

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2005**

Det innkalles til ordinær generalforsamling

**Onsdag 20. april 2005 kl. 18.00 i Emmaus Gård (Løå)**

### **SAKSLISTE**

- 1. Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av sekretær
  - 1.3 Valg av 2 personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  - 1.4 Registrering av de frammøtte
  - 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2. Årsberetning fra styret, jfr. vedlegg**
- 3. Årsregnskap for 2004, jfr. vedlegg**
- 4. Godtgjørelse til styret og revisor**
- 5. Framsatte forslag fra styret og andelseiere**
  - 5.1 Endring av vedtekter
  - 5.2 Parkeringsanlegg
  - 5.3 Salg av vaktmesterleilighet
  - 5.4 TV/Internett tilbud i B/L Rosenli
  - 5.5 Justering av fellesutgifter (husleie)
  - 5.6 Utskifting av dører i høyblokkene
  - 5.7 Honorar til driftstyret i Edlandshuset
  - 5.8 Refusjon av utlegg til varmtvannsbereder
- 6. Valg**
  - 1.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - 1.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - 1.3 Valg av 4 delegerte til SBBLs generalforsamling
  - 1.4 Valg av valgkomité

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn **en** fullmakt.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Det er her alle viktige avgjørelser vedrørende blant annet økonomi og bomiljø blir vedtatt. På årets generalforsamling blir det tatt opp mange spennende saker og Styret håper derfor at andelseierne viser engasjement og ønsker alle vel møtt!

Det blir servert kaffe, brus og smørbrød.

B/L Rosenli, 07.04.2005

Svein M. Bjustveit  
Styreleder

Vedlegg: Saksdokumenter

## **FULLMAKT**

Undertegnede gir herved ..... fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på borettslagets generalforsamling den 20. april 2005.

Stavanger, ..... 2005

.....  
(Andelseiers underskrift)

**Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt.  
Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.**

## **Sak 5.1      Endring av vedtekter**

Som kjent har stortinget vedtatt ny lov om borettslag som vi regner med vil bli iverksatt i løpet av 2005. Vi anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter som vil bli iverksatt samtidig med den nye loven. Rosenli har fått tilsendt Stavanger BBLs anbefalte forslag til nye vedtekter. Andelseier får med den nye loven vesentlig styrket sitt eierforhold og samtidig gis det anledning til å foreta utskifting og endringer innenfor boligens vegger. Vi mener det derfor er viktig at borettslaget i sine vedtekter sørger for at andelseier får vedlikeholdsansvar for det samme som kan utskiftes/ændres uten borettslagets godkjenning.

Styret støtter Stavanger BBLs anbefalte forslag, men ønsker å flytte ansvaret vedrørende varmtvannsberedere over på borettslaget.

### **Styret foreslår at generalforsamling fatter følgende vedtak:**

Rosenli vedtar nye vedtekter som fremlagt av styret og vil bli iverksatt samtidig med den nye loven.

## Sak 5.2 Parkeringsanlegg

Borettslaget Rosenli har 265 boenheter og har i dag totalt 199 parkeringsplasser fordelt på:

- 69 faste parkeringsplasser på stor parkeringsplass
- 49 gjesteparkeringer på stor parkeringsplass
- 60 fast P-plasser under blokk i Digranesveien
- 27 gjeste/beboer P-plasser i Digranesveien

Parkering er et svært viktig element både for beboere, besøkende og ikke minst med tanke på verdiutviklingen av borettslaget. Leilighetene i Rosenli er attraktive og har hatt en svært gunstig verdistigning. Dersom det skulle bli store problemer med parkering i borettslaget vil dette selvsagt få uheldige konsekvenser.

Historisk sett er det mange beboere uten bil i Rosenli, men de fleste som flytter inn i dag har bil og det er ikke uvanlig at en boenhet har 2 biler. Bare de siste årene har vi sett en kraftig økning i antall biler i Rosenli og dette henger sannsynligvis i sammen med at borettslaget har fått hele 52 nye beboere de siste 3 årene. Det er ingenting som tilsier at denne utviklingen med flere biler vil snu og innen 3 år vil situasjonen være kritisk.

Styret har gjort en uforpliktende undersøkelse og har fått følgende utkast til nedgravd parkeringsanlegg for Rosenli. Et anlegg som vist nedenfor vil øke kapasiteten med ca. 100 parkeringsplasser.



Innkjørsel



Fasade mot sjøen



Fasade mot Digranesveien



Fasade opp mot Edlandshuset

Et senking parkeringsanlegg vil være det desidert fineste og beste, men vil koste er ca. 30% mer enn et som ikke er senket ned. Ved en senket løsning må man blant annet ha flere støttemurer og ventilasjon av 1. plan pga. manglende naturlig ventilasjon

**Styret foreslår at generalforsamling fatter følgende vedtak:**

Styret utarbeidet et komplett forslag på senket parkeringsanlegg med tegninger, priser og finansieringsplan som blir presentert på en ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten 2005.

**Sak 5.3 Salg av vaktmesterleilighet**

Rosenli har en vaktmester leilighet på 77 m2 i Rosenli 15. Leiligheten brukes ikke lenger til dette formålet da vaktmester har kjøpt sin egen leilighet og vaktmesterleiligheten leies i dag ut.

Styret mener det ikke en hensiktsmessig for borettslaget å eie egne leiligheter for å leie ut og vil derfor foreslå:

**Styret foreslår at generalforsamling fatter følgende vedtak:**

Styret gis en generell fullmakt til å selge vaktmesterleiligheten i Rosenli 15 til markedspris.

