

Årsmelding 2024 - Stovnerhøgda Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trine Christensen Sy
Styremedlem, Elisabeth Sandahl
Styremedlem, Øivind Stensrud
Styremedlem, Miriam Petra Strand
Styremedlem, Ole Martin Nyberg
Varamedlem, Kjersti Drage
Varamedlem, Håkon Eriksen
Varamedlem, Amanda Victoria Bäcklin Hatlevik

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 fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586822. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

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 tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Egenkontroll av lekeplasser og lekeplassutstyr utføres regelmessig. I tillegg har vi årlig kontroll av tilsynsmyndighet,
- Egenkontroll av fellesarealer
- Informasjon om batteribyttedagen 1. desember
- Bytting av røykvarslere der det er behov for dette
- Kontroll av brannvernutstyr i garasjeanleggene
- Komprimatorbil vår og høst
- Innsamling av små-elektrisk og farlig avfall, vår og høst
- Vårrydding/dugnad 6. mai

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

10 leiligheter at det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating/fremleie

12 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 ansees 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 ha en komplett-avtale med Telenor vedrørende TV og internett, denne belastes felleskostnadene.

Styremøter og generalforsamling

Styret har i 2024 hatt 12 styremøter og behandlet 127 saker.
Styret har normalt styremøter i styrerommet i Stovnerlia 29.

Det har vært avholdt ordinær generalforsamling 23. april 2024.

Kontortid

Styrekontoret har vært betjent tirsdager ca 1. gang per måned mellom kl 18:00 og kl 18:30. Datoene for styrevakter er slått opp på oppslagstavlen i postkasserommene, samt tilgjengelig på borettslagets hjemmesider. Styret kan også nås på styretelefonen tlf: 408 50 417, eller ved å sende epost til post@stovnerhogda.no. Det er også mulig å sende epost til styret via "Min Side" på Usbl/Bonabo. Informasjon om kontakt med styret finnes på oppslagstavlene i postkasserommene og på borettslagets hjemmesider.

Styret håndterer bestilling og salg av mobil-åpning til garasjeportene. Dette gjøres ved personlig oppmøte på styrevakt eller ved å sende inn bestilling via epost til post@stovnerhogda.no. Alle bestillings skjemaer finnes tilgjengelig på borettslagets hjemmesider eller ved å kontakte styret.

Styret viderefremidler bestilling av nøkler til oppgangene. Betalinger for nøkler gjøres direkte til vår leverandør Assistentpartner.

Informasjon

Styret leverer ut informasjon i alle postkasser når dette er nødvendig, samt at det blir hengt opp informasjon på oppslagstavlene. Styret sender også i de fleste tilfeller ut relevant informasjon og oppslag digitalt via Usbl/Bonabo, pr. epost, pr. sms i tillegg til at vi også legger ut noe informasjon på borettslagets nettsider og vår facebook-gruppe. Hvilke kanaler som benyttes når avhenger av informasjonens viktighet, innhold og omfang.

Hjemmeside: www.stovnerhogda.no

Epost: post@stovnerhogda.no

Facebook: "Stovnerhøgda borettslags venner"

Styretelefon: 408 50 417

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 har vært ivarettatt 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 kjøretøy vil ved kontroll bli ilagt gebyr.

Vi har 24 stk. elbil-ladestasjoner/ladepunkter pr. utgangen av 2024 (og ytterligere 16 stk. punkter er klargjort med infrastruktur til flere ladebokser). Elbil-ladeboksene avleses/avregnes to ganger i året.

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

Det er også mulighet for korttidsleie av parkeringsplass.

Bildelingstjeneste

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

Bommer

Passering av bommene kan betales med VIPPS eller alternativt mynt.

Avfallshåndtering

Borettslaget har avfallsbrønner i to puljer langs Stovnerlia til henholdsvis restavfall og papp/papir.

På øvre gjesteparkeringsplass finnes kontainer for glas og metall samt to Fretex-kontainere for klær og sko.

Postboksmoduler

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

Vedlikehold

Styret har en vedlikeholdsavtale med Usbl kal 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 benytter denne som en god veileder, og streber etter å følge denne så godt som mulig.

Vedlikehold gjennomført i 2024:

- Oppgradering av gårdslysskap/sikringskap i alle 15 oppganger
- Reparasjon av lekestativ
- Vask av betongflater i garasjeanlegg
- Slamsuging av overvannskummer

- Fjernet ventiler for bedring av luftsirkulasjon i bodområder i kjeller
- Ryddet trær og diverse beplantning på tomten vår

Planlagt vedlikehold de neste årene:

Planlagt oppussing av oppgangene som sto for tur i 2025 i henhold til nevnte vedlikeholdsplan er besluttet utsatt med 1-2 år. Budsjettet til oppussing vil bli omdisponert til oppgradering av det elektriske på våre fellesarealer da både hoved-tavler og store deler av vår belysning byr på utfordringer ved behov for deler. Styret omprioriterte og vedtok derfor til sikkerhet som viktigere fremfor fasaden i oppgangene.

Investeringer

Det er ikke foretatt investeringer i 2024

Økonomi

Styret vedtok høsten 2024 å flytte vårt hoved-lån fra Handelsbanken til DNB da vi fikk en lavere rente på lånet hos DNB.

Skadedyrbekjempelse

Borettslaget har en forebyggende avtale med Anticimex, der vi også er forsikret gjennom borettslagets forsikringsavtale med If. Anticimex gjennomfører jevnlig kontroll og forebyggende tiltak på borettslagets fellesområder når det gjelder skadedyr.

Renhold

Trappevask service AS har stått for renholdet i 2024.

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 om man ønsker dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025