



Borettslaget Rosenli – styrets årsberetning for 2014



Innledning.

Styret bestreber seg på å la årsrapporten følge regnskapsåret, altså fra den 1.1. til 31.12. Allikevel er det en del ting som er tatt opp i perioden som kommer til utførelse mellom årsslutt og generalforsamlingen 2015. 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 ”Internkontrollforskriften” pålagt alle som har ansatte i arbeid og/eller har ansvar for bygning med fellesanlegg som omfattes av brannloven og lignende. Akkurat som i tidligere år er spesielt fokus rettet mot brannforebyggende og branntekniske tiltak. Styret har inngått avtale med BATE om et opplegg hvor all HMS virksomhet registreres på nettet; BevarHMS heter det.

Ytre miljø

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad ut over det som må anses normalt for et boligselskap. Styret er meget opptatt av miljøet og er resertifisert som Miljøfyrtårn.

Styret har også i denne perioden brukt midler på å gjøre våre grøntområder mer attraktive. Vi arbeider kontinuerlig med beplantningen og har fått hjelp av tre beboere som fungerer som rådgivere for styret, en ordning vi er svært fornøyde med.

Styret vil be kommunen om å få etterfylt sand i Pannevigsbukten etter de kraftige sørøstlige vindene vi hadde i vinter. Vi støtter prosjektet Aktivitetsdag i Emmaus området, et samarbeidsprosjekt mellom kommunen og beboerne rundt Emmaus. Styrets medlemmer har også deltatt i kommunens prosjekt vedr. disponeringen av Emmaus friområde. Kommunen har satt av 2,2 mill. til prosjektet. Det er vedtatt at det skal settes opp toalett



nær Emmausbukten samt at dammen utenfor sykehjemmet skal opparbeides som en permanent løsning. Lekeplass er under bygging. Styret har også hatt møte med styret i Emmaustunet for å fremme godt naboskap.

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 ikke vært flere klager enn vanlig i perioden, men særdeles tunge rusmisbrukere er kastet ut. Når dette skrives er styret engasjert gjennom adv. Haver for å få en beboer til å tvangsfravike leiligheten. Styret har også benyttet advokat for å få belyst våre rettigheter og plikter overfor beboere i kommunale leiligheter. Styreleder har tatt et initiativ overfor kommunen når det gjelder beboere i kommunale leiligheter. Disse ønskes nå velkommen av styreleder og vaktmester som orienterer om de reglene som gjelder hos oss.

Vi har også i perioden hatt innbrudd i kjellerboder. Videokameraer har kommet til nytte som forutsatt. De har bidratt til at politiet har reist to saker mot personer som har forbrutt seg hos oss. Vaktmester skal vitne i Tingretten i én sak. Belysningen mot gjerdet i sør anses som vellykket. Dette er et samarbeidsprosjekt mellom hagearkitekt, NOKAS og styret og er ment å forhindre at uønskede elementer tar seg inn i vårt område fra nabotomten. Det ser ut til å fungere etter hensikten. Dessverre så har fremmede allikevel tatt seg inn i området i mørke soner slik at styret har besluttet at det skal monteres lys på alle baldakiner ved 6-kantene i lavblokkene. En beboer er engasjert i samarbeid med Naturvernforbundet for å sikre ferdsel for rådyrene i området.

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 3 el.biler hos oss. 4 plasser med lademuligheter er etablert ved kortveggen til Digranesveien 9 og ytterligere to plasser vil bli opparbeidet i 2015. Plassene er faste for de som ønsker det. Vi selger billig drivstoff: Etablering og fast avgift for første året, kr. 2 500,-. Deretter kr. 1 500,-/år.

På grunn av gjentatte tap av nøkler i Rosenli 17, har styret bestemt at nye låser/nøkler skal kjøpes inn der det trengs. Dette er dessverre kostbart, men nødvendig.

Styret minner om selvstyrereglene som gjelder hos oss. 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. I mørke. Styret har nå lister over beboere som trenger assistanse i en nødsituasjon. Listene er tilgjengelig for brannvesenet.

