

Årsmelding 2020 - 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 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trygve Fladby
Styremedlem, Ann-Iren Bårdsnes
Styremedlem, Per Kirkerud
Styremedlem, Eva Mauseth
Styremedlem, Siri Anette Berg-Hansen
Varamedlem, Håkon Eriksen
Varamedlem, Tom Arne Berg
Varamedlem, Safia Færevik Hamou

Styret i Stovnerhøgda Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn

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.
Det var ingen forsikringssaker i 2020.

HMS/Internkontroll

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

Stovnerhøgda Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Overdragelse av leiligheter

Åtte leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating

12 leiligheter er registrert bruksoverlatt pr 31.12.2020.

Arbeidsgiveransvar

Stovnerhøgda borettslag har ingen fast ansatte. Det er inngått arbeidsavtale for arbeid på timebasis med én person (vaktmestervikar). 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.

Personvernerklæring

Styret har utarbeidet personvernerklæring for borettslaget. Denne er distribuert til alle beboerne og lagt inn på hjemmesiden og Facebooksiden vår.

Strømlleverandør

Strømlleverandør 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 (hvor beboerne kan velge kanaler etter et poengsystem) og bredbånd (internett). Avtalen er en komplett avtale som belastes felleskostnadene.

Styremøter og generalforsamlinger

Styret har i denne perioden hatt 14 styremøter og behandlet 66 saker.

Styret har normalt styremøter i Stovnerlia 29. Under pandemien har de fleste styremøter vært gjennomført digitalt.

Det har vært avholdt ordinær generalforsamling. Pga Korona-pandemien ble denne gjennomført digitalt.

Kontortid

Styrekontoret har normalt vært betjent tirsdager kl 1800-1830. Men etter at pandemien rammet samfunnet, er beboerne informert om at de kan kontakte styret på telefon eller mail.

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

Nøkler til ytterdørene kan kjøpes av styret. Pris pr. nøkkel er kr 280,-.

Mobilåpning av garasjeport kan bestilles og betales hos Eva i styret. Pris kr 280,-.

Garasjeportåpner kan bestilles og betales hos styret. Pris kr 600,-

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. E-postadressen til styret er post@stovnerhogda.no.

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

legges også inn informasjon.

Honorarer

I perioden er det utbetalt ordinært styrehonorar.

Vaktmestertjenesten

Vaktmestertjenesten ble til og med 30. juni 2020 ivaretatt av Sameiet Romsås Vaktmestersentral BA. Snørydding og strøing ble fram til 15. april 2020 ivaretatt av Vaktmesterkompaniet AS.

Fra 1. juli 2020 ble vaktmestertjenesten overtatt av Vaktmesterdrift AS. De ivaretar også snørydding og strøing.

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

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.

Byttet røykvarslere i noen leiligheter.

Informasjon om batteribyttedagen 1. desember.

Komprimatorbil har vår og høst hentet stort og smått som beboerne ville kvitte seg med.

Innsamling av småelektrisk og farlig avfall er gjennomført én gang. Dette skjer i små containere som Oslo kommune/Renovasjonsetaten har satt ut hos oss ca. én uke hver gang. Normalt skjer denne innsamlingen to ganger pr år.

Det er kjøpt inn og fordelt nye brannslukkingsapparater til leilighetene. De gamle apparatene er samlet inn. Bytte av apparater gjenstår i noen få leiligheter.

Ettersynsrunde i alle leiligheter startet i slutten av 2019 og fortsatte vinteren 2020. Her kontrolleres brannsikkerhet, vannsikkerhet, ventilasjon mm. Pga pandemien ble ikke ettersynet fullført, men vil bli gjenopptatt når pandemien er over.

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.

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.

Et utendørs bordtennisbord finnes ved siden av ballbanen.

Det er utført følgende arbeider på vårt uteområde

Klipping av plener.

Stell av blomsterbed.

Hekkene inn mot inngangene er fjernet.

Mesteparten av kantsteinene langs stikkveiene er fjernet, slik at asfalten går i ett med gressplenene. Dette letter gressklippingen.

Det er utført en uttynning av buskene i skråningen bak Stovnerlia 13-17.

På nedre gjestparkeringsplass er det montert nye kantsteiner, plantet en hekk og montert et gjerde mot de nye avfallsbrønnene.

Det er utført maling av gjerder, ballvegg og gavlveggene på garasjeportsiden.

Planlagt arbeid på uteområdet neste år

I tillegg til faste, årlige oppgaver (som f.eks. gressklipping og stell av blomsterbed) er det planlagt følgende arbeid:

Utskifting av parkeringsplasskilt på utleieplassene utendørs.

Fjerning av resterende kantstein langs stikkveiene.

Parkering

Parkeringsreglene har vært håndhevet 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.

Vi har 12 stk. elbil-ladestasjoner pr. utgangen av 2020 (og ytterligere 32 stk. punkter er klare til påmontering av ladeboks). Elbilladeboksene avleses/avregnes to ganger i året.

På øvre parkeringsplass finnes foreløpig én stk. parkeringsplass for store kjøretøyer.

Det er innført mulighet for korttidsleie av parkeringsplass.

Oslo kommune har fra 2019 innført beboerparkering i Stovnerlia.

Bildelingstjeneste

Hyre leier plasser til tre biler på øvre parkeringsplass. Alle med Hyre-appen kan benytte seg av dette tilbudet.

Avfallshåndtering

Det er etablert et nytt avfallssystem i borettslaget. Nye brønner er anlagt i to puljer langs Stovnerlia. Arbeidet er godkjent av Oslo kommune/Renovasjonsetaten, og brønnene ble tatt i bruk i mars 2020.

Dette innebærer at lukene til søppelsjaktene i oppgangene er blitt sperret, og de store papp/papir-konteinerne er fjernet.

Konteiner for glass og metall på øvre gjesteparkeringsplass er opprettholdt. Det samme gjelder Fretex-konteinerne for klær og sko.

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 i 2020

Hele gjesteparkeringsplassen foran nedre garasjeport er nyasfaltert. Det samme gjelder deler av plassen foran øvre garasjeport.

Rehabilitering bunnledning. Bunnledningen frakter avløpsvannet videre fra blokkene og ut til det kommunale ledningsnett. Denne var i dårlig forfatning og er nå utbedret gjennom strømpetrekking.

Planlagt vedlikehold de nærmeste årene

Bytte stigeledning i el-anlegg.

Oppussing av gangene.

Bytting av inngangsdører og låssystem.

Etterisolering av gavlveggene.

Montere rekkverk ved inngangspartiene.

Utskifting av gummilister utvendig på verandaene.

Investeringer

Det er ikke foretatt investeringer i 2020.

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, 24. mars 2021

Styreleder
Trygve Fladby (s)

Nestleder
Eva Mausest (s)

Styremedlem
Ann-Iren Bårdsnes (s)

Styremedlem
Siri Berg-Hansen (s)

Styremedlem
Per Kirkerud (s)

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2021