

Årsberetning 2007/2008 for Borettslaget 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.

Ytre miljø

Borettslaget forurensrer 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 forventinger til den nye renovasjonsløsningen som nå også er satt i drift ved lavblokkene.

Vår status som Miljøfyrtårn er uforandret, og vi fornyer den neste år. Vi vil klargjøre 4 plasser nær garasjen for el. biler slik det er kunngjort på Rosenli TV. Nedgravde avfallskonteinere i Digranesveien ble ferdige i uke 4. Dette er etter styrets mening et viktig skritt rent trivselsmessig. Avhending av de gamle avfallsbodene er underveis.

Bomiljø

Under dette punkt finner en altså miljø. Trivsel utgjør en viktig del av dette, og vi har hatt en tung utkastelsessak i perioden. Dette har vært svært arbeids- og tidkrevende, men vi brukte over 6 mndr. og utgifter til advokat på saken. Samtidig er det hyggelig å se at antall utrykninger fra Securitas pga. husbråk har blitt redusert og de aller fleste har et godt bomiljø.

Nærmiljø

Etter forrige årsrapport og orientering for generalforsamlingen, har styret engasjert seg i ting som skjer utenfor gjerdet vårt og som kan ha betydning for vår trivsel. Det er ikke bare oss som har fokus rettet mot området som utgjør Urban Sjøfront, men media har også engasjert seg. I tillegg så har kommunen utarbeidet en ny levekårsundersøkelse hvor Rosenli kommer nest nederst av 68 byområder. Det er veldig viktig å merke seg at *levetår* ikke er ensbetydende med *livskvalitet*. Vi må imidlertid forsøke å arbeide for sikring av våre nærområder for å unngå ytterligere fortetting av bebyggelsen nær oss. Styret har derfor gjennomført en underskriftskampanje, og over 300 underskrifter ble overlevert ordfører Sevland den 11. februar hvor vi tilkjennega vår bekymring. Vårt medlemskap i Samarbeidsutvalget for Beboerforeninger på Storhaug, SBS, er svært nyttig. Hold øye med <http://sbs-storhaug.com/> så er du oppdatert!

Styret har tilskrevet kommunen vedr. avløpsrør som går ut i Panneviksbukta rett nedenfor oss. Disse rørene er synlige på lavvann, og er avløpsrør for overvann fra vårt område. Kommunen har skrevet tilbake at de forstår problemet, men at det vil bli for kostbart å grave ned godt over 100m med rør. Hvordan dette skal takles i praksis er i skrivende stund ikke avklart. Regn med at rydding av stranda blir et moment ved dugnaden vår i mai!

Styret har også til hensikt å starte opp med et prosjekt i samarbeid med kommunen hvor vi fjerner trær som har vokst seg sjenerende store og kratt. Vi må satse på beboerhjelp i denne saken, noe vi kommer tilbake til.

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 2007 med en julebonus på 10.000,- .

Lang og tro tjeneste

I 2007 rundet Arnt Olav Flønes 25 år som ansatt i Borettslaget Rosenli.

På Generalforsamlingen 27. mars vil Flønes få overrakt "Gullklokken" som takk for lang og tro tjeneste.

Internkontroll

IK runde er satt til 3. april 2008 kl. 09.00 og vil bli gjennomført av styreleder 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 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget har 1 ansatt, vaktmester. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelse. Valgkomiteen er blitt oppfordret til å arbeide aktivt for å rekruttere både menn og kvinner inn i styret.

Styret har i denne perioden bestått av:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Leder	Svein M. Bjustveit	Rosenli 17	2006
Styremedlem	Per Gram	Digranesveien 27	2006
Styremedlem	Beate Viland	Digranesveien 21	2007
Varamedlem	Randi Trøen	Rosenli 15	2007
Varamedlem	Solveig A. Kanne	Rosenli 15	2007

IV Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter. Ved oppstart av perioden forelå 5 saker som krevde styrets oppfølging. Det er protokollert og behandlet til sammen 41 saker i løpet av perioden og det foreligger nå 7 saker som vil kreve oppfølging av det nye styret.

I perioden som har gått fra sist Generalforsamling har vi fått 24 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 oppslagstavlene i inngangene i borettslaget.

Arrangement

Det har vært avholdt en felles dugnad for å rydde uterområdene i borettslaget. Også i år har flere frivillige bidratt ekstra på ulike dugnadsprosjekter og verv og styret takker alle for innsatsen.

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 Bevaremegvel i desember.

Styret har vært invitert på:

Kveldskurs og helgeseminar for tillitsvalgte arrangert av SBBL.

Styret's nestformann representerte Rosenli på SBBL's årlige seminar som i år ble holdt på Sand i Rylfylke.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Vedlikehold

I tillegg til generell vedlikehold har det blitt utført følgende større vedlikeholdsprosjekter i 2007:

- *Kildesorteringsanlegg lavblokkene*
- *Utskifting av avløpsrør i Digranesveien*
- *Parkeringsanlegg*
- *TV/bredbånd(se eget avsnitt om digital TV)*
- Kontroll av det elektriske anlegg/lekeplassutstyr
- Reforhandling av kontrakter
- Brannsikringstiltak
- Skadeforebygging, se eget avsnitt på forsikring

Som eksempel på reforhandling av kontrakter kan vi nevne bomiljøavtalen med Securitas. Styret endret kontrakten fra fast betaling uavhengig av antall utrykninger, til å betaler pr. utrykning. Dette gjorde at vi sparte ca. 50.000,- i løpet av 2007.

