

**ÅRSBERETNING FOR 2002
FOR
BORETTSLAGET
ROSENLI.**

I. BELIGGENHET OG VIRKSOMHET

Borettslaget Rosenli ligger i Stavanger kommune og virksomheten består i å leie ut boliger til andelseierne. Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede

II ARBEIDSMILJØ

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 som har ansvar for bygning som omfattes av brannloven og lignende.

Borettslaget har hatt ansatt vaktmestre og renholdere i hel- og deltidstillinger og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget arbeider systematisk med HMS-arbeid for å forebygge skader og skape et godt bomiljø. HMS-planen for borettslaget er systematisk oppdatert når tiltak er gjennomført.

III PÅVIRKNING AV YTRE MILJØ

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

IV TILLITSVALGTE

Styret har i denne perioden bestått av:

<u>Verv</u>	<u>Navn</u>	<u>Adresse</u>	<u>Telefonnr.</u>	<u>Valgt</u>
Leder	Christian Nedland	Digranesveien 13	51566007	2002
Styremedlem	Kari Einarsen	Digranesveien 17	51563977	2001
Styremedlem	Leidulf Skjørestad	Digranesveien 11	51532575	2002
Varamedlem	Kjell Jakobsen	Digranesveien 11	51563071	2001
Varamedlem	Inger Olsen	Rosenli 17	51567642	2001
Varamedlem	Njål Nessa	Stavanger Boligbyggelag	51849500	Fast

V STYRETS ARBEID

1) Retningslinjer for Styrets arbeid:

Borettslaget (Generalforsamlingen) har vedtatt retningslinjer for Styrets arbeid

2) Møtevirksomhet:

Det har i perioden siden forrige generalforsamling vært avholdt 8 møter. Ved oppstart av perioden forelå 19 saker som krevde styrets oppfølging. Det er videre blitt protokollert 41 nye saker. Til slutt nevnes at det nå foreligger 11 protokollerte saker som vil kreve oppfølging i neste periode.

7 av disse nye sakene har vært godkjenning av i alt 24 nye andelseiere, ytterligere 3 saker har vært behandling av fremleiesaker. De nye andelseierne og fremleietakere ønskes velkommen til borettslaget.

3) Informasjon

Utover formell informasjon knyttet til generalforsamlingen informeres andelseierne om aktiviteter i laget gjennom flere kanaler:

Rosenliv

Det gis jevnlig ut egen informasjonsbrosjyre til alle andelseierne.

Informasjonskanal

Det er en egen informasjonskanal som benyttes til å informere om viktige vedtak og aktiviteter, og som i tillegg er en mulighet for beboerne m.fl. til å annonsere om ulike typer av tilbud.

Internett

Borettslaget har også opprettet sin egen internettside, med adresse **www.rosenli.net** Her finnes det meste av informasjon om borettslaget, og som det anbefales å besøke for alle som har tilgang til internett. Tips gjerne venner og bekjente om hjemmesiden, den er vårt utstillingsvindu mot omverdenen.

Annet

I tillegg informeres det bl.a. med egne oppslag når det gjennomføres særskilte arrangementer eller aktiviteter.

4) Arrangement:

Det har vært avholdt 1 dugnad for å rydde uteområdene i borettslaget.

Styret avsluttet året med en tilstelning for styrets medlemmer, arbeidstakere, og andre andelseiere som har hatt et særskilt ansvar for aktiviteter i borettslaget. Tilstelningen ble holdt i Edlandshuset i desember.

Styret har vært representert på SBBLs weekendseminar på Sand..

4) Om saker som har vært behandlet:

a) Generelt

Styrets arbeid siden forrige generalforsamling har i hovedsak vært rettet mot normal drift av borettslaget. Utover dette har arbeidet særskilt vært knyttet til oppussing og drift av Edlandshuset, etablering av nye anlegg for kildesortering, forberede større rehabiliteringsoppgaver, og en prinsipiell gjennomgang og revurdering av fremtidig behov for egenansatt arbeidskraft. Styret har også startet en gjennomgang av inngåtte og løpende avtaler, og der det har vært nødvendig er det innhentet tilbud fra flere aktuelle leverandører eller re-forhandlet avtaler med dagens leverandører. Avtaler som har hatt spesielt fokus denne perioden er knyttet til:

- terminering av avtalen med Nasjonalforeningen om leie av Edlandshuset
- nye leieavtaler med leietakere i Edlandshuset
- ny avtale med @rgus om kjøp av renhold
- ny avtale med Securitas om Bomiljøvakt
- ny avtale med Den norske Bank vedr. refinansiering av lån (inkl. finansiering av nye prosjekter).

