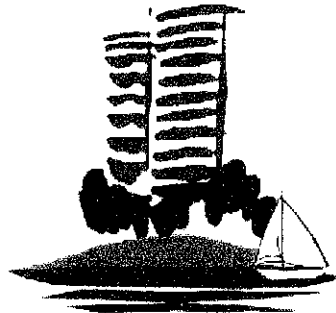




Miljøfyrtårn®



Borettslaget Rosenli – styrets årsberetning for 2015



B/L ROSENLI

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 2016. 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.

II 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. Brannøvelse ble gjennomført i høyblokkene september 2015.

Styret har inngått avtale med BATE for et HMS-system; Bevar HMS. Her ligger risikokartleggingen for borettslaget, HMS-aktivitetene som gjennomføres og avvikene som registreres. I 2015 har vi hatt 1 alvorlig HMS-avvik i borettslaget. Advokat har vært benyttet i behandlingen av dette.

Styret jobber med å få på plass en tydelig rollefordeling for HMS-oppgavene som gjennomføres. I 2015 har fokus vært på å bygge og forstå HMS-systemet fra Bevar HMS. Nytt styre vil overta arbeidet. Arbeid prioriteres basert på kartlagt risiko. Arnt vil være involvert i arbeidet og i de fleste tilfeller følge opp gjennomføring av disse. Det vil tas en full gjennomgang av leverandører og sertifikater for å sikre at vi prioriterer de riktige tingene.

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



Miljøfyrtårn®



restavfall. Styret ser at vår virksomhet har vært og er forenlig med formålet til Miljøfyrtårn bevegelsen. Dog så ønsker styret å vurdere dette nærmere i 2016. Det er en del arbeide med det.

Ytre miljø

Borettslaget forurenses 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 har kjøpt inn to nye fotballmål, og vi arbeider kontinuerlig med beplantningen med hjelp fra to beboere som fungerer som rådgivere for styret, en ordning vi er svært fornøyde med.

Styret ba om om å få etterfylt sand i Pannevigsbukten etter de kraftige sørøstlige vindene vi hadde i fjor vinter. Det fikk vi. 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 satt opp toalett mellom Emmausbukten og sykehjemmet samt at dammen utenfor sykehjemmet er under opparbeiding som en permanent løsning. Lekeplassen ble i sommer ferdigstilt. Styret har også hatt møte med styret i Emmaustunet for å fremme godt naboskap med spesiell vekt på parkeringsproblematikken. En glede for nærmiljøet er at turstien fra Breivik til Strømvik ble valgt som den flotteste turstien i Stavanger av leserne av Stavanger Aftenblad.

Bomiljø

En får ikke et godt bomiljø uten godt naboskap. Vi bor tett innpå hverandre og det er derfor viktig at samspeillet 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. Saken vedr. utkastelse omtalt i forrige årsrapport er løst i minnelighet. Styreleders initiativ overfor kommunen når det gjelder nye beboere i kommunale leiligheter har vist seg vellykket og fortsetter. Dette betyr å møte-, rettlede og informere om de reglene som gjelder hos oss.

Videokameraer har kommet til nytte som forutsatt. Vi ble i retten tilkjent erstatning på nær kr. 10 000,- i forbindelse med hærverk utført av en beboer. Hendelsen ble registrert på kamera og benyttet av politiet som bevis. Beløpet blir utbetalt i februar 2016. Utover dette er det rolig i borettslaget. En beboer er engasjert i samarbeid med Naturvernforbundet for å sikre ferdsel for rådyrene i området.

Ordningen med at større biler skal stå på et spesielt sted er vellykket.

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 2016. Plassene er faste, og ikke tilgjengelige for andre. Vi selger billig drivstoff: Etablering og fast avgift for første året, kr. 2 500,-. Deretter kr. 1 500,-/år.



Miljøfyrtårn®



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. Et større sykkeloppryddingsprosjekt starter våren 2016.

Blomeshagen ved Elin Rydningen, er vår faglige rådgiver når det gjelder grøntområdene.

Klimamessige utfordringer

Vi ser alle at klimaet endrer karakter. Det blir våtere, villere og varmere. Vi gjør hva vi kan for å hindre vanninntrenging og ser at diverse tiltak synes å fungere. Vi er bekymret over tilstanden til glassene på balkongene i høyblokkene og vurderer tilsyn av disse.

