

Årsmelding 2023 - Stovnerhøgda Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trine Christensen Sy
Styremedlem, Elisabeth Sandahl
Styremedlem, Siri Anette Berg-Hansen
Styremedlem, Trygve Fladby
Styremedlem, Miriam Petra Strand
Varamedlem, Kjersti Drage
Varamedlem, Håkon Eriksen
Varamedlem, Steinar Gabrielsen

Styret i Stovnerhøgda Borettslag består av 4 kvinner og 1 mann.

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 fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586822. 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.

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Egenkontroll av lekeplasser og lekeplassutstyr utføres regelmessig. I tillegg har vi årlig kontroll ved en tilsynsmyndighet.
- Egenkontroll av fellesområder.
- Garasjevask i begge garasjerekkene.
- Informasjon om batteribytting 1. desember.
- Bytting av røykvarslere der det har vært behov for dette.
- Kontroll av brannvernutstyr i garasjeanleggene.
- Komprimatorbil vår og høst.
- Innsamling av små-elektrisk og farlig avfall, vår og høst.
- Vårdding/dugnad 3. mai.

HMS i forbindelse med vedlikeholdsprosjekter blir ivarettatt av entreprenøren. For mindre arbeider blir det utarbeidet "standard SHA-plan for småarbeid" som bedriften og styret signerer.

Styrets arbeid

Overdragelse av leiligheter

20 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating/fremleie

13 leiligheter er registrert bruksoverlatt pr 31.12.2023.

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.

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 en komplett-avtale med Telenor vedrørende TV og internett, denne belastes felleskostnadene. I 2023 har tilbudet blitt oppgradert med fiberkabler og nye TV-bokser.

Styremøter og generalforsamlinger

Styret har i 2023 hatt 13 styremøter og behandlet 90 saker. Styret har normalt styremøter i Stovnerlia 29.

Det har vært avholdt ordinær generalforsamling 25. april.

Kontortid

Styrekontoret har vært betjent tirsdager ca 1 gang pr. mnd. mellom kl 1800-1830. Datoene for styrevakter er slått opp på oppslagstavlen i postkasserommene, samt tilgjengelig på borettslagets hjemmesider. Styret kan også nås på styretelefon, eller ved å sende epost til post@stovnerhogda.no. Det er også mulig å sende epost til styret via "Min side" på Usbl/Boanbo. Telefonnummeret til styret står oppført på oppslagstavlen i postkasserommene, ved innkjørsel til garasjene og på borettslagets hjemmesider. Kontaktinformasjon til styret er også tilgjengelig på borettslagets hjemmesider.

Styret håndterer bestilling og salg av mobilåpning til garasjen og garasjeportåpnere. Dette gjøres ved personlig oppmøte på styrevakt eller ved å sende inn bestilling via epost til post@stovnerhogda.no.

Styret videreformidler bestilling av nøkler til oppgangene. Betalingen av nøkler gjøres direkte til vår leverandør Assistentpartner.

Informasjon

Styret sender ut rundskriv når dette er nødvendig, samt at det blir hengt opp informasjon på oppslagstavlene. Informasjonen blir også oppdatert på borettslaget hjemmesider. Styret sender også ut informasjon og oppslag digitalt via Usbl/Bonabo. I noen tilfeller tar vi også i bruk borettslagets Facebook-gruppe til informasjon.

Hjemmesider: www.stovnerhogda.no

Epost: post@stovnerhogda.no

Facebook: Stovnerhøgda Borettslags venner

Honorarer

I perioden er det utbetalt ordinært styrehonorar.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenesten ivaretas av Vaktmesterdrift AS. De ivaretar også snørydding og strøing.

En del vaktmestertjenester utføres også av vaktmestervikar på timebasis. Denne funksjonen ivaretas av Håkon Eriksen

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.

Uteområdene blir jevnlig vedlikeholdt ved klipping av gress, samt stelling av blomsterbed.

Parkering

Parkeringsreglene har vært håndhevet av P-service AS. Det er innført nettbasert registrering av gjesteparkering

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

Vi har 13 stk. elbil-ladestasjoner pr. utgangen av 2023 (og ytterligere 31 stk. punkter er klare til påmontering av ladeboks). Elbil-ladeboksene avleses/avregnes to ganger i året.

På øvre parkeringsplass er det 1 stk. parkeringsplass for store kjøretøyer.

Det er innført mulighet for korttidsleie av parkeringsplass.

Bidlingsstjeneste

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

Bommer

Passering av bommene kan betales med VIPPS eller mynt.

Avfallshåndtering

Borettslaget har avfallsbrønner i to puljer langs Stovnerlia til henholdsvis restavfall og papp/papir. På øvre gjesteparkeringplass finnes kontainer for glass og metall samt to Fretex-kontainere for klær og sko.

Postboksmoduler

På øvre gjesteparkeringplass er det satt opp postboksmoduler fra både Posten og PostNord.

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 gjennomført i 2023:
Nye oppgangsdører og nytt låsesystem.
Byttet stiger til taklukene i midtoppgangene.

Planlagt vedlikehold de neste årene:
Oppgradering av sikringsskapene i mellomgangen fra garasjen inn til oppgangene.
Oppussing av oppganger.

Investeringer

Det er ikke foretatt investeringer i 2023

Skadedyrbekjempelse

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

Renhold

Toma Eiendomsdrift AS har stått for renholdet i 2023. Fra og med januar 2024 har borettslaget ny leverandør av renhold, Trappevask service AS.

Avslutning

Vi vil benytte anledningen til å ønske nye andelseiere velkommen til Stovnerhøgda Borettslag. Nye beboere får velkomst-epost med viktig og nyttig informasjon om borettslaget. "Velkomstheftet" som ligger tilgjengelig på våre nettsider kan ved henvendelse fås i papirform for de som ønsker dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2024