Klimamessige utfordringer

Vi ser økende antall vannskader grunnet vanninntrenging. Vi har også vært utsatt for lynnedslag, noe som føyer seg inn i bildet til Gjensidige: «Aldri før har lynet gjort så stor skade her i landet. I 2014 betalte Gjensidige ut over 150 millioner kroner i erstatning etter lynnedslag, mot 50 millioner i 2012. Også andre forsikringsselskap



varsler rekord». Styret har bestemt at det skal iverksettes tiltak som hindrer vanningtrenging, samt for å sikre vitale komponenter i heiser mot overspenning. Beslag på skråveggene i Digranesveien ser ut til å virke bra.

Elektroniske medier

Styret ønsker e-post adresse til alle beboere. Send din til vaktmester@rosenli.no dersom du ikke alt har gjort det. Styret har vurdert tilbud fra Hesbynett om å kjøpe tilkøpling til bredbånd via fiberkabler. Dette er utsatt til 2016. Vårt nye nettsted var et faktum i januar 2015.

Parkering

Våre parkeringsplasser er dimensjonert for personbiler. Vi har fått 5 plasser for større biler som fungerer godt. Styret frykter press på våre parkeringsplasser fra naboer. Når dette skrives har det ikke oppstått problemer, men vi er på vakt. Styret i Emmaustunet er veldig våkne når det gjelder dette.

Edlandshuset

Linn Elin Flønes er utleieansvarlig. Inntektene fra festlokalet er på beskjedne kr. 47 630,-, en betydelig nedgang fra forrige periode. Faste driftsutgifter er kr. 36 000,-. Det blir ikke mye igjen til vedlikehold og investeringer. Styret mener at lokalene har et betydelig potensiale, og vi annonserer i Storhaug Avis 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 videoprojektor.

Styret vurderer satsene fortløpende basert på belegg og behov, for eksempel for timeleie. Emmaustunet har indikert en viss interesse for våre lokaler.

Veolia og B/L Rosenli fortsetter leieavtalen vedr. bruk av våre toaletter i underetasjen, men i modifisert utgave: Leietaker står fortsatt for ukentlig renhold, og prisen er satt til kr. 8 000,-/år.

Lions Club avd. Storhaug har rett til å benytte kjelleren en gang i måneden. De er i ferd med å revitaliseres. Styret ønsker innspill fra beboerne når det gjelder bruken av Edlandshuset.

Brannforebyggende tiltak

Brannvarslingssystemer i høyblokkene blir ferdigstillet i perioden. De vil koples direkte opp mot brannvesenet. Det har vært to tilfeller av falsk alarm. Dersom B/L Rosenli blir beestet for utrykninger til slike, vil styret sende faktura til den som forårsaker alarmen.

Forholdet til våre omgivelser

Plan 2266, altså utbygging av nabotomten, Emmaustunet, er snart ferdigstillet. Riving av bygninger er i gang og klargjøring av tomt til barnehage er også underveis. Styret lånte bort en bit av tomten vår mot økonomisk kompensasjon samt tilbakeføring av gjerde og beplantning. Plan 2431P, detaljregulering for Tinnfabrikken, er iverksatt og bygninger fjernet.. Det betyr tilrettelegging for bygging av servicerettet næringsvirksomhet (butikker, serveringssteder, kontor) boliger, offentlig og privat service, sykehjem, idrettsanlegg med tilhørende



uteområder torg, leke- og oppholdsarealer og brannstasjon. Oppstarttidspunkt er ukjent, men er åpenbart like rundt hjørnet. Innholdet i planen endres stadig. Rekkehusene i Lervig Brygge er nesten utsolgt. Og leiligheter i høyhusene, altså Lervig Brygge Pluss, likeså. Prosjektet Vannkanten i forlengelsen av Siriskjær er også omtrent ferdig. Styret har anført overfor kommunen at vi er bekymret vedr. fremmedparkering hos oss. Styret inngikk i perioden kontrakt med Direktoratet for Sivil Beredskap for etablering av antenne for nødnett. Strålingsmåling ble utført som viste minimal stråling. Styret er bekymret over at beboere som måtte trenge hjelp av forskjellig slag, ikke har tilfredsstillende mobildekning hos oss.