Vi ser økende antall vannskader grunnet vanninntrenging.

Elektroniske medier

Styret inngikk i år en 3-års kontrakt med Canal Digital om videreføring av gjeldende avtale med den vesentlige modifikasjon at vi ønsket bredbånd og TV basert på fiberoptiske kabler. Dette var en anbudsprosess, også sett i sammenheng med internett. Vi inngikk samtidig kontrakt med Rønning Elektro om å få et kabelsystem som kan benyttes av en hvilken som helst fremtidig leverandør av disse tjenestene. I skrivende stund har alle fått lagt inn nye kabler. Du vil etter hvert oppleve at all informasjon mellom styret og andelshaverne blir per e-post.

Styret ønsker e-post adresse til alle beboere. Send din til vaktmester@rosenli.no dersom du ikke alt har gjort det.

Vårt nye nettsted var et faktum i januar 2015. Det redigeres og oppjusteres kontinuerlig.

Parkering

Vi har per d.d. nok parkeringsplasser, men det er ikke plass til mer enn ytterligere én bil av den større typen.

Edlandshuset

Ann Helen Flønes er utleieansvarlig. Inntektene fra festlokalet er på kr. 80 000,-. Faste driftsutgifter er kr. 36 000,- + NRK lisens på kr. 5 600,- for utleierommene.

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 bestille.

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, og har benyttet gjesterommene til god pris.

Styret er bekymret over husets tilstand. Etter omfattende renovering i perioden, har vi observert skader i husets takkonstruksjon. Dette er den direkte årsaken til at vi ikke investerer i annet enn normal drift av B/L Rosenli for 2016. Utgiftene som står foran oss er betydelige for å reparere taket. Dette vil bli påbegynt i 2017.



Miljøfyrtårn®



Borelia Vest og B/L Rosenli fortsetter leieavtalen vedr. bruk av våre toaletter i underetasjen, men i modifisert utgave, bl.a. at vi står for renholdet. Kontrakten er nå på kr. 36 000,- mot tidligere kr. 8 000,-. Borelia har mistet sin transportkontrakt for vårt område og Norgesbuss tar over. Kontrakten gjelder til den 1.7.2016. Norgesbuss er i skrivende stund tilbudt å overta kontrakten. Der diskuteres tilbudet og signalene er positive. Lions Club avd. Storhaug har rett til å benytte kjelleren en gang i måneden. De er enda ikke revitalisert slik de antydnet i fjor. Styret ønsker innspill fra beboerne når det gjelder bruken av Edlandshuset.

Brannforebyggende tiltak

Dersom B/L Rosenli blir belastet for utrykninger til falske alarmer, vil styret sende faktura til den som forårsaker alarmen. Slike alarmer har vi erfart kan være lufting av røyk fra stekeovn ut til gangen. Det er nå montert seriekoblede brannvarslere i lavblokkenes fellesområder. Brannøvelse ble gjennomført. Neste øvelse blir i 2020.

Forholdet til våre omgivelser

Plan 2266, altså utbygging av nabotomten, Emmaustunet, er ferdigstillet, og byggingen av barnehage er godt i gjenge. Plan 2431P, detaljregulering for Tinnfabrikken, er iverksatt og grunnmur er påbegynt. Innholdet i planen har vært under stadig endring. Styret har anført overfor kommunen at vi er bekymret vedr. fremmedparkering hos oss, og at infrastruktur som gater ikke er dimensjonerte for den trafikkøkningen vi ser.

Styret støtter aktiviteter igangsatt av velforeninger og lokale initiativtakere i området, for å fremme trivsel, spesielt for barn og unge.

Styret inngikk i forrige periode kontrakt med Direktoratet for Sivil Beredskap for etablering av antenne for nødnett. Strålingsmåling ble utført som viste minimal stråling. Antennene kom i sving i inneværende periode.

Etter en langvarig prosess fikk vi på plass basestasjon for mobilantenn. De ble aktivert i desember. Det er en lettelse for mange å oppleve at en kan stole på mobilen. Strålingen er målt og er ubetydelig.

Forholdet til kommunen

Vi har et godt forhold til kommunen. Vi fikk etterfylt sand på stranden samt at våre innspill i forbindelse med opparbeidningen av friområdet mot Emmausstranden har blitt hørt og iverksatt. Styreleder fortsetter arbeidet med å ønske nye kommunale beboere personlig velkommen, gjerne sammen med vaktmester.

