

Borettslaget Rosenli – styrets årsberetning for 2011



B/L ROSENLI

Innledning.

Styret bestreber seg på å la årsrapporten følge regnskapsåret, altså fra den 1.1. til 31.12. Allikevel så er det en del ting som er tatt opp i perioden som kommer til utførelse mellom årsslutt og generalforsamlingen 2012. 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.

Ytre miljø

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad ut over det som må anses normalt for et boligselskap. Styret er dog meget opptatt av miljøet og har nylig blitt resertifisert som Miljøfyrtårn for tre nye år-

Styret har annonsert for økt bruk av el-biler, uten at det har ført til flere brukere. Styret har også i denne perioden brukt store midler på å gjøre våre grøntområder mer attraktive. Vårt forhold til BoGrønt Klingsheim er godt og endringer i beplantningen som er utført synes vi er svært vellykket. 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 har mast på kommunen om å få etterfylt sand i Pannevigsbukten, og det kom som lovet til badesesongen 2011. Vi støtter prosjektet Aktivitetsdag i Emmaus området den 28. og/eller 29. april, et samarbeidsprosjekt mellom kommunen og beboerne rundt Emmaus. Vi merker oss også nyskapingen *Hverdagsturer i 2012* som du kan lese om på nettet: <http://tur.aftenbladet.no/turer/storhaugturen/>



Bomiljø

En får ikke et godt bomiljø uten godt naboskap. Det er derfor viktig at samspillet mellom beboerne er godt, vel vitende at kun ett råttent eple i kurven kan ødelegge mye. Vi er veldig glade over å kunne rapportere at det har vært få saker vedr. naboklager i perioden

Ordningen med at bråkmaker selv må bekoste utrykning fra Securitas, p.t. ca. kr. 998,- 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 følger du heller neste skritt, å ringe Bomiljøvaktens Securitas på 51845541 (G4S etter den 7. april på tlf. 95 19 40 25) og deretter evt. til politiet. Det er viktig at ditt navn kommer på utrykningsrapporten. Det forblir konfidensielt.

Ordenen i sportsbodene i Digranesveien er ikke spesielt god, men i kjelleren i Rosenli 17 er det ille, noe som førte til opprydding i regi av styret den 28. februar. Møbler og annet satt utenfor bodene ble fjernet. Den enkelte beboer har ansvar for å rydde etter seg og må gi beskjed til naboer som samler skrot i fellesområder om å ta ansvar.

Kampanjen for rydding i sportsbodene, ble påbegynt i 2008, men vi innser at dette er et kontinuerlig arbeid hvor også beboerne må være medvirkende. Ordensreglene bør reflektere dette. Vi vil i perioden 2012 ta et nytt skippertak for å rydde opp. Dette er en prioritert oppgave. Har du ikke plass i boden, så må du selge det eller avhende det på annen måte. **Styret kan ikke påta seg erstatningsansvar** gitt alle varsler som er gitt om dette gjennom årene.

Oppgangene og ganger ble bonet før jul.

Elektroniske medier

Styret evaluerer stadig vårt forhold til våre leverandører, og det kommer også tilbud fra konkurrentene i dette markedet. Skifte av leverandører vil medføre endringer, og vi ønsker stabilitet i størst mulig grad når det gjelder denne type leveranser. Dersom det blir priskrig og vesentlig endrede priser, så vil styret informere om det. Det fremkommer annet sted at styret har fått et tilbud fra Rønning Elektro som formidler Canal Digital. Vi har også fått anmodning fra en beboer om å utrede et evt. tilbud fra Lyses Altibox. Det er gjort. Les mer om det under *Fremsatte forslag av styret eller andelseier.*

På grunn av en teknisk feil fikk vi i mai en regning fra Telenor på 135 000,-. Det var en nummersender på alarmsystemet vårt som sviktet. Vi ba Telenor om en reduksjon av prisen siden de burde ha oppdaget at det ble sendt alarmer i eningen. De nektet. Vi tok saken opp med Forbrukerrådet, men kom ingen vei. Saken ble sendt til Huseiernes Landsforening for juridisk vurdering. Den foreligger nå (05.03.) og vurderes av styret.