**Sak 5.4 TV/Internett tilbud i B/L Rosenli**

Rosenli har i dag en avtale med Rønning Elektro på antennesystem og levering av tv kanaler. Alle beboere må ha en grunnpakke på 8 kanaler og har mulighet for å kjøpe en tilleggspakke på 6 kanaler og noen enkeltkanaler utenom.

For å bedre bildekvaliteten og få stereolyd, må deler av antenneanlegget oppgraderes og byttes ut. For å gjøre dette krever Rønning Elektron en 3 års avtale. Spørsmålet om det er gunstig med tanke på de andre tilbyderne som er på markedet med spennende produkter.

Samtidig må man ta hensyn til at mange er fornøyd med dagens løsning og det store deler av andelseierne p.t. ikke har interesse for bredbånd og de investeringene som må til for å anskaffe dette.

**Tomas Bertelsen, Rosenli 17 har følgende innspill til generalforsamlingen:**

Lyse tilbyr landets beste bredbåndstilbud. Enkelt sagt er "bredbånd" en fellesbetegnelse for løsninger som gjør det mulig å overføre bilde, lyd og data i høy hastighet og med høy kvalitet. Dette tilbudet omfatter høyhastighets internetttilgang, gratis telefon internt for alle som har dette tilbudet, samt muligheter for digital TV på mange flere kanaler enn vi har tilgang til i dag. For beboerne i Rosenli sin del vil en tilslutning til Lyses nett for det første gi oss et teknologisk forsprang i forhold til de fleste andre boliger i Stavanger, samt at det vil gjøre boligene mer ettertraktet på eiendomsmarkedet med tanke på fremtidig salg. Det understrekes at beboere som mener de ikke kommer til å benytte seg av dette tilbudet også kommer til å få en økt verdi på leiligheten, hvis Rosenli B/L knytter seg til tilbudet fra Lyse.

Forslag fra Bertelsen til vedtak : Styret får i oppdrag å undersøke mulighetene for å knytte Rosenli B/L til Lyses bredbåndsnett og å iverksette innkjøp av dette. Hvis det er ønskelig av generalforsamlingen kan resultatet av styrets undersøkelser stemmes over av beboerne i ettertid.

Styret støtter kun den delen av forslaget til Bertelsen som går på at Styret får i oppdrag å undersøke mulighetene for å knytte Rosenli B/L til Lyses bredbåndsnett.

**Styret foreslår at generalforsamling fatter følgende vedtak:**

Styret signerer en 2 års avtale med Rønning Elektro og får i tillegg oppdrag å undersøke hvilke bredbåndsmuligheter som kan være aktuelle for Rosenli og presentere dette på neste generalforsamling.

## **Sak 5.5 Justering av fellesutgifter (husleie)**

Den økonomiske situasjonen i Borettslaget er god, men driftsinntektene bør økes for at borettslaget i fremtiden skal kunne gjøre nødvendige tiltak. Økning i andel fellesutgifter er derfor en naturlig og fornuftig måte å sikre god borettslaget en god likviditet og sunn drift i fremtiden. Borettslaget har de siste årene også lånefinansiert noen av de større nødvendige vedlikeholdsarbeidene. Det er viktig å tenke langsiktig og opparbeide seg en likviditetsreserve, slik at borettslaget er godt rustet til å ta fatt på de omfattende og krevende oppgavene som vil komme i fremtiden.

Rosenli har en av de laveste fellesandelene i Stavanger, sammenliknet med tilsvarende borettslag. Det vil derfor ikke ha noen større negativ betydning for potensielle kjøpere at andelen av fellesutgiftene justeres litt opp.

**Styret foreslår at generalforsamling fatter følgende vedtak:**

Andel fellesutgifter økes med 10% fra 2006.

## **Sak 5.6 Utskiftelse av dører i høyblokkene**

Beate Viland, Rosenli 17 har følgende innspill til generalforsamlingen:

Har en sak til generalforsamlingen - Dørbredde til bad i 51 m2 leilighet i høyblokkene er ikke brede nok til å få inn en standard vaskemaskin som i dag er ca 60 cm (vet ikke om dette gjelder for alle leiligheter). Siden opplegg for vaskemaskin er på bad bør dørbredde utvides slik at en kan få inn en standard vaskemaskin her. Iflg. opprinnelige tegninger skal dørbredde faktisk være bredere enn 60 cm og, i min leilighet er bredden 59 cm.

**Styret foreslår at generalforsamling fatter følgende vedtak:**

Dette er ikke en viktig sak for borettslaget og bør ikke prioriteres.

## **Sak 5.7 Honorar til driftstyret i Edlandshuset**

Kari Einarsen går nå ut av styret, men har sagt seg villig til å forsette som leder for driftstyret med utleie og administrasjon av Edlandshuset. Dette er en viktig inntekt for at Edlandshuset ikke skal være en økonomisk belastning for borettslaget. Siden det kun er styret i borettslaget som får honorar vil styret fremme følgende forslag.

### **Styret foreslår at generalforsamling fatter følgende vedtak:**

Leder for driftstyret i Edlandshuset som har ansvaret for utleie, får 15% av leieinntekter og telefongodtgjørelse iht. Statens satser.

(Kari Einarsen var inhabil i denne saken og har ikke vært med på disse drøftelsene.)

## **Sak 5.8 Refusjon av utlegg til varmtvannsbereder**

Bjørn Finnesand/Lily Finnesand, Rosenli 15 har følgende innspill til generalforsamlingen:  
Se eget vedlegg:

### **Styret foreslår at generalforsamling fatter følgende vedtak:**

Saken tas til etterretning, men beboer har ingen rettmessige krav i denne saken.