Borettslaget Rosenli – styrets årsberetning for 2017

B/L ROSENLI

Innledning.
Styret bestreber seg på å la årsrapporten følge regnskapsåret, altså fra den 1.1. til 31.12. Allikevel er det denne gangen flere saker som er tatt opp i perioden som kommer til utførelse mellom årsslutt og generalforsamlingen 2018. 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. Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

II HMS

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Borettslaget har et ansvar for arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette ansvar er i "Intern-kontrollforskriften" pålagt alle som har ansatte i arbeid og/eller har ansvar for bygning med fellesanlegg som omfattes av brannloven og lignende.

Borettslaget arbeider systematisk med HMS-arbeid for å forebygge skader, ulykker, uønskede hendelser, og skape et trygt og godt bomiljø. Styreleder sammen med vaktmester Arnt Flønes, følger opp HMS planen for borettslaget.

Vi har fokus på miljøvern, og i den forbindelse må vi dokumentere hvor mye søppel vi sender til gjenvinning. Vi kildesorterer: papir/papp, plast, bioavfall, glass og metall, spesialavfall og restavfall. Styret ser at vår virksomhet har vært og er forenlig med formålet til Miljøfyrtårn bevegelsen, selv om vi ikke lenger er medlem.

Ytre miljø
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad ut over det som må anses normalt for et boligselskap. Styret er meget opptatt av miljøet og har også i denne perioden brukt midler på å gjøre våre grøntområder attraktive for våre beboere. Vi arbeider kontinuerlig med beplantningen, men også belysning har vært i fokus i perioden.
Vi støtter prosjektet Aktivitetsdag i Emmaus området, et samarbeidsprosjekt mellom kommunen og beboerne rundt Emmaus. I 2018 er det den 24. april som gjelder.

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. Det har vært flere klager enn vanlig i perioden. Særlig unge beboere uten forutgående boerfaring synes av og til å ha vanskelig for å innrette seg. Styreleders initaitiv overfor kommunen når det gjelder nye beboere i kommunale leiligheter har vist seg vellykket og fortsetter.

Videokameraer har kommet til nytte som forutsatt også i år. Vi har imidlertid sett behov for oppgraderinger, noe som er gjennomført i perioden.

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 Bomiljøvakten NOKAS på 95194020 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.

Vi har nå 6 el.bil plasser med lademuligheter er etablert ved kortveggen til Digranesveien 9. Plassene er faste, og ikke tilgjengelige for andre. Etablering og fast avgift for første året er kr. 2 500,-. Deretter har det til nå, vært en avgift på kr. 1 500,-/år. Det er montert strømmålere i våre ladestasjoner slik at reelt forbruk kan belastes brukeren. Det er tre ladbare hybridbiler som lades i carport etter spesielle retningslinjer som fremgår av tillegget til ordensreglene. 9 nye el.bil plasser er under planlegging.

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 nå 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 vanninntrenging og ser at diverse tiltak synes å fungere. Spesielt vellykket har isolering av endeveggene i Digranesveien vært. Effekten av dette kostbare tiltaket er tydelig og målbar. Styret mener vi er på rett kurs for å sikre verdiene våre.

Elektroniske medier
Styret inngikk i 2015 en 3-års kontrakt med Canal Digital om videreføring av gjeldende avtale med den vesentlige modifikasjon at vi ønsket bredbånd og TV basert på fiberoptiske kabler. Dette var en anbudsprosess, også sett i sammenheng med internett. Vi inngikk samtidig kontrakt med Rønning Elektro om å få et kabelsystem som kan benytttes av en hvilken som helst fremtidig leverandør av disse tjenestene. En kostbar, men lønnsom løsning. Rønning er nå ute av bildet dessverre, slik at henvendelser vedr. TV og bedbånd må skje direkte til Canal Digital. Styret skal i 2018 re-forhandle kontrakten og/eller innhente anbud på andre løsningen enn lineært TV (dagens TV) sammen med hastighet på bredbåndet som tillater strømming. Spesielt er vi opptatt av individuelle løsninger, noe som ikke er mulig i dag.

Styret ønsker e-post adresse til alle beboere. Send din til vaktmester@rosenli.no dersom du ikke alt har gjort det. Formålet er at vi på sikt ønsker å sende ut informasjon til beboerne per e-post.

