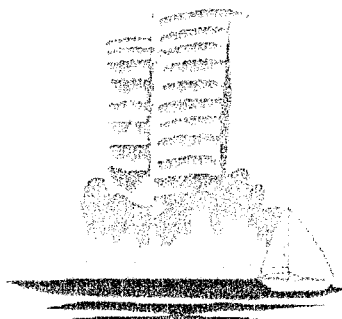


Årsberetning 2005/2006 for borettslaget Rosenli



B/L ROSENLI

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.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har en vaktmester ansatt på fulltid og ansetter hver sommer en sommervikar. Vi følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret tilstreber et godt arbeidsmiljø for de ansatte og gjennomfører årlig medarbeidersamtale med vaktmester og har kalt denne for PLUS (Plan og utviklings samtale).

Resultatbonus

Vaktmesteren er sentral "nøkkelperson" for en god drift i borettslaget. Styret er svært fornøyd med å ha en fulltids vaktmester og for å være konkurransedyktig og følge med i tiden har vaktmesteren årlig resultatbonus.

Bonusen er ment å være en ekstra motivasjon for den ansatte, og vurderes ut fra arbeid og oppnådde resultater i løpet av året. Bonusen kan variere ut fra aktivitetsnivå og prosjekter, men er begrenset oppad til 1 måneds lønn. Styret vil fra år til år vurdere arbeidsinnsatsen og bonusen blir kun utbetalt dersom styret sin vurdering tilsier dette.

Styret vedtok å belønne Vaktmesteren for den gode innsatsen i 2005 med en julebonus på 10.000,- .

Borettslaget arbeider systematisk med HMS-arbeid for å forebygge skader, ulykker, uønskede hendelser, og skape et trygt og godt bomiljø. Vaktmester er ansvarlig for å følge opp HMS planen for borettslaget og styret vil berømme Vaktmester for godt HMS arbeid og hans gode evne til å tenke forebyggende. HMS-planen for borettslaget blir fulgt i de daglige rutinene og oppdateres med nødvendige tiltak ved behov. I 2005 har vi styrket satsningen på HMS ytterligere gjennom å utnevne en miljøansvarlig og har kjørt et eget prosjekt for å bli miljøfyrtårnsertifisert.

Miljøfyrtårn

Styret ønsker at Rosenli skal være et foregangsforettslag og har i 2005 startet arbeidet med å bli Miljøfyrtårnsertifisert. Se eget vedlegg 2.

Bomiljø

Styret informerte i årsberetningen for 2004 om det store engasjementet blant beboerne for å bidra til sosiale aktiviteter og godt bomiljø. Derfor ønsket styret at Rosenli skulle søke om Stavanger Boligbyggelags Bomiljøpris for 2005. Dersom Rosenli skulle vinne, ville prispengene på 15.000,- brukes på noe til fellesskapets beste og for å skape enda bedre trivsel.

På SBBL's generalforsamling 2005 ble Borettslaget Rosenli hedret med Stavanger Boligbyggelags Bomiljøpris!

Styreleder Svein M. Bjustveit mottok prisen på vegne av borettslaget og fikk i tillegg lov til å holde et 30 minutters innlegg om Rosenli og arbeidet vi gjør for å fremme et godt bomiljø. Dette er andre gang Rosenli får tildelt prisen og den ble feiret med en stor grillfest for alle beboerne i Rosenli. Prispengene ble brukt på å oppgradere Rosenli intern TV.

Gratulerer med prisen og håper dette motiverer alle beboerne til å forsette den gode innsatsen!

Ytre miljø

Borettslaget forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap. Styret er dog meget opptatt av miljøet og har store forventninger til den nye renovasjonsløsningen som er satt i drift ved høyblokkene og håper den vil effektivisere og begrense avfallhåndteringen.

