

ÅRSBERETNING FOR 2003/2004 FOR BORETTSLAGET ROSENLI

I BELIGGENHET OG VIRKSOMHET

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

II ARBEIDSMILJØ/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 som har ansvar for bygning som omfattes av brannloven og lignende.

Borettslaget har ansatt vaktmester 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 forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

IV TILLITSVALGTE/ANSATTE

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget har 1 ansatt, vaktmester Arnt Flønes. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelse. Det er ikke iverksatt likestillingssfremmende tiltak i laget.

Chr. Nedland, som ble valgt til styreleder for perioden 2002-2004, valgte av hensyn til egen helse å trekke seg fra borettslagets styre. B/L Rosenli vil takke Chr. Nedland for et godt utført arbeid gjennom en årrekke.

Etter behandling i styret 07.05.03 rykket Kjell Jakobsen opp fra varamedlem til styret, og tiltrådte som fungerende leder frem til generalforsamlingen i 2004. Styret har i denne perioden bestått av:

Verv	Navn	Adresse	Telefon
Fung. leder	Kjell Jakobsen	Digranesveien 11	51563071
Styremedlem	Kari Einarsen	Digranesveien 17	51563977
Styremedlem	Leidulf Skjørestad	Digranesveien 11	51532575
Varamedlem	Ingen Olsen	Rosenli 17	51567642
Varamedlem	Njål Nessa	Stavanger Boligbyggelag	51849500

V STYRETS ARBEID

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 12 styremøter. Ved oppstart av perioden forelå 13 saker som krevde styrets oppfølging. Det er videre blitt protkollert 50 nye saker. Til slutt nevnes at det nå foreligger 11 protkollerte saker som vil kreve oppfølging.

I året som er gått har vi fått 12 nye andelseiere, som ønskes velkommen til borettslaget.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

(a) Generelt

Styrets viktigste oppgaver dette året har vært oppfølging av de store prosjektene som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2003, samtidig som ordinær drift av laget skulle ivaretas på en god måte. Som nevnt ovenfor ble det foretatt en dels omfattende omorganisering og arbeidsdeling i styret når den valgte leder måtte tre tilbake. For å sikre en god nok kapasitet og kompetanse til styring av prosjektene ble det oppnevnt en særskilt byggenemd bestående av:

- Nils E. Naley, leder
- Øystein Bjørnsen, byggteknisk oppfølging
- Arnt Flønes, daglig oppfølging.

Byggenemda har rapport til styret ved alle styremøter.

Dette året også har vært det første ordinære driftsåret for Edlandshuset etter at oppussingen ble fullført i 2002. Som kjent har styret oppnevnt et eget driftsstyre for Edlandshuset bestående av:

- Kari Einarsen, leder
- Øystein Bjørnsen
- Karin Bjørnsen
- Turid Håland
- Inger Olsen

Driftsstyret har rapportert til borettslagets styre ved behov.

Styrets arbeid har utover dette hatt fokus mot normal drift av borettslaget, herunder oppfølging av inngåtte avtaler med bl.a. @rgus om renhold og Securitas om Bomiljøvakt.

(b) Prosjekter

Styret har bedt byggenemda utarbeide en rapport som kan legges frem til behandling på Generalforsamlingen 2004. Denne fremgår i sin helhet nedenfor:

Rapport fra byggenemnda:

Generelt

Etter å ha fungert i snart ¾ år, må vi kunne si at det har vært en lærerik prosess å bidra i ”bygge prosjektene” i Rosenli. En ting er helt sikkert, og det er at det er en krevende jobb å drive frem slike prosjekter, samtidig som den daglige driften skal fungere tilfredstillende.

Vi har også erfart at byggebransjen er en bransje som må fotfølges når det gjelder kvalitet og avtaler. For dem som jobber med dette som levebrød, er det sikkert vanlig og ikke spesielt uro vekkende at det er stadige detaljer som må diskuteres, og mangler som må påpekes. For oss har dette vist at det kreves nøye oppfølging, og god kommunikasjon for å få til et godt bygge prosjekt. Vi har i midlertidig kunnet bidra til en sikker arbeidsplass, og minimert problematikken for beboerne med rimelig god logistikk og planlegging. Arnt Flønes som har koordinert tilgang og daglig oppfølging, har påtatt seg særdeles stort ansvar, og har gjort det mulig å redusere kostnadene i flere av del målene som prosjektene har bestått av. Øystein Bjørnsen har bidratt med sin fagkompetanse og vært sterkt delaktig i oppfølging og kvalitetskontroll av tømmerarbeidene. Min følelse er at noen av aktørene i byggebransjen tar seg ”friheter” ut over det som er riktig, spesielt når det gjelder borettslag. Dette har ikke bidratt til kostnadsoverskridelser i de prosjektene som er ferdige, men kunne lett ha blitt det, hvis det ikke hadde vært for en oppfølging fra vår side.