Delingsøkonomi
For noen den nye mantraen, men ikke for styret. Vi ser på Airbnb, HomeAway og andre som særdeles krevende å forholde seg til. Styret innretter seg etter Borettslagsloven med hensyn til styrets godkjenning av leietakere, samt oversikt over total fremeleietid for hver andelshaver som er tre år. Dette er behørig tilkjennegitt i «Informasjon til beboerne». Merk deg at fremleie kortere enn 30 dager ilegges spesiell skatt fra 1.1.2018.

Parkering
Vi har per d.d. ganske høyt belegg på plassene, og det er ikke plass til mer enn ytterligere èn bil av den større typen ved garasjen til vakmester.

Edlandshuset
Inntektene fra festlokalet og utleierommene er på kr. 47 360,-. Inntektene fra Norgesbuss for bruk av toaletter er på kr. 36 000,-, totalt 83 360,-. I tillegg har vi leieinntekter fra to leiligheter på kr. 130 887,-. Faste driftsutgifter er kr. 36 000,-. **Nettoinntekt kr. 214 247,-.** Linn Elin Flønes er utleieansvarlig og står for alt renhold.

Styret mener at lokalene har et betydelig potensiale, og vi annonserer i Storhaug Avisa og på web`en. En egen månedsoversikt over ledige datoer fungerer godt og gjør det enkelt å booke.

For beboere	For andre leietakere
Første etasje kr. 990,-	Første etasje kr. 3 500,-
Kjeller kr. 750,-	Kjeller kr. 2 500,-
Begge etasjer kr. 1 500.-	Begge etasjer kr 4 000,-

I tillegg kan en leie videoprosjektor.

Styret vurderer satsene fortløpende basert på belegg og behov, for eksempel for timeleie. Styret er årvåkne overfor husets tilstand. Etter omfattende renovering i perioden, har vi observert skader i husets takkonstruksjon. Takkonstruksjonen ble gjennomgått i samarbeid med Multiconsult, og vi fant at det holder i ytterligere minst 5 år uten tiltak. Styret besøkte de to utleieliligheten den 13. februar 2018 for å danne oss et inntrykk av standarden. Det har aldri vært gjort tidligere. Det blir ikke snakk om å justere leien nå.

Styret ønsker innspill fra beboerne når det gjelder bruken av Edlandshuset. Vi har per d.d. Bingo og bridge.

Brannforebyggende tiltak
Dersom B/L Rosenli blir belastet for utrykninger til falske alarmer, vil styret sende faktura til den som forårsaker alarmen. Slike alarmer har vi erfart kan være lufting av røyk fra stekeovn ut til gangen. Alle leiligheter skal ha 6kg brannslukker og brannteppe. Sprayboks med brannhemmende middel erstatter ikke disse. Neste brannøvelse blir i 2020. Et branntilløp oppunder jul i en høyblokk var alvorlig. En beboer grep inn og reddet kanskje liv. Årsaken var glemt pizza i ovnen.

Forholdet til våre omgivelser
Styret følger med i utviklingen av våre nærmeste områder, og ser uten videre at infrastrukturen er mangelfull for å ta vare på utbyggingen av Lervig/Breivig. Når dette skrives er det ikke klart om det kommer skole- og brannstasjon her.
Styret støtter aktiviteter igangsatt av velforeninger og lokale initiativtakere i området, for å fremme trivsel, spesielt for barn og unge.

Forholdet til kommunen
Vi har tidligere hatt et bra forhold til kommunen. Dessverre så har det vært en negativ utvikling i perioden. Som andelshaver av 26 leiligheter hos oss, har kommunen et særlig stort ansvar. Vi kan dessverre ikke se at dette ansvaret ivaretas i tilstrekkelig grad. Dette syn er meddelt kommunen. Styret har også meddelt mulig tvangsfravikelse av leilighet etter husbråk (2018). Dette ordnet seg etter 2. gangs varsel. Det har også vært politibesøk i forbindelse med en kommunal leilighet. (3. mars 2018). Det tolereres ikke. Det mest alvorlige er allikevel en hendelse hvor en betrodd kommunalt ansatt begikk et tyveri hos oss. På grunn av taushetsplikt vet vi ikke hvilke forføyninger som ble foretatt overfor vedkommende.

