg eller eierskifte av leiligheten **må** eierskifteskjema fylles ut. Skjemaet kan fås ved henvendelse til Hjem Kraft på tlf. 71 21 35 00, på Internett www.hjemkraft.no og www.orebakken.no eller ved henvendelse til styret.

For belysningen på borettslagets uteområder har Viken Nett AS drift og vedlikeholdsansvaret, som betales med ca. 30.000 kr pr. år.

3.7 Kabelanlegget (TV, radio, internett).

Se Orebakken-permen, del 4.

Gjennom SHK (Sameiet Hovseter Kabelnett) tilbyr borettslaget nå internett til beboerne med fri bruk (ingen månedsavgift) og et engangsbeløp på kr 1.100,- for modem, installasjon av modem og én e-postadresse (bekjentgjort i eget informasjonsbrev).

3.8 Rabattavtale med Telenor

Følgende rabattavtale mellom OBOS og Telenor gjelder automatisk for alle andelseiere:

Rabatter på tellerskritt:

- Inntil kr 4.000,- pr. år gir 20% rabatt.
- Utover kr 4.000,- pr år gir 25% rabatt.

Denne rabatten gjelder også samtaler til alle mobilnett og til utlandet.

- Gratis å ringe på lørdager, unntatt oppstartavgiften på 59 øre (gjelder kun samtaler til "Norgespris").
- Opptil 40% rabatt på internettabonnement.

Det gis ikke rabatt på trafikk til servicetelefoner (8xx- og 5-sifrede nr.), teletorg, opplysningen, internett etc.

Bestilling av telefoni og internettjenester skjer på www.obos.no.

Har du spørsmål til avtalen, ring Telenors kundeservice på tlf. 05000 eller besøk Telenors hjemmeside.

3.9 Brannsikringsutstyr

Se Orebakken-permen, del 3.

3.10 Parkering, kjøring

Se Orebakken-permen, del 6.

Kontrollen med at borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser overholdes er satt bort til Carpark AS. Kontrollavgiften for overtredelse av bestemmelsene er p.t. 500 kr (gjengs sats også i andre borettslag). Leien for borettslagets utendørs P-plasser er p.t. 900,- kr pr. år.

3.11 Fremleie

Se Orebakken-permen, del 3, for regler vedr. fremleie.

I perioden fra 1.4.2004 til 1.4.2005 var 2 andelsleiligheter fremleid

3.12 HMS (helse, miljø, sikkerhet) - internkontroll

Se Orebakken-permen, del 1, styret.

3.13 Dagligstuen

Se Orebakken-permen, del 2.

Dagligstuen er borettslagets fellesrom, som beboerne kan leie til arrangementer som fødselsdager og andre tilstelninger. Den består av et stort rom med bord og

stoler, et lite rom med sofa, to lenestoler og hyggelig belysning samt kjøkken med utstyr. Leien for er kr 250,- pr. dag for borettslagets beboere og kr 400,- for eksterne leietakere. Svært mange benytter seg av tilbudet, så vær tidlig ute hvis du planlegger selskap i helgene!

3.14 Hageparsellene

Se Orebakken-permen, del 2.

Hageparsellene mellom L.vn. 114 og 116 ligger på kommunal grunn. Borettslaget leier området av Friluftsetaten. Det koster kr 100,- pr. år å leie en parsell. Brukerne av parsellene arrangerer dugnad ved behov og har en kontaktperson i styret. På borettslagets hjemmeside, hvor Parsellutvalget har egen side, kan man finne informasjon og kart over området og få kontakt med utvalgets kontaktperson. Brukernes glede over å ha sin egen hageparsell i borettslaget er tydelig.

3.15 Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK)

Se Orebakken-permen, del 4.