Internkontroll

IK runde er satt til 23 mars 2006 kl. 07.30 og vil bli gjennomført av styreleder Svein M. Bjustveit, Miljøansvarlig Nina Berggren og vaktmester Arnt O. Flønes. Det blir foretatt befaring i personalrom, verksted, fellesareal, heismaskinrom, teknisk rom for antenneutstyr og garasje for borettslagets maskiner. Borettslagets har gode rutiner for HMS arbeid og det er utarbeidet en egen HMS håndbok.

III Tillitsvalgte

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 4 menn. Borettslaget har 1 ansatt, vaktmester. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelse. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i laget.

Styret har i denne perioden bestått av:

Verv	Navn	Adresse	Telefon	Valgt
Leder	Svein M. Bjustveit	Rosenli 17	51528020	2004
Styremedlem	Torill Rake	Rosenli 15	51533686	2004
Styremedlem	Benno Driesse	Rosenli 17	51563071	2005
Varamedlem	Per Gram	Digranesveien 25	51560654	2005
Varamedlem	Nina Berggren	Digranesveien 27	51565636	2005
Varamedlem	Njål Nessa	Stavanger Boligbyggelag	51849500	Fast

IV Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter. Ved oppstart av perioden forelå 8 saker som krevde styrets oppfølging. Det er protokollert og behandlet til sammen 46 saker i løpet av perioden og det foreligger nå 7 saker som vil kreve oppfølging av det nye styret.

I året som er gått har vi fått 18 nye andelseiere i Rosenli og vi ønsker alle hjertelig velkommen til borettslaget.

Informasjon

Utover den formelle delen knyttet til Generalforsamling, arbeider styret og vaktmester med å skape en god kommunikasjon med beboerne, hele året.

Styret vi derfor fokusere på å bli enda bedre til å bruke alle informasjonskanalene for å sikre god informasjon. Dette gjelder våre hjemmesidene: www.rosenli.no, interntv kanalen - Rosenli TV og oppslagtavlene i inngangene i borettslaget.

Arrangement

Det har vært avholdt en felles dugnad for å rydde uterområdene i borettslaget. I tillegg er det flere enkeltpersoner som har bidratt ekstra på ulike dugnadsprosjekter som vasking, rydding og maling etc.

Styret har vært invitert og deltatt på:

Flere samlinger med de andre store borettslagene i SBBL. Formålet er å knytte kontakter og få erfaringsutveksling fra andre borettslag. Rosenli arrangerte en av samlingene i Edlandshuset, høsten 2005.

Styret avsluttet året med en tilstelning for styrets medlemmer, ansatte og beboere som har hatt et særskilt ansvar for aktiviteter i borettslaget. Tilstelningen ble holdt på Patrioten Bistro i desember.

Styret har ikke deltatt på kveldskurs og helgeseminar for tillitsvalgte arrangert av SBBL. Dette skyldes av styret har vurdert kvaliteten på arrangementene for dårlig og dermed kost/nytte verdien for lav.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Nye vedtekter

Ny lov om borettslag trådte i kraft 15.08.05, og nye vedtekter ble samtidig gjort gjeldende.

- Vedlikeholdsplan

Styret har sammen med Teknisk avdeling på SBBL brukt mye tid på å kvalitetssikre V-planen for Rosenli. Noe tilpassning måtte gjøres, da det selvsagt er viktig at en langsiktig drift og vedlikeholdsplan også kan etterleves og følges opp i praksis.

- Kameraovervåkning

På grunn av mye problemer med kvaliteten, sa styret opp avtalen med Securitas på kameraovervåking og byttet til Viste & Sømme. Nytt utstyr er satt opp og kvaliteten betydelig bedre.

- Kildesorteringsanlegg

Etter mange og lange forsinkelser er Kildesorteringsanlegget satt i drift. Noe innkjøringsproblemer og justeringer måtte til, men ellers ser det ut til å fungere som planlagt. Styret vil fremover se på en tilsvarende løsning for lavblokkene.

