

Innkalling til Generalforsamling 2013

Vi møtes 24. april kl 18.00 i Felleslokalet

Dagsorden

1. Konstituering
 - a. Spørsmål om møtet er lovlig satt, godkjenning av innkallingen
 - b. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter
 - c. Valg av møteleder
 - d. Valg av protokollfører og 2 andelseiere til å medundertegne protokollen
 - e. Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsberetning

3. Årsregnskap 2012 med revisors beretning
 - a. Godkjenning av revisors honorar
 - b. Godkjenning av styrets honorar
 - c. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret

4. Behandling av saker, se vedlegg
 - a. Rehabilitering av piper
 - b. Oppstart av rehabilitering av oppganger
 - c. Bruksendring av tørkestativer

5. Budsjett for 2013

6. Valg av styre og revisor
 - a. Leder
 - b. nestleder
 - c. styremedlem
 - d. 3 varamedlemmer og valgkomité
 - e. revisor

7. Bekjentgjørelser

8. Opplesning og godkjenning av protokoll

Andelseiere som ikke kan møte personlig, kan stemme med skriftlig fullmakt. Legitimasjon bes medtatt og fremvist ved forespørsel.





2. Årsberetning 2012/2013

Brl. Rosenhof kv. I er et borettslag i Oslo med forretningskontor hos selskapets forretningsfører, Nordkanten Eiendomsforvaltning AS, Postboks 4704,0421 Oslo

Styret

På forrige generalforsamling ble følgende valgt, styremedlemmer: Jørgen Ronge, Fredrik Buer og Gunn Sissel Omholt. 3 varamedlemmer og valgkomité: Susanne Brunvand, Alf Helge Iversbakken, Jaana Jensen, alle for ett år. .

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

Leder: Svein Ivar Johansen
Nestleder: Arild Aune Berger
Styremedlemmer: Jørgen Ronge
Gunn Sissel Omholt
Fredrik Buer
Varamedlemmer: Som valgt

Møter:

Styret har hatt 5 loggførte styremøter. I tillegg har deler av styret hatt arbeidsmøter. Styret har hatt befaringer med Vaktmester Andersen AS for å gjennomgå arbeider. Styret har hatt møter med advokat Dag Stadheim i forbindelse med vaktmesterleiligheten. Styret har hatt møter med flere aktører i forbindelse med loftutbyggingen

Styrearbeid:

Styret er på styrerommet onsdag fra kl 18 til 19. På styrerommet gjør vi forefallende styrearbeid som registrering av post og besvare mail. Beboere kommer innom for å få svar på spørsmål og få vaskekort til fellesvaskeriene.

Arbeider:

Det er skiftet 1 soilrør fra gulv til tak. Flere er på vei til å bli skiftet. Flere beboere har kjøpt fellestoletter som ikke er i bruk, og planlegger å bygge ut sine leiligheter.

Det er bygget 1 leilighet på loft, tilknyttet underliggende leilighet, og to til kommer i løpet av 2014

Sikkerhet:

- **Brann**

Samtlige leiligheter og alle fellesarealer skal ha røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Hver enkelt er ansvarlig for at utstyret i sin leilighet. Borettslaget er ansvarlig for fellesanlegg. Vaktmester skifter batterier i røykvarslerne rutinemessig. Vaktmester kontrollerer også at brannslukkingsapparater er forskriftsmessige.

Det har vært 1 tilfelle av pipebrann i borettslaget.

Styret jobber med HMS tiltak for å bedre brannsikkerheten.

- **Vann**

Det har vært flere tilfeller av større vannskader som følge av gamle rør i leiligheter. Styret oppfordrer beboere til å sjekke eget anlegg i andel.

- **Innbrudd**

Det er rapportert 1 innbrudd i bod i løpet av året. Styret anbefaler at man ikke setter ting foran dørene.

- **Forsikring**

Styret benytter Gjensidige som forsikringsselskap.



Vasketjenester

I løpet av året hentet vi inn anbud på vasketjenester fra ulike firma. Vi fikk også et nytt tilbud fra Johansens kvalitetsvask som vi har brukt i mange år. Vi bestemte oss for å videreføre avtalen med Johansens kvalitetsvask.