Av de tre prosjektene vi fikk ansvaret for å følge opp er nå, Ventilasjonen i Digranesveien ferdig (mangler nedgiring av viftene for 4. etg., p.g.a.sykdom hos leverandøren), Vindusutskiftning i Digranesveien er i skrivende stund i ferd med å ferdigstilles, og Kildesorteringsanlegget er foreløpig til revurdering.

Utskiftning av vinduer i Digranesveien

Etter gjennomgang med Multiconsult, utarbeidet de på bakgrunn av styrets skisser (underlag presentert i generalforsamlingen i 2003) en ytelsesbeskrivelse som ble sendt ut sammen med anbudspapirene til 5 anbefalte og anerkjente bygg firma. Multiconsult sammenlignet anbudene og anbefalte oss å velge Rogaland Bygg A/S(RB). Da Rogaland Bygg ikke hadde noen forbehold, var det lett for oss å videreføre anbefalingen for Styret.

Rogaland Bygg kom i gang med arbeidene i tidlig i November, og er formeldt ferdige 15. April som avtalt. Byggenemnda har gitt RB tillatelse til å overskride denne tidsfristen, da det står igjen en del utbedringsarbeide i den første blokken, Digranesveien 25-29).

Som i så mange andre prosjekter ble det oppdaget en del feil i den eksisterende konstruksjonen, som gjorde at tettingsmetodene måtte endres og tilpasses konstruksjonens beskaffenhet. Dette ble først helt tilfredstillende når Blokk nr2, Digranesveien 9-23, ble påbegynt. Derfor har RB valgt å gå tilbake på dette arbeidet for å besørge like god kvalitet. I sammen med dette skal også ”slurv” i fra blikkenslagerne rettes opp.

Ventilasjons utskiftning i Digranesveien

Tilbud fra Gunnar Karlson Ventilasjon (GK) forelå fra tidligere behandling i Styret, og dette ble oppdatert av GK og gjennomgått av Multiconsult(MC). MC anbefalte oss å bruke dette, da det så ut som den beste tekniske løsningen. Etter en gjennomgang i Byggenemnda, viser det seg at prisen for elektroinstallasjonen er noe for høy. Dette sjekker Arnt Flønes opp, og på bakgrunn av hans undersøkelse splittet MC opp kontrakten og anbefalte oss Gunnar Knutsen Ventilasjon(GK) som hoved firma med Stavanger Installasjon som elektro leverandør. Arbeidene ble igangsatt Oktober og ferdigstilt i Desember, som avtalt. Etter en måling fant byggenemnda ut at kapasiteten på viftene ble for kraftig for de øverste leilighetene og besluttet i sammen med Multiconsult at dette måtte rettes på. GK var enige i dette og vil utbedre dette snarest. (en oppgang er utbedret som en prøve, og fungerte bra).

Som bi-effekt av at ventilasjonen er blitt så kraftig som den er, vil enkelte føle at det trekker i leiligheten. Dette kan motvirkes ved at en har ventilene åpne over vinduene og ellers sørger for at "til luften" kommer fra flere rom. Ved eventuelle plager kan veiledning og ekstra sjekk utføres av vaktmester.