- Parkeringsprosjekt

Styret satte ned en egen arbeidsgruppe for å få en god fremdrift på dette prosjektet, se vedlegg 4.

- Miljøfyrtårnsertifisering

Styret satte også ned en arbeidsgruppe for å arbeide med dette prosjektet, se vedlegg 2.

Rapport fra Driftstyret i Edlandshuset

Driftsstyre for Edlandshuset består av:

Kari Einarsen, leder

Øystein Bjørnsen

Karin Bjørnsen

Turdi Haaland

Inger H. Olsen

Foruten om administrering og utleie, har driftsstyret ansvar for aktiviteter og borettslagets egen beboere.

I 2005 er selskapslokalene i 1. etg. leid ut 26 ganger mot 17 i 2004. Gjesterommet har vært utleid 14 ganger.

Dette har skapt en total leieinntekt på 43 300,-

Iht. vedtak på generalforsamling 2004, er 15% utbetalt til Kari Einarsen og dekket 4.359,- i telefongodtgjørelse.

Styret har besluttet å ikke lenger leie ut kjellerlokalet i Edlandshuset. Dette skyldes at lokalet ikke tilfredstiller brannforskriftene og kostnadene på 40.000 som det koster å oppgradere ikke kan forsvares når lokalet kun blir leid ut noen få ganger i året.

Det har vært arrangert bingo 2 ganger i måneden med opphold i sommermånedene juni, juli og august.

I kjellerlokalet har en hobby og malegruppe samlinger hver mandag formiddag fra kl. 10.00 og utover.

Også i 2005 var det stor oppslutning på salgsmessen i Edlandshuset. Det ble solgt malerier, akvareller og andre ting som blir produsert av hobbygruppen, samt andre aktuelle ting for julen som lauvkranser, gravpynt og lefser.

Styrets planer

Styret vil fremover fortsatt ha stor fokus på HMS&K og vil arbeide for å skape et godt miljø både for ansatte og beboere. Flere sosiale tiltak og engasjement ønskes velkommen og Styret håper mange ble motivert av tildelingen av Bomiljøprisen 2005.

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.:

- *Oppfølging av VPLAN*
- *Kildesorteringsanlegg lavblokkene*
- *Videreutvikling av grøntarealer*
- *Parkeringsanlegg*
- *Miljøfyrtårnsertifiseringen*

Ellers vil styret også ha en tett oppfølging av beboere, ansatt, leverandører og arbeide langsiktig for å sørge for en god og forsvarlig drift av borettslaget.

Engasjement i nærområdet.

Styret ønsker å engasjere B/L Rosenli mer i forhold som kan bety noe for beboernes trivsel. Dette gjelder oppfølging av utbyggingen av Emmaus Gård og utviklingen av Breivik og Lervig/Siriskjær. Men det kan også gjelde vår innfallsport til byen: Nytorget. Flere beboere i nærområdet vårt på grunn av nybygging vil bety øket press på friområder. Formålet med et slikt engasjement må være å bidra til at vår pressede bydel ikke taper grøntområder, men heller få tilført slike gjennom omdisponeringer eller ekspropriasjoner. Styret ønsker derfor å komme i kontakt med beboere i B/L Rosenli som kan skape kontakt med likesinnede, organisasjoner og/eller politikere i nærområdet for å nå målsettingen. Vær snill å kontakte et styremedlem dersom du er interessert.

Elektrisk energi.

Avtale om felles innkjøp av strøm gjennom SBBL gir oss en besparelsen ved at den enkelte slipper måleravgift i tillegg til 0,6 øre i rabatt pr. kwh.

Avtalen løper til 31.12.2006, med opsjon på ytterligere 1 år.

