

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2007**

Det innkalles til ordinær generalforsamling

**Tirsdag 27. mars 2007 kl. 18.00 i Emmaus Gård (Løå)**

### **SAKSLISTE**

- 1. Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av sekretær
  - 1.3 Valg av 2 personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  - 1.4 Registrering av de frammøtte
  - 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2. Årsberetning fra styret, jfr. vedlegg**
- 3. Årsregnskap for 2006, jfr. vedlegg**
- 4. Godtgjørelse til styret og revisor**
- 5. Framsatte forslag fra styret og andelseiere**
  - 5.1 Endring av innendørs ordensregler, pkt. 5
- 6. Valg**
  - 6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - 6.3 Valg av 4 delegerte til SBBLs generalforsamling
  - 6.4 Valg av valgkomité

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn **en** fullmakt.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Det er her alle viktige avgjørelser vedrørende blant annet økonomi og bomiljø blir vedtatt.  
Styret håper at andelseierne viser engasjement og ønsker alle vel møtt!

Det blir servert kaffe, brus og smørbrød.

B/L Rosenli, 05.03.2007

Svein M. Bjustveit  
Styreleder

Vedlegg: Saksdokumenter  
Vedlegg 1: Endring av ordensregler

## FULLMAKT

Undertegnede gir herved ..... fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på borettslagets generalforsamling den 27. mars 2007.

Stavanger, ..... 2007

.....  
(Andelseiers underskrift)

**Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt.  
Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.**

# Årsberetning 2006/2007 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.

### 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 vaktmester mulighet for å få en 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 2006 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. Styret har utnevnt en egen miljøansvarlig som i denne perioden har vært Benno Driesse. Driesse har sammen med vaktmester Arnt Flønes vært ansvarlig for å utarbeide og følge opp HMS planen for borettslaget. Det systematiske og gode HMS arbeidet førte i 15. mars 2006 frem til at B/L Rosenli ble miljøfyrtårnsertifisert.

I innkallingen til Generalforsamlingen i 2006 finnes det en beskrivelse om hva det inneholder å være sertifisert. Vi fikk omtale om sertifiseringen i Stavanger Aftenblad den 2. juni, og i Boinform 2-2006. (Medlemsbladet til SBBL)

Den 9. mai 2006 ble det arrangert et informasjonsmøte i Edlandshuset om brannsikkerhet. En person fra brannvesenet hadde et veldig nyttig innlegg med masse gode tips om forebygging av brann. Det var kun 16 personer tilstede. I etterkant av dette møtet er det blitt lagt inn informasjon om brannsikkerhet på intern-TV. Dessuten er det satt opp skilt i alle oppgangene i høyblokkene ved heisen. Skiltene informerer om at heisene ikke skal brukes i tilfelle brann.

Som Miljøfyrtårnsborettslag må vi ha fokus på miljøvern, og i den forbindelse må vi dokumentere hvor mye søppel vi sender til gjenvinning.

I 2006 var kildesorteringsprosenten ca 60% (kravet er minst 60%). Vi har ikke eksakte tall for kildesorteringsprosenten. Vi har spurt Stavanger kommune om å få denne verdien, men de hadde ikke målt avfallsmengdene. Ved høyblokkene har vi innført nedgravde konteinere, og har grunn til å tro at kildesorteringen blir bedre enn da vi hadde avfallssjakt. Stavanger kommune skal få utstyr for å veie avfallsmengden i de forskjellige typene, og vi håper å kunne få en mer eksakt verdi for kildesorteringsprosent neste år. Vi kildesorterer: papir/papp, plast, bioavfall, spesialavfall og restavfall.

Vi har skiftet lysarmatur i alle oppgangene. De nye bruker mindre strøm, og er derfor mer miljøvennlige.

Ved 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. I 2006 ble de tiltakene som var aktuelle gjennomført av vaktmesteren, i samarbeid med miljøansvarlig og styret.