Kildesorteringshus i Rosenli 15 & 17

Dette prosjektet har blitt stoppet til fordel for en grundig sjekk av alternative løsninger. I September kom Stavanger Kommune på banen med en invitasjon ang. alternativer til kildesorteringsanlegg. Vi skjønnte straks at noe var "på gang" og svarte dette opp. Det viste seg at kommunen har satt i gang et prosjekt for større enheter, hvor de ønsker å hente avfallet i større nedgravde containere. Dette viser seg å være mye mer kost effektivt og ville utkonkurrere det prosjektet som i utgangspunktet ble foreslått. Derfor anbefalt Byggenemnda Styre om å skrinlegge arbeidet med kildesorteringshuset, og samtidig ta kontakt med kommunen for en uttalelse og anbefaling fra dem. Kommunen kom med forslag om løsning, men kunne ikke garantere noe formelt før Januar 2004. Nå er beskjeden kommet, at kommunene har fått gjennomslag og godkjent planene sine om denne typen avfallhåndtering.

Det vil derfor bli presentert en løsning på generalforsamlingen som både B/L Rosenli og Stavanger kommune mener vil både være bedre og rimeligere; jfr. egen sak.

Byggenemnda vil takke alle beboerne for den tålmodighet som er utvist, og håper at vi frem mot sommeren kan se tilbake på enda en vellykket renovering i borettslaget vårt.

Styret vil benytte anledningen til å takke Byggenemnda for vel utført arbeid så langt. Samtidig må det understrekes at opprettelsen av byggenemnda ble gjort samtidig med en intern omorganisering av styrets arbeid, og som en konsekvens av at styret hadde behov for økt kapasitet og utvidet kompetanse ved gjennomføring av prosjektene.

Som en følge av utskifting av vinduene finner styret det naturlig å male inngangsdører og skodder i 4. etasje samme farge som nye vinduer. Dette vil bli utført til sommeren. Også deler av Edlandshuset vil bli malt i denne forbindelse.

(c) Drift av Edlandshuset

Styret i B/L Rosenli har bedt det opprettede driftsstyret for aktivitetene i Edlandshuset legge frem en kortfattet rapport til Generalforsamlingen. Denne fremgår i sin helhet nedenfor:

Rapport fra Driftsstyret for Edlandshuset:

Sosialt samvær:

Driftsstyret for Edlandshuset arrangerer bingoer for borettslagets beboere. Det har vært 20 bingoer i løpet av året. Fremmøte har vært varierende fra 25 – 50 personer. Tiltaket blir godt mottatt. Det er lagt inn pauser i bingoen, da går praten livlig med en kopp kaffe og litt mat. Bingogevinstene er varierte og fine.

Det blir også arrangert St.Hans feiring på grillplassen med bål i strandlinjen. .

Driftsstyret gjør dette på frivillig basis for å lage litt sosialt samvær for beboerne.

Utleie

Året startet opp med utleie i nyoppussede selskapslokaler i hovedetasjen i Edlandshuset. Likeledes ble det innredet et gjesterom. I løpet av året er selskapslokalet utleid 31 ganger. Gjesterommet er utleier 19 ganger med 58 overnattinger.

Leietakerne har vært godt fornøyde, og vi har mottatt mange positive tilbakemeldinger om selskapslokalene. Det har også blitt godt mottatt at beboerne kan leie et gjesterom i Edlandshuset.

Driftsstyret har til nå bare positive erfaringer med utleie av selskapslokaler og gjesterom.

For leie ta kontakt med Kari Einarsen tlf 51563977 eller mobil 90780610.

Styret vil benytte anledningen til å takke driftsstyret for Edlandshuset for vel utført arbeid. Det er viktig at borettslaget utnytter de muligheter som ligger i Edlandshuset. Beboere som ønsker å bidra til å gjennomføre andre aktiviteter bes kontakte styret eller driftsstyret for Edlandshuset.

(d) Refinansering av lån

Styret viser til den refinansering av lån som er gjennomført for å kunne håndtere økt lånegjeld uten å øke fellesutgiftene (husleien). Som kjent ble det inngått en låneavtale med Den norske Bank i april 2003 som gjorde det mulig å øke lånet med 7 millioner uten at de årlige kostnader for laget økte. Dette skyldtes bedre rentebetingelser og at amorteringstiden økte fra 17 til 21 år.

Det har også vært innebygd i avtalen at styret kan binde hele eller deler av lånet til fast rente, dersom pengemarkedssituasjonen skulle tilsi dette. Dette er et punkt som er

særskilt fulgt gjennom hele året, og hvor styret har hatt som utgangspunkt at deler av lånet skal bindes dersom betingelsene er gode nok over en bindingstid på 5 år. Da den flytende renten har vært betydelig lavere enn fast rente over 5 år har styret til nå valgt å ikke binde renten. B/L Rosenli har i 2003 hatt dels betydelige innsparinger i 2003 grunnet lavere rente, noe som også bidrar til at det blir enklere å håndtere nye låneopptak som følge av pågående renoveringsprosjekter.

