

Årsmelding 2020 - AL Disen Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan-Henrik Piela, Disenveien 39
Styremedlem, Kari Grete Jacobsen, Disenveien 27
Styremedlem, Paal Stian Aagenæs, Disenveien 21
Styremedlem, Ingunn Pjaaka Rønning, Disenveien 23
Styremedlem, Anita Eek Arnesen, Disenveien 41
Varamedlem, Sonja Helene Brattlie, Disenveien 15
Varamedlem, Terje Hammer, Disenveien 37

Styret i AL Disen Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

AL Disen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

AL Disen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921407890

AL Disen Borettslag består av 304 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Disen Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2160445.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL Disen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har avholdt tretten ordinære styremøter hvor vi har behandlet store og små saker, henvendelser fra beboere, samt planlagt og evaluert større og mindre vedlikeholdsoppgaver. Som følge av de strenge smittevernstiltakene som ble innført fra mars 2020, har flere styremøter blitt gjennomført via videolink. For å kunne overholde krav til avstand, ble de to siste møtene i 2020 gjennomført i leid møterom på Grefsen og Disen velhus, Svetter'n.

Forsikring

Det er innmeldt fjorten skader i løpet av 2020. Hele tretten av disse skyldes vannlekkasjer. Styret ber beboerne om å følge godt med på lekkasjer og kondens fra kraner, dusj, toalett, radiatorrør og radiatorer i leilighetene. Ta umiddelbart kontakt med vaktmester ved den minste antydning til drypp eller vannskade.

Vedlikehold på bygg og uteområder

- Festet alle endebord på alle blokkene.
- Malt ferdig sørvendte endevegger (mot Aker sykehus)
- Restaurert og oppgradert uteplassen ved nr 9-11, samt opparbeidet ny uteplass ved nr 51-53. Ved nr 51-53 er det også plantet ny hekk langs gjerdet mot tennisbanen. Oppgraderingsarbeidene for de to uteplassene fikk en total kostnad på kr 228 000. Til arbeidene har vi mottatt et tilskudd på kr 100 000 fra Usbls miljøfond. Takk til Usbl!
- Skiftet lås i fellesarealene i nr 27
- Malt vegger i kjellerganger i flere blokker
- Satt opp nytt gjerde og plantet hekk mellom vaktmestergarasje og lekeplass
- Ny flaggvimpel er innkjøpt
- Skiftet ut to sentrifuger; én i nr 45 og én i nr 21
- Oppgradering av lagerlokalet i kjelleretasjen i nr 31 i forbindelse med ny leietaker
- Montert dempeplater i taket i velferdsrommet i nr 27
- Vedlikehold, beskjæring og felling av syke og døde trær til en total kostnad av kr 150 000
- Fjernet villvin som ødela fasader, vinduer og takmøner
- Anlagt nye blomsterbed ved nr 39 og nr 27
- Innkjøpt rullesteiner som er lagt under balkong ved nr 9
- Gartnerfirmaet Verde hageplanlegging as har klippet og beskåret hekker og busker, i tillegg til å luke, gjødsle og plante nytt i bed.
- Utført årlig rengjøring av søppelcontainere
- Satt opp seks nye parkering forbudt-skilt
- Montert nye utelys på garasjene
- Vårrengjøring av alle gårdstun
- I etterkant av vårrengjøring ble det leid inn containere hvor beboere kunne kvitte seg med rot og skrot
- Det er foretatt en større sykkeloppyrdding i kjellere og uteområder. Noen sykler ble levert til gjenbruk og resten ble kastet.
- Dessverre er det mange beboere som setter fra seg møbler og andre gjenstander i fellesarealer og kjellere. Vaktmester bruker mye arbeidstid på å rydde og kaste, og borettslaget bruker årlig store summer på å leie containere i tillegg til vårrengjøringen. Utgiftene til containerleie steg fra kr 104 070 i 2019 til kr 162 974 i 2020.