Forholdet til kommunen

Samarbeidet med kommunen er godt. Styret ba om møte med Rådmannen for å drøfte forhold rundt kommunale leiligheter hos oss spesielt, og i kommunen generelt. Møtet med to representanter fra kommunen ble avholdt den 7. januar 2014. Styret opplevde dette som et veldig konstruktivt møte, også uttrykt fra Rådmannens representanter. Ting skled imidlertid ut, og vi innkalte til nytt møte. Dette ble avholdt hos kommunen og var også vellykket. Det ble som en følge av dette, ansatt en person som skal samarbeide med styret hos oss og andre steder når det gjelder tilrettelegging og oppfølging av beboere i kommunale leiligheter.

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. Medarbeidersamtale ble gjennomført den 11.mars 2015.

Resultatbonus

Vaktmesteren er en nøkkelperson for god drift av borettslaget. Styret er svært fornøyd med å ha en fulltids vaktmester ansatt. 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 månedslønn. Styret vil fra år til år vurdere arbeidsinnsatsen, og bonusen blir kun utbetalt dersom styrets vurdering tilsier dette.

Styret vedtok å belønne vaktmesteren for innsatsen i 2014 med en bonus på kr. 10.000,- som har kommet til utbetaling.

Borettslaget arbeider systematisk med HMS-arbeid for å forebygge skader, ulykker, uønskede hendelser, og skape et trygt og godt bomiljø. Styret har utnevnt en egen miljøansvarlig som i denne perioden har vært Kjetil Nilsen. Nilsen har sammen med vaktmester Arnt Flønes vært ansvarlig for å utarbeide og følge opp HMS planen for borettslaget. Vi har som skrevet over, kjøpt "Bevar HMS" fra BATE slik at arbeidet med HMS blir satt ut.

Som Miljøfyrtårn-borettslag må vi ha 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.

Vi er gode på kildesortering. Og allikevel har vi et forbedringspotentiale.



TOTALE AVFALLSMENGDER				
	2011	2012	2013	2014
Sum totale avfallsmengder (kategori A + kategori B)	168.000	171.000	172.700	170.200
Kildesorterings-prosent (kategori A / totale avfallsmengder) * 100	78,1 %	78,7 %	78,9	79%
Gjenvinnings-prosent (sum alle M og E / totale avfallsmengder) * 100	100%	100%	100%	100%
Kommentarer:				
Avfallsmengder innsamlet gjennom kommunens ordning med henting av grovavfall og hageavfall (se www.hentavfall.no) er ikke inkludert i oversikten.				

Kravet til kildesortering stilt av kommunen er 60%.

Ved re-sertifiseringen ble borettslagets HMS-håndbok oppdatert. Denne finnes på vår webside. Det er også utarbeidet en HMS-plan med tiltak som skal gjennomføres i løpet av året. Denne ligger nå på BevarHMS.

Internkontroll

Varsling av tiltak, som f.eks. månedlig kontroll av lekeplass og lekeappreter, ligger nå på BevarHMS.

III Tillitsvalgte

Borettslagets styre med vararepresentanter besto av 1 kvinne og 4 menn inntil den 21. september da Bernt Eirik Rød døde. Styret besluttet å fortsette med 4 personer og Jane L. Tjørhom rykket opp som styremedlem. 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. Vi har p.t. en tilfredsstillende fordeling av kjønn.

Styret har i denne perioden bestått av:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Leder	Per Gram	Digranesveien 27	2014
Styremedlem	Ulf Nome	Digranesveien 15	2013
Styremedlem	Bernt Eirik Rød (†)	Rosenli 17	2013
Varamedlem	Kjetil Nilsen	Rosenli 15	2014
Varamedlem	Jane Larsson Tjørhom	Digranesveien 13	2014

IV Styrets arbeid

Etter Bernt Eirik Røds bortgang den 21. september har styrearbeidet vært drevet av 4 personer, og Jane L. Tjørhom rykket opp som styremedlem.



Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter og ett budsjettmøte med SBBL. Det er protokollert 38 saker. Leder, styret og vaktmester hadde møte med:

- Brannteknisk rådgiver vedr. nye regler og strategi
- To møter med kommunen
- To møter med BATE
- Møter med leverandører av heiser
- Styreleder og vaktmester deltok på møte med Gjensidige forsikring vedr. vårt forsikringsforhold.
- Styreleder og vaktmester har deltatt på møter med Multiconsult vedr. lekkasje fra terrasser i Digranesveien og i høyblokkene.
- Møter med Frode Hesby vedr fiberbredbånd og flere andre artikler han forhandler
- Styreleder har deltatt på til sammen 16 møter utenom styremøtene

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 **Det er viktig at du leser det.** Samle det gjerne 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.