Arbeidsmiljø
Borettslaget har vaktmester ansatt på heltid og ansetter hver sommer vikar for ham.
Vi følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret vektlegger også et godt arbeidsmiljø for den/de ansatte. Etter forhandlinger gikk vi over fra en ytelses- til en innskuddsbasert pensjonsording for vaktmester i 2015. Denne er plassert hos Gjensidige etter en anbudsprosess. BATE frasa seg ansvaret for å forhandle lokalt med vaktmesters fagforeing. Det førte til at vi måtte melde oss inn i en arbeidsgiverforening, SAMFO. Etter forhandlinger *mellom disse foreningene*, kom en etter hvert frem til en løsning den 5. februar 2018, som begge parter kunne akseptere. Det er viktig å anføre at dette er enn sak med mange fasetter, og at tidligere styrer og ikke minst Stavanger Boligbyggelag/Bate, også har viktige roller. Men dagens styre har blitt sittende med svarteper. Det er helt tydelig for styret at vi ikke er organisert på en måte som tar vare på arbeidsgiverforholdet overfor ansatt på en profesjonell måte. Med det ansvaret som påligger borettslagets styre i forhold til å være arbeidsgiver, kan det være vanskelig å beholde en heltidsansatt vaktmester i fremtiden når Arnt Flønes velger å gå av med pensjon.

Kravet til kildesortering stilt av kommunen er 60%.

	2015	2016	2017
Sum totale avfallsmengder (kategori A + kategori B)	**179.000**	**170.500**	**175.000**

Kildesorterings-prosent (kategori A / totale avfallsmengder) * 100	**78,5%**	**78,6%**	**78,57%**

Styret mener at et forbedringspotensiale absolutt er til stede.

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

III Tillitsvalgte

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelser. 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	Per Gram	Digranesveien 27	2016
Styremedlem	Ranveig Egenes	Digranesveien 13	2016
Styremedlem	Morten Tinnesand	Rosenli 15	2017
Varamedlem	Nina Torgersen	Rosenli 17	2017
Varamedlem	Erlend Bruvik	Rosenli 17	2017

IV Styrets arbeid

Møtevirksomhet
Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter og ett budsjettmøte med SBBL. Det er protokollert 31 saker. Leder, styret og/eller vaktmester hadde møte med:

- SAMFO – HMS kurs
- BATE – Budsjettmøte
- BATE – Generalforsamling
- BATE – Orientering vedr. el.biler
- Styreleder har deltatt på til sammen 13 møter utenom styremøtene
- 2x Boligseminar i regi av Huseiernes Landsforbund
- Møte med Canal Digital

Styret ble i desember forelagt et krav fra beboer i forbindelse med renovering av bad. Styret har avvist kravet med det resultat at det vil bli tatt ut stevning mot oss. Foreløpig kun fremsatt muntlig. Det er også fremsatt krav vedr. økonomisk støtte til sanering av asbestplater. Det er også avvist av styret.

Informasjon
Utover den formelle delen knyttet til generalforsamling, arbeider styret og vaktmester med å skape god kommunikasjon med beboerne hele året. Til dette bruket har styret benyttet månedlig oppdatering via et brevark i postkassen. Den informasjonen er også å finne på våre hjemmesider: www.rosenli.no . Samle gjerne informasjonen i en egen perm for fremtidig referanse og la den følge leiligheten ved eiendomsoverdragelse.

Styret vil fokusere på å bli enda bedre til å bruke alle informasjonskanalene for å sikre god informasjon. Dette gjelder også bruken av våre hjemmesider. Det er mindre endringer i Orensreglene. Disse annonseres gjennom Informasjon til beboerne. Styret ønsker å utgi reglene samt vedtekter i en egen mappe til alle beoere umiddelbart etter gen.fors.

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 har rett til å innkreve økonomisk støtte til dugnaden fra de som ikke deltar. Vi har valgt å ikke legge oss på en slik linje, men fremmer i stedet viktigheten av å dra lasset sammen til trivselens og trygghetens fremme! Og så er Bingoen tilbake! Bridge har vi også, selv om den aktiviteten ligger nede nå..