3.16 Oversikt over vesentlig vedlikehold/ rehabilitering i borettslaget

ÅR	TILTAK
1986	Utbedret fasader. Skiftet alle "små" vinduer (til Nordan 3-lags).
1987	Installert callinganlegg.
1991	Installert vannmålere i alle blokker. Utvendig oppussing av høyblokkene og P-hus. Omtekking av alle tak. Alle leil. forsynt med brannslukkeapparat og røkvarsler.
1993	Elektriske porter og nye beslag i P-hus. Alle kjellergulv malt.
1994	Påbegynt rehabilitering av antenne- og kabelanlegg. Balkongfasadene på kjøkkensiden blokkene 110-138 oppusset. Heisene rehabilitert etter nye forskriftskrav.
1995	
1996	Gravet langs kjellermur L.vn. 56-60 for bedre drenering. Forbedret utlufting av blokkenes oppforede tretak.
1997	
1998	Slutført rehabilitering av P-hus, støpeasfalt på dekkene, malt innvendige vegger/tak. Påbegynt oppussing/rehabilitering av fasadene. Slutført oppgradering av antenne/kabel-anlegg.
1999	Påbegynt omtekking av takene, nye sinksluk fra balkongtak, foring (nye rør) i flere indre nedløpsrør fra tak. Innredning av egen sentral for mottak av TV-signaler. Oppusset alle inngangspartier og dører, oppgangene L.vn. 58, 82 og 84 og "dagligstuen". Nye låssylindre i alle inngangsdører. Graving langs kjellermur L.vn. 106 for bedre drenering. Videreført oppussing av fasadene.
2000	Slutført omtekking av alle blokkenes tak og fasadeoppussing av lavblokkenes stueside. Installert 2-veis telefon i heisene med forbindelse til vaktelskap. Malt gavlvegger/kjellerinnganger. Malt 6

- oppganger (L.vn. 66, 68, 72, 74, 76, 78). Opparbeidet uteområdet ved L.vn. 110-114. Istandsatt benker og bord i uteområdet.
- 2001 Oppusset høyblokkenes fasader mot vest. Oppusset 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 langs trapp fra hjørnet av L.vn. 84. Montert nye belysningspunkter langs P-hus. Installert ny styringsenhet for strøm P-hus. Reparert og pusset opp overbygg kjellertrapp L.vn. 66. Utbedret trege ytterdører i inngangspartier. Malt alle kjellergulv, –vegger og tak. Påbegynt maling av 21 oppganger (L.vn. 80, 86, 94-106, 116-138). Montert 2 ekstra lyspunkter i oppgangene lavblokker. Montert ekstra lyspunkt i hver etasje i oppgangene høyblokker. Anskaffet nye brannslukkere og røkvarslere til alle leilighetene. Montert ekstra sykkelstativer (kroker) i tak kjellerrom. Påbegynt omlegging av S-stein pga. setninger, stygge kanter etc. Remontert utendørs vannkraner lavblokker.
- 2002 Slutført installasjonsarbeidene for fellesmåling og felles kjøp av strøm. Slutført ombygging av kabelnettet (fra serienett til stjernenett) for bredbåndstjenester. Slutført fasadeoppussing (balkonger) på lavblokkenes kjøkkenside og maling av 21 oppganger (se 2001). Oppgradert "torget" iflg. uteområdeplanen. Montert nye forskriftsmessige lekeapparater på lekeplassene. Anlagt ballbinge ved grusbanen i Hovseterdalen (støttet av OBOS, bydel Røa og flere Hovseter-borettslag). Pusset opp Dagligstuen (L.vn. 86). Montert nye inngangsdører til Dagligstuen og styrekontor. Videreført omlegging av S-stein (ved L.vn. 56, 78, 84, 106, 118, 120-122, 134). Lagt fartshump ved L.vn. 122-126. Utbedret enkelte kummer (ny topp med lokk). Ombygget ventilasjonsanlegget i P-huset pga. støy mot nærliggende blokker. Beiset utvendig alle vinduene som ikke vender mot balkongene. Malt oppgangene L.vn. 110, 112 og 114. Anlagt ny gangvei med varmekabler langs P-husets vestsider. Montert orienteringsskilt for Orebakken ved gangvei gjennom skogen. Oppmerket utendørs parkeringsplasser.
- 2003 Slutført oppgradering av området foran blokkene iflg. uteområdeplanen. Påbegynt utskifting av vinduer og dører mot balkonger. Dreneringsarbeider (oppgraving) 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. Oppusset fellesrom i L.vn. 82 (vaskerom og toalett). Oppusset utleielokalet til Bamsehagen Barnehage.
- 2004 Anlagt nye dører til plan 2 og 3 i P-husets vest-fasade for enklere adkomst. Fullført utskifting av vinduer og dører mot balkonger. Fullført fornyelse av inngangspartiene. Anlagt trinnfri adkomst utenfra til inngangsdørene. Fastmontert grill på torvet.

