



## Borettslaget Rosenli – styrets årsberetning for 2012



### **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 2013. 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 forurensrer 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 er resertifisert som Miljøfyrtårn.



Styret har annonsert for økt bruk av el-biler uten at det har ført til flere brukere. Styret har også i denne perioden brukt 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 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 den 28. april, og 27 oktober, et samarbeidsprosjekt mellom kommunen og beboerne rundt Emmaus. Vi merker oss også nyskapningen *Hverdagsturer i 2012*, som du kan lese om på nettet: <http://tur.aftenbladet.no/turer/storhaugturen/> Styrets medlemmer har også deltatt i kommunens prosjekt vedr. disponeringen av Emmaus friområde.

### **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 vært flere klager enn vanlig i perioden. I tillegg kommer en politianmeldelse i forbindelse med en sak hvor styreleder har vært saksbehandler. Styreleder følte seg truet, og etter konferanse med SBBL fant en det nødvendig å anmelde saken. Ordningen med at bråkmaker selv må bekoste utrykning fra G4S, 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 G4S på 95194020 og deretter evt. til politiet. Det er viktig at ditt navn kommer på utrykningsrapporten. Det forblir konfidensielt.

El.bil har ikke slått an hos oss, dessverre. Vi selger billig drivstoff: Etablering og fast avgift for første året, kr. 2 500,-. Deretter kr. 1 500,-/år. Det er billig "bensin" det. Vi har fire ladestasjoner for el.bil på kortveggen til Digranesveien 9.

Flere ganger i 2012 er det rapportert såkalte "uønskede besøkende" i oppganger. Folk har åpenbart sluppet inn selgere. Kjenner du ikke vedkommende, så må de ikke slippes inn! Skjer dette innenfor vaktmesters arbeidstid, så må de henvises ham. Det er en veldig enkel regel som du må følge.

Styret takker Kari Einarsen for pianoet hun har donert oss. Vi takker henne også for innsatsen for bomiljøet gjennom årene. Hun flytter fra oss, men fortsetter som arrangør av bingoen.

Hver enkelt oppgang i Digranesveien har en viss grad av selvstyre, annonsert gjennom *Informasjon til beboerne*. Ordenen i sportsbodene har ikke vært tilfredsstillende, i enkelte har det fått samle seg mye skrot. Den enkelte beboer har ansvar for å rydde etter seg og må gi beskjed til naboer som samler skrot i sportsboden om å rydde opp.

Kampanjen for rydding i sportsbodene ble påbegynt i 2008, men vi innser at dette er et kontinuerlig arbeid hvor også beboerne må være aktivt medvirkende. Ordensreglene bør reflektere dette. I 2012 tok styret et nytt skippertak og ryddet opp. Fremtidig rot må beboerne i oppgangene i Digranesveien selv ordne opp i.

### **Elektroniske medier**

Styret evaluerer stadig vårt forhold til våre leverandører, og det kommer også tilbud fra konkurrenter 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. Den offentlige krangelen mellom Canal Digital (CD) og TV2 finner muligens en løsning i mai, da i Tingretten. Styret anbefalte i fjor at generalforsamlingen besluttet at hver enkelt andelshaver skulle få en Canal Digital dekoder. Dette ble nedstemt. Når nå CD tilbyr oss 20 ekstrakanaler, noe som kan sees på som en kompensasjon for de tapte TV2 kanalene, så er det mange uten dekoder som ikke har mulighet for slik erstatning grunnet generalforsamlingens vedtak. De må evt. selv bekoste dekoder slik andre har gjort. Vår kontrakt med Rønning Elektro som er leverandør av CD kanalene, går ikke ut før i 2015. Evt. oppsigelse av kontrakten kommer ikke på tale fordi det i kontrakten med Rønning står at kanalendringer kan finne sted. Slik ordlyd har alle leverandører av denne tjenesten fordi en ikke kan forutse hvilke kanaler det er som kjøper store sportsbegivenheter.