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 avsluttet året med en tilstelning for styrets medlemmer som ble holdt på Sjøhuset Skagen i desember.

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 2017:

- Renovering av terrasser i Digranesveien med lekkasjer – Kontinuerlig arbeid
- Montering av beslag på innsiden av skråveggene i Digranesveien. Påbegynt 2015 og gjennonført i år.
- Reparasjon av skyvedører i Digranesveien – Foregår kontinuerlig
- Gjennomføring av isoleringsprosjekt, gavlvegger i Digraneseveien
- Utskifting av armatur på belysningen på den store parkeringsplassen
- Skadeforebygging, se eget avsnitt på forsikring
- Nye rustfrie ladestasjoner lokalt produsert og montert av vaktmester, nå med strømmåler.
- Styret har bestemt at blandeventil på vv bereder av en viss type og årgang skal skiftes. Prosjektet ble gjennomført i 2017.
- Belysning nær 6-kanten i Digranesveien montert.
- Utskifting av vinduer – Ref. det som fremkommer senere vedr. forslag fra beboer.

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.:

- *Reparasjon/utbedring og forebygging av vannskader . Et omfattende prosjekt som ferdigstilles i neste periode håper vi.*
- *Vurdering av alternative energikiler, bl.a. solstrøm – Styret la dette prosjektet på is inntil vi skal renovere takene i Digranesveien. Det er uvisst når dette blir.*
- *Oppgradering- samt montering av nye videokameraer*
- **Montering av flere ladestasjoner for el.biler – 9 plasser planlegges i perioden*
- *Utskifting av avtrekksvifter i Digranesveien - Ferdigstilles i februar 2018*
- *Totalvurdering av TV- og bredbåndstilbudet*
- *Vurdering av overgang til OBOS som forretningsfører*
- ***Utskifting av v.v. beredere over 20 år gamle*

*Prisoverslag for tiltaket er på kr. 300.000,- Forslag om et tillegg på kr 1,- pr kWh for «gamle» ladestasjoner og kr 1,50 til 2,- pr kWh for «nye og smarte» ladestasjoner. Dette kan bli justert. Brukerne må over tid dekke borettslagets investeringskotstnader.

**Styret har bestemt, så lenge økonomien tillater det, at fellesskapet skal bekoste utskifting inntil kr. 8 000,- per bereder. Du er nødt til å ta i mot tilbudet fordi du kan bli gjort økonomisk ansvarlig dersom lekkasjer oppstår og du ikke har skiftet over 20 år gammel bereder gjennom dette tiltaket, eller privat. Totalkostnaden er ca. kr. 10 800.- per bereder.

Vaktselskap
Erfaringen med NOKAS har vært varierende. Vi har hatt to møter med dem for å tydeliggjøre innholdet i kontrakten. Vi innhentet også tilbud fra Securitas. Etter vurdering av tilbudene, har styret inngått en forlenget avtale med NOKAS til redusert pris, men med samme innhold. Kontrakten ble signert i 2017.

Elektrisk energi.
Storinnkjøpsavtalen fra 2009 ble i 2016 forlenget frem til 2018 da vi antar at digitale strømmålere gir hver enkelt anledning til å finne egen leverandør. Da vil styret søke råd hos generalforsamlingen.
Styret er glad over å registrere at Bate har fungert som storinnkjøper innen dette markedet. Digitale strømmålere er vedtatt innført av Olje- og energidepartementet. Omkostningene for installasjonen blir til 7. og sist lempet over på forbrukerne. Per 1. mars 2018 er det uvisst når alle sikringsskap får installert slike målere.

VI Borettslagets drift og økonomi

Justering av fellesutgiftene
Etter gjennomgang av våre forespeilede utgifter og justering etter konsumprisindeksen, bestemte styret å øke fellesutgiftene med 5% fra 1.1.2018. Reserve i egenkapital anbefalt av NBBL på kr. 15 000,- per boenhet er oppfylt med god margin ved utgangen av perioden.

Styrets altoverskyggende ansvar er å finne i Borettslagsloven § 5-17 (1), borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslagets revisor er KPMG AS.
Våre juridiske rådgivere er BATE og adv. Haver.