Styret vil følge nøye med på renteutviklingen i forhold til å inngå fastrenteavtale for deler eller hele lånet. Hittil har laget spart store utgifter på å ikke inngå fastrenteavtale.

(e) Utskifting av ringetablå og dørtelefoner i Rosenli 15/17

Styret viser til protokoll fra GF hvor det ble besluttet å foreta utskiftninger av ringetablåer og dørtelefoner. Dette skal være utført, og sies å fungere tilfredsstillende.

(f) Ventilasjon høyblokker

Styret i B/L Rosenli ble pålagt av GF å undersøke om utskifting av avtrekksanleggene i høyblokkene til balansert ventilasjon er i samsvar med god økonomi og funksjonalitet. Multiconsult AS har gjennomført en vurdering av eksisterende ventilasjonsanlegg og om dette er den beste tekniske og økonomiske løsningen. I rapport datert 05. juni 2003 oppsummeres følgende:

- Det anbefales å benytte eksisterende løsning med mekanisk avtrekk og lufttilførsel
- Vi anbefaler nye kjøkkenhetter med tykke og effektive fettfiltre som kan vaskes i oppvaskmaskinen. Disse hettene bør utstyres med manuelle spjeld slik at forserte luftmengder for bad og kjøkken kan kjøres individuelt.
- Eksisterende kanaler bør renses
- Nye avtrekksvifter med identisk regulering og er å anbefale innen 3-5 år.
Eksisterende vifter fugnerer i følge driftspersonalet tilfredsstillende i dag, men burde vurderes visuelt ved andre arbeider på anlegget.

Styret legger til grunn at anbefalte tiltak på kort og lang sikt vil bli gjennomgått og drøftet i løpet av 2004, slik at disse kan få sin rette prioritet ved styrets gjennomgang av planlagte vedlikeholds- og moderniseringsbehov.

(g) Kameraovervåkning

Styret vil med henvisning til protokollen fra fjorårets generalforsamling informere om at bruk av kameraovervåkning ble påklaget av andelseiere både til SBBL og til Datatilsynet. Som en følge av dette ba Datatilsynet om en redegjørelse. B/L Rosenli utarbeidet – i samarbeid med Securitas – en grundig redegjørelse som deretter ble sendt Datatilsynet juni 03. Det er også mottatt svar fra Datatilsynet hvor det fremgår at de anser saken som avsluttet. Uavhengig av dette er det foretatt nødvendige registreringer av anlegget hos Datatilsynet. Det foreligger derfor ingen prosedyre feil, og anlegget driftes i hht. den standard og de krav som settes av tilsynet.

Det vises nok en gang til protokoll fra Generalforsamlingen 2003 hvor styret tok kritikken vedr. fremgangsmåte til etterretning, men fremholdt at det ikke var gjort formelle feil. Dette er i samsvar med den konklusjon som fremgår av SBBLs gjennomgang; at det ikke er gjort formelle feil, men at saken hadde vært bedre forankret dersom den hadde vært behandlet på Generalforsamlingen. Utfra det kan det

konkluderes med at evt. fornyelse av kameraovervåkingen vil bli tatt opp til behandling på GF i 2005.

Felles innkjøp av strøm

Femårs kontrakt ble fremforhandlet av SBBL med Lyse Marked AS gjeldende til 31.12.04 med bl. a. 0,5 øre i rabatt pr. kwh. for de som har avtale om felles innkjøp av strøm.

Denne avtalen gir også andelseiere uten avtale en rabatt på 0,4 øre pr kwh.

Arrangement

Det har vært avholdt dugnad for å rydde uteområdene i borettslaget. Styret avsluttet året med en tilstelning for styrets medlemmer. Tidl. Leder Chr. Nedland var spesielt invitert.

Styret har vært representert på SBBL's weekendseminar for tillitsvalgte.

VI BORETTSLAGETS DRIFT OG ØKONOMI

Ny lov om borettslag

Ny lov vil tre i kraft 01.01.05.

