

# Årsmelding 2018 - Stovnerhøgda 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 2018 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Per Kirkerud, Stovnerlia 7

Styremedlem, Ann-Iren Bårdsnes, Stovnerlia 19

Styremedlem, Eva Mauseth, Stovnerlia 27

Styremedlem, Siri Anette Berg-Hansen, Stovnerlia 9

Styremedlem, Trygve Fladby, Stovnerlia 7

Varamedlem, Bodil Marion Svendsen, Stovnerlia 17

Varamedlem, Håkon Eriksen, Stovnerlia 27

Varamedlem, Tom Arne Berg, Stovnerlia 29

Styret i Stovnerhøgda Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

## Virksomhetens art

Stovnerhøgda 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. Stovnerhøgda Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948675803. Stovnerhøgda Borettslag består av 180 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Stovnerhøgda Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586822. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret har ansvaret for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget i henhold til Internkontrollforskriften. For å ivareta dette arbeidet på best mulig måte, bruker styret Bevar HMS, et web-basert program. Dette inneholder bl.a. HMS-håndbok for borettslaget og oversikt over tiltak som skal gjennomføres.

I året som er gått, er det utført lovpålagte egenkontroller på risikoområder i boligselskapet samt andre HMS-tiltak:

- Egenkontroll av lekeplasser og lekeplassutstyr annenhver måned. Den ene kontrollen er gjennomført av SALVUS AS som er godkjent tilsynsmyndighet.
- Egenkontroll av fellesområder i boligselskapet.
- Det er gjennomført garasjefeiing i begge garasjerekkene.
- Informasjon om HMS til beboerne - med egenkontrollskjema som alle andelseiere fyller ut.
- Byttet røykvarslere i en del leiligheter.
- Kontroll av brannslukkingsapparatene i fellesområder.
- Informasjon om batteribyttedagen 1. desember.
- Komprimatorbil har vår og høst hentet utstyr beboerne ønsker å kvitte seg med.
- Kreosotstokker langs lekeplass og plen foran Stovnerlia 9-11 er dels fjernet, dels behandlet/kledd inn for ikke å gjøre skade. HMS i forbindelse med vedlikeholdsprosjekter blir ivaretatt av entreprenøren. For mindre arbeider blir det utarbeidet "Standard SHA-plan for småarbeid" som bedriften og Styret signerer.
- HMS i forbindelse med vedlikeholdsprosjekter blir ivaretatt av entreprenøren. For mindre arbeider blir det utarbeidet "Standard SHA-plan for småarbeid" som bedriften og styret signerer.

## Styrets arbeid

### Overdragelse av leiligheter

15 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

### Bruksoverlating

Totalt 11 leiligheter er registrert bruksoverlatt pr 31.12.2018.

### Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12.2018 én juridisk andelseier (Oslo kommune/Boligbygg) som eier åtte andeler.

### Arbeidsgiveransvar

Stovnerhøgda borettslag har ingen fast ansatte. Det er inngått arbeidsavtale for arbeid på timebasis med to personer. Arbeidsmiljøet anses som godt. Styret er ikke kjent med at det skulle være noe rundt selskapets ansettelsesforhold som er i strid med bestemmelsene i Arbeidsmiljøloven.

### Strømleverandør

Strømleverandør for fellesområdene er Polarkraft som Usbl har en gunstig avtale med.

### Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljøet negativt.

### TV og Internett

Borettslaget har avtale med Telenor om kabel-tv (med grunnpakke og 15 valgfrie kanaler), bredbånd (internett) og filmleietjenesten GO. Avtalen er en komplett avtale som belastes felleskostnadene.

### Styremøter og generalforsamlinger

Styret har i denne perioden hatt 15 styremøter og behandlet 94 nye saker samt noen oppfølgingssaker fra tidligere år.

Det har vært avholdt ordinær generalforsamling.

### Kontortid

Styret har styremøter og styrevakter i Stovnerlia 29.

Styrekontoret er betjent tirsdager kl 1800-1830.

Telefonnummer til styreleder og styremedlemmene står oppført på oppslagstavle i hvert inngangsparti, ved innkjørsel til garasjene og på borettslagets hjemmesider.

Nøkler til ytterdørene kan kjøpes på styrekontoret eller av vaktmestervikar. Pris pr. nøkkel er kr 280,-.

Mobilåpning av garasjeport kan bestilles og betales på styrekontoret eller hos vaktmestervikar. Pris kr 280,-.

### Informasjon

Styret sender ut rundskriv når dette er nødvendig, samt at det blir hengt opp informasjon på oppslagstavlene. Informasjonen blir også lagt inn på vår hjemmeside, sammen med all annen relevant informasjon om borettslaget. Adressen er [www.stovnerhogda.no](http://www.stovnerhogda.no).

E-postadressen til styret er [post@stovnerhogda.no](mailto:post@stovnerhogda.no).

Det er etablert en Facebook-side for borettslaget: Stovnerhøgda Borettslags venner.

