

Styrets årsberetning for 2016

1. Styret, drift

Ved generalforsamlingen 29 mars 2016 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder	Ole Jørgen Hernæs	Erich Mogensøns vei 18
Styremedlem	Tore Botne	Erich Mogensøns vei 20
Styremedlem	Ruth Tomter	Erich Mogensøns vei 36
Styremedlem (ny)	Berit Svea	Erich Mogensøns vei 28
Styremedlem	Olav Kvello	Erich Mogensøns vei 16

I første styremøte etter generalforsamlingen ble Tore Botne gjenvalgt til nestleder og sekretær.

Borettslagets forretningsførsel er ivaretatt av **Norberg Eiendomsforvaltning AS**, og revisjonen er foretatt av **Unic Revisjon AS**.

Borettslagets **vaktmester** har vært:

Kjell Inge Bugge Sandnes Erich Mogensøns vei 20, tel: 971 99923

Petter Holt har vært vikar i ferier og ved behov.

Borettslagets e-postadresse: LB2@Linderudbo.no

Vaktmesters e-postadresse: Vaktmester-L2@Linderudbo.no

Informasjon og regelverk finnes på: www.Linderudbo.no

I perioden (29.03.2016 – 28.03.2017) er det avviklet **16** styremøter, samt mange arbeidsmøter og befaringer med forskjellige entreprenører og håndverkere.

2. Økonomi

Styret har valgt å legge seg på et aktivitetsnivå i samsvar med økonomien.

På grunn av låneopptak til vedtatt utskifting av heis, installasjon av fibernett og bygging av traktorgarasje, ble det nødvendig å øke husleien fom. 2. halvår av 2016.

3. Vaktmester

Styret har også dette året leid inn Petter Holt som vikar i feriene og til avlastning og assistanse ved behov. Styret mener dette fungerer veldig bra. Timene som Petter Holt har arbeidet som vaktmestervikar, og de 14 dagene som styreleder har blitt trukket i lønn av sin arbeidsgiver, er ført opp i regnskapet under Personalkostnader.

4. Vedlikehold av bygninger

- a) **Matbodene** i EMv 14-16-18 og 26-28-30, som måtte fjernes for reparasjon av defekte soilrør, er satt opp igjen.
- b) **Vannmålere** ble ferdig montert på vanninntakene i starten av 2016, etter tips om at det ville kunne gi en lavere årlig vannavgift til Oslo Kommune enn standardpris ut fra antall leiligheter. Avregningen så langt tyder på at målerne vil betale seg selv i løpet av det første året i drift!
- c) **Toalett og dusj** er anlagt i utebod i EMv.32. Vi har fra før slikt i EMv.14. Disse rommene benyttes av håndverkere som jobber i borettslaget, men også beboere som renoverer badet sitt kan få tilgang mens arbeidet pågår.
- d) **Heisutskifting** er det prosjektet som har tatt mest tid for styret siste år:
- Heiskonsulenten AS ble engasjert for å bistå styret med faglig vurdering. Engasjementet fortsetter inntil videre i anleggsfasen.
 - Fire firmaer ble anmodet om å gi tilbud: Kone, Schindler-Stahl, Thyssen-Krupp og Otis. Otis takket nei.
 - Valget falt på Schindler-Stahl, med liten men tydelig margin til Kone Heis. Deres tilbudte heiskupéer utnytter heissjaktene til siste millimeter. Kontrakt ble signert 7. juli.
 - Først ut var i EMv 32, med start 5 september. Heisen ble ferdigstilt en uke før tiden, og satt i drift 9 desember.
 - Under betongsagingen ble telefonkablene i oppgangen kappet flere steder. Rørene med kabler lå ikke vertikalt mellom koblingsboksene slik som forventet, og det var mange som mistet forbindelsen på sin fasttelefon. Telefonkablene må derfor legges om i samtlige blokker – de nedlagte søppelsjaktene benyttes. Relacom holder på med denne jobben.
 - Styret vil berømme beboerne i EMv 32 for deres positive holdning under hele byggeprosessen. For de som ikke lenger er lette til bens har det vært tungvint og vanskelig, og for samtlige har det vært mye støv og støy.
- e) **VVS:** Kloakkrør ut fra EMv.26 var forvitret vekk, men ble denne gang reparert *før* omfattende lekkasje og skade skjedde. Se ellers pkt. 10, fjernvarme.
- f) **Sikringskap:** Mange benyttet seg av tilbudet om å modernisere sikringskapet til leiligheten, og bli kvitt gamle porselenssikringer. Hafslund har varslet at de i 2017 vil skifte ut alle målere til en type som kan fjernavleses.