I februar 2007 ble det skrevet en miljørapport om tiltakene som ble gjennomført i 2006. Denne rapporten ble sendt til organisasjonen Miljøfyrtårn.

Vi anbefaler å følge med på Rosenli intern TV der det regelmessig vises gode miljøtips, sånn at alle beboere kan bidra med å ta vare på miljøet.

## **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 er satt i drift ved høyblokkene og håper den vil effektivisere og begrense avfallhåndteringen. Det har imidlertid vært innkjøringsproblemer med overgangen til nytt renovasjonsfirma etter at denne jobben ble konkurranseutsatt for Storhaug bydel.

## **Internkontroll**

IK runde er satt til 23 mars 2007 kl. 07.30 og vil bli gjennomført av styreleder Svein M. Bjustveit, og vaktmester Arnt O. Flønes. Det blir foretatt befarng i personallrom, 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 1 kvinne og 5 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 kvinner inn i styret.

### **Styret har i denne perioden bestått av:**

<b>Verv</b>	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>Valgt</b>
Leder	Svein M. Bjustveit	Rosenli 17	51528020	2006
Styremedlem	Benno Driesse	Rosenli 17	51563071	2005
Styremedlem	Per Gram	Digranesveien 25	51560654	2006
Varamedlem	Torgeir Natvig	Rosenli 17		2006
Varamedlem	Vigdis Simonsen	Digranesveien 15		2006
Varamedlem	Njål Nessa	Stavanger Boligbyggelag		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 38 saker i løpet av perioden og det foreligger nå 5 saker som vil kreve oppfølging av det nye styret.

I perioden som har gått fra sist Generalforsamling har vi fått 28 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 hjemmesider: [www.rosenli.no](http://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 Thon Maritime Hotel i desember.

### **Styret har vært invitert på:**

Kveldskurs og helgeseminar for tillitsvalgte arrangert av SBBL.

Styret har ikke deltatt på disse arrangementene da styret har vurdert kvaliteten på arrangementene for dårlig og dermed kost/nytte verdien for lav.

Styret har deltatt på informasjonsmøte hos SBBL i forbindelse med introduksjonen av nytt web basert verktøy for styret. Rosenli har sagt seg villig til å være pilotkunde av dette verktøyet, som blant annet skal kunne effektivisere regnskapet ved elektronisk behandling av faktura og bilag.

## Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Vedlikehold

I tillegg til generell vedlikehold har det blitt utført følgende større vedlikeholdsprosjekter i 2006:

- Utskifting av viftemotor or rensing av ventilasjonsanlegg i høyblokkene
- Utskifting av belysning i fellesganger
- Utskifting av VV beredere i Digranesveien
- Tekking av baldakiner og skifting av sluk i Digranesveien

## PARKERINGSSAKEN – EN ORIENTERING

Ekstraordinær generalforsamling den 3.11.2005 ga styret klare føringer basert på utbyggingsalternativer og den utførte behovsanalyse. Kostnader til konsulent ble satt til kr. 50 000.-, og styret knyttet til seg firmaet Arkipartner og Ivar Egge. Egge har bistått styret frem til d.d.

Ordinær generalforsamling 2006 bestemte at vi skulle følge styrets anbefaling om å innføre en ”myldreordning”, altså en gradvis oppløsning av systemet med faste plasser, og å bygge ut 21 plasser. Vaktmester bekrefter at myldreordningen er iverksatt. Anbud ble innhentet fra 3 entreprenører. Brødr. Torjussen AS fikk jobben.

Etter kontrollmåling fant vi at vi kunne få 26 parkeringsplasser. Torjussen leverte et justert anbud på kr. 166.250,- noe høyere enn det opprinnelige anbudet, noe som skyldtes prisstigning i perioden i tillegg til bedret utnyttelse av området. Det er ikke til å legge skjul på at styret synes prosessen har tatt svært lang tid. Dette skyldes voldsomt stor saksmengde i kommunen.