Rapport fra forvalter av Edlandshuset

I denne sammenheng betyr det fra vedkommende som står for utleie av lokalene på vegne av styret, Hanne Lindanger som tok over etter Therese Giskeødegård.

Driften av utleielokalene går bra. Flere som benytter seg av internettbokingen, så mye av kontakten går via mail. Det har resultert i færre telefoner, men flere henvendelser på mail. Det synes jeg er lettere å forholde seg til, for jeg er ikke like tilgjengelig på telefon på dagtid. Så det fungerer bra! De neste månedene som kommer, så er det utleid omtrent hver helg. Mange konfirmasjoner i april og mai.

Det er 1.etasje som blir mest utleid. Har vært og er fortsatt litt problemer med maur (Arnt er på saken). Jeg synes Grundig renhold som har ansvar for vask av lokalene ikke alltid gjør en god jobb. Noen ganger har de



helt glemt ut å vaske lokalet og det er ofte litt slurvet utført, ikke rent etter de har vært der. De har fått beskjed de gangene det har skjedd og gjort opp for seg, men litt unødvendig at jeg må sjekke at jobben er gjort eller at det er rent.

Gjesterommene blir jevnlig lånt, merket det var mer pågang der på sommeren og begynnelsen av høsten. Har fått noen kommentarer på om de skal bruke samme toalett, når gjesterommene og lokalet er utleid på samme tid. Informasjonsskrivet som Arnt laget for noen måneder var til stor hjelp, spesielt med tanke på alarmen. Har ikke vært noe tull der på lenge. Fristen på "utsjekk" av lokalene til klokken 01.00 har resultert i at flere velger å ikke leie. Har hatt omtrent ti forskjellige, som ikke ønsker å benytte seg av lokalene pga klokkeslettet.

Stort sett er det en ok jobb å ha ansvaret for utleielokalene, MEN jeg skal begynne på master nå til våren og jobber fulltid utenom. Så det vil si at jeg ikke vil få tid til å gjøre en ordentlig jobb med utleielokalene og det er ikke greit for dere eller meg selv. Så da tror jeg det er best at dere søker etter en person som vil overta denne jobben. Jeg kan stå som kontaktperson og vil gi opplæring til det som trengs.

Ledig stilling: Utleieansvarlig for Edlandshuset. Kontakt Hanne Lindanger på hannelindanger@hotmail.com

Inntektene fra festlokalet er på kr 182 000,-. Dette er en 100% økning fra 2010! Vi annonserer i Storhaug Avis og på web`en. En egen måneds/årsoversikt over ledige datoer er en nykommer slik det fremkomme av rapporten over, noe som gjør det enkelt å booke. Husets beliggenhet med naboer tett opptil kan være en utfordring. Og ikke minst at vi leier ut to leiligheter i huset.

Vi har pusset opp utvendig, ferdigstillet minikjøkken i kjeller og oppgradert kjøkken i 1. etasje, samt fremføring av fiberkabel, noe vi håper gjør lokalene enda mer attraktive. Nå foretas også en ansiktslønning i 1. etasje og maling av vegger i kjeller. Det blir installert nytt høyttaleranlegg i 1. etasje som skal være klart til generalforsamlingen. Regnskapstallene for Edlandshuset reflekterer de fleste av disse utgiftene.

Det har vært arrangert bingo 2 ganger i måneden med opphold i sommermånedene juni, juli og august. Satsene for leie foreslås uforandret som følger:

Begge etasjer;	kr. 5000,- for eksterne, og kr. 3000,- for beboere
Kun 1. etasje;	kr. 4000,- for eksterne, og kr. 2000,- for beboere
For underetasjen	kr. 3000,- for eksterne og kr. 1 500,- for beboere
Videoprojektor koster kr. 500,- å leie	

Styret vurderer satsene fortløpende basert på belegg og behov, for eksempel for timeleie.