- g) «**Forholdsregler for Tekniske anlegg i leilighetene**» oppdateres ved behov. Siste tillegg gjelder uttak for fibernett. Dokumentet bør leses ved overtakelse av leilighet, og før man starter oppussing. Dokumentet kan hentes på borettslagets Internet-sider <http://www.Linderudbo.no> .

5. Garasjene

- a) **Traktorgarasje:** Styret ba om, og fikk fullmakt til å bygge traktorgarasje. Prisen var anslått til rundt 800.000 kr. Bygging ved transformator kiosken ved EMv.30 bortfalt pga. kabler i grunnen, og vi gikk videre med alternativet i forlengelsen av EMv.12. Anbudene vi fikk inn sent i 2016 var på 2,3 til 2,6 millioner kr, og Styret la derfor byggingen på is frem til denne generalforsamlingen. Nytt forslag om bygging av traktorgarasje fremmes.
- b) **Lading av el-bil:** Det elektriske anlegget for garasjene er ikke dimensjonert med kapasitet for lading, og har heller ikke individuelle målere for dette. At noen likevel plugges inn el-bilen sin, forårsaker ofte at sikringen for en hel garasjerekke slår ut. Med dagens el-anlegg er det derfor forbudt å lade el-bil fra stikkontakten i garasjen.

6. Kabelanlegg, TV og Internett

- a) **CanalDigital grunnpakke**
CanalDigital hadde i 2016 en priskonflikt med Discovery Networks. Denne gangen slapp vi brudd på programleveringen, men resultatet ble at programavgiften for TV-grunnpakke fellesavtale økte fra 129,78 til 156,26 kr/leilighet/måned fra 1. januar 2017.
- b) **TV-dekoderne** fra 2011 ble byttet ut til nye med opptaksmulighet og Internet-funksjoner i slutten av april. Månedlig avgift for denne er 65 kr.
OBS: TV-dekoder m/tilbehør skal følge leiligheten ved salg eller utleie. Dersom dekoder mangler, er det selger/utleier som skal dekke kostnad for ny dekoder.
- c) **Fibernet** ble vedtatt på forrige generalforsamling, og ble installert i *nesten* alle leiligheter i løpet av september av firmaene ATMcom og NetCon. Etter en overgangsperiode ble kabelmodemene slått av og samlet inn. Det nye nettet har mye høyere kapasitet og stabilitet enn kabelmodem gjennom TV-nett. En fiber benyttes til Internett, mens tre er ledige for fremtidige tjenester.
OBS: Fiberuttaksboksen i hver leilighet er skrudd fast i veggen og forseglet. Ved demontering eller brudd på forseglingen opphører garantien, og andelseier må selv betale reparasjon hvis uttaket ikke lenger fungerer.

- d) **25 Mb/s Internet fellesavtale** ble også vedtatt på forrige generalforsamling. For 166 kr/mnd. får alle nå en hastighet som tidligere kostet mellom 360 og 450 kr. for enkeltabonnement. Så godt som alle tidligere abonnenter via ADSL/VDSL hos Telenor, NextGenTel mfl. har nå avsluttet avtalene sine. Via fibernettet er hastigheten i fellesavtalen 25 Mb/s både opp og ned.

7. Videoovervåkning: Vestibylar og gårdsplasser

Tre firmaer var i utgangspunktet invitert til å gi tilbud. To av disse ga tilbud, ett «hadde ikke tid», og det ene ble ansett som useriøst. I tillegg til de tre ønsket ATMcom/NetCon å gi tilbud, siden de allerede har driften av fiber- og TV-nett. ATMcom/NetCon hadde lavere pris enn det andre seriøse firmaet, og ble valgt. Montering pågår i skrivende stund, og ventes fullført første halvdel av mars. Lovverket krever at varselskilt settes opp, og at melding sendes til Datatilsynet.

8. Vaskeriene

Det ser ut til at omleggingen av vaskeriene og utskifting av gamle maskiner, samt rensing og bytting av rør, har lønt seg. Utgiftene for vaskeriet sank drastisk i 2016. Nye betalingsløsninger dukker stadig opp, og det siste året har man sett flere konkurrerende betalingsløsninger via smarttelefon. Styret ønsker en løsning som skal være brukbar for beboere i alle aldre, og avventer en standardisering.

9. Parkering

Styret har sett seg nødt til å få tauet vekk 8 biler som gjentatte ganger har vært feilparkert, eller som ikke har hatt synlig gjesteparkeringsbevis.