Når dette skrives (den 19.2.2007) så er arbeidet ikke kommet i gang. Vi står i køen over oppdrag hos Brødr. Torjussen, men forventer at arbeidet vil komme i gang omtrent når vi avholder generalforsamlingen i 2007. Det er verdt å merke seg at en ikke kan annonsere med *fast eller egen parkeringsplass i utendørs parkeringsanlegg* for de som ønsker å selge sin leilighet i Rosenli 15 og 17.

- Miljøfyrtårnsertifisering

Styret arbeider kontinuerlig med å følge opp sertifiseringen.

- Skadeforebygging, se eget avsnitt på forsikring
- Bytte av vaktelskap

Styret har inngått avtale med nytt vaktelskap fra mars 2007. Det nye selskapet er G4S, tidligere Falck. Dette innebærer at telefonnummer til ”Bomiljøvakten” blir endret. Informasjon vil bli lagt ut på interntv, Internet og oppslagtavler. Beboerne kan selvsagt fortsatt ringe å få bistand som i dag, både med innlåsning, heisalarm, husbråk og etc.

- Salg av vaktmesterleilighet

I henhold til vedtak på GF 2006 ble borettslagets vaktmester leilighet lagt ut for salg i mai, og ble solgt for 1 550 000,-

## **Rapport fra Driftstyret i Edlandshuset**

Driftsstyre for Edlandshuset har i 2006 består av:

Kari Einarsen, leder

Øystein Bjørnsen

Karin Bjørnsen

Turid Haaland

Inger H. Olsen

I samråd med medlemmene i driftsstyret, har styret besluttet å oppløse driftsstyret for Edlandshuset. Det er ingen dramatik i denne oppløsningen, men styret har det overordnede ansvaret for driften av alle bygningene i borettslaget og ser det ikke formålstjenlig med et eget styre for Edlandshuset.

Styret takker driftsstyret for en flott innsats og håper de og andre beboere fortsatt vil engasjere seg og bidra til å skape aktiviteter og et godt bomiljø i Rosenli.

Kari Einarsen som har hatt ansvaret for administrering og utleie av Edlandshuset har valgt å trekke seg fra dette vervet og styret takker for god innsats og godt utført arbeid!

I 2006 er selskapslokalene i 1. etg. Leid ut 38 ganger mot 26 i 2005.  
Gjesterommet har vært utleid 28 ganger mot 14 ganger i 2005.

Dette har skapt en total leieinntekt på 75 900,- mot 43 300,- i 2005.  
Iht. vedtak på generalforsamling 2004, er 15% utbetalt til Kari Einarsen.

Styret er godt fornøyd med utviklingen og har store forventninger til den videre driften.

Da Kari Einarsen meddelte styret høst 2006 at hun ønsket å trekke seg, og styret måtte sette i gang arbeidet med å finne en erstatter. Vervet ble utlyst på interntv og oppslagtavler, uten respons. Styret vurdere derfor en stund å legge ned utleievirksomheten, men besluttet å forsøke på ny med bedre betingelser for utleieansvarlig.

Styret økte honoraret fra 15% til 25% av omsetningen, økte fleksibiliteten for vervet og ga frihet til å forenklet rutiner for utleie.

Dette førte til at styret klarte å rekruttere noen nye til å ta over denne viktige oppgaven og er glade for at Torhild Alexandersen har takket ja til å være ansvarlig for utleie av Edlandshuset.

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

### **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.



Vedlikehold av lekeklassen er et viktig fokusområde og i 2007 vil blant annet tømmerstokkene rundt sandkassen skiftes ut.

Flere sosiale tiltak og engasjement ønskes velkommen og styret håper mange ønsker å bidra og benytte det flotte Edlandshuset vi har.

