

Innkalling til Generalforsamling 2014

Vi møtes 7. mai 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 2013 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. Krav til søknad for oppgradering av baderom
 - b. Referater og innkallinger på nett
 - c. økning av styrehonorar

5. budsjett 2014

6. Valg av styre
 - a. styremedlem
 - b. styremedlem
 - c. 3 varamedlemmer og valgkomité

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 2013

Brl. Rosenhof kv. I er et borettslag i Oslo med forretningskontor hos selskapets forretningsfører, Cathrine Tørgersen, Bendixen Eiendom, H. Heyerdahls gate 1, P.O. Box 1500 Vika, N-0117 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. I løpet av året har Fredrik Buer og Jørgen Ronge flyttet og dermed gått ut av styret.

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 i forbindelse med ulike saker. Styret har hatt befaringer med Vaktmester Andersen AS for å gjennomgå arbeider. Styret har hatt møter med Bonum Bygg og Foss & Co næringsmegling i forbindelse med loftutbyggingen, og en ekstern konsulent som er innleid i forbindelse med dette.

Styrearbeid:

Styret er på styreverrommet onsdag fra kl 18 til 19. På styreverrommet 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. 2 interne leiligheter på loft er i ferd med å bygges ut i tillegg til resten av loftet. Oppgangene er i ferd med å pusses opp, med tilstøtende nytt brannalarmanlegg. Hagen blir også oppgradert, det er leid inn gartnertjeneste gjennom vaktmester Andersen for å gjøre de større arbeidene.

Sikkerhet:

- **Brann**

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

Styret jobber med HMS tiltak for å bedre brannsikkerheten, og har hatt gjennomgang av bygården med brannteknisk konsulent i løpet av året. Nytt brannalarmanlegg kommer, og er allerede installert i Dynekilgata 7 (følger oppussingen av oppgangene). Pipene er feid pr. 31. mars 2014.

- **Vann**

Det har vært flere tilfeller av vannskader som følge av gamle rør i leiligheter. Styret oppfordrer beboere til å sjekke eget anlegg i andel. Har du en varmvannsbereder som er eldre enn 10 år gammel oppfordrer borettslaget til utskifting av disse. Utbedring av skade på grunn av for gamle varmtvannsberedere vil ikke dekkes av borettslagets forsikring.

- **Innbrudd**

Det er rapportert 0 innbrudd i bod i løpet av året. Styret anbefaler at man ikke setter ting foran dørene.

- **Forsikring**
Styret benytter Gjensidige som forsikringsselskap.

Vasketjenester

Borettslaget bruker Johansens kvalitetsvask til vasking av oppgangene.

Informasjon:

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

Overdragelser:

Styret har i løpet av 2013 behandlet 24 overdragelser.

Fellesarealer:

Vaktmester Andersen tar seg av fellesarelene (søppel, tagging, klipping av gress, måking av snø og liknende). Borettslaget er fornøyd med vaktmestertjenesten, vaktmester er Jens Aalerud.

Saker fra generalforsamling 2013, samt ekstraordinære generalforsamlinger

- Rehabilitering av piper: Flyttet over på brann og redningsetaten, da dette må gjøres uansett dersom feierne mener det behøves. Vi venter på rapport etter feiing i mars.
- Rehabilitering av oppganger: Rehabiliteringen av oppgangene er i gang, og gjennomføres samtidig med oppgradering av loftene. Det er snakk om overflatebehandling av alle flater, opprydding i ledninger, nye postkasser og nye sikringsskap. Vi er godt innenfor rammene som ble satt av generalforsamlingen. Vi hadde også en ekstraordinær generalforsamling hvor dette ble diskutert, vi bestemte her å vente med å slippe trappene til vi har fått inn andre tilbud og se hvordan det ser ut slik trappene er i dag.
- Bruksendring av tørkestativ: tørkestativet i indre gård må kanskje fjernes på grunn av brannforskriftene i forbindelse med oppgradering av loftene. Dersom dette er nødvendig blir det flyttet.
- Opprettelse av nye andeler: gjennomført

Loft:

Loftutbyggingen er godt i gang, og de første leilighetene i Dynekilgata 7 nærmer seg ferdigstilling. Bonum Bygg begynner på Jørgen Løvlands Gate 22 i neste omgang – revidert fremdriftsplan er i utarbeidelse, da prosessen har gått litt raskere enn planlagt. Styret er fornøyd med prosessen og utbygger så langt, med unntak av noen områder som vi kontinuerlig jobber med for å forbedre.

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. 31.12.2013. I årsregnskapet for 2013 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 har bestått 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 2013



4. Saker

A) Søknadspliktig oppussing av bad

Forslagsstiller: Styret

Forslag:

Krav om søknad til plan og bygg ved bygging/rehabilitering av bad

Bakgrunn:

Reglene for rehabilitering av bad sier i dag at man ikke behøver å søke plan og bygningsetaten for å gjennomføre oppgraderinger. Likevel ønsker vi at slike oppgraderinger skal være søknadspliktige i borettslaget, slik at man unngår unødvendige problemer i etterkant. Dette kan man regulere i vedtektene, og styret foreslår at vi gjennomfører dette.