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 benytter kjelleren en gang i måneden. Aktiviteten i Lions er for tiden lav.

Brannforebyggende tiltak

Det er i perioden fullført el.-kontroll med påfølgende utbedringer. Dette ble påbegynt i forrige periode. Det er også investert i nytt brannvarslingsanlegg som er koplet opp mot brannvesenet. Til brannvarslingsanlegget i Edlandshusets festlokaler er det bestilt oppgradering. Brannvesenet utførte trykktesting av vanntilførselen til de øverste etasjene i høyblokkene. Styret og vaktmester hadde en gjennomgang av våre tiltak sammen med



brannvesenet. ”Grønn Hverdag” anbefaler skum- eller gassdrevet brannslukker i leiligheten. Pulverapparat anbefales ikke.

Forholdet til våre omgivelser

Plan 2266, altså utbygging av nabotomten, er foreløpig ikke iverksatt. Kommunen orienterer om planen den 20. mars. B/L Rosenli har klaget vedr. antall biloppstillingsplasser. Plan 2431P, detaljregulering for Tinnfabrikken, er det varslet oppstart for. 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. Oppstarttidspunkt er ukjent.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har en vaktmester ansatt på heltid og ansetter hver sommer en vikar. Vikaren deltar også i forefallende arbeid når det er behov for det.

Vi følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Resultatbonus

Vaktmesteren er en sentral ”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 den gode innsatsen i 2011 med en julebonus på kr. 10.000,- som vil komme til utbetaling i 2012.

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 også i denne perioden har vært Kristin Gellein. Gellein har sammen med vaktmester Arnt O. Flønes vært ansvarlig for å utarbeide og følge opp HMS planen for borettslaget.

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.

Utviklingen av kildesorteringen er positiv:

TOTALE AVFALLSMENGDER			
	2009	2010	2011
Sum totale avfallsmengder (kategori A + kategori B)	170.000	163.800	168.000
Kildesorterings-prosent (kategori A / totale avfallsmengder) * 100	73,6 %	76,4 %	78,1 %



Kravet til kildesortering stillet av kommunen er 60%.

Ved re-sertifiseringen ble borettslagets HMS-håndbok oppdatert og sertifikatet ble fornyet for nye tre år. HMS håndboken finnes på vår webside. Det er også utarbeidet en HMS-plan med tiltak som skal gjennomføres i løpet av året. I 2011 ble de tiltakene som var aktuelle gjennomført av vaktmesteren, i samarbeid med miljøansvarlig og styret.

Vi anbefaler å følge med på Rosenli TV (analog og digital kanal) der det regelmessig vises gode miljøtips, slik at alle beboere kan bidra med å ta vare på miljøet.

Internkontroll

HMS håndboken danner grunnlaget for borettslagets internkontroll.

III Tillitsvalgte

Borettslagets styre med vararepresentanter består av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget har 1 ansatt; vaktmester. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelse. Spesielle likestillingsfremmende tiltak er ikke iverksatt, men Valgkomiteen er blitt oppfordret til å arbeide aktivt for å rekruttere kvinner inn i 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	2010
Styremedlem	Kristin Gellein	Rosenli 15	2010
Styremedlem frem til juli	Solveig Kanne	Rosenli 15	2011
Varamedlem	Bernt Eirik Rød	Rosenli 17	2011
Varamedlem	Ulf Nome	Digranesveien 15	2011

IV Styrets arbeid

Oppsigelse av verv som styremedlem

Den 13. juli mottok styreleder en e-post fra styremedlem Solveig Kanne om at hun ønsket å trekke seg av personlige årsaker. Det ble uten videre akseptert, men det førte til merbelastning for de fire andre i styret.