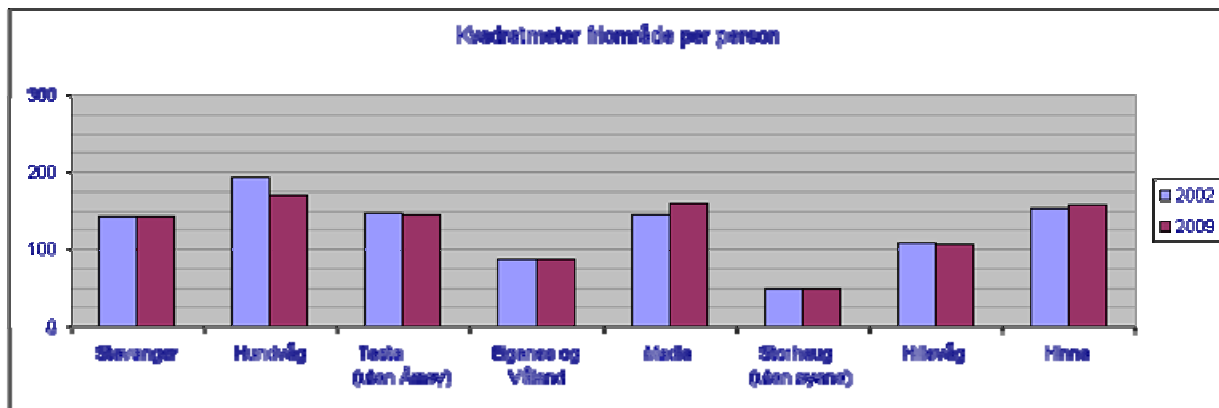
Det vil også bli satset på ytre vedlikehold og på forbedring av fysisk og sosialt miljø i borettslaget og følgende saker vil få ekstra fokus.:

- *Utskifting av avløpsrør i Digranesveien*
- *Vedlikehold i hht. vedlikeholdsplanen*
- *Kildesorteringsanlegg lavblokkene*
- *Videreutvikling av grøntarealer og lekeplass*
- *Parkeringsanlegg*
- *TV /bredbånd*
- *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.

### **Nærmiljøet.**

Gjennom personlig initiativ har to av styrets medlemmer, Torgeir Natvig og Per Gram, tatt kontakt med Storhaug Bydelsutvalg og fått anledning til å uttrykke sin bekymring over mangel på friområder i Storhaug bydel. Forholdet antall beboere/antall kvadratmeter friområde er stadig fallende. Dette er i strid med Stavanger Kommunes vyer om at forholdet skal bedre seg noe mot 2009, ref. grafen under. (58,5 kvm/person i 2002, 61,2 i 2009) Det er svært bekymringsfullt all den tid vår bydel er den som allerede har dårligst tilbud av grøntareal for sine beboere.



Natvig og Gram sa tydelig til Bydelsutvalget at Emmaus Gård, også kalt Waisenhusstomten, bør eksproprieres som friområde. Dette ble omtalt i Storhaugavisen nr 5/2006. Akkurat nå foregår planer om utbygging av området, og styret har hatt møte med Magne Todnem, daglig leder av Emmausstiftelsen, for å høre nærmere om deres planer. De ønsker en utbygging med rekkehus og et større forsamlingshus. Dette ligger godt innenfor dagens reguleringsplan.

Disse planene ble også slått stort opp i Stavanger Aftenblad den 6.7.2006. Stavanger Kommune har også planer om et distriktpsikiatrisk senter på tomten. Basert på disse planene samt blokker opp i 18 etasjer på Siriskjær, så har styret besluttet å melde oss inn i Samarbeidsutvalget for beboerforeningene på Storhaug, SBS. Dette er gratis for B/L Rosenli.

