

## 1. STYRET

På generalforsamlingen 10. mai 2017 ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Helge Steensen	Ikke på valg
Styremedlem:	Britt Næsje	Valgt for 2 år
Styremedlem:	Pål Henrik Jonassen	Ikke på valg
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. 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 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](http://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

Styret har i 2017, og inn i inneværende år, brukt tid på å innhente og vurdere leverandører av kollektiv avtale for bredbånd. *Dette ble avsluttet på vårparten 2018. Valget falt på Get med aktivering av avtalen 16. april -18.*

I tillegg til den ordinære generalforsamlingen 10. mai -17 har styret avholdt to styremøter, hatt epostutveksling i saker der dette har vært hensiktsmessig eller påkrevet og ellers hatt løpende kontakt.

Styrets generelle oppgaver har vært løpende ordinære driftsspørsmål og -saker, kontakt med forretningsfører og vaktmester pluss informasjon til beboerne.

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

Snømengden og temperaturforholdene vinteren -17/-18 har vært en utfordring for alle. Det har vært glatte inngangspartier samt snø og istapper hengende ned fra taket. Styret vil se om problemene kan løses for fremtidige vintere ved hjelp av varmkabler i takrennene. Ut over dette har vi ikke hatt noen spesielle utfordringer eller vedlikehold av noe omfang.

Vedlikehold i 2017:

- Årskontroll av brannalarmanlegget
- Gjennomføring av årlig dugnad som bl.a. inkluderer rydding av fellesarealer
- Det er foretatt løpende vedlikehold på eiendommen, eksempelvis på inngangsdører, portromsdøren inkl. låssystemet og porttelefonen.

### 6. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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

Inntektene i 2017 var totalt på kr. 1.003.058,-

Utgiftene i 2017 var totalt på kr. 681.742,-

Resultatet av driften for 2017, inklusive finansielle inntekter og utgifter, gir et overskudd på kr. 237.795,-. Overskuddet for 2017 foreslås benyttes til å dekke tidligere års udekket tap.

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 146.575,-.

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 2018

Styrets budsjett for 2018 er vist til høyre for driftsoversikten i årsregnskapet. Budsjettet er utarbeidet på grunnlag av ordinær drift i 2018 og basert på at felleskostnadene ikke endres.

Oversikten gir et forventet positivt resultat på kr. 149.853,-.

Etter avdrag på lån viser budsjettet en positiv utvikling i disponible midler på kr. 24.751,-.

Oslo, den 6. mai 2018

Styret for Borettslaget Jacob Aalls gate 29

-----  
Helge Steensen /s

-----  
Britt Næsje /s

-----  
John Baarli /s for Pål Jonassen