På grunn av en teknisk feil fikk vi i mai 2011 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. Etter nøye vurdering av mulighetene for å gå rettens vei, bestemte styret sommeren 2012 at vi avskriver beløpet som tapt.

### Edlandshuset

Isabelle Sandstøl tok over som utleieansvarlig etter Hanne Lindanger i perioden. Isabelle flyttet imidlertid herfra, og jobben ble i oktober tatt over av Ann Helen Flønes. Inntektene fra festlokalet er på kr 103 200,-, en betydelig nedgang fra forrige periode.

25 % av omsetningen er utbetalt til Hanne og Isabelle. Styret har valgt å forlate provisjonsprinsippet og gå over til fast lønn på kr. 3000,-/mnd., en sum som har vært et gjennomsnitt for 2011. 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. Husets beliggenhet med beboere i 2. etasje og naboer tett opptil har vært en utfordring. Flere klager har kommet inn, og i en samlet vurdering har styret funnet det nødvendig å innrette oss på en helt ny måte. Vi ønsker å fokusere på egne beboere som kan nyte godt av sterkt reduserte priser:

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.

Avslutningstidspunkt settes til kl 23. Det blir altså et selskapslokale i stedet for et festlokale.

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

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 har rett til å benytte kjelleren en gang i måneden. Aktiviteten er for tiden lav.

Det har vært problemer med alarmanlegget, men det er reparert og fungerer nå etter hensikten.



Styret ønsker innspill fra beboerne når det gjelder bruken av Edlandshuset.

### **Brannforebyggende tiltak**

Det er montert brannvarslingsanlegg i Edlandshusets festlokaler. Arbeid er i gang med brannvarslingssystemer i høyblokkene. Oppslag vedr. hvordan beboerne skal forholde seg ved varsling, vil bli revidert i samarbeid med brannvesenet.

### **Forholdet til våre omgivelser**

Plan 2266, altså utbygging av nabotomten, er foreløpig ikke iverksatt. Gjennom annonser i dagspressen kan en lese at Selvaagbygg selger leilighetene her. Priser er ca. 6 millioner for disse store leilighetene. Riving av de gamle bolighusene i Emmaus hvor prosjektet skal gjennomføres, er i gang.

Plan 2431P, detaljregulering for Tinnfabrikken, er det varslet oppstart for. Det betyr tilrettelegging for bygging av servicertett næringsvirksomhet (butikker, serveringssteder, kontor) boliger, offentlig og privat service, sykehjem, idrettsanlegg med tilhørende uteområder torg, leke- og oppholdsarealer. Oppstartidspunkt er ukjent, og innholdet i planen endres stadig. Noe riving er igangsatt. Lervig Brygge bygges og er nesten utsolgt. Og leiligheter i høyhusene, altså Lervig Brygge Pluss, selges nå. Prosjektet Vannkanten i forlengelsen av Siriskjær er ikke påbegynt. Styret har anført overfor kommunen at vi er bekymret vedr. fremmedparkering hos oss.

Vi har et godt forhold til våre naboer, selv om støy fra Edlandshuset har vært en belastning for mange. Vi håper det blir slutt på dette med de nye reglene.

Samarbeidet med kommunen er godt.

### **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. Styret vektlegger også et godt arbeidsmiljø for de ansatte.

### **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 kom til utbetaling i 2012. Styret har også meddelt vaktmester og SBBL om at tilsvarende bonus også kommer til utbetaling for 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 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				
	2010	2011	2012	
<b>Sum totale avfallsmengder</b> (kategori A + kategori B)	<b>163.800</b>	<b>168.000</b>	<b>171.000</b>	
<b>Kildesorterings-prosent</b> (kategori A / totale avfallsmengder) * 100	<b>76,4 %</b>	<b>78,1 %</b>	<b>78,7 %</b>	
<b>Gjenvinnings-prosent</b> (sum alle M og E / totale avfallsmengder) * 100	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

Kravet til kildesortering stilt av kommunen er 60%, men vi kan bli mye bedre.....