Utbedret (drenert) balkonger med problemer med vannansamling.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404150. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, jfr. husleiekontraktens definisjon. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Hvis flere leiligheter er berørt, notér hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og oppgi dette når skaden meldes til borettslagets styre og forsikringsavdelingen i OBOS, tlf 22 86 55 00, faks 22 86 57 04, e-post: forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring har If Skadeforsikring en egenandel på kr 6.000,-. Selv om borettslagets forsikring benyttes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis styret vedtar dette.

5. FORKJØPSRETT OG OMSETNING AV LEILIGHETER

Se Orebakken-permen, del 3, for informasjon om regler for forkjøpsrett.

Andelseiere som ønsker å benytte forkjøpsretten, må selv følge med i OBOS fellesannonser tirsdag og torsdag i Aftenposten. OBOS sender ikke lenger til styret informasjon for oppslag om leiligheter til salg i borettslaget.

Omsetning av leiligheter i borettslaget er omtrent som i fjor, med 22 solgte leiligheter i perioden 1.4.2004 til 1.4.2005. Disse fordeler seg slik: 5 fireroms-, 12 treroms-, og 2 toromsleiligheter.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling den 04.05.2004 har styret avholdt 16 styremøter og behandlet 112 saker (pr. 28.04.2005). I tillegg er avholdt et antall arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer etc. Styrevakter er avholdt hver torsdag kl. 18.30 - 20.00 i styrerommet, Landingsveien 78. Styret er representert i Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) og har deltatt i møter der.

6.1 Styrets medlemmer, oppgavefordeling

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder (økonomi, beboer- og boligsaker, drift og vedlikehold etc.), men med tilpasninger og fordeling alt etter saksmengde, arbeidssituasjon etc.

6.2 Informasjon til/fra beboerne

Styret ønsker en god kommunikasjonen med beboerne. Informasjon fra styret til alle beboerne skjer gjennom *Informasjonsbrev*. De deles ut i beboerens postkasser eller som oppslag i oppgangen. I tillegg kan Informasjonsbrev mottas som *e-post*. Gi i såfall beskjed til styret@orebakken.no med opplysning om adressenummer i Landingsveien. Siste driftsår (pr. 28.04.2005) er det gått ut 8 Informasjonsbrev.

LyttePosten er styrets og utvalgenes (bl.a. Bomiljøutvalgets) organ for spørreundersøkelser blant beboerne for å få tilbakemeldinger, innspill og forslag. Av naturlige årsaker utkommer LyttePosten høyst uregelmessig. Ett eksemplar er sendt ut siste driftsår (pr. 28.04.2005). Styret mottar gjerne forslag til spørsmål til LyttePosten.

Borettslaget har egne hjemmesider på Internett. Adressen er www.orebakken.no. På hjemmesiden blir informasjonsbrevene lagt ut. I tillegg ligger det mye nyttig informasjon, bl.a. borettslagets husordensregler og vedtekter samt informasjon om nærmiljøet med linker til lokale idrettslag og lignende. Styret har egen e-post adresse som beboerne kan benytte ved kommunikasjon med styret eller vaktmester: styret@orebakken.no.

Borettslaget har også en egen informasjonskanal på kabel-TV nettet, kanal C61. Informasjonen her vil i stor grad være den samme som i Informasjonsbrevene.

6.3 Revisjon av informasjonspermen "Orebakken med nærmiljø"

Informasjonspermen "Orebakken med nærmiljø" ble delt ut til alle andelseiere i 2001. Styret har lenge arbeidet med en gjennomgående ajourføring og revisjon av permen. Dette arbeidet ble sluttført i fjor og en komplett utgave av innmaten i permen ble delt ut til alle andelseiere i fjor høst (2004). Vi håper beboerne har tatt seg tid til å gjøre seg kjent med innholdet i permen, og at den ellers kan være et nyttig oppslagsverk. Styret får mange henvendelser fra beboere med spørsmål som beboerne selv kan finne svaret på i informasjonspermen. Vi vil samtidig oppfordre alle til å ta vare på informasjonsbrevene fra styret. Det er satt av plass til disse under del 7 i permen.