Arrangement

Det har vært avholdt en felles dugnad i mai for å rydde uterområdene i borettslaget. Det er særdeles gledelig å se at fremmøtet 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 trivselsens og trygghetens fremme!

Styret avsluttet året med en tilstelning for styrets medlemmer og beboere som har hatt et særskilt ansvar for aktiviteter i borettslaget. Tilstelningen 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 2014:

- Rensing av kanaler, ventiler og kjøkkenvifter i alle leiligheter
- Spyling/rensing av rør i alle leiligheter
- Installasjon av bevegelsessensorer i alle blokker - Ferdigstillet
- Installasjon av brannvarslingsanlegg i høyblokkene oppkoplet direkte til brannvesenet – Ferdigstillet



- Seriekopling av røykvarslere i Digranesveien. Forsøk i gang med en oppgang
- Utdeling av radonsensorer i 1. etasje i lavblokkene – 2. gangs måling er ikke avlest når dette skrives.
- Renovering av terrasser i Digranesveien med lekkasjer – Kontinuerlig arbeid
- Gysing/tetting av områder hvor vann kan trenge inn, spesielt i høyblokkene, med reparasjon av følgeskader.
- Montering av beslag på yttersiden av skråveggen i Digranesveien
- Reparasjon av skyvedører i Digranesveien – Foregår kontinuerlig
- Skadeforebygging, se eget avsnitt på forsikring
- Oppussing av lekeapparater – Gjennomført
- Nye utegriller montert på grillplassen
- Utskifting av vinduer, punkterte og råtne rammer i Digranesveien – Gjennomført
- Oppgradering av overvåkingskameraer samt etablering av tre nye – Gjennomført
- Nytegning av avtalen med Rønning og Canal Digital – Overgang fra parabol til kabelanlegg
- Nye beslag til hengelåser til alle boder i høyblokkene - Utført
- Belysning sør for lavblokkene – Utført
- Innkjøp av dekodere, siste modell fra Canal Digital, til alle leiligheter
- Vedlikeholdsplanen er nå på nettet i BATEs Bevar Vedlikehold
- Antenner for Direktoratet for Sivil Beredskap - Nødnettet, er montert og stråling målt
- Overspenningsvern til heisene er montert etter lynnedslag

V. Styrets planer

Styret vil fremover fortsatt ha fokus på HMS og 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.

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.:

- *Oppsetting av gjerde sør for lavblokkene når arbeidet på nabotomten er ferdig. Dette prosjektet er stillet i bero inntil videre.*
- *Forbedret belysning mot sør i Digranesveien*
- *Nytt nøkkelsystem for Rosenli 17*
- *Reparasjon/utbedring og forebygging av vannskader*
- *Bedret markering mellom parkeringsplassene i car-porter i Digranesveien.*
- *Vurdere asfaltering/utbedring av skader på parkeringsplasser og vei*
- *Vurdere bredbånd via fiberkabel til alle i 2016*
- *Brannøvelse høsten 2015*
- *Dårlig mobilforbindelse sees på som en sikkerhetsrisiko og tiltak er under vurdering*



Ellers vil styret fortsette å ha et tett samarbeid med beboere, ansatt, leverandører, styret i Emmaustunet og arbeide langsiktig for å sørge for en god og forsvarlig drift av borettslaget.

Samarbeidsutvalget for Beboerforeninger på Storhaug

Driften ligger for tiden nede.

Vaktselskap

Erfaringen med NOKAS er tilfredsstillende..

Elektrisk energi.

Storinnkjøpsavtalen fra 2009 ble i 2011 forlenget frem til 2015. Denne vil bli forlenget helt til 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 SBBL har fungert som storinnkjøper innen dette markedet. Automatiske strømmålere er vedtatt innført av Olje- og energidepartementet. Prosjektet er utsatt til 2019. Meningen er at dette skal bekostes av strømlleverandørene.