Den viktigste endringen for andelseiere er nok at husleieloven og husleiekontrakten fortfaller. De forhold som her er regulert vil for ettertiden bli regulert i ny lov og nye vedtekter. Styret vil legge frem forslag til nye vedtekter for behandling senest på neste års generalforsamling.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget utføres i henhold til kontrakt 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.

Borettslagets eiendom og forsikring

Borettslaget består av i alt 264 leiligheter, fordelt på:

- 40 1-roms leiligheter
- 100 2 roms leiligheter
- 64 3 roms leiligheter
- 40 4 roms leiligheter
- 20 4 roms leiligheter

I tillegg kommer Rosenli 12 (Edlandshuset) med selskapslokaler i kjeller og 1 etasje, 1 gjestehybel og 2 leiligheter for utleie.

Bygningene er fullverdiforsikret med bygningskasko 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.

Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

Pr. 31.12.2003 er 4 av leilighetene bebodd av framleietakere. Juridiske andelseiere (kommune, firma) eier 34 av andelene.

Økonomi

Årsoppgjøret viser en reduksjon i disponible midler på kr. 295.980,-.
Netto disponible midler er pr. 31.12. 2003 kr. 711.746,-.

Styret foreslår at disponible midler overføres til neste års drift.

Som tidligere nevnt har borettslaget fått en låneramme i DNB på kr. 26.7 mill. og har pr. dato en lånegjeld på kr. 23.1 mill. Vi trekker på lånet når likviditeten krever det. At årsregnskapet er gjort opp med et underskudd henger sammen med at deler av renoveringen dekkes av lagets midler for derved å spare på renteutgiftene.

Styret mener at økonomien er tilfredsstillende og i henhold til de vedtatte planer.

Innskudd i Sparebank1SR-Bank forrentes for tiden med 0,00 % på beløp under kr. 100 000, 1,25 % på beløp over 100 000 og 2,35 % for beløp over 1 mill.
Overtreksrenten er 9 % p.a.

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

Inngåtte og løpende avtaler:

- Avtale om skadedyrbekjempelse med Actum AS.
- Serviceavtale på heis med Heis - Tek Stavanger A/S.
- Avtale om alarmmottak i heis med NOR Alarm AS
- Serviceavtale på brannvernutstyr med Schou Andreassen A/S.
- Avtale med Lyse Marked AS om kjøp av felles strøm.
- Borettslaget er tilknyttet SBBLs Husleiefond uten omkostninger.
- Avtale om rengjøring med @rgus
- Borettslaget har tiltrådt rabattavtalen mellom NBBL og Telenor
- Leieavtaler Edlandshuset: Lions Club, Bjørg Pedersen Frisør
- Sopihop Vaktmestertjenester
- Andre avtaler:

VI OVERSENDELSFORSLAG TIL NYTT STYRE

Styret har i forkant av årets generalforsamling motatt flere forslag fra andelseiere som må betrakes som oversendelsesforslag. Dette gjelder bl.a.:

- Forslag fra Bjørn Anders Fjellstad som har bedt styret om å vurdere oppgradering av dagens parabolanlegg og/eller etablere Lyses bredbånløsning.
- Forslag fra Bjørn Anders Fjellstad om å begrense tilgangen på gjesteparkeringen og/eller utvide parkeringsplassen.
- Forslag fra Svein Flotten om å skilte parkeringsplassen i Digranseveien for å begrense fremmedparkering .
- Forslag fra Svein Flotten om å vurdere støyplager fra skyvedørene i Digranesveien.

Dette gjelder forslag hvor styret anmodes om å foreta vurderinger, og er ikke forslag som kan fremmes til realitetsbehandling. Sakene vil bli gjennomgått av det nye styret, og ved behov komme tilbake med evt. forslag til neste års generalforsamling.

Stavanger, 2004

I styret for borettslaget Rosenli

Kjell Jakobsen	Kari Einarsen	Leidulf Skjørestad
----------------	---------------	--------------------

Stavanger Boligbyggelag har forestått regnskapsførselen for borettslaget og bekrefter at opplysninger gitt i årsberetningens pkt. VI "Borettslagets drift og økonomi" er kontrollert av oss og funnet å være i samsvar med de faktiske forhold.

Stavanger Boligbyggelag

Njål Nessa