Borettslagets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

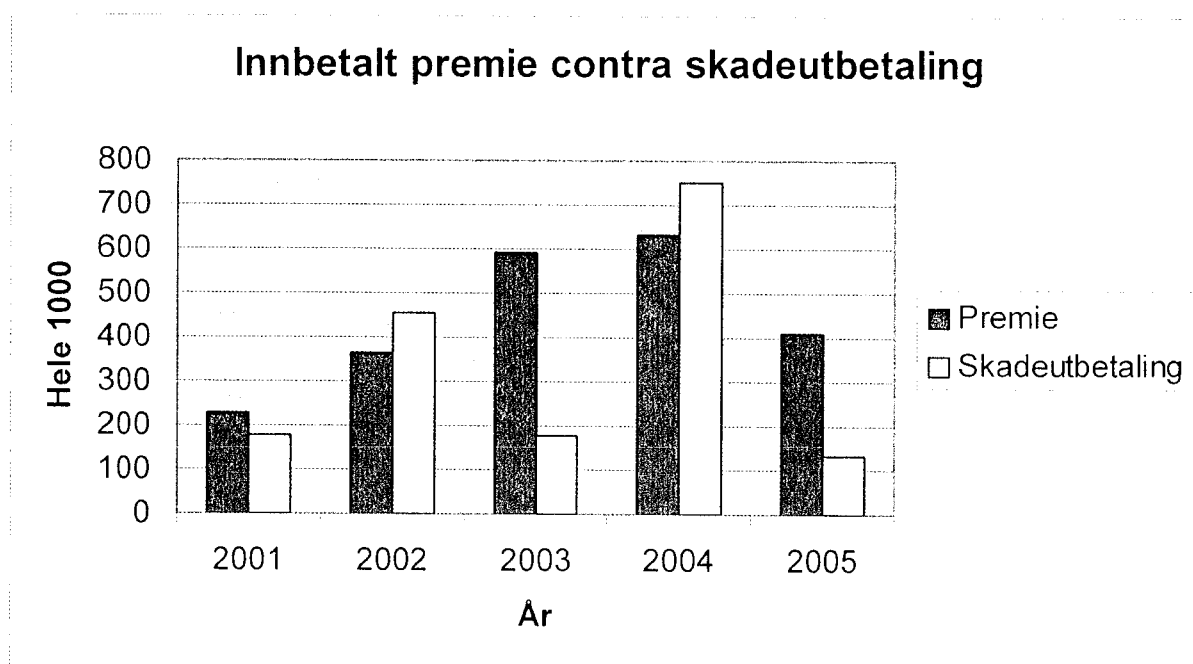
Stavanger Boligbyggelag har tilbudt ny oppsigelig forretningsførerkontrakt gjeldende fra 01.01.06 som styret har godkjent og signert.

Borettslagets revisor er Ernst & Young A/S.

Borettslagets eiendom og forsikring

Borettslaget består av i alt 264 boenheter.

Rosenli hadde i flere år en uheldig skadestatistikk, men 2005 ble året vi klarte å snu trenden. Som det viser av diagrammet nedenfor, har forsikringspremien for B/L Rosenli blitt kraftig redusert og utgjorde i 2005 kun 409.000,- mot **632 436,-** i 2004.



Totalt var det 8 skader i 2005 og 4 av disse skadene er skader pga. varmtvannsberedere i høyblokkene som røyk, før vi ble ferdig med utskiflingen. Disse 4 skadene utgjorde 69.000,- i skadeutbetaling.

Styret er fornøyd med den store nedgangen i skader og skadeutbetalinger og dette er helt klart resultater fra det forebyggende arbeidet.

VV bereder prosjektet I 2005 omfattet kun høyblokkene. I Lavblokkene er det mange gamle VV beredere og 16 leiligheter har fortsatt bereder fra 1973. Selv om disse berederne har vært svært gode med lite feil ønsker styret å fortsette det forebyggende arbeidet og alle VV beredere fra før 1990 vil derfor bli skiftet ut i løpet av 2006.

Bygningene i Rosenli er fullverdiforsikret hos Gjensidige Nor forsikring AS.