En annen kontrakt som har stort fokus er renhold. Styret arbeider for tiden med å hente inn nytt tilbud for å sikre at vi har det beste tilbudet på markedet, både med tanke på pris og kvalitet.

Alle de store og viktige kontraktene blir evaluert av styret hvert år.

Digital TV

Styret har inngått avtale med Rønning Elektro AS vedr. overgangen fra analoge til digitale TV signaler. Avtalen ble inngått etter en nøye gjennomgang av andre tilbud. Rønnings tilbud var det eneste som kunne nyttiggjøre seg allerede eksisterende utstyr som vi har betalt for, samt utføre vedlikehold av dette. Det var derfor regningssvarende å fortsette det gode forholdet vi har opparbeidet med Rønning. Det har ikke vært noen fordel for Rogaland eller oss at vi nærmest er prøvekaniner for resten av landet. Det er et stort underskudd på Personal Video Recorders (digitaliserte videoopptakere) i vårt område, og vi måtte smøre oss med tålmodighet før Rønning kunne levere disse. Disse ankom i uke 5. Utover det så har overgangen til rene digitale og konverterte digitale (analoge) TV bilder gått veldig godt!

Edlandshuset

Torhild Alexandersen har hatt ansvaret for administrering og utleie av Edlandshuset i 2007. Hun har dessverre valgt å trekke seg fra dette vervet og styret takker for god innsats og godt utført arbeid!

I 2007 er selskapslokalene i 1. etg. leid ut 34 ganger mot 38 ganger i 2006. Gjesterommet har vært utleid 40 ganger i 2007 mot 28 ganger i 2006.

Dette har skapt en total leieinntekt på 77450,- mot 75 900,- i 2006. Iht. styrevedtak blir 25% (19.363,-) utbetalt til Torhild Alexandersen.

Styret ønsker å fortsette utleievirksomheten i Edlandshuset og arbeider med å finne en erstatter. Dersom det ikke lar seg gjøre å finne en ny ansvarlig for utleie, vil styret vurdere å begrense utleie kun til beboere i Rosenli.

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 ønsker å bidra og benytte det flotte Edlandshuset vi har.

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.:

- *Vedlikehold i hht. vedlikeholdsplanen*
- *Videreutvikling av grøntarealer*
- *Miljøfyrtårnsertifiseringen*
- *Nye rampe og inngangsparti i Høyblokkene*
- *Trykkøkningsanlegg*
- *Utskifting av lysarmaturer*
- *Maling av fasader*

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.



Foto: Per Gram

Borettslagets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Stavanger Boligbyggelag har forretningsførselen for B/L Rosenli.
Borettslagets revisor er Ernst & Young A/S.

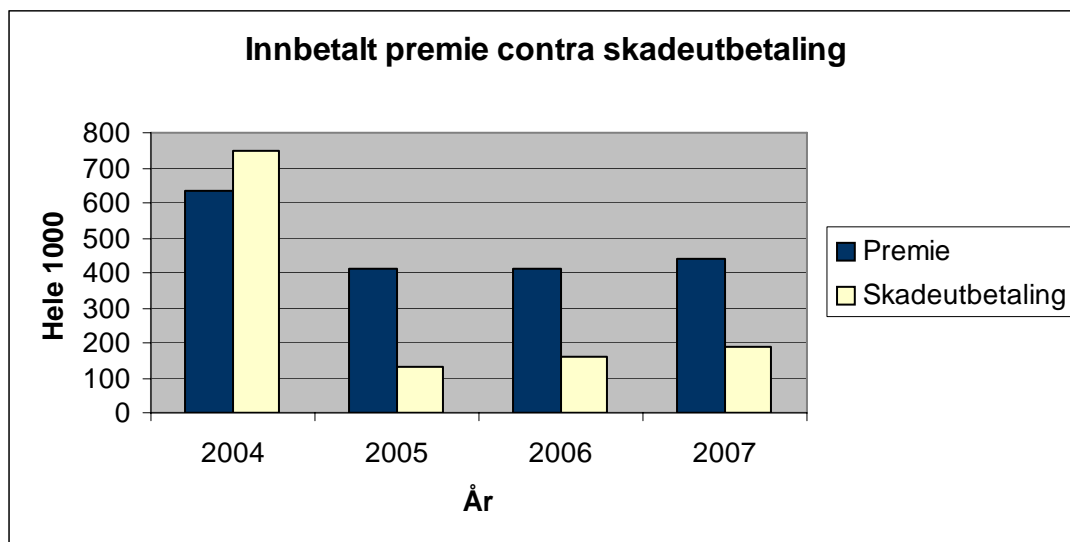
Borettslagets eiendom og forsikring

Borettslaget består av i alt 264 boenheter.
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.