Borettslagets eiendom og forsikring
Borettslaget består av i alt 265 boenheter og tre utleieleiligheter (2 i Edlandshuset og 1 i Rosenli 15).
Etter flere års uheldig skadestatistikk, snudde Rosenli trenden i 2005. Styret arbeider fortsatt med flere forebyggende tiltak som vil bedre statistikken ytterligere.
Siste vannsjekk ble utført i 2013.

Totalt var det11 forsikringssaker som har kommet til utbetaling i 2017 mot 5 saker i 2016. Innbetalt premie er vesentlig høyere enn utbetalingene: Innbetalt premie 2017: 635 956,- som er adskillig høyere enn i 2016.
Fastsatt erstatning er kr. 600 013,-. Borettslaget har ikke lov å være selvassurandør.
Styret gjør det vi kan for å redusere vannskader. Eksempelvis å subsidiere sterkt skifte av v.v. beredere over 20 år gamle.

Skadene i 2017 hadde varierte årsaker, men vanninntrenging av forskjellig art er imidlertid vårt desidert største problem, et forhold som er under kontinuerlig overvåking og gjenstand for tiltak. Utskifting av eldre v.v. beredere blir startet i denne perioden.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Skade dato	Produktrisiko	Grunndekning/ Tekstkode	Skadetype (Sekkepost for vann generelt)	Fastsatt erstatning	Utbetalt erstatning
17.12.2017	Bygning	Heldekning	Brann	64 709	0
11.07.2017	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	66 301	66 301
01.06.2017	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	50 719	50 719
10.05.2017	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	31 071	31 071
09.03.2017	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	24 150	24 150
03.03.2017	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	14 099	14 099
03.03.2017	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	0	0
16.01.2017	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	77 706	77 706
15.01.2017	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	161 536	161 536
15.01.2017	Bygning	Heldekning	Avbrudd	34 000	34 000
01.01.2017	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	75 722	75 722
17.10.2016	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	66 193	66 193
01.09.2016	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	0	0
19.08.2016	Bygning	Heldekning	Brann	21 340	21 340
30.07.2016	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	39 255	39 255
05.04.2016	Bygning	Heldekning	Ytre påvirkning	0	0
07.09.2015	Bygning	Heldekning	Ytre påvirkning	0	0

28.08.2015	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	66 527	66 527
11.07.2015	Bygning	Heldekning	Ytre påvirkning	90 823	90 823
11.07.2015	Bygning	Heldekning	Avbrudd	24 000	24 000
13.04.2015	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	107 133	107 133
28.03.2015	Bygning	Naturskade	Storm	18 805	18 805
11.02.2015	Bygning	Rettshjelp	Rettshjelp	49 941	49 941
26.12.2014	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	254 639	254 639
26.12.2014	Bygning	Heldekning	Avbrudd	0	0
03.11.2014	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	45 188	45 188
26.08.2014	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	83 801	83 801
10.06.2014	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	94 772	94 772
31.05.2014	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	45 395	45 395
09.03.2014	Bygning	Heldekning	Ytre påvirkning	0	0
12.12.2013	Bygning	Naturskade	Storm	304 981	304 981
12.12.2013	Bygning	Heldekning	Ytre påvirkning	1 500	1 500
27.10.2013	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	84 575	84 575
11.07.2013	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	4 613	4 613
06.07.2013	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	0	0
17.06.2013	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	4 469	4 469
03.06.2013	Bygning	Heldekning	Ytre påvirkning	226 194	226 194
28.05.2013	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	4 825	4 825
26.03.2013	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	10 723	10 723
01.01.2013	Bygning	Heldekning	Brudd beholder/rør,inntrengning m.m	14 568	14 568
				Sum: 2 264 273	**Sum: 2 199 564**

Om forsikringsskader:
Egenandelen ved skader utgjør kr. 6000,-. Beløpet belastes beboer under omstendigheter som fremgår **av Informasjon til beboerne, Desember nr. 2 2012.** Denne kan finnes på rosenli.no. Særdeles strenge regler gjelder for oppussing av våtrom. Du er selv ansvarlig for å finne ut om tiltaket er rapporteringspliktig til kommunen. Fagpersoner som jobber med våtrom, kjenner de til enhver tid gjeldende regler.
Styret er bekymret over den slendrian som i noen tilfeller er vist ved oppussing av våtrom. Tiltakshaver (andelshaver) er under alle omstendigheter ansvarlig for utførelsen. I 2010 ga styret ut informasjon vedr, asbest i plater på badene i høyblokkene. For at dette ikke skal glemmes er det per. 10. april 2018 tatt med i tillegg til ordensreglene.