Informasjonspermen skal følge leiligheten, dvs. den *skal ikke tas med ved flytting*.

6.4 Blokkrepresentanter, beboermøter

Blokkrepresentantene, som også utgjør Bomiljøutvalget, er en gruppe positive personer som ønsker å gjøre noe ekstra for miljøet i borettslaget. Styret ønsker å minne om betydningen av dette utvalget og oppfordrer alle til å stille på blokkmøtene. Det mangler (våren 2005) blokkrepresentanter i Lvn. 56-60, 80, 94-98, 110-114 og 128-130. Styret og bomiljøutvalget håper det er noen som kan tenke seg å stille opp for trivselen i borettslaget. Er du interessert - ta kontakt med styret.

6.5 Underutvalg

Bomiljøutvalget

Jfr. pkt. 6.4 og Orebakken-permen, del 1. Bomiljøutvalget har ca. 6 møter i året. Det tar opp og behandler saker fra blokkmøtene og fra styret, spesielt trivsels- og miljøskapende saker, som beplantning, innredning og dekorering av fellesrom m.v.

Aktivitetsutvalget

Aktivitetsutvalget arrangerte i fjor høstfest med storband, tryllekunstner og grilling av lam som en flott markering av borettslagets 30-års jubileum. I tillegg arrangerte utvalget julegrantenning første søndag i advent på torget med gløgg, julemusikk og poser til barna. Begge arrangementer var svært vellykkede.

Pensjonist-treffet

To positive foregangskvinner startet i fjor opp med et ukentlig treff for borettslagets pensjonister i dagligstuen. Pensjonistene koser seg hver tirsdag mellom kl. 12.00 og kl. 14.00 med kaffe og litt å bite i. Nå er det planer om mer aktivitet. En av gruppens aktive har vært i kontakt med Oslo Idrettskrets, som bidrar med støtte til mosjonstiltak, og nå skal de over seksti snart på turer i skogen!

6.6 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 fast på første del av styremøtene ("vaktmesterens halvtime"). Samarbeidet gjelder også borettslagets internkontroll (HMS), hvor arbeidsbeskrivelsen for vaktmester utgjør en viktig del. Denne ajourføres sammen med vaktmesteren i samsvar med gjeldende praksis og internkontrollforskriften.

6.7 Samarbeidet mellom borettslaget og Forsvaret

Forsvaret er andelseier til 41 leiligheter i borettslaget. Ordningen der en av Forsvarets beboere var kontaktperson mot borettslagets styre, fungerte bra tidligere, men det er for tiden ingen slik representant. Det er viktig med dialog og samhandling mellom Styret og Forsvarets beboere. Styret ønsker derfor å gjenopprette denne ordningen, og oppfordrer Forsvarets beboere til å ta kontakt med styret.

6.8 Nye vinduer/dører mot balkonger og nye inngangspartier

Borettslagets store prosjekt de siste årene er nå gjennomført. Beboerne har enten fått nye vinduer og balkongdører eller økonomisk kompensasjon for at de har skiftet selv, og alle oppganger har fått ny inngangsdør med tilhørende veggfelt. Steinleggingen utenfor inngangsdørene er også gjort om (se pkt. 6.9). Kun mindre justeringer og etterarbeider gjenstår. Det viser seg at borettslaget har klart dette store økonomiske løftet uten å ta opp lån! Den opprinnelige likviditetsanalysen fra OBOS viste at vi ville trenge et lån på ca 10 millioner. Ved at vi økte husleien noe måneder tidligere enn forutsatt, startet prosjektet noe senere, og at prosjektet har trukket lengre ut i tid enn opprinnelig planlagt, har vi vært i stand til å gjennomføre prosjektet ved hjelp av oppsparte midler og de løpende husleieinntektene. Av den grunn var borettslagets disponible midler ved årsskiftet heller små, men de bygger seg nå opp igjen til et betryggende nivå.

Alle navneskilt på utendørs ringetablåer ble skiftet ifm. prosjektet. De som ønsker endret navn på ringetablået, kan bestille dette i vaktmesters eller styrets kontortid (se pkt. 3.1 og 3.3).