Totalt var det 5 forsikringsaker i 2007 mot 3 skader i 2006. Skadeutbetalingen i 2007 var imidlertid mindre enn i 2006.

Styret arbeider hele tiden med skadeforebyggende tiltak og utførte blant annet i 2007 en internkontroll av el anlegget i borettslaget. Vi tok en fullstendig gjennomgang av tavlene og utførte også en termofotografering for å avdekke dårlig kontaktpunkter.

Kontroll og termofotograferingen kostet ca. 50.000,- og bør gjennomføres hvert 5. år. Som en følge av dette forebyggende tiltaket har Gjensidige gått med på å redusere preien med 60.000,- årlig.

Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

I 2007 ble det omsatt 28 andeler i Rosenli. De siste årene har ca. 12% av andelene blitt omsatt årlig. Prisutviklingen har vært særdeles positiv og de fleste andelene blir kjøpt av medlemmer/beboere på forkjøpsrett.

Enhetsnr.	Adresse	Solgt for	Dato	Boa
87	Rosenli 17	1 550 000	30.01.2007	051
8	Rosenli 15	1 650 000	05.02.2007	051
205	Digranesveien 19	2 660 000	09.02.2007	096
26	Rosenli 15	1 800 000	14.02.2007	051
90	Rosenli 17	2 200 000	15.02.2007	077
127	Rosenli 17	1 970 000	21.02.2007	051
32	Rosenli 15	1 830 000	28.02.2007	051
171	Digranesveien 27	1 250 000	26.03.2007	034
177	Digranesveien 25	3 150 000	25.05.2007	104
181	Digranesveien 25	1 550 000	07.06.2007	034
184	Digranesveien 25	1 350 000	19.06.2007	032
210	Digranesveien 19	2 550 000	21.06.2007	090

36	Rosenli 15	1 830 000	27.06.2007	051
173	Digranesveien 27	1 550 000	28.06.2007	034
199	Digranesveien 21	3 050 000	15.08.2007	098
63	Rosenli 15	1 800 000	23.08.2007	051
91	Rosenli 17	1 550 000	31.08.2007	051
82	Rosenli 15	1 650 000	31.08.2007	051
182	Digranesveien 25	1 280 000	01.10.2007	032
198	Digranesveien 21	3 000 000	05.10.2007	096
53	Rosenli 15	1 700 000	09.10.2007	051
67	Rosenli 15	1 760 000	10.10.2007	051
30	Rosenli 15	2 350 000	11.10.2007	077
6	Rosenli 15	1 775 000	19.10.2007	051
170	Digranesveien 27	2 400 000	08.11.2007	090
229	Digranesveien 15	2 600 000	30.11.2007	098
83	Rosenli 15	1 780 000	19.12.2007	051
68	Rosenli 15	1 675 000	21.12.2007	051

Pr. 31.12.2007 er 6 av boligene bebodd av framleietakere. Totalt antall juridiske eiere er 31 stk. av disse eier Stavanger Kommune 24 stk.

Økonomi

Årsoppgjøret viser en endring i disponible midler på kr. 357 176,-

Netto disponible midler er pr. 31.12. 2007 kr. 2 036 321,-

Årets resultat er kr 1 865 919,-

Styret foreslår at disponible midler overføres til neste års drift.

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

Samtidig er det viktig å være klar over at borettslaget er gammelt og trenger store utbedringer og renoveringer de neste årene. Dette sammen med høyere rentekostand og høyere materialkostnad var bakgrunne for at Styret besluttet å øke felleskostnadene med 10% for 2008.

Styret er fornøyd med at borettslaget når bygger seg opp en vedlikeholdskonto for å kunne ta en større del av renoveringene over driften.

Det er flere store oppgaver som bør vurderes igangsatt, bla. skifting av rørledningene, skifte av vinduer og maling av fasade.

Likviditet

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 31.12.07 kr 18.305.227,-.

Engasjementet er sikret med en 1 prioritets pantobligasjon på kr 30.000.000,-.

Engasjementet løper med nominell rente på 6,10 % p.a. (for 1 år siden var renten 4,45 %).

Styret vurderer til enhver tid renteforholdet, herunder binding av lånerenta. I desember 2007 besluttet styret å vurdere andre banker, og hentet inn tilbud fra 4 ulike banker. Resultatet ble at vi fortsatte med DNB Nor som senket renten fra 6,65% til 6,10%.

Borettslagets driftskonto er i Sparebank1 SR-Bank.

Andre inngåtte og løpende avtaler:

- Leveranse av TV-signaler og bredbånd Rønning AS/Hesbynett AS
- Skadedyrbekjempelse med Actum AS.
- Service på heis med Heis - Tek Stavanger A/S.
- Bomiljøvakt med Securitas (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.
- Rabattavtale med Telenor om rabatt på telefoni.
- Avtale om kameraovervåking, Viste & Sømme
- Leieavtale i Edlandshuset med Lions Club

Stavanger, 10.03.2007

I styret for borettslaget Rosenli

Svein M. Bjustveit
Styreleder

Beate Viland
Styremedlem/Sekretær

Per Gram
Styremedlem/Nestleder