Styret har også utarbeidet en bedre oversikt over nye- / tilbakevendende vedlikeholds- og rehabiliteringsoppgaver, til hjelp for langtidsplanlegging av borettslagets arbeid og økonomi.

b) Edlandshuset

Det ble tidlig i år 2002 klart at Nasjonalforeningen i Stavanger ville legge ned Skipper Worse senteret i Edlandshuset. Nasjonalforeningen hadde inngått en langsiktig leieavtale med B/L Rosenli vedr. leie av Edlandshuset. Det har vært utstrakt kontakt mellom B/L Rosenli og Nasjonalforeningen for å få avklart dette forholdet. Styret la til grunn at kontrakten kunne oppheves fra 1.7.2002 gitt at det ble betalt en engangsutbetaling på kr 100 000,-, og at inventar mv. i huset ble beholdt av B/L Rosenli. Dette ble akseptert av Nasjonalforeningen, som høsten 2002 også gjorde opp sitt utestående slik det fremgår ovenfor. B/L Rosenli har nå overtatt drifts- og vedlikeholdsansvaret for Edlandshuset. B/L Rosenli har videre tilbudt alle leietakere som tidligere forholdt seg til Nasjonalforeningen nye leiekontrakter i Edlandshuset.

Styret oppnevnte 22.08.2002 en egen arbeidsgruppe for Edlandshuset. Denne gruppen besto av Kari Einarsen, Turid Haaland, Arnt Flønes, Øystein Bjørnsen og Inger Olsen. Gruppens mandat var å gjennomgå behov for utbedringer ift. fremtidig behov for huset, og gjennomføre nødvendige utbedringer i løpet av 2002. Det ble besluttet at huset måtte pusses opp slik at det var mer egnet som selskapslokaler; samtidig har det vært påpekt at huset også må nyttes til aktivitet for beboerne. I styremøte 24.10.02 ble gruppens forslag for oppussing av Edlandshuset godkjent. Gjennomføringen av oppussingsarbeidet har avdekket behov for tiltak som det ikke var tatt høyde for, og samtidig ble arbeidet, bl.a. nødvendig elektriker og rørleggerarbeid, mer omfattende enn først antatt. Arbeidet ble fullført i desember 2002, og har hatt en total kostnad på ca kr 130 000,-.

Styret har vedtatt egne bruksregler og utleiesatser for Edlandshuset. Utleiesatsene er differensiert for hhv. 1. etasje, kjeller og gjesterom. Satsene er rimeligere for beboerne

i B/L Rosenli enn for eksterne brukere. Til nå har det vært rimelig godt belegg uten noen aktiv markedsføring av Edlandshuset som selskapslokaler.

Styret oppnevnte 23.01.03 et eget driftsstyre for Edlandshuset som består av: Kari Einarsen, Øystein Bjørnsen, Karin Bjørnsen, Turid Haaland og Inger H. Olsen. Foruten administrering av utleie har driftsstyret ansvar for aktiviteter for borettslagets egne beboere. Dette har *til nå* resultert i faste bingoarrangementer som har vært en suksess. Evt. inntekter fra slike arrangementer skal disponeres av driftsstyret til andre sosiale tiltak for beboerne.

Det rettes en takk til de som har bidratt aktivt ved oppussingen av Edlandshuset, og til de som nå sørger for at huset brukes til aktiviteter for beboerne.

c) Større prosjekter under utførelse eller planlegging:

Følgende oppgaver er under planlegging eller må planlegges for gjennomføring på sikt:

1. Oppgradering av ventilasjonsanlegget i Digranesveien , vedtatt 1996. På nytt fremmet for ordinær Generalforsamling 2000, men ble da vedtatt utsatt. Det fremmes nå ny sak til Generalforsamlingen i 2003 (jfr. egen sak).
2. Utskifting av baderomsvinduene i Digranesveien. Ble tatt opp på generalforsamlingen i 1996 og omtalt i årsberetningen for 1996 og 1997. Utskifting av disse vinduene ble fremmet som forslag til ordinær Generalforsamling 1999. Generalforsamlingen vedtok da å pålegge Styret å utrede spørsmålet om fasade-endring, samt utarbeide kalkyler for arbeidene. Ble igjen fremmet for ordinær Generalforsamling 2000, inklusive nevnte utredning om fasade-endring og kalkyle, men ble da vedtatt utsatt. Det fremmes nå ny sak til Generalforsamlingen i 2003 (jfr. egen sak).
3. Utskifting av de andre vinduene i Digranesveien (vinduer i soverom og trappeoppganger mot syd, samt vinduer mot nord). Fremmet for ordinær Generalforsamling 2000, men ble da vedtatt utsatt. Det fremmes nå ny sak til Generalforsamlingen i 2003 (jfr. egen sak).
4. Anlegg for Kildesortering / avfallshåndtering. Fremlagt og vedtatt på ordinær Generalforsamling 2000. Boder for dunker til innsamling av våtorganisk avfall i Digranesveien er ferdigstilt. I brev fra Stavanger kommune datert 23.12.02 fremgår at nødvendig reguleringsendring nå er godkjent. Styret har nå lagt til grunn følgende saksgang for det videre arbeidet:
 1. Overtakelse av nødvendig grunn skal godkjennes av styret
 2. Komplette planer og tegninger skal godkjennes av styret
 3. Byggeleder engasjeres, kostnadsoverslag utarbeides og byggesøknad sendes kommunen
 4. Anbud innhentes
 5. Anbud godkjennes og finansieringsplan settes opp
 6. Arbeidet iverksettes.

Styret er nå i dialog med Stavanger Eiendom om nødvendig overtakelse av grunn for å kunne bygge det nye anlegget. (*Makeskifte – egen sak ??*)

Til orientering er godkjente tegninger av anlegget vedlagt.

d) prinsipiell gjennomgang og revurdering av behov for egenansatt arbeidskraft

Styret vedtok 14.02.2002 at det var naturlig å foreta en total gjennomgang av fremtidig behov for egenansatt arbeidskraft. Det ble presisert at dette skulle omfatte alle arbeidsoppgaver som ble utført egne ansatte, og at evt. endringer burde skje samtidig med at vaktmesterassistent Kjell Orstad skulle gå av med pensjon.

Etter en grundig drøfting av saken konkluderte styret med at B/L Rosenli utfra et prinsipielt grunnlag burde forsøke å redusere behovet for egenansatt arbeidskraft. Styret vedtok 22.08.2002 at stillingen som vaktmesterassistent skulle inndras, og at det skulle kjøpe tjenester fra et eksternt firma til å utføre det renholdsarbeidet som var tillagt stillingen. Også andre typer oppgaver som var tillagt stillingen ble besluttet kjøpt av eksterne firma ved behov. Under forutsetning av at berørte arbeidstakere i B/L Rosenli skulle gis tilbud om arbeid på minst samme betingelser som tidligere (jfr. arbeidsmiljølovens bestemmelser om virksomhetsoverdragelse) ble det besluttet at det også skulle innhentes tilbud på de renholdstjenester som ble utført av egenansatt arbeidskraft (jfr. egen sak).

e) Avtale med @rgus Service Systemer as

Styret vedtok 22.10.02 at det skulle innhentes to alternative anbud fra aktuelle renholdsbyrå, hvorav det ene også omfattet lavblokkene under forutsetning av at et nytt firma skulle gi berørte arbeidstakere tilbud om arbeid på minst samme betingelser som tidligere. Berørte arbeidstakere ble formelt orientert om styrets vedtak. Det ble deretter utarbeidet et anbudsgrunnlag som ble sendt 7 aktuelle anbydere, og senere gjennomført en åpen anbudsbefaring med interesserte anbydere. Det ble levert inn formelle anbud fra to aktuelle firma, men kun @rgus Service Systemer as la til grunn at nåværende renholdere kunne tilbys arbeid på minst samme betingelser som i B/L Rosenli. Når indirekte kostnader ved å ha egne ansatte, bl.a. ved sykefravær og renholdsutstyr og –midler tas med, ble kostnadene tilnærmet like dagens løsning. Totalt sett ble kostnadene mindre enn det som ble budsjettert, noe som har åpnet for noe bruk av ekstra ressurser til f. eks kjøp av ekstra vaktmestertjenester ved behov. Det er nå inngått avtale med @rgus Service Systemer, og dette firmaet står nå formelt for alt renhold i B/L Rosenli. Videre er borettslagets 2 tidligere renholdere gitt tilbud om ansettelse i @rgus. Begge har akseptert tilbudene, og er nå formelt ansatt i @rgus Service Systemer as.