VI Borettslagets drift og økonomi

Justering av fellesutgiftene

Etter gjennomgang av våre forespeilede utgifter så bestemte styret å ikke øke fellesutgiftene. Reserve i egenkapital anbefalt av NBBL på kr. 15 000,- per boenhet er oppfylt med god margin. Vi øker vår reserve som vi kan trekke veksler på dersom noe uforutsett skulle inntreffe. Dette må vi imidlertid holde et våkent øye med, slik at vi må være åpne for en liten justering en gang i perioden.

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

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 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 enda mer.

Effekten av vannsjekken som er utført i 2013 er positiv.

Totalt var det 7 forsikringssaker som har kommet til utbetaling i 2014 mot 10 saker i 2013. Innbetalt premie er vesentlig høyere enn utbetalingene: Innbetalt premie 2014: 443 570,- som er det samme som forrige år. Fastsatt erstatning er kr. 475 395,-. Borettslaget har ikke lov å være selvassurandør.

Styret gjør det vi kan for å redusere vannskader.



Alle skadene i 2014 var vannskader, så nær som en stormskade. Vanninntrenging er vårt desidert største problem, et forhold som er under kontinuerlig overvåking og gjenstand for tiltak.

Bygningene i Rosenli er fullverdiforsikret hos Gjensidige Nor forsikring AS.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Oppdatert oversikt helt tilbake fra 2005 ser slik ut:

Meldt dato	Produktrisiko/ Bransje	Grunndekning	Skadetype	Fastsatt erstatning	Utbetalt erstatning (netto)	Avsatt beløp	Egen- andel
29.12.2014	Bygning	Heldekning	Vann	210000	0	210000	.
29.12.2014	Bygning	Heldekning	Vann	12000	0	12000	.
04.11.2014	Bygning	Heldekning	Vann	51000	0	51000	.
26.08.2014	Bygning	Heldekning	Vann	84000	83801	199	.
05.08.2014	Bygning	Heldekning	Vann	35000	0	35000	.
04.06.2014	Bygning	Heldekning	Vann	45395	45395	0	.
11.03.2014	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	40000	0	40000	.
19.12.2013	Bygning	Naturskade	Storm	248925	35111	213814	.
28.10.2013	Bygning	Heldekning	Vann	84575	84575	0	.
12.07.2013	Bygning	Heldekning	Vann	4613	4613	0	.
23.09.2013	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
18.06.2013	Bygning	Heldekning	Vann	4469	4469	0	.
03.06.2013	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	206944	206944	0	.
03.06.2013	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	19250	19250	0	.
28.05.2013	Bygning	Heldekning	Vann	4825	4825	0	.
02.04.2013	Bygning	Heldekning	Vann	10723	10723	0	.
02.01.2013	Bygning	Heldekning	Vann	14568	14568	0	.
06.11.2012	Bygning	Heldekning	Vann	27707	27707	0	.
10.10.2012	Bygning	Heldekning	Vann	19385	19385	0	.
03.09.2012	Bygning	Heldekning	Vann	26504	26504	0	.
21.08.2012	Bygning	Heldekning	Vann	75088	75088	0	.
17.12.2012	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	4356	4356	0	.
07.11.2012	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
16.08.2012	Bygning	Heldekning	Vann	19572	19572	0	.
05.03.2012	Bygning	Heldekning	Vann	9612	9612	0	.
12.12.2011	Bygning	Heldekning	Vann	2490	2490	0	.
31.08.2011	Bygning	Heldekning	Vann	11044	11044	0	.
03.03.2011	Bygning	Heldekning	Vann	28164	28164	0	.
03.12.2010	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
20.07.2010	Bygning	Heldekning	Vann	66181	66181	0	.
01.06.2010	Bygning	Heldekning	Vann	85336	85336	0	.
26.04.2010	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.