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. I 2012 ble de tiltakene som var aktuelle gjennomført av vaktmesteren, i samarbeid med miljøansvarlig og styret.

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

### Internkontroll

Borettslaget har gode rutiner for HMS arbeid, og det er utarbeidet en egen HMS håndbok.

### 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 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	2012
Styremedlem	Ulf Nome	Digranesveien 15	2012 for ett år
Styremedlem	Bernt Eirik Rød	Rosenli 17	2012



Varamedlem	Kristin Gellein	Rosenli 15	2012
Varamedlem	Jane Larsson Tjørhom	Digranesveien 13	2012

#### IV Styrets arbeid

##### Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter og ett budsjettmøte med SBBL. Det er protokollert 41 saker. Leder og Kristin Gellein var med på SBBL's årsmøte i mai. Styret har også hatt møter med Rønning Elektro vedr. Canal Digital/TV2. Leder og vaktmester hadde møte med:

- SBBL og brannteknisk rådgiver vedr. nye regler og strategi
- To møter med SBBL vedr. heisproblematikken
- 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
- Styreleder har deltatt på til sammen 15 møter utenom styremøtene

##### Heisproblematikken

Styret fikk innspill fra flere beboere og påtok seg å utrede heis i lavblokkene som er på 5 etasjer. Vi innhentet tilbud samtidig som vi utredet mulighet for løsninger med arkitekt Ivar Egge i Arkipartner. Den eneste løsningen som vi fant mulig, var bruk av gangarealet som ga oss et heisrom på 3,4 x 3,4m. Dette er dessverre for lite for heis og påkrevet område for trapper til rømning. Utredningen viste altså at det er umulig å få heis i Digranesveien.

##### 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](http://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 og intern-tv kanalen - Rosenli TV.

##### 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 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 2012:

- Installasjon av bevegelsessensorer i alle blokker
- Renovering av terrasser i Digranesveien med lekkasjer
- Maling av oppganger i Digranesveien
- Bredbånd i Edlandshuset
- Oppussing av inngangsdørene i høyblokkene
- Skadeforebygging, se eget avsnitt på forsikring
- Forbedring av grøntområdene inkl. omrokeringer og nyplanting
- Vurdering av tilbud om heis i samarbeid med arkitekt
- Trykksetting av vann for Rosenli 17
- Merking av parkeringsplasser

## 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, som nå også har fått en hyggelig underetasje.

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.:

- *Vannsjekk*
- *Dører Digranesveien mot sørsiden justeres. Tilpassing og justering av dørpumper*
- *Utskifting av vinduer, punkterte og råtne rammer, i Digranesveien*
- *Oppussing av lekeapparater*
- *Reparering evt. uskifting av griller på grillplass*
- *Vurdering vedr. oppussing av ganger i høyblokkene*
- *Vurdering av nytt gjerde mot sør, friarealet og Emmaus tomten*
- *Beplantning mot nye rekkehus i vest*

Vannsjekken er orientert om i egen informasjon til beboerne. Styret finner det nødvendig å redegjøre for den her i årsrapporten for også å nå nye beboere:

### **Informasjon til beboerne**

**Nr. 2 desember 2012**

**Styret** har arbeidet iherdig for å bidra til at vannskader ikke oppstår hos oss. Nå er det en trend som viser at antallet skader er økende etter å ha hatt en fallende tendens over flere år, noe vi har nytt godt av ved en vesentlig reduksjon av forsikringspremien. Styret har besluttet at vi skal gjennomføre en vannsjekk i hver enkelt



leilighet. Hensikten er å avdekke evt. svakheter ved rørinstallasjoner og/eller komme med råd om hvordan du selv kan bedre vannsikkerheten. Det vil bli montert en fuktighetssensor på et strategisk sted, for eksempel i benkeskap på kjøkkenet. Et av de store problemene hos oss er å få adgang til leiligheten din. Et tilsvarende opplegg gjennomført i 1996, var ikke helt vellykket fordi det var mange som ikke slapp vaktmester til i leiligheten.