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. Styret besluttet i desember å gi vaktmester kr. 10 000,- i årsbonus for særdeles godt arbeide i 2015. Etter forhandlinger gikk vi over fra en ytelses- til en innskuddsbasert pensjonsordning for vaktmester. Denne er plassert hos Gjensidige etter en anbudsprosess.



Miljøfyrtårn®



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

TOTALE AVFALLSMENGDER				
	2013	2014	2015	
Sum totale avfallsmengder (kategori A + kategori B)	172.700	168.700	179.000	
Kildesorterings-prosent (kategori A / totale avfallsmengder) * 100	78,9%	79,8%	78,5%	
Gjenvinnings-prosent (sum alle M og E / totale avfallsmengder) * 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. 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 lekeapprater, ligger nå på BevarHMS.

III Tillitsvalgte

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	Mette Hæk	Rosenli 15	2015 for ett år
Styremedlem	Kristin Gellein	Rosenli 17	2015
Varamedlem	Tom Erik Wessel Gundersen	Rosenli 17	2015
Varamedlem	Jane Larsson Tjørhom	Digranesveien 13	2015

IV Styrets arbeid

Styreleder mottok beskjed i desember om at styremedlem Kristin Gellein, valgt for to år i fjor, ønsket å fratre ved førstkommande generalforsamling. Det fører til at hele styret er på valg i år.



Miljøfyrtårn®



Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter og ett budsjettmøte med SBBL. Det er protokollert 32 saker. Leder, styret og vaktmester hadde møte med:

- Brannteknisk rådgiver vedr. nye regler og strategi
- Multiconsult
- To møter med BATE
- Styreleder og vaktmester deltok på møte med Gjensidige forsikring vedr. vårt forsikringsforhold.
- Styreleder har deltatt på til sammen 9 møter utenom styremøtene
- Møte med NOKAS

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.** Informasjon til beboerne vil kun komme i elektronisk versjon. Dato vil bli bekjentgjort senere. Denne kan også lagres på en minnepinne som kan overtas av fremtidige beboere.

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 fortsatt 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 trivselens og trygghetens fremme! Styret mottok, etter søknad, et miljøtilskudd fra kommunen på kr. 4 000,- .

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 Bevaremegvel 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
- Seriekopling av røykvarslere i Digranesveien.
- 2. gangs radonmåling ble gjennomført i leiligheter som lå over tiltaksgrensen. Etter tiltak var disse innenfor grensen.
- Renovering av terrasser i Digranesveien med lekkasjer – Kontinuerlig arbeid



Miljøfyrtårn®



- Reparasjon av skyvedører i Digranesveien – Foregår kontinuerlig
- Skadeforebygging, se eget avsnitt på forsikring
- Nytegning av avtalen med Rønning og Canal Digital – Overgang fra parabol til kabelanlegg
- Belysning sør for lavblokkene – Utført
- Vedlikeholdsplanen er nå på nettet i BATEs Bevar Vedlikehold
- Basestasjon for Netcom er satt opp og igangsatt
- Vesentlig oppussing av Edlandshuset
- 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 fordi gjerde kan komme i konflikt med rådyrenes ferdsel over vårt område.*
- *Forbedret belysning mot sør i Digranesveien*
- *Reparasjon/utbedring og forebygging av vannskader*
- *Vurdere asfaltering/utbedring av skader på parkeringsplasser og vei*

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.

Vaktselskap

Erfaringen med NOKAS er varierende. Vi har hatt to møter med dem for å tydeliggjøre innholdet i kontrakten.

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 strømleverandørene.

VI Borettslagets drift og økonomi

Justering av fellesutgiftene

Etter gjennomgang av våre forespeilede utgifter og justering etter konsumpris- og byggeindeksen, bestemte styret å øke fellesutgiftene med 5%. I tillegg kom utgiftene for leie av dekoder og internett på kr. 159,-/mnd.



Miljøfyrtårn®



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.

Våre juridiske rådgivere er BATE og adv. Haver.

Borettslagets eiendom og forsikring

Borettslaget består av i alt 265 boenheter og to utleieleiligheter i Edlandshuset. 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 2015: 489 361,-. Fastsatt erstatning er kr. 357 229,-.

Borettslaget har ikke lov å være selvassurandør.

Styret gjør det vi kan for å redusere vannskader.