f) Ny "Bomiljøavtale" med Securitas

Styret vedtok 22.10.02 at avtalen med Securitas ikke burde forlenges før det evt. var innhentet tilbud fra andre selskaper. For å legge til rette for en tilbudskonkurranse ble "Bomiljøavtalen" sagt opp innen de frister som fremgår av kontrakten. Som følge av dette ble det gjennomført et møte med Securitas som ønsket å komme et revurdert tilbud før en slik konkurranse ble gjennomført. I brev datert 03.02.03 fra Securitas mottatt. Tilbudet omfattet en utvidelse av dagens avtale til også å omfatte kameraovervåkning, og var omlag likt tidligere kostnadsnivå. Basert på dette vedtok styret å inngå en ny treårsavtale med Securitas, noe som innebærer at det nå vil bli

montert kamera med sikte på overvåkning av parkeringsplassen og inngangspartiene for hhv. lavblokkene og høyblokkene.

f) Ny avtale med Den norske Bank vedr. refinansiering av lån

Styret startet høsten 2002 en gjennomgang av B/L Rosenlis økonomiske muligheter til å gjennomføre prioriterte, uløste oppgaver. Resultatet av gjennomgangen var en prinsipiell tilslutning til at gjeldende lån i Handelsbanken burde refinansieres, samt at som en del av en slik refinansiering burde sikre finansiering av uløste oppgaver, f. eks ved bruk av lengre nedbetalingstid. Det ble videre besluttet å hente inn tilbud fra flere banker.

I samarbeid med SBBL ble det hentet inn tilbud fra Handelsbanken, DnB og SpareBank 1. Tilbudene omfattet både en refinansiering av dagens lån på omlag 20 mill kroner, samt en utvidelse av lånerammen til omlag 27 mill kroner for å kunne finansiere uløste oppgaver. Styret vedtok 20.03.03 å inngå avtale med Den norske Bank på følgende betingelser:

- 10 mill kroner til fastrente 5,9%
- inntil 16, 8 mill kr til flytende rente p.t. 6,05%

Med denne avtalen er det i dagens situasjon mulig å øke lånet med 7 mill kroner uten at den årlige kostnader for borettslaget øker. Dette skyldes bedre rentebetingelser og at amorteringstiden økes fra 17 til 21 år.

Når det gjelder prioriterte oppgaver som nå foreslås løst vises til egne saker som nå fremmes til Generalforsamlingen.

g) Annet:

Historiehefte for B/L Rosenli

Det er nå utarbeidet et eget historiehefte for B/L Rosenli. Dette vil bli presentert på Generalforsamlingen, og deretter utdelt til alle andelseiere. Arbeidet med historieheftet har vært utført av forfatteren Gunnar Roaldkvam i samarbeid med Øistein Haavardsholm. I tillegg har Arnt Flønes bidratt aktivt ved utarbeidelsen av heftet. Heftet trykkes av InMedia, og er i hovedsak selvfinansiert vha. annonser. Det rettes en stor takk til de som har bidratt til utarbeidelsen av eget historiehefte for B/L Rosenli.

Utskifting av røykvarslere , branndører mv.

Med henvisning til at Brannvesenet anbefaler at varslere eldre enn 10 år skiftes er dette nå utført, og nye er montert i alle leiligheter. For å bedre brannsikkerheten i høyblokkene er også branndørene i høyblokkene skiftet ut.

VI. BORETTSLAGETS DRIFT OG ØKONOMI.

a) **Forretningsførsel og revisjon.** Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Stavanger BBL, som også i år har sendt ut rundskriv med informasjon og veiledning om den daglige drift av borettslaget.

Borettslagets revisor er Ernst & Young A/S.

b) **Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.**

Borettslaget består av i alt 264 leiligheter i Digranesveien og Rosenli 15/17, fordelt på:

<u>Type</u>	<u>Antall</u>
1-roms	40
2-roms	100
3-roms	64
4-roms	40
5-roms	20

I tillegg kommer Rosenli 12 (Edlandshuset) med 3 hybler/leiligheter for utleie.

Bygningene er fullverdiforsikret med bygningsskasko i If skadeforsikring A/S.

Egenandelen ved skader utgjør kr. 6.000.

Borettslaget dekker vanligvis egenandelen ved bygningsskader. Ved skader som skyldes uaktsomhet fra beboer, er hovedregelen at den dekkes av andelseier. Styret må likevel kontaktes i alle saker.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

c) **Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere.**

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris.