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter og ett budsjettmøte med SBBL. Det er protokollert 41 saker. Leder var med på SBBL's årsmøte i mai. Styret har også hatt møter med Lyse Altibox og Rønning Elektro. Leder og vaktmester hadde møte med:

- SBBL og brannteknisk rådgiver vedr. nye regler og strategi
- To møter vedr. vedlikehold av bygningsmassen
- Tre møter med leverandører av vakttjenester
- Styreleder, og vaktmester deltok på møte med Gjensidige forsikring vedr. vårt forsikringsforhold.
- Flere møter med Multiconsult
- Styreleder har deltatt på til sammen 17 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 samt som en god orientering til nye beboere i leiligheten. Styret er interessert i å intensivere arbeidet for å få flere eldre beboere på nettet. 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 og interntv`en som nå kommer i både digital og analog utgave.

Arrangement

Det har vært avholdt en felles dugnad i mai for å rydde uterområdene i borettslaget. Også i denne rapporteringsperioden har flere frivillige bidratt ekstra på ulike dugnadsprosjekter og verv og styret takker alle for innsatsen. Det er særdeles gledelig å observere at flere har deltatt på dugnad nå enn tidligere. 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 trykghetens fremme!



Styret avsluttet året med en tilstelning for styrets medlemmer og inviterte gjester og beboere som har hatt et særskilt ansvar for aktiviteter i borettslaget. Tilstelningen ble holdt på Bevaremegvel i desember.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Vedlikehold - oppgradering

I tillegg til generelt vedlikehold og oppussing, har det blitt utført følgende større og mindre vedlikeholdsprosjekter i 2011

- Bredbånd i Edlandshuset
- Grøfning og drenering langs muren mot øst i Edlandshuset
- Gelender fra parkeringsplassen ned mot Digranesveien
- Skadeforebygging, se eget avsnitt på forsikring
- Forbedring av grøntområdene inkl. omrokeringer og nyplanting

V. Styrets planer

Styret vil fremover fortsatt ha stor 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.

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.:

- *Oppussing av inngangsdørene i høyblokken. Denne saken ble utsatt til i år.*
- *Vedlikehold i hht. Vedlikeholdsplanen med spesiell fokus på lekkasjer fra terrasser i Digranesveien*
- *Fortsettelse av oppussing av blokkene. Dette gjelder mindre justeringer.*
- ***Styret har fått flere henvendelser vedr. muligheten for å få heis i Digranesveien. Styret har besluttet at en vurdering vil bli utført for presentasjon på neste generalforsamling.***

I forbindelse med vedlikeholdet av bygningsmassen vil styret takke alle beboere for samarbeidsvillighet og tålmodighet gjennom to år.

Ellers vil styret fortsette å ha et tett samarbeid med beboere, ansatt, leverandører 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

Avtalen med Securitas ble sagt opp den 7. januar 2012 med 3 mndrs. oppsigelsestid. Ny leverandør blir G4S. Kontrakt ble undertegnet den 24. januar m.v.f. 7. april. Oppsigelsen skyldes misnøye med leverandøren gjennom lengre tid. Kostnadsbesparelsen er vesentlig.

Elektrisk energi.

Storinnkjøpsavtalen fra 2009 ble i 2011 forlenget frem til 2015.



Styret anser den nye avtalen som fordelaktig. Styret er glad over å registrere at SBBL har fungert som storinnkjøper innen dette markedet.

VI Borettslagets drift og økonomi

Justering av fellesutgiftene

Økningen på 10% den 1.1.2010 og ytterligere 6,25% den 1.1.2011 var riktig. Vi nådde det mål at vi i løpet av 2010 hadde opparbeidet egenkapital tilsvarende det som er anbefalt av NBBL, nemlig ca. kr. 15 000,- per leilighet. I forbindelse med låneopptak og betjening av lån har vi greid å holde unna ytterligere justeringer, men det har gått på bekostning av egenkapitalen, hvilket var en forutsetning. Situasjonen nå er slik at vi håper å kunne gjenoppbygge egenkapitalen uten ytterligere økninger av fellesutgiftene i inneværende periode. Dette må vi imidlertid holde et våkent øye med.

