

Borettslaget Nordre Åsen Kv II B
STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2016

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige generalforsamling har borettslaget tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Anne-Lise H. Rolland
Styremedlem	Tiina Marjatta Komulainen
Styremedlem:	Cathrine Egeland
Styremedlem:	Anne Kristine Furuseth
Styremedlem:	Lo-Johan Max Melinder (til okt 16)

Varamedlem:	Anette Helle (styremedlem fra okt 16)
Varamedlem:	Halvor Li Røtvold
Varamedlem:	Marte Haugerud Moe
Varamedlem:	Stein Are Vittring

Valgkomité:	Anders Diep-Lynne
Valgkomité:	Ida Brenna (flyttet)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av BDO AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 850 200 122.

Borettslaget består av 123 andelsleiligheter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Borettslaget har ingen ansatte.

STYRET

Styret kan treffes på e-post: brl.styret@gmail.com Du finner øvrig kontaktinformasjon til de enkelte styremedlemmene på borettslagets hjemmesider: www.søylegården.no.

AH Aket CE
TK AEB

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER

Borettslaget har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold. Rengjøringen skjer hver uke i oppganger og annet fellesareal.

KABEL-TV OG AVTALT OVERGANG TIL FIBER

Borettslaget har avtale med GET som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 02123, og er betjent mandag-fredag 08.00-22.00. Videre er telefonåpningstidene lørdag fra kl. 11.00-19.00 og søndag kl. 12.00-20.00. Ved forrige generalforsamling (i 2016) ble det vedtatt å gå over til en felles bestilling av fiber og avslutte felles bestilling av kabel. I styreperioden ble det inngått en avtale om fiber med Nextgentel. Arbeidet igangsettes i løpet av neste styreperiode og antas å bli ferdigstilt senest i august 2017. Det er hver beboers ansvar å si opp sitt private internettabonnement i forbindelse med overgang til fiber.

NØKLER/SKILT

Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles gjennom styret. Informasjon om dette, og andre ting som skilt til ringeklokke og postkasse finnes på borettslagets hjemmesider.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Styret behandler søknader om bruksoverlating på styremøter, som normalt finner sted på månedlig basis. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

VASKERI

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Knud Graahs gate 3. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Polletter til bruk i vaskeriet selges i henhold til opplyste tider, vanligvis samtidig med styremøtene.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret. Pulverapparater i leilighetene ble sist skiftet i 2014.

AH
AWT
TK
CE
AED

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

En oversikt over vedlikehold som er utført i borettslaget de siste årene, finnes på borettslagets hjemmesider:

<https://soylegarden.wordpress.com/rehabilitering/utfort-rehabilitering/>

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si 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, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i borettslaget:

- Lekeplasskontroll utføres årlig av Aktiv Areal. I 2016 ble denne utført 27. juni 2016 (tiltrente utbedringer ble utført i etterkant av kontrollen).
- Kontroll av brannslukkere i fellesarealer utføres årlig av Trygg og Sikker. I 2016 ble denne kontrollen utført i november.
- Borettslagets styre utfører årlige HMS-runder. I 2016 ble denne utført i desember.
- Kontroll av brannalarmanlegg utføres årlig av Elotec. Kontroll av hovedpanelene samt detektorer i leiligheter i andre etasje ble gjennomført i mai 2016. Utbedringsarbeid ble gjennomført i september og november.

HMS runden avdekket betydelig færre mangler enn i fjor. Av 125 sikringsskap var 14 åpne. På grunn av brannsikkerhet er det veldig viktig at alle sikringsskapene er låst til enhver tid. Standardnøkkel til sikringsskap kan kjøpes fra låsesmed.