SBS har 16 boligsameier/borettslag som medlemmer, og de har møterett på møtene i Bydelsutvalget. Basert på dette medlemskapet har styret kommentert utbyggingen på Siriskjær. Siriskjær er kun ett prosjekt i Urban Sjøfront som styret mener vi må holde øye med. Dette er basert på den belastning dette vil føre til på turstier og i friområder forøvrig. Inntil det blir en avklaring med hva som skal skje på Waisenhusstomten, så har styret stillet hogging av trær og buskas mot denne tomten i bero. Det samme gjelder for øvrig noen av de store trærne ned mot sjøen fra Digranesveien.

Når dette skrives er det kjent at Stavanger Arbeiderparti går inn for å ekspropriere Waisenhusstomten til friområde.

Styret har også kontaktet kommunen for å få senket rørene som går ut på stranden "vår". Vi ber også om en opprydding av stein for å gjøre stranden mer barnevennlig. Vi har foreløpig ikke fått svar på henvendelsen.

### **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.

Styret var ikke fornøyd med utviklingen av de høye strømkostnadene og engasjerte en ekstern konsulent for å vurdere ordningen med fellesinnkjøp av strøm.

Ordningen med fellesinnkjøp er ikke veldig lukrativ, og besparelse på å ikke betale leie for enkeltmålerne ble vurdert opp mot å skifte til leverandører med lavere priser. Resultatet av vurderingen ble at det totalt sett er lite å spare på å gå bort fra fellesinnkjøp av strøm, eller kun bytte strømleverandør, men en bør vurdere fastprisavtaler.

### **Renhold**

Etter tilbakemelding fra beboere har styret og vaktmester hatt en tett oppfølging av renhold og renholdsrutiner. Det er innført kontrollskjema som henger i hver oppgang, slik at beboerne enkelt kan følge med og gi tilbakemelding ved mangelfullt renhold.

Tilbakemeldinger gis til vaktmester eller styret.

## **BORETTSLAGET ROSENLI, ARBEIDSPROGRAM RENHOLD**

### **Høyblokker:**

Mandag: Golv i inngangsparti og heis rengjøres.

Torsdag: Gang i alle etasjer + inngangspartiet, postrom og heis rengjøres. Inngangsdører holdes rene. I heisen skal både golv, vegger og riller v/heisdøren holdes rene. Vaktmesterkontor rengjøres.

1 gang pr. måned:

Nødtrapp rengjøres/feies.

Vinduer i inngangen, vinduer i gang i hver etasje og hos vaktmester rengjøres.  
Gang v/kjellerboder rengjøres.

### **Lavblokker:**

Mandag: Golv i nederste del av inngangen rengjøres.

Torsdag: Hele trappen og inngangspartiet rengjøres, både golv, rekkverk og inngangsdører.

Vinduer i nederste og øverste del av inngangspartiet rengjøres. Gang ved kjellerboder + golv i sykkelbod rengjøres.

I tillegg blir det utført en hovedrengjøring hvert år med skuring og boning av gulv.