Styrets altoverskyggende ansvar er å finne i Borettslagsloven § 5-17 (1), borettslagets vedlikeholdsplikt. Styret har vide fullmakter hjemlet i loven når det gjelder sikring av verdier, bl.a. våre vedtekter:

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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 positiv utvikling inn i nåværende periode. Styret arbeider fortsatt med flere forebyggende tiltak som vil bedre statistikken enda mer. Dette skjer i nært samarbeid med Gjensidige. Bare det å installere automatisk vannstoppventil i hver leilighet vil spare oss 20 % i forsikringspremie, og el. kontroll av sikringsskap etc. ga oss for ett år siden kr. 40 000,- i rabatt. Styret vurderer også om vi har råd til å bekoste utskifting av sikringsskapene. Dette må uansett stilles i bero fordi det kan bli krav om en ny type sikringsskap i 2017. Vannstoppeventiler er stillet på vent til vi har oversikt over økonomien etter at pågående vedlikehold er gjennomført. Dette må også sees i sammenheng med andre investeringer så som bevegelsesbrytere for lys og evt. oppgradering av avtalen med Rønning eller skifte til Lyses Altibox.

En billig forsikring er å lære seg hvor stoppekranen til leiligheten din er. Test den av og til.

Totalt var det to forsikringsaker som har kommet til utbetaling i 2011 mot tre saker i 2010 som var et usedvanlig godt år. Innbetalt premie er vesentlig høyere enn utbetalingene: Utbetalt kr. 45 208,- mot premie på kr. 512 950,-. Vi har vurdert om vi kan være selvassurandør, men det er ikke lovlig.

Styret er særdeles fornøyd med fortsatt nedgang i antallet skader og vil arbeide videre med forebyggende tiltak, ref. det som fremkommer over.

Begge skadene i 2011 var vannskader som er vårt desidert største problem. I denne perioden rettes fokus mot lekkasjer fra terrasser i Digranesveien. Avtale er inngått med Multiconsult som har ansvaret for at arbeidet blir gjennomført på en profesjonell måte.

Vær spesielt obs på den nye typen kjøleskap som har ismaskin. Disse må monteres av autorisert rørlegger. Steng stoppekranen når du er borte fra leiligheten i lengre tid. Tappeplugger med mulig feil ble påbegynt skiftet i 2010 og gjennomført primo 2011.



Bygningene i Rosenli er fullverdiforsikret hos Gjensidige Nor forsikring AS.