Informasjon:

Styret bruker hjemmesidene til borettslaget, www.rosenhof.no, facebook og informasjonstavler i oppgangene og i bueportalene.

Overdragelser:

Styret har i løpet av 2012 behandlet 28 overdragelser.

Økning av husleie:

Fellesutgiftene økte fra kr 394 til kr 630 fra 1.7.2012. Dette som følge av økning av de overnevnte kostnader. Basisleien har ikke vært regulert siden 1.1.2009.

Fellesarealer:

Borettslaget er fornøyd med vaktmestertjenesten, vaktmester er Jens Aalerud.

Saker fra generalforsamling 2012

Varamedlemmer ble endret fra 5 til 3

Ordensreglene ble ikke endret

Forslaget om å lage en epostliste er ikke opprettet. Dette på grunn av at styret ikke besitter kompetansen til å lage et system som ikke krever for mye arbeid, og at betalingsløsninger ikke vil bli prioritert. Vi håper facebooksidene kan gjøre litt av samme nytten.

Loft:

Styret i Rosenhoff borettslag fikk gjennom ekstraordinær generalforsamling i 2005 mandat til å forhandle frem en utbyggingsavtale av loftsarealene i borettslaget. (Dynekilgata, Rosenhoffgata, og Jørgen Løvlandsgate). Det ble vedtatt at beboere i 3. etasje skulle ha forkjøpsrett og satt en frist på melding av interesse for dette.

Noen beboere meldte interesse, og totalt 3 beboere har gått hele veien og benyttet seg av dette tilbudet, hvor en av leilighetene ble ferdigstilt i 2012 (Dynekilgata 9C).

Prosessen med arkitekter, plan og bygningsetaten og riksantikvaren har vært en lang og vanskelig prosess, som endte opp med at vi i 2012 (7 år etter!) fikk klarsignal på utbygging og rammetillatelser for hele prosjektet. Dette har vært vanskelig fordi den flotte bygningen vår er på listen over vernede bygninger. Noen av problemområdene har vært inngrep i tak/fasade og mengde lys som slipper inn i leilighetene. Endelig rammetillatelse er med bygging av arker.

Etter rammetillatelsene lå på plass ble det formidlet kontakt med firmaer som kunne hjelpe til med å finne en profesjonell og seriøs utbygger, og utforme vanntette kontrakter i forbindelse med ferdigstillelse og gjennomføring.

Vi har inngått en avtale med Foss & Co næringsmegling som skal hjelpe oss med å finne en utbygger av loftsarealene og i skrivende dato (15.03.2013) jobber vi med å klargjøre salget og finne en utbygger. Vi forventer å ha en kjøper på plass i løpet av april/mai.

Forventet byggestart er i løpet av høsten 2013 med ferdigstillelse i løpet av 2014.

I forbindelse med loftsutbyggingen vil det bli en reorganisering av boder, både på loft og i kjeller. Hvis du vet at du har noe på loftet som ikke står i boder kan det være lurt å planlegge flytting av dette allerede nå (det gjelder også hvis man har anordninger som er ureglementerte - vi har observert at noen har varmtvannstanker både på loft og i kjeller).



Med den nye organiseringen av boder vil alle boenheter disponere en klesbod på 3m² og en sportsbod på 5m². De nye leilighetene vil ha klesboden integrert i egen leilighet. Noen av de nye klesbodene vil etableres i kjeller, og det er ikke garantert at alle får klesboden i sin egen oppgang.

Inntektene fra salget vil blant annet gå med til å betjene borettslagets gjeld, som for tiden ligger på rundt 20 millioner. Andre vedlikeholdsoppgaver som er presserende vil også bli prioritert.

Det vil bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling når det styret har gått for et bud. Ved denne generalforsamlingen vil det bli stemt over budet og etablering av 28 nye andeler. Merk at det store lånet vi tok opp for å pusse opp fasaden ble tatt opp med salg av loftene i sikte. Gjelden har begynt å løpe og dersom vi ikke får nedbetalt gjelden vil vi bli nødt til å sette opp fellesgjelden betraktelig i tiden fremover.