Skadene i 2015 hadde varierte årsaker. Stormskader har tatt plassen fra vannskader som skadeområde nr. 1. Vanninntrenging er altså 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 over de siste 10 årene ser slik ut:

Skade dato	Produktrisiko / Bransje	Grunndekning/ Tekstkode	Skadetype	Fastsatt erstatning	Utbetalt erstatning (netto)	Avsatt beløp	Egenandel
07.09.2015	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	0		0	.
28.08.2015	Bygning	Heldekning	Vann	66527	66527	0	.
11.07.2015	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	90823	90823	0	.
11.07.2015	Bygning	Heldekning	Avbrudd	24000	24000	0	.
13.04.2015	Bygning	Heldekning	Vann	107133	107133	0	.
28.03.2015	Bygning	Naturskade	Storm	18805	18805	0	.
11.02.2015	Bygning	Retts hjelp	Retts hjelp	49941	49941	0	.
26.12.2014	Bygning	Heldekning	Vann	254639	254639	0	.
26.12.2014	Bygning	Heldekning	Avbrudd	0	0	0	.
03.11.2014	Bygning	Heldekning	Vann	45188	45188	0	.
26.08.2014	Bygning	Heldekning	Vann	83801	83801	0	.
10.06.2014	Bygning	Heldekning	Vann	94772	94772	0	.



Miljøfyrtårn®



31.05.2014	Bygning	Heldekning	Vann	45395	45395	0	.
09.03.2014	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	0	0	0	.
12.12.2013	Bygning	Naturskade	Storm	315111	260111	55000	.
27.10.2013	Bygning	Heldekning	Vann	84575	84575	0	.
11.07.2013	Bygning	Heldekning	Vann	4613	4613	0	.
06.07.2013	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
17.06.2013	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	.
26.03.2013	Bygning	Heldekning	Vann	10723	10723	0	.
01.01.2013	Bygning	Heldekning	Vann	14568	14568	0	.
06.11.2012	Bygning	Heldekning	Vann	27707	27707	0	.
10.09.2012	Bygning	Heldekning	Vann	19385	19385	0	.
30.08.2012	Bygning	Heldekning	Vann	26504	26504	0	.
21.08.2012	Bygning	Heldekning	Vann	75088	75088	0	.
15.08.2012	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
15.08.2012	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	4356	4356	0	.
09.08.2012	Bygning	Heldekning	Vann	19572	19572	0	.
05.03.2012	Bygning	Heldekning	Vann	9612	9612	0	.
12.12.2011	Bygning	Heldekning	Vann	2490	2490	0	.
30.08.2011	Bygning	Heldekning	Vann	11044	11044	0	.
03.03.2011	Bygning	Heldekning	Vann	28164	28164	0	.
10.11.2010	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
18.07.2010	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	.
21.01.2009	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	.
02.07.2008	Arb.maskin	Ansvar	Materiell	10087	10087	0	6000
30.06.2008	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	113709	113709	0	.
19.05.2008	Arb.maskin	Ansvar	Materiell	0	0	0	6000
15.01.2008	Bygning	Heldekning	Vann	7375	7375	0	.
05.01.2008	Bygning	Naturskade	Storm	27538	27538	0	.
28.09.2007	Bygning	Heldekning	Tyveri	8920	8920	0	.
20.08.2007	Bygning	Heldekning	Vann	2982	2982	0	.



Miljøfyrtårn®



20.08.2007	Bygning	Heldekning	Vann	27042	27042	0	.
28.05.2007	Bygning	Heldekning	Vann	86691	86691	0	.
20.03.2007	Bygning	Heldekning	Vann	9997	9997	0	.
15.03.2007	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
05.03.2007	Bygning	Heldekning	Vann	26831	26831	0	.
04.02.2007	Bygning	Heldekning	Vann	63433	63433	0	.
24.12.2006	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	11843	11843	0	.
29.11.2006	Bygning	Heldekning	Brann	76203	76203	0	.
02.06.2006	Bygning	Heldekning	Vann	3426	3426	0	.
25.05.2006	Bygning	Heldekning	Vann	63063	63063	0	.
15.05.2006	Bygning	Heldekning	Vann	90195	90195	0	.
14.04.2006	Bygning	Heldekning	Vann	15974	15974	0	.
03.07.2005	Bygning	Heldekning	Vann	33199	33199	0	.
21.05.2005	Bygning	Heldekning	Brann	1111	1111	0	.
17.05.2005	Bygning	Heldekning	Vann	18538	18538	0	.
12.05.2005	Bygning	Heldekning	Vann	9920	9920	0	.
10.04.2005	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
01.02.2005	Bygning	Heldekning	Vann	20305	20305	0	.
24.01.2005	Bygning	Heldekning	Vann	43722	43722	0	.
22.01.2005	Bygning	Heldekning	Vann	5199	5199	0	.
16.01.2005	Bygning	Heldekning	Vann	32762	32762	0	.
				3135402	3080402	55000	.