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

Skaderapport for 60951412589 BORETTSLAGET ROSENLI

Skade dato	Meldt dato	Produktrisiko/ Bransje	Grunndekning/ Tekstkode	Skadetype	Fastsatt erstatning	Utbetalt erstatning (netto)	Avsatt beløp	Egen- andel
30.08.2011	31.08.2011	Bygning	Heldekning	Vann	30.000	17.044	12.956	.
03.03.2011	03.03.2011	Bygning	Heldekning	Vann	30.000	28.164	1.836	.
10.11.2010	03.12.2010	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
18.07.2010	20.07.2010	Bygning	Heldekning	Vann	66.181	66.181	0	.
01.06.2010	01.06.2010	Bygning	Heldekning	Vann	91.339	91.336	3	.
26.04.2010	26.04.2010	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
03.01.2010	03.01.2010	Bygning	Heldekning	Vann	75.223	75.223	0	.
03.09.2009	03.09.2009	Bygning	Heldekning	Vann	125.600	125.600	0	.
21.01.2009	22.01.2009	Bygning	Heldekning	Vann	61.178	61.178	0	.
31.10.2008	31.10.2008	Bygning	Heldekning	Vann	26.862	26.862	0	.
23.09.2008	23.09.2008	Bygning	Heldekning	Vann	21.735	21.735	0	.
25.08.2008	25.08.2008	Bygning	Heldekning	Vann	93.198	93.198	0	.
02.07.2008	08.07.2008	Arb.maskin	Ans.arbm/psa	Materiell	10.087	10.087	0	6.000
30.06.2008	11.08.2008	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	113.709	113.709	0	.
19.05.2008	20.05.2008	Arb.maskin	Ans.arbm/psa	Materiell	0	0	0	6.000
15.01.2008	12.02.2008	Bygning	Heldekning	Vann	7.375	7.375	0	.
05.01.2008	14.01.2008	Bygning	Naturskade	Storm	27.538	27.538	0	.
28.09.2007	23.10.2007	Bygning	Heldekning	Tyveri	8.920	8.920	0	.
20.08.2007	02.10.2007	Bygning	Heldekning	Vann	2.982	2.982	0	.
20.08.2007	18.10.2007	Bygning	Heldekning	Vann	27.042	27.042	0	.
28.05.2007	31.05.2007	Bygning	Heldekning	Vann	86.691	86.691	0	.
20.03.2007	06.06.2007	Bygning	Heldekning	Vann	9.997	9.997	0	.
15.03.2007	29.03.2007	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
05.03.2007	06.03.2007	Bygning	Heldekning	Vann	26.831	26.831	0	.
Skade dato	Meldt dato	Produktrisiko/ Bransje	Grunndekning/ Tekstkode	Skadetype	Fastsatt erstatning	Utbetalt erstatning (netto)	Avsatt beløp	Egen- andel
04.02.2007	12.02.2007	Bygning	Heldekning	Vann	63.433	63.433	0	.
24.12.2006	22.02.2007	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	11.843	11.843	0	.
29.11.2006	29.11.2006	Bygning	Heldekning	Brann	76.203	76.203	0	.
02.06.2006	03.07.2006	Bygning	Heldekning	Vann	3.426	3.426	0	.
25.05.2006	26.05.2006	Bygning	Heldekning	Vann	63.063	63.063	0	.
15.05.2006	16.05.2006	Bygning	Heldekning	Vann	90.195	90.195	0	.
14.04.2006	18.04.2006	Bygning	Heldekning	Vann	15.974	15.974	0	.
03.07.2005	05.07.2005	Bygning	Heldekning	Vann	33.199	33.199	0	.
21.05.2005	23.05.2005	Bygning	Heldekning	Brann	1.111	1.111	0	.
17.05.2005	23.05.2005	Bygning	Heldekning	Vann	18.538	18.538	0	.
12.05.2005	06.06.2005	Bygning	Heldekning	Vann	9.920	9.920	0	.
10.04.2005	20.04.2005	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
01.02.2005	01.02.2005	Bygning	Heldekning	Vann	20.305	20.305	0	.
24.01.2005	25.01.2005	Bygning	Heldekning	Vann	43.722	43.722	0	.
22.01.2005	25.01.2005	Bygning	Heldekning	Vann	5.199	5.199	0	.
16.01.2005	23.01.2006	Bygning	Heldekning	Vann	32.762	32.762	0	.
TOTALT					1.431.381	1.416.586	14.795	.

Om forsikringskader:

Egenandelen ved skader utgjør kr. 6.000.-. Beløpet belastes beboere i tilfeller som skyldes uaktsomhet eller uautorisert arbeid. Strenge regler gjelder for oppussing av våtrom.

Alle leiligheter må ha håndholdt brannslukker av pulver eller skumtypen.

Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

I perioden januar til desember 2011 ble det omsatt 15 andeler i Rosenli. Vi ønsker våre nye beboere hjertelig velkommen! Omsetningsverdien bekrefter at Rosenli er fortsatt et av de mest populære borettslagene i byen og har hatt en særdeles positiv utvikling de siste årene. Eksempel: For 5 år siden var makspris for en ettroms i Digranesveien kr. 1 million. Oversikten under viser omsatte andeler i 2011.