### **Borettslagets drift og økonomi**

#### **Forretningsførsel og revisjon**

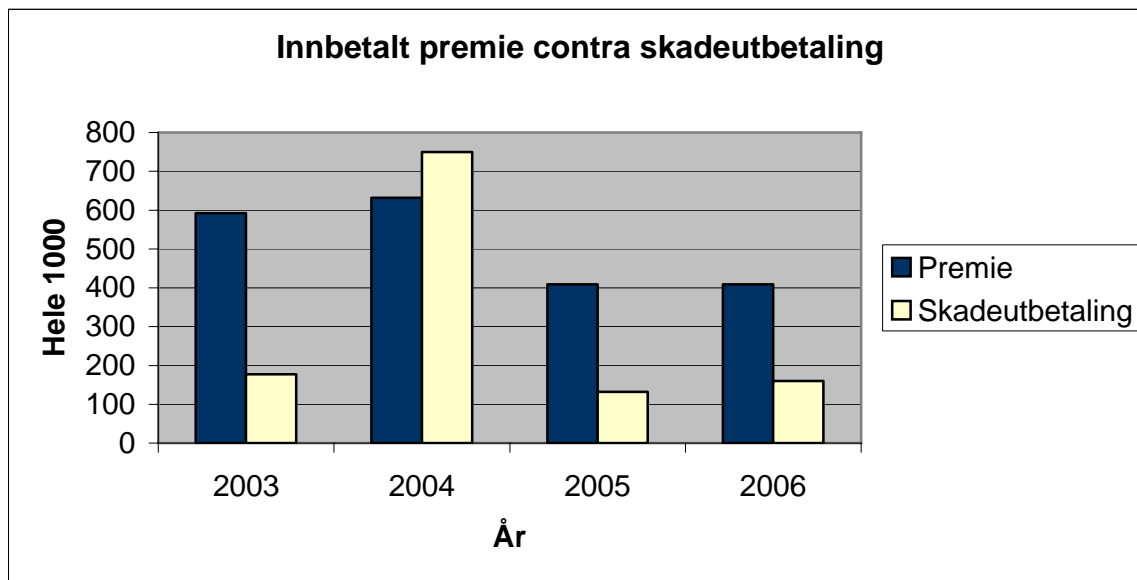
Stavanger Boligbyggelag har forretningsførselen for B/L Rosenli.

Borettslagets revisor er Ernst & Young A/S.

#### **Borettslagets eiendom og forsikring**

Borettslaget består av i alt 264 boenheter.

Rosenli har etter flere års uheldig skadestatistikk, snudd trenden i 2005 og fortsatte den positive utvikling i 2006. Styret arbeider fortsatt med flere forebyggende tiltak som vil bedre statistikken enda mer.



Totalt var det 3 forsikringsaker i 2006 mot 8 skader i 2005. Skadeutbetalingen likevel litt større i 2006 enn i 2005, noe som skyldes 2 dyre vannskader.

Disse to skadene var problemer med soilrør i Digranesveien og utgjorde en skadeutbetaling på 145 000,-

I løpet av 2007 vil soilrørene i Digranesveien bli skiftet, noe som har en kostnadsramme på 200-250 000.

Styret er fornøyd med fortsatt nedgang i skader og vil arbeide videre med forebyggende tiltak.

VV bereder prosjektet i 2005 som omfattet kun høyblokkene, ble i 2006 videreført til lavblokkene og samtlige gamle VV beredere fra før 1995 ble skiftet ut..

Det var ingen VV bereder skade i 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 løssøre.

### **Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere**

I perioden mars 06 til mars 07 ble det omsatt 28 andeler i Rosenli. Omsetningsverdien bekrefter at Rosenli er fortsatt et av de mest populære borettslagene i byen og har hatt en særdeles positiv utvikling de sisten årene. Det har blitt satt flere prisrekorder i 2006 og styret ser positivt på at mange ser ”verdien” av å bo i Rosenli.

<b>Adresse</b>	<b>Solgt</b>	<b>Dato</b>
Rosenli 15	1 200 000	22.03.2006
Digranesveien 21	825 000	23.03.2006
Rosenli 15	1 330 000	30.03.2006
Digranesveien 25	825 000	30.03.2006
Digranesveien 15	1 015 000	25.04.2006
Rosenli 15	1 550 000	03.05.2006
Rosenli 15	1 400 000	03.05.2006
Rosenli 17	1 580 000	08.05.2006
Digranesveien 11	1 180 000	16.05.2006
Digranesveien 27	1 000 000	22.05.2006
Rosenli 15	1 250 000	08.06.2006
Rosenli 17	1 400 000	08.06.2006
Digranesveien 13	1 970 000	13.06.2006
Digranesveien 11	1 970 000	22.06.2006
Rosenli 15	1 750 000	04.09.2006
Rosenli 15	1 560 000	25.09.2006
Rosenli 15	1 885 000	09.10.2006
Rosenli 17	1 990 000	12.10.2006
Rosenli 17	1 500 000	19.10.2006
Rosenli 15	1 670 000	24.10.2006
Rosenli 15	1 600 000	07.11.2006
Rosenli 15	1 430 000	09.11.2006
Rosenli 17	1 550 000	30.01.2007
Rosenli 15	1 650 000	05.02.2007
Digranesveien 19	2 660 000	09.02.2007
Rosenli 15	1 800 000	14.02.2007
Rosenli 17	2 200 000	15.02.2007
Rosenli 17	1 970 000	21.02.2007