6.9 Trinnfri adkomst i inngangspartiene

Styret fikk sommeren 2003 pålegg fra Renovasjonsetaten om å anlegge trappefri adkomst til søppelrommene i lavblokkene. Istedenfor å anlegge ramper av metall e.l. kun foran søppelromsdørene valgte styret å se på en løsning for trinnfri adkomst for hele inngangspartiet under ett. I tillegg ble det valgt å oppgradere inngangspartiene i høyblokkene på samme måte. Siden tiltaket fremmer fremkommelighet for bevegelseshemmede, søkte styret Helse- og velferdsetaten i Oslo kommune om støtte til prosjektet. Borettslaget fikk innvilget 400.000 kr i støtte. Støtten utgjorde dermed om lag 90 prosent av prosjektets totale kostnader.

6.10 Oppgraderingen av uteområdet

Arbeidene ifm. uteområdeplanen er ferdige, og styret håper beboerne vil benytte seg av de installasjonene som er etablert. Utearealene er blitt lune og fine, og det er med glede vi ser at spesielt barna er flittige brukere av sandkasser og lekeapparater. Det er gjort noen etterarbeider i form av montering av flere bord i sittegrupper, og det vil i sommer bli utført vedlikehold på blomsterkasser, sittegrupper og lekeapparater i henhold til vedlikeholdsavtale som også ivaretar sikkerheten (HMS).

Styret vil foreta en befaring av området i sin helhet og få gjort en del nødvendig vedlikehold av bl.a S-sten rundt kummer som er sunket ned, utvidelse av enkelte svinger der bl.a søppelbilen har vanskelig for å komme frem, og annet nødvendig vedlikehold. Forhåpentlig er også den vedtatte felles utegrillen kommet på plass innen du leser dette.

6.11 Trimrom og overnattingsrom

På generalforsamlingen i 2004 ble det vedtatt at borettslagets fellesrom i Landingsveien 98 skulle gjøres om til trimrom for beboerne og overnattingsrom for beboernes gjester som en prøveordning. Begge tilbudene ble åpnet i januar i år.

Trimrommet har apparater av profesjonell kvalitet. Noen apparater er kjøpt brukt og noen er nye. Styrets konklusjon så langt er at dette har vært en suksess. Om lag 80 beboere har hentet nøkkel til trimrommet, og tilbakemeldingene fra brukerne har vært mange og gode. Vi har også fått forslag til forbedringer, herunder kjøp av flere typer apparater. Styret vil imidlertid avvente videre investeringer til vi har fått ytterligere erfaringer med bruken. Hvis flere apparater skal kjøpes inn, må naborommet tas i bruk (dette står i dag ubrukt).

Overnattingsrommene har også vært et attraktivt tilbud for flere. Brukshyppigheten er her naturlig nok mindre, men tilbudet er ikke mindre viktig for dem som benytter seg av det. Innredningen av rommene er noe spartansk, men vi planlegger å pusse opp lokalene og kjøpe inn noen møbler etter hvert. Rommene og deler av felleslokalet ellers har for øvrig behov for en generell

oppussing. Styret vil i neste periode vurdere i hvilket omfang det skal foretas investeringer her.

Se også Orebakken-permen, del 2.

6.12 Hageparsellene

I 2004 sørget styret for oppsetting av nytt gjerde rundt parsellene. Se også Orebakken-permen, del 2.

6.13 Bekjempelse av rotter

Rotter ser ut til å trives i borettslagets hageparseller, og antallet rotter har økt den senere tid. Styret har derfor engasjert et firma for å bekjempe rottebestanden. Som flere sikkert har lagt merke til, innebærer det blant annet utsetting av et større antall åtebokser i hele borettslaget. Disse er forskriftsmessig sikret og er trygge for barn, katter osv. Bekjempelse av en etablert rottebestand er et langsiktig prosjekt, og åteboksene vil ventelig bli stående i lengre tid.

6.14 Dugnad, containere

Rusken-aksjonen 2004 ble avholdt 28. april, og styret vil rette en stor takk til alle som deltok på dugnaden. For å dekke borettslagets behov settes det ut containere for avfall 4 ganger i året.

