



Styrets årsberetning for 2019

Borettslaget Rosenli

Borettslaget Rosenli – styrets årsberetning for 2019

Innledning

Styret bestreber seg på å la årsrapporten følge regnskapsåret, altså fra den 01.01.2019. til 31.12.2019. Likevel er det også denne gangen saker som er tatt opp i perioden, og som kommer til utførelse mellom årsslutt og generalforsamlingen 2020. For kontinuitetens skyld så vil slike elementer bli å finne i denne årsberetningen.

I. Beliggenhet og virksomhet

B/L Rosenli ligger i Stavanger kommune og har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

II. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget har et ansvar for arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette ansvaret er via Internkontrollforskriften pålagt alle som har ansatte i arbeid og/eller har ansvar for bygning med fellesanlegg som omfattes av brannloven og lignende.

Styret har inngått avtale med BATE for et HMS-system; *Bevar HMS*. Her ligger risikokartleggingen for borettslaget, HMS-aktivitetene som gjennomføres og avvikene som registreres.

Ytre miljø

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad ut over det som må anses normalt for et boligselskap.

Bomiljø

En får ikke et godt bomiljø uten godt naboskap. Vi bor tett innpå hverandre og det er derfor viktig at samspillet mellom beboerne er godt. Vi vet godt at det skal lite til for å ødelegge mye.

Videokameraer har kommet til nytte som forutsatt også i år.

Ordningen med at bråkmaker selv må bekoste utrykning fra NOKAS, p.t. ca. kr. 1200.- per utrykning, har vist seg vellykket, men følgende enkle regel må følges: Den som sjeneres av bråk, må selv kontakte bråkmaker. Dersom du tror at slik inngripen kan sette deg i fare, så tar du heller neste skritt, som er å ringe Bomiljøvakt NOKAS på 951 94 025 og deretter evt. til politiet. Det er viktig at ditt navn kommer på utrykningsrapporten. Det forblir konfidensielt. Du vil ikke bli belastet noe som helst for å ringe NOKAS.

6 el.bil plasser med lademuligheter er etablert ved kortveggen til Digranesveien 9. Disse plassene er faste, og ikke tilgjengelige for andre. Det er montert strømmålere i disse ladestasjonene, og brukeren belastes for strømforbruket.

Vi minner om selvstyrereglene som gjelder. Hver etasje eller oppgang bestemmer selv hvordan de vil ha det og må selv sørge for å ha det ryddig i fellesrom. Dessverre så oppdager vi stadig hensettelse av ting som kan hindre fri ferdsel i fellesområder dersom det skulle bli nødvendig å evakuere blokkene i en nødsituasjon; f.eks. i mørke. Styret har lister over beboere som trenger assistanse i en nødsituasjon. Listene er tilgjengelig for brannvesenet.



Klimamessige utfordringer

Vi ser alle at klimaet endrer karakter. Det blir våtere, villere og varmere. Fremherskende vindretning har snudd nær 180 grader og skapt nye problemer. Vi gjør hva vi kan for å hindre vanninntrengning og ser at diverse tiltak synes å fungere.

Elektroniske medier

Styret reforhandlet 2018 kontrakten med Telenor som har overtatt kabel-TV-delen av CanalDigital. Eksisterende dekodere med opptaksmuligheter av lineært TV (dagens TV) beholdes. Fordelen med å ikke skifte leverandør nå, er at beboere som har brukt dekoderen for opptak, ikke mister disse opptakene med mindre det oppstår feil på dekoderen og den må erstattes. Denne kontrakten utløper 01.02.2022, og kan derfor ikke avsluttes før Generalforsamlingen 2022. Dersom kontrakten sies opp før dette, vil ikke kostnadene falle bort, men løpe videre frem til 01.02.2022.