### Honorarer

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:

- Ann-Iren Bårdsnes, Eva Mauseth, Siri Berg-Hansen og Per Kirkerud har deltatt på Usbls styreseminar på Fornebu.
- Eva Mauseth har fått timebetalt for fjerning av ugress langs stikkveier og avstikkere til inngangene samt malearbeider. Dette er vesentlig rimeligere enn å leie et firma for å utføre arbeidet. I tillegg har hun utført håndstrøing ved akutte behov.

Vi har mottatt en gevinst fra Usbls Bomiljøfond på 25.000 kr. Dette er brukt til å kjøpe utendørs bordtennisbord som monteres våren 2019.

### Vaktmestertjenesten

Vaktmestertjenesten blir ivaretatt av Sameiet Romsås Vaktmestersentral BA. Brøyting og strøing ble

vinteren 2018 ivaretatt av Hadeland Maskindrift AS. Fra høsten 2018 er denne tjenesten overtatt av Vaktmesterkompaniet AS.

I tillegg blir en del vaktmestertjenester ivaretatt av en vaktmestervikar som arbeider på timebasis. Denne funksjonen ivaretas av Håkon Eriksen.

I tillegg blir noen vaktmestertjenester ivaretatt av Eva Mauseth på timebasis.

#### HMS/Internkontroll.

se tidligere i dokumentet.

#### Uteområde

Borettslaget disponerer en felles ballbane i samarbeid med Vesthellinga borettslag. Banen ligger på eiendommene til begge borettslagene. Bruk og vedlikehold av banen samt investeringer er regulert i en avtale med Vesthellinga borettslag.

Det er utført følgende arbeider på vårt uteområde:

Klipping av hekker og plener.

Vårrydding (dugnad).

Oppgradering av blomsterbed utenfor nedre blokkrekke.

Fjerning av ugress langs stikkveier og rundt rullesteiner.

Fjerning av kratt i skråningen bak Stovnerlia 1-17.

I området mellom gjesteparkeringsplassen ved Stovnerlia 1 og stikkveien inn mot Stovnerlia 1 er busker fjernet og erstattet av plen. Det er satt opp gjerde mellom plenen og gjesteparkeringsplassen. Det gamle gjerdet mellom uteparkeringsplassen og stikkveien inn mot Stovnerlia 19 er erstattet av nytt gjerde.

#### Parkering

Parkeringsreglene har vært kontrollert av P-Service AS.

Alle eiere av kjøretøyer som ønskes parkert i garasjen eller utendørs, må søke styret om plass. Feilparkerte kjøretøyer vil ved kontroll bli ilagt et gebyr.

Det er tidligere etablert ni ladestasjoner for elbiler, fire i øvre garasjerekke og fem i nedre. I tillegg er det montert infrastruktur for flere ladestasjoner i ytre del i begge garasjerekkene. Ladestasjoner vil bli etablert etter hvert som behovet melder seg.

På øvre parkeringsplass finnes fire parkeringsplasser (med merking og skilting) for store kjøretøyer.

Det er innført mulighet for korttidsleie av parkeringsplass.

Oslo kommune har innført beboerparkering i Stovnerlia.

#### Avfallshåndtering

Det er container for papir og container for glass og metall på øvre gjesteparkeringsplass. I tillegg er det en papircontainer på parkeringsplassen nedenfor Stovnerlia 19. I borettslaget er det innført kildesortering med blå og grønne poser i tillegg til poser for restavfall.

Styret arbeider med et nytt søppelsystem.

Etter anmodning til styret er Fretex gitt anledning til å plassere to containere på øvre gjesteparkeringsplass.

#### Bevar Vedlikehold

Styret har en vedlikeholdsavtale med Usbl kalt Bevar Vedlikehold. Denne gir oss god oversikt over fremtidig vedlikehold og hjelper oss med å sette av penger til dette. Vedlikeholdsplanen er ikke bindende, men styret vil prøve å følge denne så godt som mulig.

#### Vedlikeholdsprosjekter

##### Utskifting av røropplegg og rehabilitering av bad.

SansBygg AS har vært entreprenør. Arbeidet ble gjennomført i 2016-17. Ettårskontroll ble gjennomført i 2018.

Utbedring av armert betong i garasjeanlegg.

Det har vært gjennomført ettårskontroll.

Nye garasjeporter.

De gamle garasjeportene er byttet ut med nye.

Planlagt vedlikehold de nærmeste årene

Bytte stigeledning i el-anlegg.

Ny bunnledning.

Oppussing av gangene.

Bytting av låser.

Etterisolering av gavlveggene.

Justering/omlegging av kantstein.

Investeringer

Det har ikke vært behov for investeringer i 2018.

Skadedyrbekjempelse

Borettslaget har en forebyggende avtale med Anticimex, der vi også er forsikret gjennom borettslagets forsikringsavtale med if.

Renhold

Toma Eiendomsdrift AS ivaretar renholdet i borettslaget.

Avslutning

Vi vil benytte anledningen til å ønske nye andelseiere velkommen til Stovnerhøgda borettslag. Alle som er nyinnflyttet, får en mappe med informasjon fra borettslaget.

Oslo, 15. mars 2019.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2019