6.15 Fakturabehandling

Styret har inngått avtale om "f@kturabehandling", som innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Den sikrer effektivisering av borettslagets fakturaer på en sikker og korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente frem tidligere betalte fakturaer.

6.16 Kurs

Styret har deltatt med ett medlem på OBOS' kurs om ny Lov om borettslag. Loven forventes å tre i kraft fra 1. juli i år. Loven betyr blant annet at husleiekontrakten mellom andelseier og borettslag bortfaller i sin helhet. Dette betyr at andelseier får en boretts til en bestemt leilighet og ikke lengre står i et leieforhold til borettslaget.

Som følge av lovendringen anbefaler OBOS at alle borettslag vedtar nye vedtekter tilpasset loven. OBOS har under utarbeiding forslag til standard vedtekter for alle OBOS-tilknyttede borettslag. Styret tar sikte på å fremme et sett med nye vedtekter for Orebakken borettslag til generalforsamlingen 2006.

Styret har også deltatt med ett medlem på "Våtromsdagene 2004", arrangert av Fagrådet for våtrom (FFV) og Norges byggforskningsinstitutt. Oppfyllelse av kravene i FFVs våtromsnorm er et vilkår for borettslagets økonomiske bidrag til beboere som rehabiliterer baderomsgulvet (se Orebakken-permen, del 3).

6.17 Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner

I driftsperioden 2004-2005 er det utført følgende større arbeider:

- Fullført utskifting av vinduer og dører mot balkonger.
- Fullført fornyelse av inngangspartiene.

- Anlagt trinnfri adkomst utenfra til inngangsdørene.
- Utbedret (drenert) balkonger med problemer med vannansamling.
- Fastmontert grill på torvet.

6.18 Planlagte investeringer og vedlikeholdsarbeider

Følgende vedlikeholdsarbeider og investeringer planlegges for 2005 og videre.

- Videre omlegging av S-sten pga. setninger, stygge kanter etc.
- Anlegge 3 nye fartshumper ved L.vn. 128-132, 66-72 og 80-82.
- Fornyelse av glassfiberplatene mellom balkongene.
- Rehabiliteringsarbeider i P-huset: Fornyelse av innvendige støpejernsrør, fornyelse av platefeltene i fasaden, forskriftsmessig vedlikehold av utstyr i tilfluktsrom.
- Videre utbedring av indre taknedløpsrør.
- Videre maling av oppganger.

6.19 Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK)

Fra Orebakken borettslag har styreleder Jan Røsegg og Vidar Holum vært representert i styret for SHK og deltatt i møter der. Se Orebakken-permen, del 4, for mer informasjon.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2004

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag avviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet en driftsoversikt, som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. Dette gjør seg bl.a. gjeldende ved at investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført.

Borettslagets anleggsmidler avskrives ikke. Avdrag på lån blir utgiftsført.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikt skal i henhold til forskriftene ikke deles på en slik måte at den er i balanse.

Både i driftsoversikten og i oversikten over eiendeler og gjeld benyttes begrepet "disponible midler". Dette viser hva borettslaget pr. 31.12.2004 kan overføre til regnskapsåret 2005.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2004 er satt opp under denne forutsetning.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2004 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

7.1 Inntekter

Inntektene i 2004 var totalt kr 12 216 076,-. Det er en økning av inntektene i forhold til budsjettet for år 2004 på kr 616 076,-. Den viktigste årsaken til avvik fra budsjettet er posten "andre inntekter". Den ble budsjettet med kr 100 000,-, mens regnskapet viser kr 642 870,-. Hovedårsaken til avviket er tilskuddet på kr

400.000,- fra Helse- og velferdsetaten i Oslo kommune ifm. prosjektet trinnfri adkomst til inngangspartiene, refusjon av kr. 64 018,- for strøm til borettslagets utleielokaler, som ved en feil ble belastet borettslaget, og tilbakebetaling av kr 12 072,- for borettslagets andel i Hovseter Vel, som ble oppløst i 2004.