Pr. 31.12.2002 er X ? av boligene bebodd av framleietakere. Juridiske andelseiere har 34 av boligene.

d) **Økonomi.**

Årsoppgjøret viser en økning i disponible midler på kr. 739 465,-

Det var budsjettert med en økning i disponible midler på kr. 555.060,-, noe som innebærer at overskuddet er økningen i disponible midler er kr 184.405 høyere enn budsjettert.

Driftsregnskapet viser at de økte inntekter på kr 117.138 i hovedsak kan henføres til at Nasjonalforeningen innfridde lånet på kr 100.000,- knyttet til Edlandshuset, samt økte renteinntekter. Videre var driftsutgiftene kr 96.432,- lavere enn budsjettert.

Kapitalregnskapet viser at avdrag på lån var kr 29.165,- høyere enn budsjettert.

Borettslagets disponible midler pr 31.12.02 er **kr 1.007.726,-** Borettslagets økonomi er med dette resultatet betydelig forbedret.

Styret foreslår at disponible midler overføres til neste års drift.

Innskudd i Sparebank 1 SR-Bank forrentes for tiden med 4,4 % på beløp under kr. 200 000 og 6,15 % for beløp over 200 000. Overtreksrenten er 12,0 p.a.

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

Styret vedtok 20.11.2003 at det ikke skulle foretas økninger av husleien i år 2003. Andelseierne er informert om dette både i Rosenliv og på informasjonskanalen. Styret ansvar vil imidlertid alltid ha et ansvar for å vurdere justeringer av husleien ut fra følgende kriterier:

- * Endring i renten på borettslagets lån
- * Økning i låneopptak grunnet nødvendig vedlikehold eller vedtatte investeringer / rehabiliteringsoppgaver
- * Behov for økning i disponible midler, alternativt hurtigere nedbetaling av eksisterende lån, for å kunne løse fremtidige vedlikehold og rehabilitering
- * Endring i løpende kommunale utgifter, honorarer, tjenesteytelser etc.

Styret vil fortsette med sin fokusering på mulige kostnadsbesparelser i de løpende driftsutgifter.

e) Inngåtte og løpende avtaler:

- Ny avtale med @rgus Service Systemer om renhold i B/L Rosenli
- Ny avtale med Securitas om Bomiljøvakt. Denne inkluderer avtale om alarmmottak i heisene og kameraovervåkning av området.
- Ny avtale med Den norske Bank om refinansiering/forhøyelse av lån
- Avtale med ADK Teknikk A/S om service på antenneanlegget
- Avtale om skadedyrbekjempelse med Actum Rogaland A/S.
- Serviceavtale på heis med Heis - Tek Stavanger A/S.
- SBBL's serviceavtale på brannvernstyr med Schou Andreassen A/S.
- Avtale med Lyse Marked om kjøp av felles strøm.
- Avtale med Telenor om rabatt på telefoni.
- Borettslaget er tilknyttet SBBLs Husleiefond uten omkostninger.
- Avtale med Tele 2 Norge AS om utleie av takplass på Rosenli 17 for antenneanlegg (Kontrakt inngått Desember 2001)

f) Borettslagets ansatte, andre engasjerte:

Det er i denne perioden gjennomført endringer ift. egenansatt arbeidskraft. Vaktmester Kjell Orstad gikk av med pensjon 31.12.2002. Denne stillingen er inndratt, og det blir istedenfor kjøpt tjenester for å ivareta nødvendige arbeidsoppgaver. Renholderne Gunn Helen Flønes og Edith Selbach er nå ansatt i @rgus Service Systemer. Dette i hht. arbeidsmiljølovens bestemmelser om virksomhetsoverdragelse når anbudskonkurransen om renhold ble gjennomført. .

Følgende er nå ansatt i borettslaget:

<u>Stilling</u>	<u>Navn</u>
-----------------	-------------

B/L Rosenli

Vaktmester Arnt Flønes

I tillegg har borettslaget i løpet av året engasjert personell som ferieavløser til vedlikehold av grøntanlegg.

Styret vil takke alle medarbeidere for utført arbeid i år 2002. En spesiell takk til Kjell Orstad som etter lang tjeneste i B/L Rosenli nå har gått av med pensjon

Stavanger, 07. April 2002

I styret for Borettslaget Rosenli

Christian Nedland
Styreleder

Kari Einarsen
Styremedlem/Nestleder

Leidulf Skjørestad
Styremedlem/Sekretær

Stavanger Boligbyggelag har forestått regnskapsførselen for borettslaget. Vi bekrefter herved 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, ____ Mars 2002

På vegne av Stavanger Boligbyggelag

Navn (Blokkbokstaver): _____

Signatur: _____