

1. STYRET

På generalforsamlingen 26. mai 2016 ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Helge Steensen	Valgt for 2 år
Styremedlem:	Britt Næsje	Ikke på valg
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 AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Hedemark Revisjonsbyrå AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 932098458 og har adressene: Jacob Aalls gate 29 A, 29 B og 29 C, 0364 Oslo

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens- og likestillingslovens bestemmelser.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste som utføres av vaktmester Gilberto Teixeira. Vaktmesteren utfører generelt tilsyn med borettslagets eiendom, vasker hovedtrappene hver uke og baktrappene hver 14. dag. Fagfolk leies inn ved behov. Vaktmesteren kontaktes via styret.

Kabel-TV

Borettslaget har avtale med GET som levererandør av kabel-tv-tjenester.

Nøkler og Navneskilt

Det er en universalnøkkel til hovedinngangene, portrom, loft og kjeller. Det er egen nøkkel til sikringsskapene i kjelleren. Ved behov kan styret være behjelpelig med nøkler. Skilt til navnetavlene ved inngangene bestilles via styret.

Bruksoverlating (tidl. fremleie)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og 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 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.

HMS – Internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter gir bestemmelser om at styret i boligselskapet plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr; - Brann- og eksplosjonsvernloven;
- Forurensningsloven; - Arbeidsmiljøloven.

For å oppfylle kravet har borettslaget et internkontrollsystem på brannvern, oppfølging i fm orden i rømningsveier og fellesarealer, egenkontroll av det elektriske anlegget etc. Styrets medlemmer og vaktmesteren fører kontinuerlig tilsyn med borettslagets eiendom. Beboerne oppfordres til å melde fra om mangler, ønskede eller nødvendige utbedringer som man mener må gjøres.

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.

Informasjonen finnes her:

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

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

Adressen er **www.jacobaallsgt29.no**

4. FORSIKRING

Borettslagets eiendom er forsikret hos Gjensidige med polisenummer 83825974.

Den enkelte andelseier er i flg. vedtektene pålagt å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

I tillegg til den ordinære generalforsamlingen 26. mai -16 har styret avholdt to styremøter og to eksterne møter. Styrets generelle oppgaver har vært løpende ordinære driftsspørsmål og -saker, kontakt med forretningsførere og vaktmester pluss informasjon til beboerne.

De siste årene har borettslaget foretatt omfattende vedlikehold og oppgradering av bl.a. brannsikkerheten. Gården ble i oktober inspisert av branninnspektør. Styret har mottatt ferdigstillelsesattest fra Brann og redningsetaten over alle avvik som opprinnelig ble påpekt i 2011. Eneste gjenstående punkt er oppgradering/utbedring av brannskillet mellom kjelleren og 1. etasje. En akseptabel tidramme for gjennomføring av dette tiltaket er 2022. Styret er anbefalt å vente med utbedring i påvente av mulige endringer i forskriftene.

Sammenlignet med tidligere perioder har siste år vært rolig.

Vaktmesteren har foretatt generelt vedlikehold av gårdens eiendom som omfatter fellesarealene, forhavene med plener, hekk og trær etc.

Vedlikehold i 2016:

- Årskontroll av brannalarmanlegget
- Gjennomføring av årlig dugnad som bl.a. inkluderer rydding av fellesarealer
- Det er foretatt noe vedlikehold på enkelte inngangsdører samt portromsdøren inkl. låssystemet og porttelefonen.

6. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2016 var totalt på kr. 1.002.960,-

Utgiftene i 2016 var totalt på kr. 724.129,-

Resultatet av driften for 2016, inklusive finansielle inntekter og utgifter, gir et overskudd på kr. 191.276,-. Overskuddet for 2016 foreslås benyttes til å dekke tidligere års udekket tap.

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 69.152,-.

Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke intruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

7. BUDSJETT 2017

Styrets budsjett for 2017 er vist til høyre for driftsoversikten i årsregnskapet. Budsjettet er utarbeidet på grunnlag av ordinær drift i 2017 og basert på at felleskostnadene ikke endres.

Oversikten gir et forventet positivt resultat på kr. 133.578,-.

Etter avdrag på lån viser budsjettet en positiv utvikling i disponible midler på kr. 9.091,-.

Oslo, den 27. mars 2017

Styret for Borettslaget Jacob Aalls gate 29

Helge Steensen /s

Britt Næsje /s

Pål Jonassen /s