Merking av dører, postkasse og boder

Styret oppfordrer alle å få laget standard postkasseskilt hos Bergersen AS i Trondheimsveien. Alle må merke boder på loft og i kjeller med navn og telefonnummer. Styret har gitt tillatelse til vaktmester å bryte opp boder ved behov uten å melde ifra dersom bod ikke er merket.

Økonomi:

Styret bekrefter at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr. 31.12.2012. I årsregnskapet for 2012 er fortsatt drift lagt til grunn, da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Selskapets egenkapital er negativ. Dette skyldes kostnadsført vedlikehold finansiert ved låneopptak. Likviditeten er tilfredsstillende og udekket tap vil bli dekket inn over tid ved at innbetalingene fra andelseierne er økt. Ytterligere tiltak for å sikre driften anses ikke nødvendig. Eiendommen har en betydelig høyere verdi enn bokført verdi.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som kan ha innvirkning på bedømmelsen av selskapet.

Styret sammensetning, styrehonorar og ansatte:

Styret består av 1 kvinne og 4 menn. Det planlegges ikke tiltak m.h.t. fordelingen av menn og kvinner i styret.

Forurensing av ytre miljø:

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø.

Diverse:

Selskapet har ikke forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

UNDERSKRIFTER

3. Regnskap 2012 med budsjett 2013

4. Saker

A) Rehabilitering av piper

Forslagsstiller: Styret

Forslag:

Gå gjennom alle pipene i borettslaget og utbedre piper som behøver oppgradering.

Bakgrunn:

Vi har hatt 1 pipebrann i løpet av året som har gått. I forbindelse med dette, og med bakgrunn i at pipene begynner å bli gamle, ønsker styret å sjekke om pipene vi har er trygge. Vi ønsker å være trygge på at eventuelt andre pipebranner ikke skal spre seg.

Det stemmes: **JA eller NEI**

B) Oppstart av rehabilitering av ganger

Forslagsstiller: Styret

Forslag:

Dersom det er økonomi til det, ønsker styret å pusse opp oppgangene.

Bakgrunn:

Mange oppganger er gamle og slitte, og det er mange forskjellige farger og løsninger i forskjellige oppganger. Vi ønsker å få et mer helhetlig inntrykk av bygården.

Det stemmes: **JA eller NEI**

C) Bruksendring av tørkestativ

Forslagsstiller: Zuzanna Zygadio

Forslag:

Jeg ønsker å foreslå bruksendring av tørkestativ til sykkelstativ i Rosenhoff borettslags bakgård. Dagens tørkestativ er ikke en praktisk disposisjon av arealet. Det er dårlig vedlikeholdt og trengs å føres opp på nytt. I tillegg disponerer det ett verdifullt areal i bakgården som kan utnyttes til større allmenn glede.

Dagens tørkestativ utnyttes i liten grad. Dette skyldes at ett utendørs tørkestativ har begrensinger både når det kommer til vær samt årstid. Videre ligger det også føringer fra borettslaget som forbyr bruk ved helligdager samt søndager. Dette leder til at svært få beboere benytter dagens tørkestativ.

Borettslaget oppførte for ca. 2 år siden ett flott og praktisk utendørs sykkelstativ. Det har utviklet seg til å bli svært populært. I dag er kapasiteten sprengt. Det er praktisk talt ikke mulig å få plass.

Jeg ønsker av disse årsaker å fremme forslag om endring av bruk av arealet til for eksempel ett nytt sykkelstativ.

Ytterlige argumenter for forslaget er:

- Vi har i dag tilbud om tørketrommel i vaskerommene
- Klær kan henges til tørk på loftet
- Det utvises stor mangel på respekt for ordensregler

Sist men ikke minst, ett pent oppført sykkelstativ skaper ett hyggeligere inntrykk av bakgården.