Klientnr	Enhetsnr.	Siste omsetningsverdi	Dato Siste omsetning	Boa	Adresse
115	101	1 975 000,00	27.01.2011	051	Rosenli 17
115	172	1 780 000,00	02.02.2011	032	Digranesveien 27
115	184	1 670 000,00	03.02.2011	032	Digranesveien 25
115	120	2 675 000,00	25.02.2011	077	Rosenli 17
115	29	2 550 000,00	17.03.2011	077	Rosenli 15
115	85	2 800 000,00	30.03.2011	077	Rosenli 17
115	97	2 200 000,00	03.05.2011	051	Rosenli 17
115	185	2 900 000,00	03.05.2011	096	Digranesveien 23
115	8	2 090 000,00	05.05.2011	051	Rosenli 15
115	36	2 425 000,00	10.05.2011	051	Rosenli 15
115	28	2 250 000,00	12.05.2011	051	Rosenli 15
115	240	2 500 000,00	15.05.2011	090	Digranesveien 13
115	107	1 950 000,00	18.05.2011	051	Rosenli 17
115	112	2 320 000,00	31.05.2011	051	Rosenli 17
115	96	2 220 000,00	24.11.2011	051	Rosenli 17

Antall 15

Pr. 31.12.2011 eier Stavanger Kommune 27 andeler. Det er 7 leiligheter på fremleie.

Reglene for fremleie er klare, men styret ønsker å gjøre oppmerksom på at ordningen fører til vesentlig øket administrasjon. Det gjelder spesielt i år som i fjor, at utleier kan ha vanskelig for å sette seg inn i situasjoner som kan oppstå. Det har blitt mer vanlig at fremleie går via utleiefirma, noe som forvansker kontakten med andelseier ytterligere.

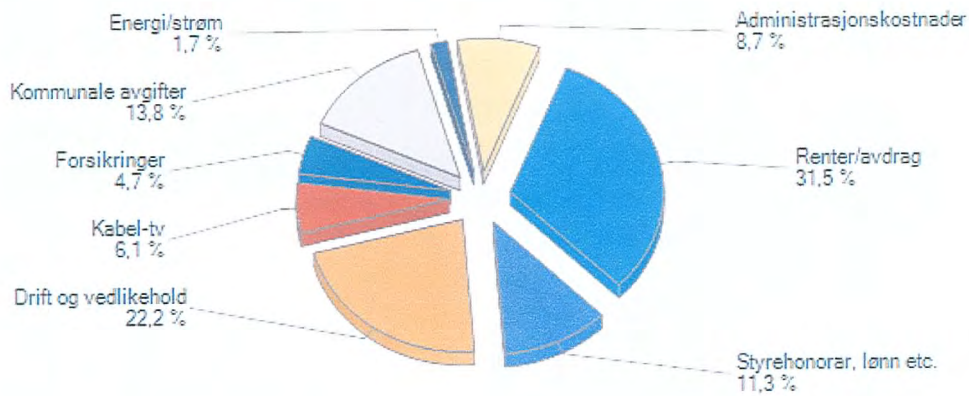
Årsoppgjøret viser en endring i disponible midler på kr. 703 320,-.

Netto disponible midler er pr. 31.12.2011 kr. 4 428 794,-.