I den forbindelse har styret vedtatt følgende:

1. Dersom du får en uforskyldt lekkasje/vannskade og har montert fuktvarsler og gjennomgått vannsjekk: Borettslaget dekker egenandel.
2. **Dersom du får en uforskyldt lekkasje/vannskade uten å ha montert fuktvarsler og gjennomgått vannsjekk: Beboer må dekke egenandelen.**
3. Dersom du får en lekkasje/vannskade som skyldes uaktsomhet med eller uten fuktvarsler og vannsjekk: Beboer må dekke egenandel.
4. Styret har vedtatt at egenandelen skal være kr. 10 000,-.

Vi vil kategorisere evt. funn på følgende måte fra 1 - 3, der 3 er den alvorligste:

Kategori 1 er småting som ikke er så alvorlig, men likevel en mangel. Det må meldes til vaktmester at det er utført.

Kategori 2 er de som har mangler som kan utvikle seg til en skade. Disse har 1 måneds frist, men kan kvittere selv på at arbeidet er fagmessig utført.

Kategori 3 er de som allerede er registrert som skadeårsak eller kan bli det i løpet av kort tid. Frist for utbedring er 2 uker og kvittering fra rørlegger må bekrefte at det er reparert.

Dersom du ikke har gjennomført vannsjekk og skal selge leiligheten, så er det ditt ansvar at dette gjøres kjent for kjøper. Som du uten videre skjønner, så lønner det seg å slippe inn rørlegger når den tid kommer. Prosjektet vil starte opp over nyttår. Du vil uansett få beskjed på behørig vis.

Du må selv skifte batteri hvert år og signere på at det er gjort. Trenger du hjelp kontakter du vaktmester.

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 per 7. januar 2012 med 3 mndrs. oppsigelsestid. Ny leverandør er G4S. Kontrakt ble undertegnet den 24. januar m.v.f. 7. april. Oppsigelsen skyldes misnøye med leverandøren, Securitas, gjennom lengre tid. Kostnadsbesparelsen er vesentlig. Erfaringen så langt med G4S er positive.

### **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. Automatiske strømmålere er vedtatt innført av Olje- og energidepartementet. Prosjektet er utsatt til 2015.

## **VI Borettslagets drift og økonomi**

### **Justering av fellesutgiftene**

Etter gjennomgang av våre forespeilede utgifter så bestemte styret å heve fellesutgiftene med 5% fra 1.1.2013. Reserve i egenkapital anbefalt av NBBL på kr. 15 000,- per boenhet er oppfylt. Med økningen bygger vi også opp en ytterligere reserve som vi kan trekke veksler på dersom noe uforutsett skulle inntreffe. Situasjonen nå er slik at vi håper å kunne bygge 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.

### **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 hadde, etter flere års uheldig skadestatistikk, snudd trenden i 2005 og fortsatte den positive utvikling inn i forrige periode. Styret arbeider fortsatt med flere forebyggende tiltak som vil bedre statistikken enda mer, men vi kan ikke si at vi har lykket; utviklingen er igjen negativ. Vannsjekken redegjort for over, er utviklet i samarbeid med Gjensidige, og vil bli påbegynt straks vi har fått erfarne rørleggere inn i prosjektet..

Vannstoppeventiler omtalt i årsrapporten i fjor, er stillet på vent inntil vi ser effekten av vannsjekken.

En billig forsikring er uansett å lære seg hvor stoppekranen til leiligheten din er. Test den av og til. Er den vanskelig å lukke må du kontakte vaktmester.

Krav til nye digitaliserte sikringskap kan komme om noen år, men ingen kan i dag si noe om hva de vil koste eller hvem som skal ta utgiftene.

Totalt var det fem forsikringsaker som har kommet til utbetaling i 2012 mot tre saker i 2011, som var et særdeles godt år. Innbetalt premie er vesentlig høyere enn utbetalingene: Innbetalt premie 2012: 451 000,-.