Bakgrunn:

Styret er enig i at det trengs flere sykkelparkeringer i bakgården, da det nåværende tilbudet er ganske sprengt. Vi ønsker ikke å fjerne tørkestativet med det første, da tørkeloftene forsvinner i forbindelse med utbygging av loftene. Det kommer også til å bli en gjennomgang av bakgården i forbindelse med etablering av rømningsvei 2, hvor vi kanskje må fjerne et eventuelt oppsatt sykkelstativ

Det stemmes: **JA eller NEI**

-----KLIPP-----

FULLMAKT

Undertegnede gir herved.....

fullmakt til stemme på vegne av undertegnede - Andel nr.

Andelseiers navn :(blokkbokstaver)

Dato, sted og andelseiers underskrift: ...

.....

På generalforsamlingen har andelseierne en stemme for hver leilighet. Andelseiere kan møte med fullmakt, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Leietakere har møterett, men ikke stemmerett.

6. Valg av styre og revisor

a. Valg av styreleder

Styreleder, Svein Ivar Johansen, er på valg. Ønsker å stille til gjenvalg

b. Valg av nestleder

Nestleder, Arild Aune Berger, er på valg. Ønsker å stille til gjenvalg

c. valg av styrerepresentant

Ett styremedlem, Gunn Sissel Omholt, er på valg. Ønsker å stille til gjenvalg

d. valg av 3 vararepresentanter og valgkomite

Vararepresentanter fungerer også som valgkomite. Alle vararepresentantene er på valg, Alf Helge Iversbakken, Jaana Jensen, Susanne Brunvand

e. valg av revisor

Vi har brukt ernst & young som revisor i noen år nå. Her bytter vi revisor ganske ofte. Eli anbefaler at vi bytter revisor til BDO revisjon, som er spesialist på borettslag, og også billigere.



BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I – ORDENSREGLER

Andelseier er, i henhold til husleieloven og lagets vedtekter, forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler.

- 1 Hensynsfullhet ved bruk av vaskeri og tørkeplass**
Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeri og lignende.
- 2 Bruk av vaskeriene**
Vaskeriene kan benyttes mandag-fredag 0800-2200, lørdag 0800-2000 og søndager og helligdager 1200-2000. Reservasjon av vaskeriet gjøres elektronisk. Hvis den som har tegnet seg ikke har tatt vaskeriet i bruk innen 15 minutter, kan en annen benytte vaskeriet for resten av perioden. Etter bruk skal maskiner rengjøres, lofilter renses og lys slukkes.
- 3 Tørking, lufting og banking av tøy**
Tøy kan tørkes på loftene og i tørkebåsen ute. Tørking av tøy ute er ikke tillatt på helligdager og offentlige høytidsdager. Lufting og banking av tepper, gangtøy og sengetøy skal skje ute. Det er ikke tillatt å luften eller banke tepper eller sengetøy i trappeoppganger eller ut vindu.
- 4 Utlufting av leiligheter**
Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang.
- 5 Støy**
Beboerne må ikke sjenere hverandre med unødig bråk. Lydanlegg benyttes hensynsfullt og avdempet. I tiden fra 2300-0700 skal det være ro både ute og inne. Særlig støyende virksomhet, så som gulvslipping, hamring og boring, må ikke foregå på søn. og helligdager og offentlige høytidsdager og ikke i tiden fra 2100-0800.
- 6 Avfall**
Kun restavfall skal legges i søppelkassene. Mest mulig avfall skal leveres til gjenvinning.
- 7 Forbud mot fuglebrett, blomsterkasser m.m.**
Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilt, flaggstenger, blomsterkasser, parabolantennor og lignende i vinduer.
- 8 Bil- og motorsykkelkjøring**
Bil- og motorsykkelkjøring må begrenses til helt nødvendig transport. Parkering er forbudt.
- 9 Husdyr**
Andelseiere er ansvarlig for sitt dyrehold. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i borettslaget. Dyr må ikke etterlates utendørs uten tilsyn av eier.
- 10 Plener og planter**
Plener og planter må skjermes så vel sommer som vinter.
- 11 Påbud fra borettslaget**
Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og beskyttelse av eiendommen.
- 12 Brudd på ordensregler**
Brudd på reglene kan gi konsekvenser for eierforholdet.