Covid 19

- Styret besluttet å ikke øke fellesutgiftene for andre halvår 2020 fordi det fortsatt var usikkert hvordan covid 19 ville påvirke på den enkeltes økonomi
- Vårt faste vaskefirma, Bøttballetten as, har foretatt ekstra renhold av fellesområdene, og særlig av rekkverk, dørhåndtak og vaskemaskiner. Ekstra renhold fortsetter så lenge myndighetene anbefaler at befolkningen tar ekstra smittevern hensyn.
- Det ble satt ut desinfiseringsmidler i vaskeriene til ekstra rengjøring
- Styret har innhentet råd fra Helse Norge om at det ikke har vært nødvendig å iverksette spesielle rengjøringstiltak for berøringsflater på søppelcontainere og utendørs lekeplasser
- Styret har gjennom oppslag i oppgangene, vaskeriene og lekeplassene oppfordret beboere og besøkende til å følge myndighetenes generelle smittervernråd

Helse, miljø og sikkerhet

- Det er tatt vannprøver for legionella. Funnene viste ingen forekomster av legionella.
- Tappevannstemperatur er målt i alle blokker, og i utvalgte leiligheter. I forbindelse med at vi har byttet ut alle varmtvannsberedere og gått over til fjernvare, var enkelte mindre avvik i tappevannstemperatur forventet. Noen små avvik ble avdekket, og alle feil er rettet opp.
- Gjennomført årlig sikkerhetskontroll av alle lekeapparater. Enkelte mindre feil og mangler ble avdekket og umiddelbart utbedret.
- I forbindelse med den årlige røykvarslerdagen 1. desember, ble det delt ut røykvarslerbatteri til alle leiligheter
- Utført årlig brannkontroll i fellesarealene
- Gjennomført HMS-sjekk for beboerne. Til sammen kom det inn 134 svar på kontrollen, hvorav 120 via google-forms, og 14 fysiske skjemaer.
- Fjernet miljøfarlig strøsand fra lagringsplassen foran vaktmestergarasjen
- Vaktmester og styremedlemmene har deltatt førstehjelpskurs
- Utført fem årlige kontroller av elektrisk anlegg i fellesområder. Noen mangler funnet.

UTBEDRES i 2021

Ladestasjoner for el-bil

- Borettslaget disponerer per 2020 hele 11 ladestasjoner. Stasjonene benyttes av 37 beboere i Disen brl, i tillegg til sju personer fra Disengrenda og legesenteret.
- I tillegg kan vi benytte de 6 ladestasjonene som Disengrenda Borettslag har ved Tennisbanen.(Traverveien) Må søkes om.

Forbruk av strøm og fjernvarme

- I 2020 var forbruket 2 534 799 kWh, mot 2 524 100 kWh i 2019. Med andre ord bruker vi fortsatt langt mindre energi til oppvarming og varmtvann, sammenlignet med forbruket som var på 3 500 000 kWh før vi gikk over til fjernvarme

Kjøp og salg

- Hele 30 leiligheter er solgt i løpet av 2020

Utleie

- Inngått avtale med ny leietaker for kjellerlokalene i nr 31
- i forbindelse med pandemiltakene og nedstengingen av samfunnet våren 2020, vedtok styret å frita Kaffe & Brød for husleien i perioden 15. mars til 1. juni 2020.
- Kunstner Victor Muteleksha leier fortsatt atelier i kjelleren i nr 43, og har fått noe avslag på husleien fra og med 1. september 2020
- Styret har behandlet og innvilget sju søknader om fremleie av leiligheter. **Alle som ønsker å leie ut plikter å søke styret FØR leiligheten leies ut.**

Beboeres arbeider

- Det er utbetalt refusjon for 3 slukbytter i leiligheter.
- Beboerne har bidratt til å gjøre borettslaget til et godt nabolag og et fint sted å bo gjennom blant annet å rydde i fellesarealer gjennom hele året, i tillegg til å rydde og kaste rot og skrot ved fellesleien av containere på våren. Mange beboere bidrar også stort med å plante og rydde i blomsterbed og urner.

Planlagt vedlikehold for 2021

- Oppgradering og bytte av lås i oppganger og fellesarealer
- Oppgradering og bytte av callinganlegg
- Oppgradering av heis i nr 27
- Utbedre mangler funnet ved EI sjekk.

Årsmeldingen er godkjent av styret.