Styret er særdeles bekymret over at et firma som Baderomspesialisten AS sier til styreleder at de har alle sertifikater. De er imidlertid ikke på listen over godkjente FFV firmaer. Slik informasjon kan derfor virke villedende, og du må selv sørge for å sjekke listen på ffv.no.
I Stavanger er følgende firmaer godkjent per 1.2.2018:

Total Rør AS	Ole Løvås AS
Takst Team AS	Hinna Rør AS
Samuelsen Bygg AS	Goa Malerservice AS

Rørteknikk AS	Finn Midbøe AS

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

Bygningene i Rosenli er fullverdiforsikret hos Gjensidige Nor forsikring AS.
Styret er særdeles bekymret over utviklingen av forsikringspremien som stiger vesentlig selv om utbetalingene i år var mye høyere enn tidligere år. Vi får tilbakebetalt ca. kr. 65 000,-/år i kundeutbytte.

Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

I perioden januar til desember 2017 ble det omsatt 18 andeler i Rosenli. I fjor var det 21. Vi ønsker våre nye beboere hjertelig velkommen! Omsetningsverdien er tilfredsstillende og bekrefter at Rosenli fortsatter et av de mest populære borettslagene i byen med en særdeles positiv utvikling de siste årene. Mot slutten av rapporteringsperioden har det imidlertid vært en viss utflating. Oversikten under viser omsatte andeler i 2017:

Enhets-nummer	Adresse	Akseptdato	Prisantydning	Salgssum	Andel fellesgjeld	BOA	Antall rom	Etasje
54	Rosenli 15	30.05.2017	2 790 000,00	2 500 000,00	42 817,75	77	3	11
197	DV 21	15.11.2016	2 800 000,00	3 050 000,00	60 315,83	104	5	2
244	DV 13	23.10.2017		1 730 000,00	23 804,10	32	1	4
142	Rosenli 17	16.03.2017	2 400 000,00	2 200 000,00	36 609,75	51	2	12
69	Rosenli 15	14.03.2017		3 220 000,00	45 311,19	77	3	14
27	Rosenli 15	08.11.2017	2 390 000,00	2 200 000,00	30 529,43	51	2	6
57	Rosenli 15	08.11.2017		2 370 000,00	30 529,43	51	2	12
129	Rosenli 17	17.01.2017		3 150 000,00	45 311,19	77	3	9
203	DV 21	29.09.2017		1 800 000,00	26 150,65	34	1	4
202	DV 21	09.01.2017	1 490 000,00	1 300 000,00	28 544,99	32	1	4
53	Rosenli 15	28.11.2016	2 190 000,00	2 100 000,00	38 606,61	51	2	11
253	DV 11	31.03.2013	1 250 000,00	1 100 000,00	51 806,79	34	1	4
39	Rosenli 15	13.11.2017	2 890 000,00	2 600 000,00	37 785,69	77	3	8
58	Rosenli 15	10.11.2016	1 650 000,00	1 830 000,00	38 606,61	51	2	12
63	Rosenli 15	27.09.2017	2 600 000,00	2 425 000,00	32 570,31	51	2	13
30	Rosenli 15	11.05.2017	3 100 000,00	3 150 000,00	42 817,75	77	3	7
137	Rosenli 17	04.10.2017		2 320 000,00	30 529,43	51	2	11
180	DV 25	03.10.2017	3 590 000,00	3 600 000,00	43 803,09	90	4	3
22	Rosenli 15	14.09.2017	2 390 000,00	2 170 000,00	32 570,31	51	2	5
98	Rosenli 17	11.10.2017	2 300 000,00	1 975 000,00	30 529,43	51	2	3
82	Rosenli 15	12.06.2017	2 400 000,00	2 230 000,00	34 595,14	51	2	17

76	Rosenli 15	06.11.2017	2 350 000,00	2 420 000,00	30 529,43	51	2	16
145	Rosenli 17	24.11.2017		3 350 000,00	37 785,69	77	3	13

Andel	Reg i vårt system
53	overtatt 01.02.17
253	overtatt 26.04.17
58	overtatt 02.01.17

Pr. 31.12.2017 eier Stavanger Kommune 26 andeler. Det er 16 leiligheter på fremleie.

