

### 1. STYRET

På generalforsamlingen 12. mai 2014 ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Helge Steensen	Valgt for 2 år
Styremedlem:	Britt Næsje	Ikke på valg i 2014
Styremedlem:	Pål Henrik Jonassen	Valgt for 2 år
Varamedlem:	John Vidar Baarli	Valgt for 1 år
Varamedlem:	Cecilie Tank-Nielsen	Valgt for 1 år

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Hedemark Revisjonsbyrå as.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 932.098.458 og har adressene: Jacob Aalls gate 29 A, 29 B og 29 C, 0364 Oslo.

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Borettslaget har som formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi bruksrett til egen bolig i det bygget laget eier.

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste som utføres av vaktmester Gilberto Teixeira. Vaktmesteren utfører generelt tilsyn med borettslagets eiendom samt vask av hoved- og baktrappene. Fagfolk leies inn ved spesielle behov.

Borettslaget har avtale med Get som levererandør av kabel-tv-tjenester og bredbånd.

#### **Bruksoverlating (tidligere fremleie)**

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets godkjenning samt godkjenning av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

#### **Brannsikringsutstyr**

Alle leilighetene har multikriteriadetektorer (kombinasjon røyk/varme) pluss alle leiligheter har husbrannslange; dette er borettslaget eiendom. I fellesarealene er det montert sokkelsirener, manuelle brannmeldere pluss pulverapparater på loft og kjeller. Ved alle hovedinngangene er det montert brannalarmsentraler med orienteringsplaner. Borettslaget har inngått avtale med leverandøren om årlig vedlikehold og testing av utstyret. Defekt utstyr skal meldes til styret.

På borettslaget hjemmeside ligger all informasjon om borettslaget; regnskaper, vedtekter, HMS, tidligere rehabiliteringer, vaktmestertjenesten, årsrapporter, rutiner brannvern etc.

Adressen er **[www.jacobaallsgt29.no](http://www.jacobaallsgt29.no)**

### 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendom er forsikret i W.R.Berkley Insurance Norway NUF med polisenummer 101151.2. Skade meldes til Crawford and Company AS. Se forøvrig borettslagets hjemmeside.

### 5. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

I tillegg til den ordinære generalforsamlingen 12. mai -14 har styret avholdt åtte styremøter og tre byggemøter med entreprenør pluss en ekstraordinær generalforsamling 5. desember. Styret generelle oppgaver har vært løpende ordinære driftsspørsmål og –saker, kontakt med forretningsfører og vaktmester pluss informasjon til beboerne.

Gårdens skorsteiner ble i november - desember 2014 rehabilitert og satt i forskriftsmessig stand. I tillegg ble det skiftet sotluker og feieluker.

I borettslaget hjemmeside er det en beskrivelse av prosjektet samt informasjon om det regelverket som er knyttet til montering og bruk av ildsteder i bygårder. Her er det mye viktig informasjon som bør leses av alle.

Denne informasjonen finnes her:

[http://www.jacobaallsgt29.no/Pages/Teknisk\\_info/TB-Skorsteiner.html](http://www.jacobaallsgt29.no/Pages/Teknisk_info/TB-Skorsteiner.html)

Pipe-rehabiliteringen var siste fase av brannsikringsprosjektet som ble påbegynt i august 2013 og avsluttet i april 2014. Kostnadene til dette prosjektet ble regnskapsført i 2013 og detaljer om prosjektet kan leses i styrets årsrapport for 2013.

Vedlikehold i 2014:

- Rehabilitering av gårdens skorsteiner. Det ble benyttet to metoder: foringsrør og glidestøp. Arbeidet inkluderte gjenmuring av kratere og skifte av feie- og sotluker samt enkelte maler- og murerarbeider i leilighetene. Den enkelte andelseier betalte selv fra- og tilkobling av leilighetens ildsted(er).
- Montering av nye lykter ved alle tre inngangene og til portrommet. Montering av støpsel på gårdens front. Montering av lyskupper i trapp til kjeller.
- Innkjøp av ny sandkasse.
- Årskontroll av brannalarmanlegget.
- Gjennomføring av årlig dugnad som bl.a. inkluderer rydding av fellesarealer.

I borettslaget hjemmeside er det inntatt et kapittel om HMS (Helse - Miljø - Sikkerhet). Disse sidene beskriver formålet med HMS-arbeidet, internkontroll, styrets arbeid og ansvar samt lover og forskrifter.

Dette kapittlet skal utvikles videre spesielt vedr. sjekklister for styrets egenkontroll.

Denne informasjonen finnes her:

<http://jacobaallsgt29.no/Pages/HMS/HMS.html>

### 6. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift for borettslag, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektene i 2014 var totalt på kr. 954.576,-

Driftsutgiftene i 2014 var totalt på kr. 689.231,-

Resultatet av driften for 2014, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et positivt årsresultat på kr. 137.040,-

Styret foreslår at årets resultat benyttes til å dekke tidligere års udekket tap.

Borettslaget har negativ bokført egenkapital. Bygningen er imidlertid oppført med en verdi langt under den reelle verdien og styret anser derfor at den reelle egenkapitalen er positiv og at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

### 7. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2015

#### Inntekts- og Kostnadsoverslag

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader for 2015. Tallene er vist i budsjettkolonnen. Oversikten gir et forventet årsresultat på - kr. 374.010,-. Etter avdrag på lån og låneopptak på kr. 200.000,- er det budsjettert med en reduksjon av disponible midler med kr. 279.010,-.

Budsjettet for 2015 er basert på at felleskostnadene økes fra 1. januar 2015 med 5%.

Den budsjetterte vedlikeholdskostnaden gjenspeiler rehabiliteringen av gårdens skorsteiner som i hovedsak ble utført i 2014.

For de øvrige postene vises det til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget som er utarbeidet på grunnlag av ordinær drift i 2015.

Oslo, 27. april 2015

Styret i Borettslaget Jacob Aalls gate 29

-----  
Helge Steensen /s

-----  
Britt Næsje /s

-----  
Pål Jonassen /s