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 2015 ble det omsatt 21 andeler i Rosenli. Vi ønsker våre nye beboere hjertelig velkommen! Omsetningsverdien er tilfredsstillende og bekrefter at Rosenli fortsatter et av de mest populære borettslagene i byen med en særdeles positiv utvikling de siste årene. Mot slutten av rapporteringsperioden har det imidlertid vært en viss utflating. Oversikten under viser omsatte andeler i 2014:

Enhetsnummer	Adresse	Akseptdato	Salgssum	BOA	Antall rom	Byggeår	Etasje
102	Rosenli 17	27.10.2015	2 220 000,00	51	2	1972	4
210	Digranesveien 19	07.09.2015	3 150 000,00	90	4	1973	3
212	Digranesveien 19	05.05.2015	1 750 000,00	32	1	1973	4
251	Digranesveien 11	18.03.2015	1 720 000,00	34	1	1973	4
6	Rosenli 15	03.03.2015	2 400 000,00	51	2	1972	2
57	Rosenli 15	05.03.2015	2 100 000,00	51	2	1972	12
114	Rosenli 17	18.05.2015	3 150 000,00	77	3	1972	6
238	Digranesveien 13	17.09.2015	2 750 000,00	96	4	1973	2
25	Rosenli 15	30.09.2015	3 100 000,00	77	3	1972	6
136	Rosenli 17	29.10.2015	2 300 000,00	51	2	1972	11
131	Rosenli 17	06.01.2015	2 300 000,00	51	2	1972	10
8	Rosenli 15	28.08.2015	2 270 000,00	51	2	1972	2
68	Rosenli 15	29.06.2015	2 220 000,00	51	2	1972	14
143	Rosenli 17	28.09.2015	2 270 000,00	51	2	1972	12
31	Rosenli 15	07.01.2015	2 110 000,00	51	2	1972	7
24	Rosenli 15	26.08.2015	2 650 000,00	77	3	1972	5
36	Rosenli 15	23.11.2015	2 300 000,00	51	2	1972	8
52	Rosenli 15	18.11.2015	2 350 000,00	51	2	1972	11
134	Rosenli 17	21.04.2015	2 950 000,00	77	3	1972	10
183	Digranesveien 25	30.11.2015	1 325 000,00	34	1	1974	4
247	Digranesveien 11	11.05.2015	3 800 000,00	104	5	1973	2

Pr. 31.12.2015 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	Kr	- 204.248
Disponible midler er pr. 31.12.2015	Kr	5.611.277
Resultat etter finansielle poster	Kr	2.065.440

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 2014 og 2015:

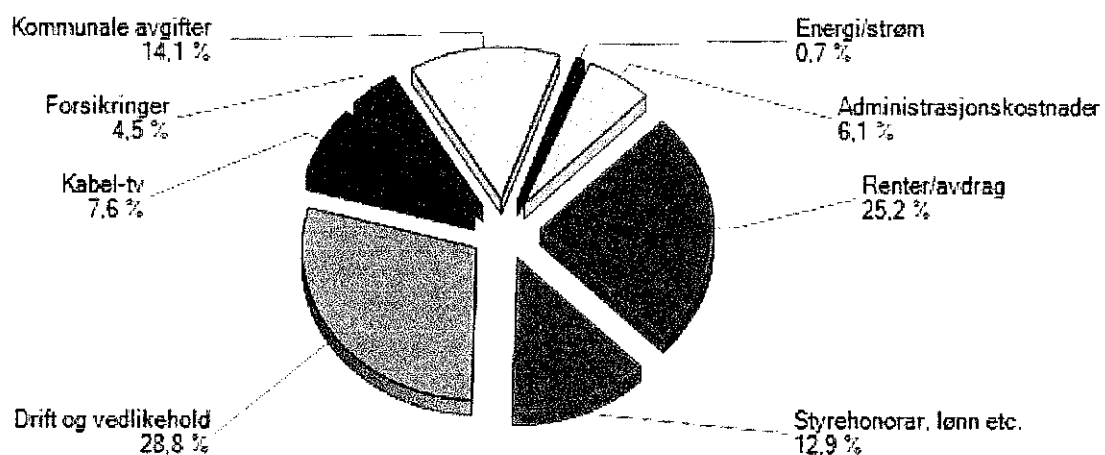


Miljøfyrtårn®

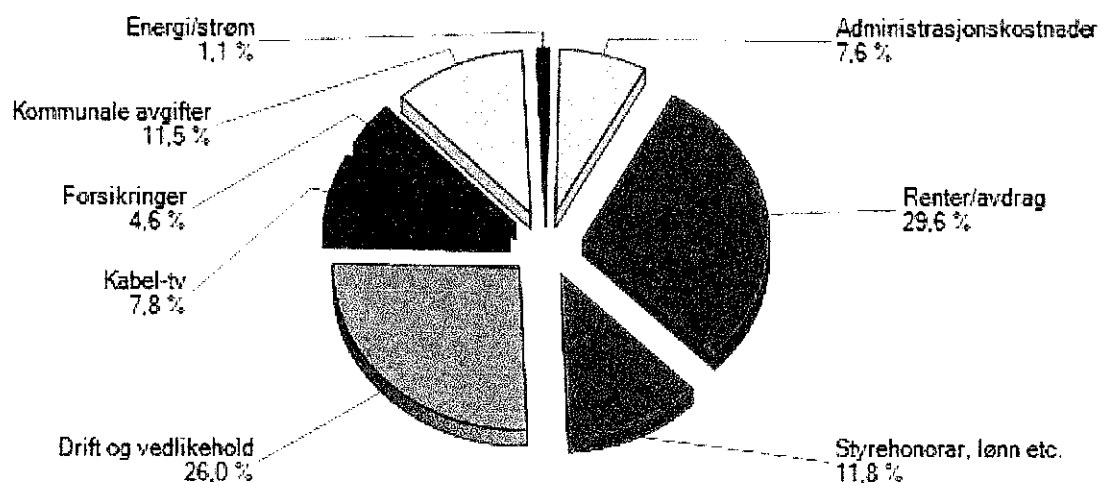


B/L ROSENLI

Regnskap 2015

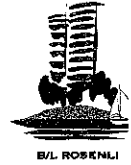


Regnskap 2014





Miljøfyrtårn®



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,-.

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.

Når det gjelder lån og vilkår for øvrig, vises det til notene i årsregnskapet.

Borettslagets driftskonto er i Sparebank1 SR-Bank.

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 fra Canal Digital
- Skadedyrbekjempelse med Actum AS.
- Service på heis med HeisTek Stavanger A/S. Avtale inngått vedr. nye motorer til dører.
- 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.
- Renholdstjenester med Sopihop.
- Avtale om rengjøring med Grundig Renhold AS
- Avtale om vedlikehold av overvåkingskameraer, Viste & Sømme
- Leieavtale i Edlandshuset med Lions Club
- Leieavtale i Edlandshuset med Boreal Vest til 1.7.2016
- Borettslaget er med i Huseiernes Landsforbund
- Kontrakt inngått med Multiconsult vedr. lekkasjer
- 3 utleiekontrakter av leiligheter; to i Edlandshuset og en i Rosenli 15.
- Utleie av takplass for Direktoratet for Sivil beredskap
- Utleie av takplass for Telia Sonera - Basestasjon for mobiltelefon
- Forsikringer med Gjensidige
- Pensjonsavtale med Gjensidige

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



Miljøfyrtårn®



Rosenli, den 26.02.15

I styret for Borettslaget Rosenli

Per Gram
Styreleder

Kristin Gellein
Styremedlem

Mette Hæk
Styremedlem

Kontaktinfo:

Styreleder (per 2016)	92228123	leder@rosenli.no
Vaktmester	90047317 51562062	vaktmester@rosenli.no
Utleie lokaler	99406070	utleie@rosenli.no
Web adr.		www.rosenli.no
BATE	51849500	post@bate.no
NOKAS bomiljøvakt	95194025	
Rønning a/s	51828000	



Miljøfyrtårn®