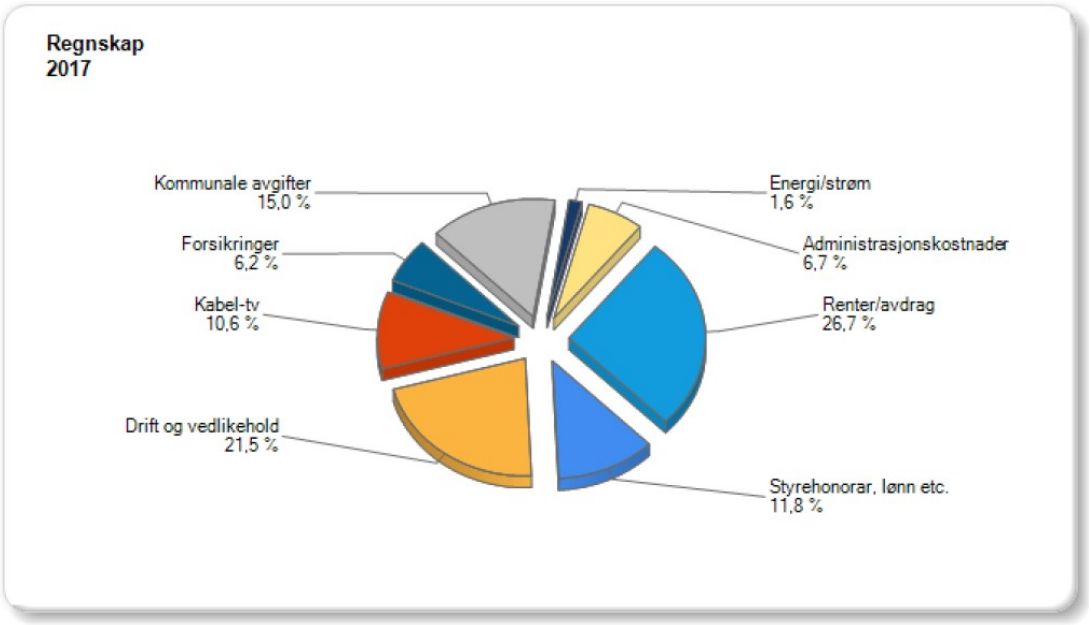
Reglene for fremleie er klare, men styret ønsker å gjøre oppmerksom på at fremleie fører til vesentlig øket administrasjon.

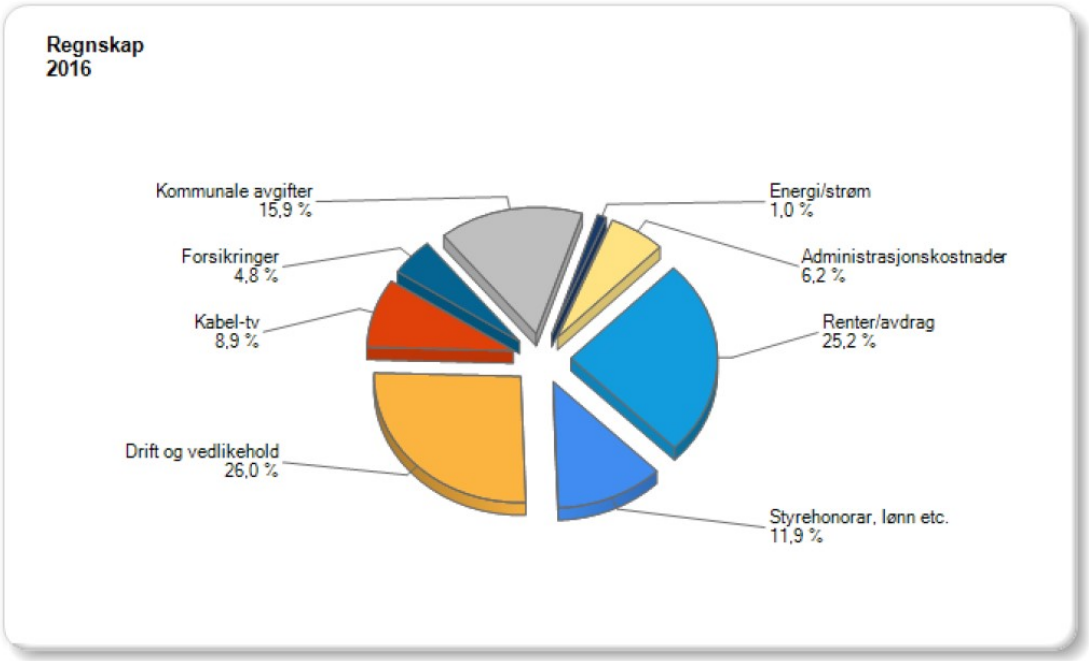
Resultat etter finansielle poster er kr 1 810 318,-.
Årsoppgjøret viser en endring i disponible midler på kr 582 154,-
Disponible midler er pr. 31.12.2017 kr 5 372 616,-