Etter at barnevognskjulene ble ferdigstilt i sommer 2015, ble det innført et forbud mot å oppbevare barnevogner i oppgangene. Dette er et veldig viktig brannsikringstiltak, som er med på å gjøre gården vår et sikrere sted å bo. Det

virker som om beboerne overholder forbudet, hvilket er veldig bra. Styret registrerer imidlertid at det fortsatt oppbevares for mange private gjenstander i enkelte oppganger og beboerne oppfordres fortsatt til å fjerne disse. Av hensyn til brannsikkerheten er det svært viktig at vi har gode rømningsmuligheter. Det sier seg selv av gjenstander i oppgangene lett vil kunne hindre beboerne å komme ut ved eventuelle branner i oppgangene.

Fra desember 2015 har vi brukt HMS-portalen fra OBF, som et verktøy for å ha kontroll på HMS-arbeidet.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendom er forsikret i forsikringselskapet Gjensidige Forsikring, med polisenummer 81904583.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter Gjensidige på telefon 03100 og opplys om skaden. Det finnes mer informasjon om hva man gjør når noe går galt på borettslagets hjemmesider.

Den enkelte andelseier skal ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

5. OMSETNINGER I BORETTSLAGET

Det ble i 2016 gjennomført 20 overdragelser av andeler i borettslaget.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet 139 styresaker.

Strøm

I løpet av de siste årene, har det vist seg at det brukes merkbart mer strøm i enkelte av oppgangene i borettslaget vårt. Styret startet i 2016 med å kartlegge årsakene til dette, og finne ut mulige tiltak til å redusere forbruket i de gjeldende oppgangene. Det er foretatt mange strømvlesninger i 2016 og 2017, men vi har ikke kommet videre i arbeidet med å avdekke årsaken til forskjellene. Arbeidet med å installere nye automatiske strømmålere er i gang (i skrivende stund), slik at vi slipper å lese av 16 strømmålere månedlig. Det samme gjelder beboerne. Det viste seg imidlertid at det ikke er blitt foretatt manuelle avlesninger over en lang periode, slik at vi hadde betalt for mye i strøm. Dette er korrigeret i 2016. Vi får nå også felles strømregning for alle oppganger, slik at vi slipper unødvendige enkeltgebyr. Arbeidet med å undersøke hvorvidt vi har ulovlige oppkoblinger på gårdens felles strømanlegg må fortsettes i neste styreperiode.

Parkering

I styreperioden ble også etableringen av to nye parkeringsplasser for biler ferdigstilt i Knud Graahsgate, og plassene ble leid ut umiddelbart. Det er også

etablert mulighet for parkering av motorsykler/mopeder. Det har imidlertid ikke vært noe særlig interesse for å leie disse plassene. Da det ble stilt spørsmål til om hvorvidt våre husordensregler forbyr parkering av motorsykler/mopeder i gårdsrommet, ønsker styret å komme med forslag til presisering av husordensreglene. Styret har bedt kommunen om å vurdere opprettelse av flere parkeringsplasser som er øremerket motorsykler. Kommunen har svart positivt og vil etablere nye plasser i vårt nærområde i løpet av våren 2017.

Branntetting av baderomsvinduer mot oppgangene

Av større prosjekter er det gjennomført tetting av alle baderomsvinduene som fantes mot oppgangene. Dette etter pålegg fra Brann- og redningsetaten. Arbeidet ble gjennomført i løpet av mai/juni 2016 og har medført en nokså stor arbeidsbelastning på deler av styret. Dette skyldtes at hovedleverandør har brukt en underleverandør og dette medførte kommunikasjonsproblemer. Arbeidet ble imidlertid gjennomført på en god måte, dog krevet mye oppfølging av styret.

Drenering

I Brettevillesgate 31-33, både på utsiden og innsiden av gården, er det i styreperioden gjennomført et omfattende dreneringsarbeid på grunn av store fuktproblemer i en av de utbygde kjellerleilighetene. Flere takstmenn har vært inne, og alle konkluderte at deler av årsaken var manglende drenering. Da ansvaret var gått over til borettslaget, ble det gjennomført drenering på borettslagets bekostning. Beboerne har selv besørget det de kunne av forbedringer i kjelleretasjen.