Utbetalinger kr. 185 000,-. Borettslaget har ikke lov å være selvassurandør.

Styret gjør det vi kan for å redusere vannskader.

Alle skadene i 2012 var vannskader, som er vårt desidert største problem. 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..

Bygningene i Rosenli er fullverdiforsikret hos Gjensidige Nor forsikring AS.

**Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.** Oppdatert oversikt helt tilbake fra 2007 ser slik ut:



Skade dato	Meldt dato	Produktrisiko/ Bransje	Grunndekning	Skadetype	Fastsatt erstatning	Utbetalt erstatning (netto)
10.09.2012	10.10.2012	Bygning	Heldekning	Vann	35000	0
30.08.2012	03.09.2012	Bygning	Heldekning	Vann	40000	0
21.08.2012	21.08.2012	Bygning	Heldekning	Vann	50000	0
09.08.2012	16.08.2012	Bygning	Heldekning	Vann	50000	0
05.03.2012	05.03.2012	Bygning	Heldekning	Vann	9612	9612
12.12.2011	12.12.2011	Bygning	Heldekning	Vann	2490	2490
30.08.2011	31.08.2011	Bygning	Heldekning	Vann	11044	11044
03.03.2011	03.03.2011	Bygning	Heldekning	Vann	28164	28164
10.11.2010	03.12.2010	Bygning	Heldekning	Vann	0	0
18.07.2010	20.07.2010	Bygning	Heldekning	Vann	66181	66181
01.06.2010	01.06.2010	Bygning	Heldekning	Vann	85339	85336
26.04.2010	26.04.2010	Bygning	Heldekning	Vann	0	0
03.01.2010	03.01.2010	Bygning	Heldekning	Vann	75223	75223
03.09.2009	03.09.2009	Bygning	Heldekning	Vann	125600	125600
21.01.2009	22.01.2009	Bygning	Heldekning	Vann	61178	61178
31.10.2008	31.10.2008	Bygning	Heldekning	Vann	26862	26862
23.09.2008	23.09.2008	Bygning	Heldekning	Vann	21735	21735
25.08.2008	25.08.2008	Bygning	Heldekning	Vann	93198	93198
02.07.2008	08.07.2008	Arb.maskin	Ans.arbm/psa	Materiell	10087	10087
30.06.2008	11.08.2008	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	113709	113709
19.05.2008	20.05.2008	Arb.maskin	Ans.arbm/psa	Materiell	0	0
15.01.2008	12.02.2008	Bygning	Heldekning	Vann	7375	7375
05.01.2008	14.01.2008	Bygning	Naturskade	Storm	27538	27538
28.09.2007	23.10.2007	Bygning	Heldekning	Tyveri	8920	8920
20.08.2007	02.10.2007	Bygning	Heldekning	Vann	2982	2982
20.08.2007	18.10.2007	Bygning	Heldekning	Vann	27042	27042
28.05.2007	31.05.2007	Bygning	Heldekning	Vann	86691	86691
20.03.2007	06.06.2007	Bygning	Heldekning	Vann	9997	9997
15.03.2007	29.03.2007	Bygning	Heldekning	Vann	0	0
05.03.2007	06.03.2007	Bygning	Heldekning	Vann	26831	26831
04.02.2007	12.02.2007	Bygning	Heldekning	Vann	63433	63433

### Om forsikringskader:

Egenandelen ved skader utgjør kr. 6000,-. Etter at vannsjekken er gjennomført for din leilighet, så blir den kr. 10 000,-. Beløpet belastes beboer under omstendigheter som fremgår av **Informasjon til beboerne, Desember nr. 2.** som du finner over. 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.