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. 1013 522,-  
Netto disponible midler er pr. 31.12. 2006 kr. 1 679 145,-

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.

Da styret behandlet og vedtok budsjettet for 2007, ble det i den forbindelse tatt en gjennomgang av hva som er nødvendig å planlegge av utbedringer og renovasjon i 2007 og de kommende årene. Det er flere store oppgaver som bør vurderes igangsatt, bla. skifting av rørledningene.

Med dagens økonomi så vil borettslaget være avhengig av låneopptak for å utføre større renoveringer. Dette er ingen gunstig situasjon på lang sikt. Styret ser det derfor som viktig å bygge opp en større vedlikeholdskonto enn i dag, slik at utbedringer og renoveringer i større grad kan gjøres via driften av borettslaget – og ikke bare ved å oppta lån.

På bakgrunn av dette vedtok styret å øke fellesutgifter med 5% i budsjettet for 2007.

### **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 31.12.06 kr 19.652.330,-. Engasjementet er sikret med en 1 prioritets pantobligasjon på kr 30.000.000,-.

Engasjementet løper med nominell rente på 4,45 % 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.

### **Avtale om utleie av antenneplass til Netel AS.**

Styret har inngått en 10 års leieavtale med Netel. Avtalen har 3 års bindingstid og deretter 6 måneders gjensidig oppsigelse.

Leien utgjør kr. 10 000 i administrasjon av oppstart og Netel dekker oppstartskostnader. Deretter er avtalen kr. 30.000 pr. år i leieinntekt.

Styret har sjekket opp med Statens strålevern at det ikke er noen strålingsfare fra antennene.



1.3m høye antenner  
installeres her og  
males i veggfargen



Antennekablene føres i  
ubrukt søppelsjakt opp  
til taket av heisrommet

Leietaker fjerner ubrukt utstyr i søppelrommet og  
installerer teknisk utstyr i netting bod i dette hjørnet.

### **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 G4S (inkluderer alarmmottak i heis)
- Service på brannvernstyr 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, 05.03.2007

I styret for borettslaget Rosenli

Svein M. Bjustveit  
Styreleder

Per Gram  
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

Ragnhild Gjerde



Vedlegg:1

## **Sak 5.1      Endring i ordensregler**

Innendørs Ordensregler

Pkt. 5 Ro i leilighetene

I tiden kl. 23.00 - 06.00 er sang, høyrøstet tale, spilling av musikk/musikkinstrumenter og bruk av vaske-/oppvaskmaskin ikke tillatt.

Rørsus på grunn av vanntapping og bruk av klosett bør unngås.  
For å unngå rørsus i vannledningene bør en kran aldri skrues helt opp.

Støyende arbeid er ikke tillatt etter kl. 21.00. og må ikke skje på søn- og helligdager eller 1.mai og 17.mai.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00, og på søn- og helligdager.  
Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

### **Styret foreslår at generalforsamling fatter følgende vedtak:**

Følgende formulering legges til:

Ved husbråk og brudd på pkt. 5 i ordensreglene, er det full anledning for naboer å ringe vokter/politi. Kostnader ved utrykning vil bli belastet ansvarlig beboer.

Avsnittet: ”Rørsus på grunn av vanntapping og bruk av klosett bør unngås.  
For å unngå rørsus i vannledningene bør en kran aldri skrues helt opp.” slettes.