Manglende drenering synes å være et problem ved flere utbygde kjellerleiligheter. Beboere som bor i nylig utbygde kjellerleiligheter, oppfordres til å sjekke om drenering er utført på en tilfredsstillende måte da dette ligger på utbyggers ansvar i 5 år etter ferdigstillelse. For fremtidige styrer er det videre særdeles viktig å være svært påpasselig ved eventuelle innvilgelser av ytterligere kjellerutbygninger, da dette potensielt kan medføre store utgifter for borettslaget.

Oppussing av oppganger

Oppussing av oppganger har flere ganger vært et tema på generalforsamlinger, men er blitt nedstemt. Etter tetting av vinduene i oppgangene, har mange beboere etterlyst oppussing. Styret har derfor i denne styreperioden innhentet flere tilbud og kravspesifikasjonen vil bli presentert på kommende generalforsamling, samt et forslag om å gi styret fullmakt til å ta opp lån for å gjennomføre oppussingen samt velge entreprenør.

Sykler i portrom

Det er fortsatt registrert noen tyverier av sykler i portrommene. Dette har på nytt aktualisert spørsmålet om låsing av portrommene. Dette er imidlertid et spørsmål som må behandles på en generalforsamling. Det er ikke kommet inn konkrete forslag fra beboere til behandling på generalforsamlingen.

Akt
MH
du
CE
Helle

Dugnader

Vi har i løpet av året arrangert to dugnader, 30. april og 15. oktober. Til tross for dårlig vær den 30. april var det relativt bra oppmøte. Styret registrerer imidlertid at det i all hovedsak er de samme beboere som stiller til dugnader. Det har vært praksis at de som ikke kan stille, leverer noe til loddtrekningen i etterkant av dugnaden. Dette som en liten påskjønnelse til de som stiller, og for å gjøre det enklere å ikke stille. Det er imidlertid fortsatt mange beboere som ikke stiller opp i det hele tatt. Det var bestilt 3 containere til den 30. april, men de ble ikke fylt opp i sin helhet, slik at det var tilstrekkelig med to containere til høstdugnaden. I forkant av høstdugnaden har kommunen også plassert containere til innsamling av farlig avfall i borettslaget. Til høstdugnaden ble det delt ut 60 lodd, hvilket innebærer at 60 personer, inkludert barn, stilte opp. Det var litt tynt oppmøte ved oppstart, men dette ble bedre etterhvert og alle oppgaver ble gjort. Det ble ikke beskåret i år, men dette blir bestilt til vårdugnaden i 2017. Det ble også fjernet en del sykler. Over flere år er det innført en praksis med merking av sykler i forkant av dugnadene (med bånd). Beboerne har mulighet til å fjerne merkingen. Sykler som fortsatt er merket, tas ut og settes på øverste hylle i barnevognskjulene. Ved neste dugnad blir disse loddet ut blant beboerne. Beboerne blir dog oppfordret til å gi syklene tilbake, dersom rettmessig eier likevel dukker opp. Dette har så langt styret vet, fungert fint.

Sommerfest

Sommerfest ble arrangert lørdag 20. august Søybeboere hygget seg som vanlig i hverandres selskap. Styret stilte med grillmat og bryggeriet med forfriskninger. Det ble arrangert aktiviteter for barna, inkludert sjonglering med Pim Laken og etterhvert quiz for de litt eldre. Grillmaten kom fra Strøm-Larsen. Det var innleid live musikk som også var stor suksess.

Halloween

Allerede flere år på rad har beboere tatt initiativ til en felles Halloween "trick-and-treat" runde med barna i borettslaget. På forhånd blir beboerne anmodet til å sette ut et tegn om de ønsker besøk, og barna ringer da ikke på hos beboere som ikke har tilkjennegitt at de ønsker besøk. Nytt i styreperioden har vært at barna ble invitert til et besøk på "spøkelsesloftet" i Brettevillegate 33, der Halvor og Hanne hadde gjort om loftet til skikkelig Halloweenloft og Anja leste spøkeshistorier til barna. Styret bevilget et mindre beløp til pølser. Slike tiltak vil være avhengig av beboerinitiativ og ønskes hjertelig velkommen.