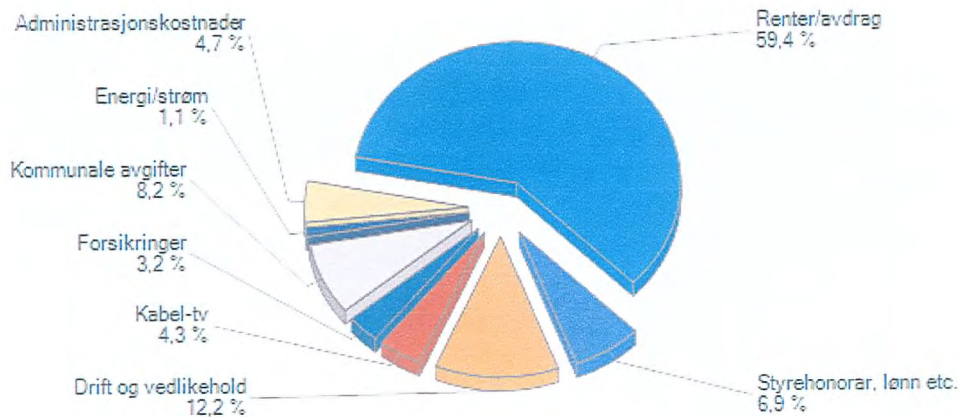
Årets resultat er kr - 2 945 756,-. Styret foreslår at disponible midler overføres til neste års drift.

Borettslagets økonomiske aktivitet er styrt av inntektene fra fellesutgiftene samt låneopptak. Diagrammene nedenfor viser et sammendrag av kostnadene per andel per måned for 2010 og 2011:

**Regnskap
2011**



**Regnskap
2010**





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

Likviditet

Rosenli har en tilfredsstillende likviditetsreserve da borettslaget p.t. har innvilget en låneramme i Handelsbanken på kr 25 600 000,-. Trekk på lånerammen utgjør pr 31.12. (2010 tall i parentes) 21 967 400,- (18 400 080,-) fordelt på et annuitetslån med flytende rente, p.t. 4,35% på kr. 14 022 316,- (9 602 279,-) og et annuitetslån med 5% fastrente på kr.7 945 084,- (8 797 801,-).

Engasjementet er sikret med en 1. prioritets pantobligasjon på kr 30.000.000,-. Per 31.12. forventes at alle lån vil bli innfridd når det er på tide å tenke på ny oppussing; i 2022! Det er for tiden uaktuell politikk å heve fellesutgiftene kun i den hensikt å få en raskere nedbetaling.

Borettslagets driftskonto er i Sparebank1 SR-Bank.

Når det gjelder borettslagets lån og vilkår forøvrig vises til notene i årsoppgjøret.

Styret mener at det gjennomførte og pågående vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er langt høyere enn den bokførte verdien som fremkommer av regnskapet. Vi har for øvrig en av de flotteste tomtene i byen.



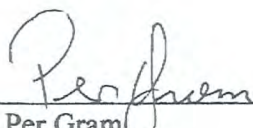
Andre inngåtte og løpende avtaler:

- Avtale om styreportal hos SBBL
- Leveranse av TV-signaler og bredbånd Rønning AS og Hesbynett AS
- Skadedyrbekjempelse med ISS Skadedyrservice.
- Service på heis med HeisTek Stavanger A/S.
- Bomiljøvaktavtale og serviceavtale utenom vaktmesterens "åpningstid" med Securitas, inklusive alarmmottak i heis. Sagt opp og ny avtale inngått med G4S m.v.f. 7. april.
- Service på brannvernustyr 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.
- Rabattavtale med Telenor vedr. telefon.
- Avtale om vedlikehold av overvåkingskameraer, Viste & Sømme
- Leieavtale i Edlandshuset med Lions Club
- Leieavtale i Edlandshuset med Veolia
- Leieavtale med Netel for antenner på taket inntil våren 2011
- Borettslaget er med i Huseiernes Landsforbund
- Kontrakt inngått med Multiconsult vedr. lekkasjer
- 3 utleiekontrakter av leiligheter

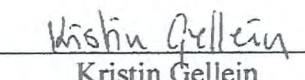
Vi viser forøvrig til rabattordningene vi har gjennom SBBL som står i bladet Boinform.

Stavanger, 28/2-2012

I styret for borettslaget Rosenli


Per Gram
Styreleder


Bernt-Eirik Rød
Styremedlem/Sekretær


Kristin Gellein
Styremedlem/Nestleder