Styret foreslår at disponible midler overføres til neste års drift.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Borettslagets økonomiske aktivitet er styrt av inntektene fra fellesutgiftene og låneopptak. Diagrammene nedenfor viser et sammendrag av kostnadene per andel per måned for 2016 og 2017:





Den økonomiske situasjonen i borettslaget er god, og borettslaget har en sunn drift.

Likviditet

Rosenli har en god likviditetsreserve da borettslaget p.t. har innvilget en låneramme i Handelsbanken på kr 26.800.000,-.

Lånet er sikret med en 1. prioritets pantobligasjon på kr 30.000.000,-. Alle nåværende lån vil bli innfridd når

det er på tide å tenke på ny oppussing, i 2022. Det er uaktuelt å heve fellesutgiftene kun for å oppnå raskere nedbetaling.

Borettslagets driftskonto er i Sparebank1 SR-Bank.
Når det gjelder borettslagets lån og vilkår for øvrig, vises til notene i årsoppgjøret.

Styret mener at det gjennomførte og stadig pågående vedlikeholdet er tilstrekkelig for å motvirke verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Andre inngåtte og løpende avtaler*:*

- Tilknyttet Bate som regnskapsfører etc.
- Borettslaget er tilknyttet Bates Husleiefond uten omkostninger.
- Strømavtale med Lyse for to år
- Leveranse av TV-signaler og bredbånd fra Canal Digital
- Skadedyrbekjempelse med Actum AS.
- Service på heis med HeisTek Stavanger A/S.
- Bomiljøvaktavtale og serviceavtale utenom vaktmesterens "åpningstid" med NOKAS, inklusive alarmmottak i heis. Revidert i 2016 og nytegnet januar 2017
- Service på brannvernutstyr med Brann & Sikkerhetsservice a/s
- Renholdstjenester med Sopihop.
- Avtale om rengjøring med Grundig Renhold AS
- Avtale med Elite vinduspuss. inngått i 2017
- Avtale om vedlikehold av overvåkingskameraer, Viste & Sømme
- Leieavtale i Edlandshuset med Lions Club – For tiden ikke aktiv
- Leieavtale i Edlandshuset med Norgesbuss
- Borettslaget er med i Huseiernes Landsforbund
- Kontrakt inngått med Multiconsult vedr. lekkasjer
- 3 utleiekontrakter av leiligheter, derav to i Edlandshuset
- Utleie av takplass for Direktoratet for Sivil beredskap
- Utleie av takplass for Telia Sonera - Basestasjon for mobiltelefon
- Forsikringer for bygningsmasse og maskinelt utstyr med Gjensidige
- Pensjonsavtale med Gjensidige
- AFP for ansatt - Godkjent av Fellesordningen den 5. mars 2018
- Medlemskap i arbeidsgiverforeningen SAMFO fra 15. januar 2017 – fremforhandlet i 2016

Vi viser forøvrig til rabattordningene vi har gjennom BATE som står i bladet Boinform.

Tilsluttet BOTE boligbyggelag

B/L ROSENLI

Rosenli, den 14.3.2018

I styret for Borettslaget Rosenli

Per Gram	FOR Ranveig Egenes	Morten Tinnesand
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
	ERLEND BRUVIK	