Oktoberfest

Søylegårdens nanobryggeri organiserte oktoberfest for første gang med hjemmelagde pølser, surkål og øl. Festen ble en stor suksess tross dårlig vær. Festen (et privat initiativ) ble organisert i samarbeid med to andre nabogårder.

Julegrantenning

1. søndag i advent ble det tradisjon tro arrangert julegrantenning i Søylegården med nisseorkester og godteposer.

Utbygginger

Det ble i denne styreperioden søkt om en loftutbygging i Brettevillesgate 31B. Prosessen er i gang og må følges opp av kommende styre.

7. BORETTSLAGETS UTFORDRINGER

Borettslagets styre besluttet i 2012 å finansiere en løpende utskiftning av vann- og soilrør frem til 2017. Dette med tanke på å holde gårdens forsikringspremie nede, samt å redusere sjanser for skader i og på gården vår. Så langt har denne ordningen fungert fint, og en rekke soilutskiftninger har blitt utført i forbindelse med oppussing og renovering av gårdens leiligheter. Det virker fortsatt forsvarlig å fortsette en stund med en slik praksis, og forsikringsselskapet har heller ikke krevet at resterende soilrør må byttes ut. De fremtidige styrene må imidlertid årlig vurdere hvorvidt de resterende soilrørene skal skiftes ut i en omgang, eller om det er forsvarlig å fortsette den gradvise utskiftningen. Så langt har borettslaget finansiert dette arbeidet uten å ta opp ekstra lån. Om det på sikt blir besluttet at de resterende rørene må skiftes, vil dette sannsynligvis medføre at borettslaget vil måtte ta opp et lån for å finansiere denne kostnaden.

Vi bor i en gammel bygård, med mange behov når det gjelder vedlikehold. Ett av de største prosjektene som må utføres i nær fremtid, er tilknyttet taket vår. Dette ble renoverert i 1990 og fikk da en antatt levetid på omlag 30 år. Dette er en stor kostnadspost det bør planlegges for i årene fremover, for å forhindre en omfattende økning i husleien.

En annen stor post er drenering. Det er gjennomført noe drenering, men styret ser at det er behov for å drenere ytterligere (ikke minst grunnet klimaendringer), slik at hele gården til slutt er drenert (som nabogården). For å sikre kontinuitet i arbeidet med drenering i årene fremover, har årets styret besluttet at utgiftsposten til vann- og soil også kan brukes til dreneringsarbeid. Dette vil ikke påvirke totalbudsjettet noe særlig, da denne utgiftsposten i senere år ikke er brukt i sin helhet.

8. 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. 4 379 999,-

Utgiftene i 2016 var totalt på kr. 3 794 786,-

Resultatet av driften for 2016, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, ga et **årsresultat** ~~overskudd~~ på kr. 566 653,-. Etter avdrag av lån ble det igjen et overskudd på 63.221,-.

AH AH AH CE
TU

Overskuddet for 2016 foreslås benyttet til å dekke utgifter til oppussing av oppgangene, forutsatt at generalforsamlingen vedtar oppussing. Hvis ikke, foreslås overskuddet benyttet til ekstraordinær nedbetaling av borettslagets lån.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2017

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2017. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr. 317 006,-

Driften i 2017 er i skrivende stund ikke basert på en økning av felleskostnadene.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2017 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt i tidligere årsberetninger.

9. KOMMUNALE AVGIFTER

Det forventes ingen endring av kommunale avgifter.

Oslo, den 14. mars 2017

I styret for Borettslaget Nordre Åsen kv. II B

Anne-Lise H. Rolland
Styreleder

Anette Helle
Styremedlem

Tiina Komulainen
Styremedlem

Anne Kristin Furuseth
Styremedlem

Cathrine Egeland
Styremedlem