7.2 Utgifter

Utgiftene i 2004 var totalt kr 20 820 267,-. Det er en reduksjon av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2004 på kr 6 057 733,-. De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er:

- Drift, vedlikehold og rehabilitering/påkostninger ble budsjettert med i alt kr 21 000 000,- mens regnskapet viser kr 15 845 454,-. Av dette utgjør utskiftingen av vinduer og dører mot balkonger samt fornyelse av inngangspartiene kr 13 590 175,- (fakturert i 2004) og øvrige drift- og vedlikeholdskostnader kr 2 255 279,-. Avviket skyldes hovedsakelig at det, ut over vindusprosjektet, ikke har vært andre større, kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter i borettslaget og at slutfaktura for vindusprosjektet ble utbetalt i 2005 i stedet for 2004.
- Renteutgifter ble budsjettert med kr 1 600 000,-, mens regnskapet viser kr 601 425,-. Årsaken til avviket er at det ikke ble behov for å benytte det budsjetterte lån ifm. vindusprosjektet (se pkt. 6.8).
- Energi og brensel ble budsjettert med kr 300 000,-, mens regnskapet viser kr 549 771,-. Dette skyldes at strømprisene i 2004 vært høyere enn lagt til grunn.
- Medlemskontingent ble budsjettert med kr 86 000,-, mens regnskapet viser kr 75 825,-. Hovedårsaken er bortfall av kontingent til Hovseter Vel etter oppløsningen av velet.

7.3 Resultat og disponible midler

Resultatet av driften for 2004, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en reduksjon av borettslagets disponible midler på kr 8 604 192,-.

Borettslaget hadde negative disponible midler pr. 31.12.2004 på kr 70 832,-. Styret valgte dette fremfor å åpne byggelånet for vindusprosjektet, som ville medført vesentlig høyere gebyr. Styret foreslår at beløpet dekkes inn av driften i år 2005.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

8. KOSTNADSUTVIKLINGEN FOR 2005

8.1 Kommunale avgifter år 2005.

Vann- og avløpsavgiften økes med 7,9%. Det er ikke meldt om økning i renovasjonsavgiften.

8.2 Borettslagets lån og innskudd

Borettslaget har ett *lån* i OBOS med flytende rente og avdragsfrihet (fra 1999) frem til 30.12.2005, da første avdrag forfaller. Lånet løper til 2015. Renten var 2,45 % pr. 08.03.2005. Lånebeløpet fremgår av regnskapet.

Renter på *driftskonto* i OBOS pr. 01.01.2005 var 0,10 %.

Renter på *sparekonto* (særvilkår) i OBOS pr. 01.01.2005 var 2,00 %.

8.3 Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret for 2005 økes ikke.

8.4 Medlemskontingent i OBOS

Medlemskontingenten i OBOS øker fra kr 175,- til kr 200,- fra 01.01.2005.

8.5 Revisjonshonoraret

For 2005 vil revisjonshonoraret øke tilsvarende konsumprisindeksen.

8.6 Forsikring

Forsikringsselskapene foretar individuell prisjustering ut fra boligselskapets egen skadesituasjon. Det kan gi store utslag i premien. For Orebakken borettslag har premien økt fra kr 878 919,- for 2004 til kr 923 221,- for 2005.

8.7 Øvrige kostnader

For disse er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2005.

9. BUDSJETT FOR 2005

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i år 2005. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Tallene er avrundet til nærmeste 1000 kr.

Det er tatt høyde for de vedlikeholds- og investeringsplaner som foreligger (jfr. årsmeldingens pkt. 6.18), som for 2005 forutsettes å medføre vesentlig reduserte kostnader i forhold til de foregående år. Det faste styrehonoraret er foreslått økt med ca. 3,5 %, tilsvarende lønnsutviklingen innenfor eiendomsdrift og forretningsmessig tjenesteytelse, til kr 336.000,- for 2005.

Driften i 2005 forutsetter ingen ytterligere økning av husleien. Det planlagte låneopptak på kr 10.000.000,- pga. investeringen i nye vinduer og inngangspartier har ikke blitt nødvendig (jfr. pkt. 6.8).

Budsjettet gir en forventet økning i disponible midler på kr 2 438 000,- i 2005.

Oslo 28.04.2005

I styret for Orebakken borettslag
Jan Røsegg /s/ Miriam Rygh Andersen /s/

Henrik Dons Finsrud /s/ Rune Fjørtoft /s/ Eyvind Røst /s/