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

### Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

I perioden januar til desember 2012 ble det omsatt 22 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 6 år siden var makspris for en ettroms i Digranesveien kr. 1 million. Vi er nå oppe i 66 000.-/kvm. Oversikten under viser omsatte andeler i 2012:

Enhetsnr.	Andel fellesgjeld	Totale kostnader	Siste omsetningsverdi	Dato Siste omsetning	Adresse	Kategoribetegnelse	Boa
127	66 263,00	3 320,00	2 350 000,00	10.01.2012	Rosenli 17	2 - roms type A	051
84	82 013,00	4 201,00	3 025 000,00	18.01.2012	Rosenli 15	3 - roms type B	077
174	51 666,00	3 071,00	2 085 000,00	14.02.2012	Digranesveien 27	1 - roms type C	032
82	66 263,00	3 463,00	2 400 000,00	06.03.2012	Rosenli 15	2 - roms type A	051
117	66 263,00	3 228,00	2 200 000,00	13.03.2012	Rosenli 17	2 - roms type A	051
144	82 013,00	4 470,00	2 550 000,00	15.03.2012	Rosenli 17	3 - roms type B	077
30	82 013,00	4 428,00	2 950 000,00	28.03.2012	Rosenli 15	3 - roms type B	077
123	66 263,00	3 698,00	2 400 000,00	12.04.2012	Rosenli 17	2 - roms type A	051
118	66 263,00	3 442,00	2 550 000,00	18.04.2012	Rosenli 17	2 - roms type A	051
65	82 013,00	4 643,00	2 850 000,00	18.04.2012	Rosenli 15	3 - roms type B	077
132	66 263,00	3 580,00	2 350 000,00	03.05.2012	Rosenli 17	2 - roms type A	051
203	53 203,00	2 589,00	1 800 000,00	15.05.2012	Digranesveien 21	1- roms type D	034
32	66 263,00	3 150,00	2 575 000,00	16.05.2012	Rosenli 15	2 - roms type A	051
96	66 263,00	3 283,00	2 600 000,00	11.07.2012	Rosenli 17	2 - roms type A	051
164	82 013,00	4 744,00	3 250 000,00	27.07.2012	Rosenli 17	3 - roms type B	077
22	66 263,00	3 375,00	2 500 000,00	14.08.2012	Rosenli 15	2 - roms type A	051
206	99 876,00	5 501,00	3 725 000,00	22.08.2012	Digranesveien 19	4 - roms type F	096
107	66 263,00	3 195,00	2 640 000,00	18.09.2012	Rosenli 17	2 - roms type A	051
233	53 203,00	2 684,00	2 250 000,00	03.10.2012	Digranesveien 15	1- roms type D	034
49	82 013,00	4 599,00	2 900 000,00	04.10.2012	Rosenli 15	3 - roms type B	077
247	103 525,00	5 971,00	3 300 000,00	19.10.2012	Digranesveien 11	5 - roms type I	104
78	66 263,00	3 148,00	2 540 000,00	05.11.2012	Rosenli 15	2 - roms type A	051

Pr. 31.12.2012 eier Stavanger Kommune 27 andeler. Det er 7 leiligheter på fremleie.

Reglene for fremleie er klare, men styret ønsker å gjøre oppmerksom på at fremleie 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 er ikke lenger uvanlig at fremleie går via utleiefirma som forvansker kontakten

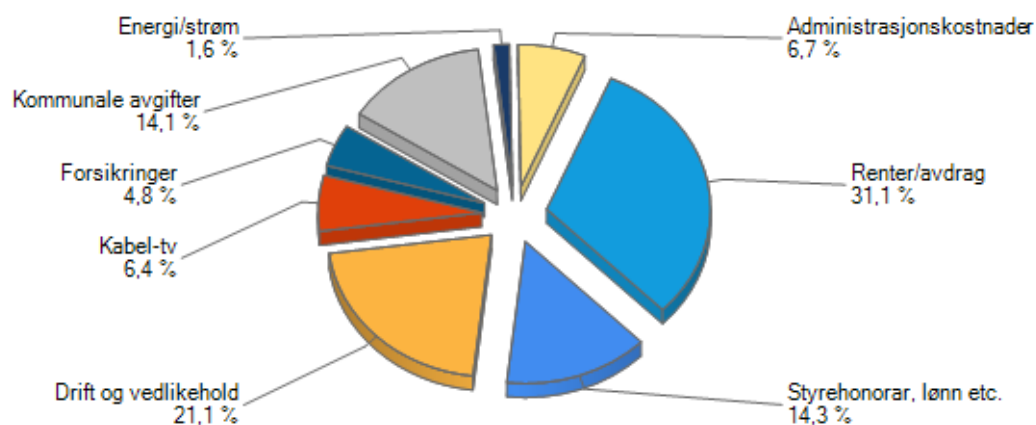
med andelseier ytterligere.

