



Generalforsamling 2020

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag

Onsdag 27. mai kl.18:00

Borghilds Minne

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Rapport fra styret 2020
3. Årsregnskap 2019
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg

.....
Thomas Raum
Styreleder

.....
Gro Elisabeth Bastiansen
Styremedlem

Info angående årets generalforsamling og gjennomføring

Årets generalforsamling preges av Koronatiltak og vil derfor gjennomføres på en tilpasset måte. Styret har i samråd med BOB blitt enige om at en forenklet første del kan gjennomføres 27.mai. Forenklet betyr altså uten behandling av innkomne saker fra andelseiere eller styret.

Innkomne saker planlegger å presentere for generalforsamlingen i en ekstraordinær generalforsamling så snart myndighetene tillater forsamlinger med større antall personer.

Vi planlegger å tilrettelegge Borghild Minnes lokaler slik at Koronatiltakene er opprettholdt (1 meter mellom personene). Dette gjør at vi har en øvre grense for personlig fremmøte på 30 personer. Styret oppfordrer derfor til utstrakt bruk av fullmakter i tillegg til at vi åpner for spørsmål rettet mot innkallingen (rapport og regnskap) pr e-post i tiden frem til 27.mai; her vil både styret og BOB svare.

Vi vil siste uken før generalforsamlingen gjennomføre en SMS-undersøkelse på antall som ønsker å møte på Borghilds Minne 27.mai, slik at vi forsikrer oss om at vi kan gjennomføre på en god og sikker måte.

Det vil ikke være servering på denne generalforsamlingen.

Valg

I alle saker som skal stemmes over under denne generalforsamlingen, er det alminnelig flertall som gjelder. For stemmer gjelder følgende:

- **en** stemme pr andelseier
- kan i tillegg ha **en** skriftlig fullmakt fra en annen andelseier
- leietakere (ved fremleie) har stemmerett **hvis** det fremvises skriftlig fullmakt fra andelseier

Det er kun **en** stemme pr andel hvis det er flere andelseiere pr andel.

Velkommen og godt møte!!



Leveres ved inngangen

Generalforsamling i Ospeli Borettslag 27.05.20

Navn: _____ Lillehatten nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Valg av funksjonærer
- Tellekorps (2-3 personer)
- Protokollunderskrivere (2 personer)
- Referent/protokollfører (2 personer)
- Godkjenning av dagsorden
- Tilstede inklusiv godkjente fullmakter

2. Rapport fra styret for Ospeli Borettslag

2.1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune, Lillehatten, 5148 Fyllingsdalen.

2.2. Styret og styrets arbeid

2.2.1. Styrets sammensetning

Styrets sammensetning

Styreleder:	Thomas Raum
Nestleder:	Knut Eraker
Styremedlemmer:	Roar Asphaug
Styremedlemmer:	Beate Berentsen
Styremedlemmer:	Gro Elisabeth Bastiansen
Varamedlemmer:	Lars Petter Holgersen
Varamedlemmer:	Helge Johnny Salbu

Andre utvalg:

Vedlikeholdsutvalg (5):	Roar Asphaug (leder)
Dugnadsutvalg (3):	Geir Angell (leder)
Miljøutvalg (6):	Edel Høgseth (leder)
HMS-utvalg (2):	Beate Berentsen (leder)
Elbil-utvalg (3):	Knut Eraker (leder)

Antall medlemmer i respektive utvalg er gitt i parentes.

2.2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 ordinære styremøter samt 1 ekstraordinære møter. I forbindelse med vedlikehold/reparasjoner/anbudstiltak er det i tillegg blitt avholdt betydelige antall møter og befaringsbåde i borettslaget og hos leverandør/forretningsfører. Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget. Flere av styrets medlemmer og enkelte i utvalgene har deltatt på boligbyggelagets kurs. Varamedlemmene har deltatt på styrets møter og styrearbeid på lik linje med ordinære styremedlemmer.

2.2.3. Saker som har vært behandlet

Styret har gitt ut et informasjonsskriv kalt 'Ospeli Nytt' (som også ligger på våre nettsider www.ospeli.no). Her beskrives aktuelle saker som styret har arbeidet med. Henviser derfor til dette for videre info.