03.01.2010	Bygning	Heldekning	Vann	75223	75223	0	.
03.09.2009	Bygning	Heldekning	Vann	125600	125600	0	.
22.01.2009	Bygning	Heldekning	Vann	61178	61178	0	.
31.10.2008	Bygning	Heldekning	Vann	26862	26862	0	.
23.09.2008	Bygning	Heldekning	Vann	21735	21735	0	.
25.08.2008	Bygning	Heldekning	Vann	93198	93198	0	.
08.07.2008	Arb.maskin	Ans.arbm/psa	Materiell	10087	10087	0	6000
11.08.2008	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	113709	113709	0	.
20.05.2008	Arb.maskin	Ans.arbm/psa	Materiell	0	0	0	6000
12.02.2008	Bygning	Heldekning	Vann	7375	7375	0	.
14.01.2008	Bygning	Naturskade	Storm	27538	27538	0	.
23.10.2007	Bygning	Heldekning	Tyveri	8920	8920	0	.
02.10.2007	Bygning	Heldekning	Vann	2982	2982	0	.
18.10.2007	Bygning	Heldekning	Vann	27042	27042	0	.
31.05.2007	Bygning	Heldekning	Vann	86691	86691	0	.
06.06.2007	Bygning	Heldekning	Vann	9997	9997	0	.
29.03.2007	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
06.03.2007	Bygning	Heldekning	Vann	26831	26831	0	.
12.02.2007	Bygning	Heldekning	Vann	63433	63433	0	.
22.02.2007	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	11843	11843	0	.
29.11.2006	Bygning	Heldekning	Brann	76203	76203	0	.
03.07.2006	Bygning	Heldekning	Vann	3426	3426	0	.
26.05.2006	Bygning	Heldekning	Vann	63063	63063	0	.
16.05.2006	Bygning	Heldekning	Vann	90195	90195	0	.
18.04.2006	Bygning	Heldekning	Vann	15974	15974	0	.
05.07.2005	Bygning	Heldekning	Vann	33199	33199	0	.
23.05.2005	Bygning	Heldekning	Brann	1111	1111	0	.
23.05.2005	Bygning	Heldekning	Vann	18538	18538	0	.
06.06.2005	Bygning	Heldekning	Vann	9920	9920	0	.
20.04.2005	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
01.02.2005	Bygning	Heldekning	Vann	20305	20305	0	.
25.01.2005	Bygning	Heldekning	Vann	43722	43722	0	.
25.01.2005	Bygning	Heldekning	Vann	5199	5199	0	.
23.01.2006	Bygning	Heldekning	Vann	32762	32762	0	.
.	.	.	.	2665587	2103574	562013	.

Om forsikringskader:

Egenandelen ved skader utgjør kr. 6000,-. Beløpet belastes beboer under omstendigheter som fremgår av **Informasjon til beboerne, Desember nr. 2 2012**. 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.

Alle leiligheter må ha håndholdt brannslukker av pulver eller skumtypen. Du er ansvarlig for at apparatet vedlikeholdes slik det fremgår av instruksjonen på apparatet.

Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

I perioden januar til desember 2014 ble det omsatt 26 andeler i Rosenli. Vi ønsker våre nye beboere hjertelig velkommen! Omsetningsverdien er tilfredsstillende og bekrefter at Rosenli fortsetter et av de mest populære borettslagene i byen med en særdeles positiv utvikling de siste årene. Eksempel: For 6 år siden var makspris for en etroms i Digranesveien kr. 1 million, 31 259,-/kvm. Vi er nå oppe i 71 800,-/kvm. Mot slutten av rapporteringsperioden har det imidlertid vært en viss utflating. Oversikten under viser omsatte andeler i 2014:

Adresse	Akseptdato	Prisantydning	Salgssum	Andel fellesgjeld	Salgssum inklusive F.Gjeld	BOA	Antall rom
Rosenli 15	01.08.2014	2 350 000,00	2 300 000,00	55 699,72	2 355 699,72	51	2
Digranesveien 13	15.04.2014	3 450 000,00	3 300 000,00	86 669,31	3 386 669,31	96	4
Rosenli 15	21.01.2014	2 290 000,00	2 240 000,00	59 292,43	2 299 292,43	51	2
Rosenli 15	05.06.2014	2 540 000,00	2 600 000,00	57 501,76	2 657 501,76	51	2
Rosenli 15	06.03.2014	2 090 000,00	2 040 000,00	59 292,43	2 099 292,43	51	2
Rosenli 15	26.02.2014	2 390 000,00	2 400 000,00	59 292,43	2 459 292,43	51	2
Rosenli 17	28.05.2014	2 900 000,00	2 900 000,00	71 168,85	2 971 168,85	77	3
Digranesveien 9	10.07.2014	3 390 000,00	3 180 000,00	87 020,72	3 267 020,72	106	5
Digranesveien 21	13.03.2014	3 800 000,00	3 450 000,00	89 368,30	3 539 368,30	96	4
Rosenli 15	14.01.2014	2 390 000,00	2 300 000,00	59 292,43	2 359 292,43	51	2
Digranesveien 25	25.03.2014	2 200 000,00	2 250 000,00	46 230,91	2 296 230,91	32	1
Digranesveien 9	29.10.2014	1 800 000,00	1 675 000,00	42 025,77	1 717 025,77	32	1
Digranesveien 27	28.07.2014	2 200 000,00	2 150 000,00	43 429,64	2 193 429,64	32	1
Rosenli 15	10.11.2014	2 390 000,00	2 350 000,00	53 899,22	2 403 899,22	51	2
Rosenli 15	10.11.2014	2 525 000,00	2 325 000,00	53 899,22	2 378 899,22	51	2
Rosenli 17	02.04.2014	3 200 000,00	2 915 000,00	71 168,85	2 986 168,85	77	3
Rosenli 15	07.10.2014	3 000 000,00	3 025 000,00	66 710,05	3 091 710,05	77	3
Rosenli 17	14.11.2014	3 170 000,00	3 050 000,00	66 710,05	3 116 710,05	77	3
Rosenli 15	10.11.2014	2 000 000,00	2 120 000,00	53 899,22	2 173 899,22	51	2
Rosenli 15	06.02.2014	2 400 000,00	2 350 000,00	59 292,43	2 409 292,43	51	2
Rosenli 17	25.04.2014	2 100 000,00	2 350 000,00	57 501,76	2 407 501,76	51	2
Digranesveien 19	25.04.2014	3 100 000,00	3 200 000,00	89 836,08	3 289 836,08	104	5
Rosenli 17	08.04.2014	2 490 000,00	2 490 000,00	57 501,76	2 547 501,76	51	2
Digranesveien 19	01.12.2014	3 560 000,00	3 140 000,00	81 239,40	3 221 239,40	96	4



Rosenli 15	28.04.2014	2 390 000,00	2 440 000,00	57 501,76	2 497 501,76	51	2
Rosenli 15	19.06.2014	2 650 000,00	2 650 000,00	57 501,76	2 707 501,76	51	2

Pr. 31.12.2014 eier Stavanger Kommune 26 andeler. Det er 6 leiligheter på fremleie.

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

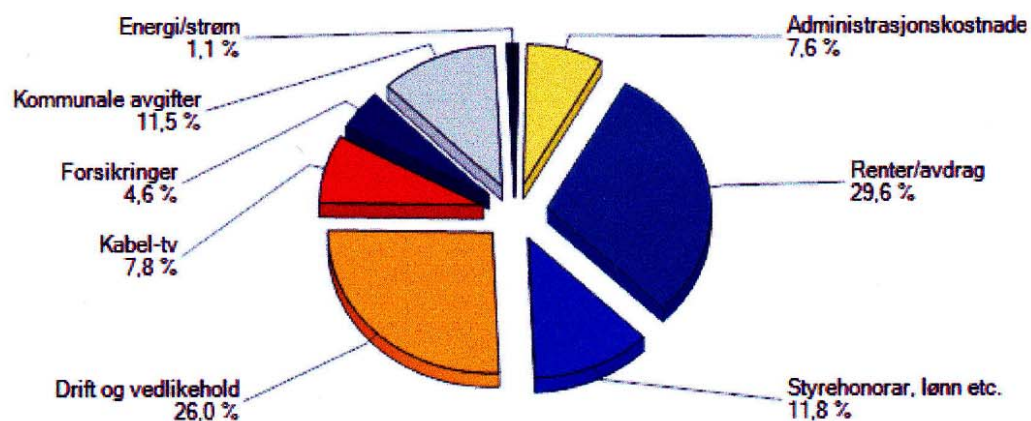
Årsoppgjøret viser en endring i disponible midler på kr. 435 632,-.
Netto disponible midler er pr. 31.12.2014 kr. 5 815 525,-
Årets resultat er kr. 2 608 045,-

Styret foreslår at disponible midler overføres til neste års drift.