Styret har hatt kontakt med Telenor, og hastigheten på bredbåndet er øket til 75 Mbit/s uten endring i prisen. For de som ønsker høyere hastighet enn dette, er tilleggskostnaden redusert tilsvarende. Tilbudet fra Telenor ser fremdeles ut til å være det gunstigste, og Telenor har en «Alltid-på-nett»-garanti. Vær oppmerksom på at høyere hastighet ofte krever at det benyttes kablet nett. Siden vi bor svært tett, blir det noe «trangt» på trådløst nett.

Det leveres en «grunnpakke» med 18 TV-kanaler. Hver beboer kan velge tilleggskanaler ut fra et poengbasert system der de har en «startkapital» på 100 poeng, men også har mulighet til å kjøpe tilleggspakker á 20 poeng. Hver tilleggspakke koster kr. 29,-. Tilleggskanalene koster fra 1 poeng og opp til 70 poeng for en enkelt kanal eller gruppe av kanaler. I poengsystemet er det pr. februar 2020 tilgjengelig 81 forskjellige kanaler/kanalgrupper og 6 «Strømmepakker». I tillegg tilbys det flere ekstra premium kanalpakker og filmleie.

Selv om stadig flere benytter seg av streaming og tilsvarende tjenester, er det fremdeles svært mange som enten ser på «vanlig TV» via dekoderen, eller velger å benytte de tjenestene som ligger i T-Weboksen. Det er fremdeles beboere som ikke benytter seg av bredbåndet til andre formål enn via T-Weboksen.

Utleie av boenhet

Styret innretter seg etter Borettslagsloven med hensyn til styrets godkjenning av leietakere, samt oversikt over total fremleietid for hver andelshaver. Denne fremleietiden er begrenset til tre år totalt.

Stortinget vedtok høsten 2019 en endring i borettslagloven i forhold til utleie inntil 30 dager, der beboer har større frihet til å leie ut på korttidsbasis

Fra og med inntektsåret 2018 er det vedtatt egne skatteregler for såkalt korttidsutleie i egen bolig. Leier du ut din egen bolig mindre enn 30 dager, vil inntekten være skattepliktig etter en sjablongmetode. For mer informasjon, kan en sjekke informasjonen fra Skatteetaten:

<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/utleie/korttidsutleie-av-bolig-og-fritidseiendom/skatte regler-2018/>

Edlandshuset

Inntektene fra festlokalet og utleierommene var på kr. 218.854,-. Ann Helen Flønes er utleieansvarlig, og hun står også normalt for renhold.

Styret mener at lokalene har et betydelig potensiale, og vi annonserer i Storhaug Avis og på internett. Dessverre er bookingssystemet som gav en enkel oversikt over ledige datoer avvirket høsten 2019.

Etter at det har vist seg et behov for bistand fra Grundig Renhold for sluttrensjøring etter utleie av lokalene, viste det seg at leien beboere betalte, ikke dekker kostnadene. Styret vedtok derfor å innføre



et rengjøringstillegg på kr 750,- for beboere som ikke selv ønsket å utføre sluttrensjøring av lokalene. Dette har gitt den enkelte leietaker valget mellom å gjøre vaskejobben selv, eller å betale for å få den gjort.

Styret vurderer satsene fortløpende basert på belegg og behov, for eksempel for timeleie. Styret er årvåkne overfor husets tilstand.

Leiepriser lokaler	Før beboere ekskl. renhold	Før beboere inkl. renhold	Før andre leietagere inkl renhold
Første etasje	990,-	1740,-	3500,-
Kjeller	750,-	1500,-	2500,-
Begge etasjer	1500,-	2250,-	4000,-

Styret ønsker innspill fra beboerne når det gjelder bruken av Edlandshuset. 27.03.2019 ble det satt i gang med Bridge på onsdager. Dette ble avsluttet like før jul