Det stemmes: **JA eller NEI**

B) Referat og innkallinger tilgjengelig på nett

Forslagsstiller: Styret

Forslag: Gjøre innkallinger og referat tilgjengelig digitalt og via oppslag

Bakgrunn:

I det papirløse samfunnet vi lever i mener vi det bør være unødvendig å levere ut innkallinger og referat i alle postkassene. Vi foreslår at disse gjøres tilgjengelig digitalt og varsles ved oppslag i oppgangene. Referatet kan også sendes ut til epostadresser som er registrert andelseieroversikten.

Det stemmes: **JA eller NEI**

C)

Forslagsstiller: Styret

Forslag: Økning av styrehonorar

Bakgrunn: styrehonoraret ligger i dag på 202 000. Det utgjør litt over 1000 kroner pr. leilighet. Styret foreslår at honoraret øker i takt med antall andeler (28 nye andeler) til 230 000.

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.

5. Budsjett 2014

	Regnskap 2013	Budsjett 2013	Budsjett 2014	
Driftsinntekter				
Fellesutgifter ordinær	4 139 535	4 214 000	4 382 000	
Fellesutgifter basisleie (øts fra 1.7.12)	1 471 518	1 391 000	1 375 920	
Inntekt salff fellesarealer	13 832 900		60 000	
Annen leieinntekt/lokaler	266 377	178 000	266 377	
Vindusinnbetaling	9 564		9 600	
Inntekter vaskeri	64 340	70 000	65 000	
Flyttegebyrer	13 000	12 000	13 000	
Leieinntekt Telenor	16 020	8 000	16 000	
	19 813 254	5 873 000	6 187 897	
Lønnskostnader				
Styrehonorar	202 000	200 000	204 000	indeksreg.
Arbeidsgiveravgift	28 482	28 000	29 000	
	230 482	228 000	233 000	
Avskrivninger				
	31 916	32 000	0	
Andre driftskostnader				
Vedl.hold bygninger	172 885	590 000	1 000 000	
Vedl.hold elektrisk anlegg	4 188	50 000	30 000	
Vedl.hold vann/kloakk	192 854	130 000	150 000	
Vedl.hold uteanlegg/oppraderinger	114 393	100 000	90 000	
Kostnader vaskeri	11 567	20 000	20 000	
Inventar, datautstyr	0	5 000	0	
Revisjon	11 250	18 000	12 000	
Forvaltningshonorar	97 500	96 000	98 000	
Honorar juridisk bistand	11 700	20 000	20 000	
Honorar teknisk bistand	353 087	100 000	160 000	
Telefon/internett/porto	32 926	25 000	35 000	
Forsikring	411 701	490 000	530 000	
Strøm vaskerier	58 525	70 000	70 000	
Strøm fellesbad	11 391	20 000	20 000	
Strøm gårdsanlegg	70 610	100 000	90 000	
Festeavgift	185 628	188 000	186 000	
Kommunale avgifter	734 220	670 000	765 000	
Ekstern renovasjon/containerere	57 694	60 000	60 000	
Snørydding	23 411	40 000	25 000	
Renhold	244 603	280 000	250 000	



Ekstern vakmestertjeneste	283 170	290 000	290 000
Kabel-TV, bredbånd	653 035	690 000	670 000
Lyspærer/lysrør	8 045	11 000	13 000
Andre driftskostnader	111 708	100 000	110 000
	<u>3 856 091</u>	<u>4 163 000</u>	<u>4 694 000</u>
Driftsresultat	<u>15 694 765</u>	<u>1 450 000</u>	<u>1 260 897</u>
Finansinntekter	150 511	80 000	150 000
Finanskostnader	868 306	1 000 000	850 000
Netto finanskostnader	<u>717 795</u>	<u>920 000</u>	<u>700 000</u>
Ordinært resultat	<u>14 976 970</u>	<u>530 000</u>	<u>560 897</u>
Avdrag på lån ut over avskivning	<u>282 251</u>	<u>520 000</u>	<u>552 000</u>
Likkviditetsoverskudd	<u>14 694 719</u>	<u>10 000</u>	<u>8 897</u>

6. Valg av styre

a. Valg av styrerepresentant

Styrerepresentant Jørgen Ronge har gått ut av styret. Ledig plass

b. Valg av styrerepresentant

Styrerepresentant Fredrik Buer har gått ut av styret. Ledig plass.

c. valg av 3 vararepresentanter og valgkomite

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



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 lufte 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 unødige 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, parabolantenner og lignende i vinduer.
- 8 Bil- og motorsykkeltkjøring**
Bil- og motorsykkeltkjøring 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.