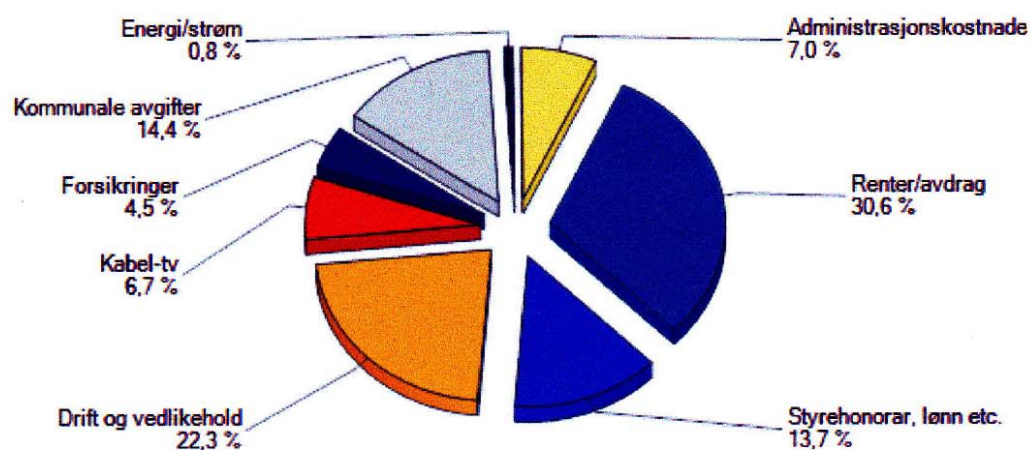
Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Borettslagets økonomiske aktivitet er styrt av inntektene fra fellesutgiftene og låneopptak. Diagrammene nedenfor viser et sammendrag av kostnadene per andel per måned for 2013 og 2014:

Regnskap 2014



Regnskap 2013





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,-. Trekk på lånerammen utgjør pr 31.12. (2013 tall i parentes) 15 694 825,- (kr 17 869 365,-) fordelt på et annuitetslån med flytende rente, p.t. 3,6% på kr. 10 563 197,- og et annuitetslån, konvertert fra fastrente, med 4,15% på kr. 5 131 628,-

Lånet er sikret med en 1. prioritets pantobligasjon på kr 30.000.000,-. Det forventes at alle lån vil bli innfridd når det er på tide å tenke på ny oppussing i 2022. Det er for tiden 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:

- Avtale om styreportal hos SBBL
- Leveranse av TV-signaler og bredbånd Rønning AS og Hesbynett AS
- Skadedyrbekjempelse med Actum AS.
- Service på heis med HeisTek Stavanger A/S.
- Bomiljøvaktavtale og serviceavtale utenom vaktmesterens ”åpningstid” med NOKAS, inklusive alarmmottak i heis.
- Service på brannvernstyr med Brann & Sikkerhetsservice a/s
- Fellesinnkjøp av strøm Lyse Marked AS.
- Borettslaget er tilknyttet SBBLs Husleiefond uten omkostninger.
- Borettslaget er tilknyttet Samarbeidsutvalget for Beboerforeninger på Storhaug, for tiden i stillstand
- Renholdstjenester med Sopihop.
- Avtale om rengjøring med Grundig Renhold AS – Reforhandlet i 2014
- Rabattavtale med Telenor vedr. telefon.
- Avtale om vedlikehold av overvåkingskameraer, Viste & Sømme
- Leieavtale i Edlandshuset med Lions Club
- Leieavtale i Edlandshuset med Veolia
- Borettslaget er med i Huseiernes Landsforbund
- Kontrakt inngått med Multiconsult vedr. lekkasjer
- 3 utleiekontrakter av leiligheter
- Utleie av takplass for Direktoratet for Sivil beredskap

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



Rosenli, den.....26.03.15.....

I styret for Borettslaget Rosenli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Per Gram'.

Per Gram
Styreleder

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jane L. Tjørhom'.

Jane L. Tjørhom
Styremedlem

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulf Nome'.

Ulf Nome
Styremedlem