Årsoppgjøret viser en endring i disponible midler på kr. 812 871,-  
Netto disponible midler er pr. 31.12.2012 kr. 5 241 665,-  
Årets resultat er kr. 2 814 145,-

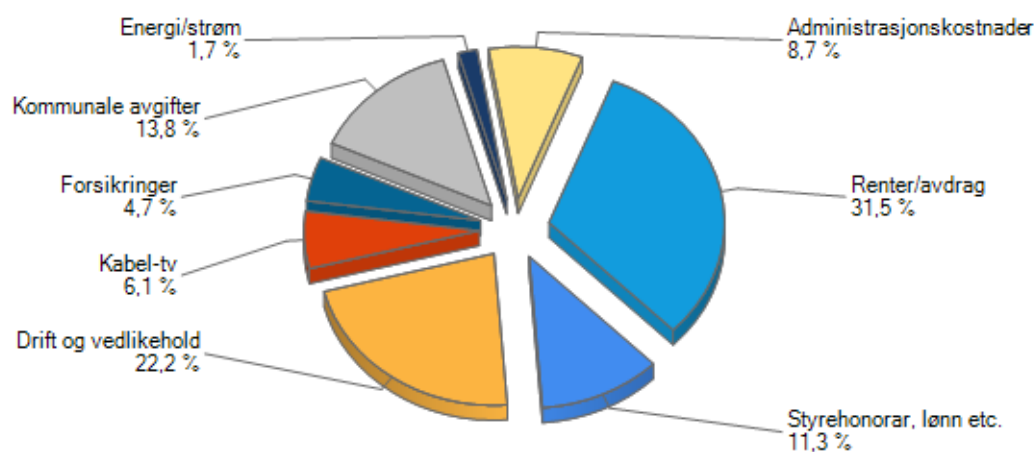
### Styret foreslår at disponible midler overføres til neste års drift.

Borettslagets økonomiske aktivitet er styrt av inntektene fra fellesutgiftene og låneopptak. Diagrammene nedenfor viser et sammendrag av kostnadene per andel per måned for 2011 og 2012:

#### Regnskap 2012



## Regnskap 2011



Den økonomiske situasjonen i borettslaget er god, og borettslaget har en sunn drift. For budsjettet 2013 ble det besluttet å øke fellesutgiftene med 5%, noe som gjenspeiles i regnskapet.

### 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. (2011 tall i parentes) (kr 21 967 400,-) 19 970 409,- fordelt på et annuitetslån med flytende rente, p.t. 3,75% på kr. (14 022 316,-) 12 921 617,-, og et annuitetslån med 5% fastrente på kr. (8 797 801,-) 7 048 792,-

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 uaktuelt politikk 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 oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er langt høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. Vi har forøvrig 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 Actum AS.
- Service på heis med HeisTek Stavanger A/S.
- Bomiljøvaktavtale og serviceavtale utenom vaktmesterens "åpningstid" med G4S, inklusive alarmmottak i heis.
- Service på brannvernutstyr 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
- 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.



Miljøfyrtårn®



B/L ROSENLI



Miljøfyrtårn®



B/L ROSENLI

Stavanger, 25/2-2013

I styret for borettslaget Rosenli

Handwritten signature of Per Gram.

Per Gram  
Styreleder

Handwritten signature of Bernt-Eirik Rød.

Bernt-Eirik Rød  
Styremedlem/Nestleder

Handwritten signature of Ulf Nome.

Ulf Nome  
Styremedlem/Sekretær