Forholdet til kommunen

Som andelshaver av 26 leiligheter hos oss, har kommunen et særlig stort ansvar. Det er fremdeles en del utfordringer med disse leilighetene, men dialogen med Stavanger kommune har blitt bedre, og kommunen har også blitt flinkere til å understreke at leietakerne deres faktisk har samme plikt til å overholde ordensreglene som alle andre beboere. Kommunen har egne bokoordinatorer som styret forholder seg til.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har vaktmester ansatt på heltid, og ansetter hver sommer vikar for ham. Borettslaget tilstreber et godt arbeidsmiljø for den/de ansatte. Borettslaget har stått i arbeidsgiverforeningen, SAMFO. Fra og med 01.09.2019 er vaktmesters gjeldende tariffavtale mellom Fagforbundet og SAMFO, og SAMFO er «vår» avtalepartner i forbindelse med tariffoppgjør. Inneværende tariffavtale utløper 30.april 2020. Fra og med 01.02.2020 ble SAMFO en del av Virke, og ny tariffavtale vil da være mellom Virke og Fagforbundet.

Internkontroll

Varsling av tiltak, som f.eks. månedlig kontroll av lekeplass og lekeapparater, ligger forankret i vår HMS håndbok.

III. Tillitsvalgte

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelse. Spesielle likestillingsfremmende tiltak er ikke iverksatt, men valgkomiteen er blitt oppfordret til å arbeide aktivt for å rekruttere kvinner til styret.

Styret har i denne perioden bestått av:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Leder	Morten Tinnesand	Rosenli 15	2018
Styremedlem 1	Ranveig Egenes	Digranesveien 13	2018
Styremedlem 2	Louise Leira-Johansen	Digranesveien 25	2019
Varamedlem 1	Erik Tjessem	Digranesveien 27	2019
Varamedlem 2	Trym Dysvik Eide	Rosenli 17	2018

IV. Styrets arbeid

Styret kan kontinuerlig kontaktes via epost, og det er i tillegg fra januar 2020 forsøksvis etablert «Åpent styre» i Edlandshuset en gang pr. måned, der beboere kan møte styret og komme med innspill og ønsker.

Møtevirksomhet

I 2019 har det vært avholdt 12 styremøter og ett budsjettmøte med Bate. Styret har vært representert på Bates generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling. Det er protokollført 54 saker. I tillegg har vi hatt møter med kommunens representanter ang. kommunens andelsleiligheter i Rosenli

Informasjon

Utover den formelle delen knyttet til generalforsamling, arbeider styret og vaktmester med å skape god kommunikasjon med beboerne hele året. Dette året er det blitt sendt ut 13 «Informasjon til beboerne», og alle er også tilgjengelige på borettslagets nettsider.

Arrangement

Det har vært avholdt en felles dugnad i mai for å rydde uteområdene i borettslaget. Det er særdeles gledelig å se at fremmøtet fortsatt er veldig godt. Styret ønsker å fremme viktigheten av å dra lasset sammen til trivselens og trygghetens fremme.

Det har vært arrangert Bridge-kurs i Edlandshuset på onsdager gjennom både vår- og høstsesongen i samarbeid med Stavanger Bridgeklubb..

Styret vil arbeide for å beholde det gode miljøet både for beboere og ansatte. Flere sosiale tiltak og engasjement ønskes velkommen, og styret håper mange ønsker å bidra og å benytte det flotte Edlandshuset vi har, og som har vist seg å fungere meget godt.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Vedlikehold - oppgradering

I tillegg til generelt vedlikehold og pågående oppussing har det blitt utført følgende vedlikeholdsprosjekter i 2019:

- Renovering av terrasser i Digranesveien med lekkasjer – Kontinuerlig arbeid
- Reparasjon av skyvedører i Digranesveien – Foregår kontinuerlig
- Oppgradering av beplantningen ved bussholdeplassen og foran Edlandshuset

Elektrisk anlegg

Oppgradering av felles sikringstavler i høyblokkene ble gjennomført høsten 2019. Samtlige sikringer er skiftet ut, og en del av beboerne har i forbindelse med dette også fått utført arbeider inne i leilighetene. Tilbudene fra Rogaland Elektro var flere, bl.a mulighet for å strekke en ny kurs inn i leiligheten, montering av komfyrvakt, samt også mulighet til å få oppgradert hele det elektriske anlegget i leiligheten. De som valgte en slik oppgradering har også fått en samsvarserklæring som dokumenterer når jobben ble utført, samt hva som er blitt gjort.