Egenandelen ved skader utgjør kr. 6.000.

Ved skader som skyldes uaktsomhet fra beboer, er hovedregelen at den dekkes av andelseier.

Styret må kontaktes i alle saker.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

Det ble solgt 18 leiligheter i løpet av 2005. Rosenli er et av de mest populært borettslagene i byen og verdiutviklingen har vært svært positiv de sisten årene. Det har blitt satt flere "prisrekorder" i 2005 og det ser ut som mange har oppdaget hvor flott Rosenli er.

Pr. 31.12.2006 er 4 av boligene bebodd av framleietakere. Juridiske andelseiere (kommune, firma) eier 31 av andelene.

Økonomi

Årsoppgjøret viser en endring i disponible midler på kr. -289 410,-

Netto disponible midler er pr. 31.12. 2005 kr. 665 623,-

Styret foreslår at disponible midler overføres til neste års drift.

Den økonomiske situasjonen i Borettslaget er god, og borettslaget har en sunn drift. Styret er også fornøyd med at borettslaget har snudd trenden med nye låneopptak hvert år og vil fokusere på å ikke øker gjeldsgraden unødige.

Rosenli har en god likviditetsreserve da borettslaget p.t. har innvilget en låneramme i DnB NOR på kr 26.800.000,-. Trekk på lånerammen utgjør pr 31.12.05 kr 20.524.047,-.

Engasjementet er sikret med en 1 prioritets pantobligasjon pål. kr 30.000.000,-. Engasjementet løper med nominell rente på 2,95 % p.a.

Styret vurderer til enhver tid renteforholdet, herunder binding av lånerenta.

Slik situasjonen er i dag ser ikke styret noen stor risiko med å ha flytende rente, men dersom lånerammen økes opp mot det maksimale blir situasjonen annerledes og bør vurderes deretter.

Borettslagets driftskonto er i Sparebank1 SR-Bank.

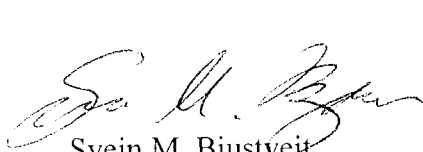
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er langt høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Andre inngåtte og løpende avtaler:

- Leveranse av TV-signaler Rønning AS:
- Skadedyrbekjempelse med Actum AS.
- Service på heis med Heis - Tek Stavanger A/S.
- Bomiljøvakt med Securitas AS (inkluderer alarmmottak i heis)
- Service på brannvernutstyr med Schou Andreassen A/S.
- Fellesinnkjøp av strøm Lyse Marked AS.
- Borettslaget er tilknyttet SBBLs Husleiefond uten omkostninger.
- Vaktmestertjenester med Sopihop.
- Avtale om rengjøring med Grundig Renhold AS.
- Tiltrådt rabattavtale med Telenor om rabatt på telefoni.
- Avtale om kameraovervåking, Viste & Sømme
- Leieavtale i Edlandshuset med Lions Club

Stavanger, 19.03.2006

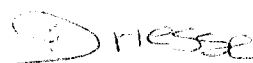
I styret for borettslaget Rosenli



Svein M. Bjustveit
Styreleder



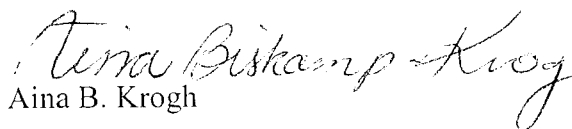
Torill Rake
Styremedlem/Sekretær



Benno Driesse
Styremedlem/Nestleder

Stavanger Boligbyggelag har forestått regnskapsførselen for borettslaget og bekrefter at opplysninger gitt i årsberetningens pkt. VI "Borettslagets drift og økonomi" er kontrollert av oss og funnet å være i samsvar med de faktiske forhold.

Stavanger Boligbyggelag



Aina B. Krogh