Parkeringsplassen bak Linderud storkiosk har i dag ingen ledige plasser.

Husk:

- Gjesteparkeringslassene 1 – 19 skal IKKE brukes av beboerne i borettslaget.
- Gjesteparkeringsbevis skal være lett synlig gjennom frontruten, med telefonnummer og andelsnummeret til leiligheten som besøkes. Maksimal tid på plassene er satt til 4 dager.

10. Fjernvarme

- a) **Målerne for radiatorvarme og varmtvann** er skiftet ut – etter 10 års drift var batteriene for fjernavlesning tomme. Unntatt er 8 leiligheter der man enda ikke har fått adgang. Alle leiligheter har fått tilgangskode til en web-side hos Ista, der man kan følge sitt eget forbruk.
- b) Det er blitt montert nye og kraftigere sirkulasjonspumper for varmtvann i alle blokkene. Sirkulasjonssystemet er gjennomgått, og man har gjort noen justeringer. I to oppganger er det montert retursperre i varmtvannsledningen til badene i hver leilighet.
- I varmesentralen i hver blokk er blandeventiler byttet, og vanntemperaturen ut derfra er satt til 65°C. Det skal være høyt nok til å unngå legionellasmitte. Stabiliteten for varmtvann skal nå være tilfredsstillende

11. Utearealene

Styret søkte om bomiljøtilskudd til to hellelagte uteplasser, og til skifte av huskestativene. Vi var så heldig at tilskudd ble innvilget – 50% av kostnaden.

- a) Det ble anlagt ytterligere to hellelagte uteplasser med åttekantete bord. Én er på plenen ved EMv 26, og den andre ved EMv 30. Samtlige hellelagte plasser ble pyntet med fem store pletter med tuja-busker i.
- b) Vi byttet ut de to gamle huskestativene med nye, og det ble lagt støt- absorberende matter som underlag. To nye sandkasser ble felt ned i asfalten. Det er veldig hyggelig å se at så mange barn har tatt lekeplassene, huskene og sandkassene i bruk.
- c) Det ble kjøpt inn 4 nye bord med ryggstøtte.
- d) Etter ønske fra noen beboere i EMv 20 -24 ble det plassert et lite fotballmål på plenen vest for blokka. Det er plassert slik at baller sparkes vekk fra blokka, i stedet for at ungene stadig vekk sparket ballen i veggen.
- e) Vi startet å skifte ut noen av hellegangene i høst, men ble ikke helt ferdige. Resten vil bli tatt i år.
- f) Arbeidet med å tynne ut i buskas, felle syke trær, og fylle på matjord i grøntområdene fortsatte. Noen nye trær har blitt plantet.

12. Renovasjon og kildesortering

- a) **Sjøppelbrønnene** ved EMv.32-34-36 må graves opp fordi denne typen ikke tåler trykk fra grunnen rundt. Vi skiftet sist år brønnene ved EMv.26-28-30. Forsikringssselskapet har opplyst at de ikke vil dekke flere utskiftinger.

- b) Firmaet **Veireno** fikk kontrakten på **søppeltømming** av Oslo Kommune. De har ikke i klart sine forpliktelser, og tømming hos oss har ikke alltid skjedd på den «faste» dagen. 20. februar tok Oslo Kommune over tømmingen, mens Veireno er konkurs. Vi håper regulariteten bedrer seg.
- c) **Kildesortering:** Kommunen ber om at vi må bli enda flinkere!
Renholdsverket sorterer posene etter farge med en maskin:
Matavfall (grønn), Plast (blå), Restavfall (handleposer).
Knyt alle poser med dobbelt knute slik at de ikke åpner seg under transport.
- Metall/glass og papp/papir legges i hver sine containere ved EMv.20.

13. HMS: Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

14. Velferdssaker

Tradisjonen tro arrangerte styret førjulstur til Strømstad - Sandefjord i november. Det var 46 deltakere på årets jubileumstur.

15. Overføring/salg av leieligheter

I løpet av 2016 er det overdratt i alt 25 andeler, derav 4 i henhold til forkjøpsrett. Det ble overført 4 andeler ved arv og var ingen tvangssalg.

16. Fortsatt Drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2016.

17. Disponering av over/underskudd

Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital.

Linderud, 1. mars 2017

Ole Jørgen Hernæs
sign.

Styreleder

Tore Botne
sign.

RuthTomter
sign.

Berit Svea
sign.

Olav Kvello
sign.