Individuelle strømmålere

Strømmålerne i sikringstavlene har nå blitt utskiftet med såkalte «smarte» strømmålere. Dette medførte at det er blitt slutt på felles innkjøp av strøm, samt at hver enkelt beboer selv kan velge en annen strømleverandør enn Lyse dersom de ønsker dette. Denne endringen har medført en økning i den faste delen av strømkostnadene, da det bl.a beregnes en fast «målerleie» på kr. 200,- pr. måned i tillegg til nettleie og strømpris etter forbruk.

Forretningsførsel

Styret hadde møte med representant fra Obos i forbindelse med forretningsførsel. Planene om å skifte forretningsfører er lagt på is etter å ha sjekket erfaringer fra andre borettslag.

V.Styrets planer

Det vil også bli satset på ytre vedlikehold og på forbedring av fysisk og sosialt miljø i borettslaget, og følgende saker vil få ekstra fokus.:

- Utskiftning/repasasjon av taket på den nederste lavblokken, Digranesveien 23-27
- **Utskifting av v.v. beredere over 20 år gamle
- Oppgradering av sikringstavlene i lavblokkene, med mulighet for beboere å oppgradere sitt eget elektriske anlegg. Mesteparten av utstyret er fremdeles fra 1970-tallet og modent for utskifting.
- Oppgradering av dørtelefonanlegget i Digranesveien. Her vil det bli mulighet for bildeoverføring.
- Rensing av ventilasjonsanleggene og utskifting av viftene i høyblokkene.

For å redusere risiko for vannlekkasje til både egen og naboileiligheter, er det bestemt at varmtvannsberedere som er over 20 år må skiftes ut. Styret har bestemt at borettslaget dekker dette med inntil 8.000,-.

VI. Borettslagets drift og økonomi

Fellesutgiftene

På siste generalforsamling ble det enstemmig vedtatt en vedtektsendring som skulle «flate ut» utgiftene til kabel-TV og Internett, men det viste seg at siden brøk-fordelingen av utgiftene til kabel-TV var en «etablert standard» kunne ikke dette endres uten at *samtlig*e andelseiere (ikke bare en enstemmig generalforsamling) gikk inn for en slik endring. Vedtektsendringen gjør tillegget på 159,- for Internett «lovlig» som et «flatt» tillegg.

Borettslagets eiendom og forsikring

Borettslaget består av i alt 265 boenheter og tre utleieleiligheter (2 i Edlandshuset og 1 i Rosenli 15).

Styret arbeider fortsatt med flere forebyggende tiltak som vil bedre statistikken ytterligere.

Siste vannsjekk ble utført i 2013.

Alle leiligheter må ha håndholdt brannslukker av pulver eller skumtypen. Beboer er ansvarlig for at apparatet vedlikeholdes slik det fremgår av instruksen på apparatet. Mindre håndslukkere enn 6 kgs apparater regner styret som supplement til disse, og ikke som en erstatning for dem.

Bygningene i Rosenli er fullverdiforsikret hos Gjensidige Nor forsikring AS

Miljø

Fra 01.01.2019 skjedde det en endring i avfallssorteringen slik at plast nå skal kastes i beholder for restavfall. IVAR ønsket i første omgang at beholdere for plastavfall bele omgjort til beholdere for glass og metall. Men da dette avstedkommer en del lyd for beboere i nærheten, valgte vi heller å beholde nåværende ordning for glass og metall, og heller gjøre om plastcontaineren til ekstra container for restavfall. Det er ellers en utfordring at folk kaster avfall som ikke hører til i den store containeren.