2.2.4. Saker under arbeid og planlegging.

Skifte av kledning og maling av garasjebygg og tilfluktsrom.

Styret igangsatte maling av garasjebyggene og tilfluktsrom våren/sommeren 2019. Dårlig kledning ble skiftet av byggmester Garnes. All maling ble løst på dugnad av andelseiere på en meget god måte.

Garasjeportene på nederste garasjerekke, vil bli malt i samme farge som de øvrige garasjeportene, så snart været tillater dette.

Taksjekk/vannsjekk

BOB Eiendomsservice har sjekket takene på alle rekkene; kontrollert takbelegg, beslag etc. og utarbeidet en rapport over skader og forhold som må utbedres. Utbedring av de viktigste funn og skader ble gjort i februar. Behov for ekstra nedløp fra tak i G-rekken er under vurdering.

Samtidig som Olimb gjør rørfornyng, gjennomføres 'vannsjekk' i hvert hus. Dette er gjennomgang av alle vannrør/avløp/vannbereder etc. Dette vil kunne gi en god mulighet å kartlegge og forebygge vannlekkasjer. Dette vil sannsynligvis være gjennomført i løpet av våren/forsommeren 2020.

Utvendig og innvendig avløpsrør

Styret besluttet i mai 2018 at vi skulle involvere BOB i prosjektet med rørfornyng av avløpsrør. På forsommeren 2019 ble tilbudet fra Olimb godkjent med oppstart september 2019. I september startet kartlegging av avløpsrørene i borettslaget og 4.november startet selve rørfornyng i rekke A. Styret har informert om dette fortløpende på SMS/skriv i postkasser eller på hjemmesiden til borettslaget.

Styret erfarer at mange andelseiere har fokus på forebygging og har kontaktet styret i forbindelse med oppussing av bad/kjøkken. En vil da få tilkomst til soilrør og kan bytte disse før skade oppstår. Borettslaget dekker da materiell og arbeid for den delen av jobben.

Vi jobber fortløpende med en oversikt over hva som gjenstår av denne type utskiftninger.

Lekeplass

Årlig HMS-kontroll av lekeplass er utført i juli 2019. Forhold som er påpekt i kontrollen vil bli utbedret. I tillegg er det kommet ønsker om oppgradering av både apparater og omkringliggende (lys/underlag/benker/bord). Dette vil styret se nærmere på i løpet av forsommeren 2020.

Parkering/garasjer/veier

Av vedlikehold vil vi i løpet av våren markere opp parkeringsplassene igjen samt fortsette å reparere hull i asfalten.

Det har vært lite aktivitet rundt parkering/garasjer i perioden. En garasje for bil nr. 1 og en for bil nr. 2 har endret eier / blitt leid ut. Av 46 garasjer er 6 utleid til bil nr. 2. Alle garasjeporter er nå skiftet ut og nummerskilt montert. Det vil etterhvert bli montert nødutløser for portåpner i alle garasjeporter som ikke har dette.

Sommervedlikehold

Styret holder på å innhente ny kontraktør av sommervedlikehold (kalking, gressklipp, hekkklipp etc). Vi har tilbud fra flere aktører og styret vil beslutte aktør innen kort tid.

HMS-planleggingsverktøy (Bevar HMS)

Dette er et verktøy vi nå har tatt i bruk i Ospeli og skal bidra til at kort- og langsiktige oppgaver blir ivaretatt uavhengig av styremedlemmer. Styret vil evaluere dette verktøyet underveis. Det er i perioden utarbeidet årlige sjekklister for garasjer, husrekker og uteområde. I tillegg er det utarbeidet og distribuert en årlig anbefalt sjekkliste for den enkelte beboer.

Tørkeskur/sykkelskur

Styret planlegger å få utbedret de skurene som er i dårlig forfatning og få alle malt i borettslagets farger. Dette blir muligens løst på dugnad.

Trefelling

Styret planlegger trefelling bak garasjerekkene. Her er det observert mye større råtne trær som kan forårsake skade på garasjer. I tillegg vurderer styret å tynne skogen i bak kant av borettslaget for å få det litt mer tilgjengelig enn det er pr i dag.

TV/Internett

Det ble i 2019 besluttet å inngå avtale med Telenor og i løpet av tidlig høst 2019 skiftet Ospeli ut både trådløse ruter og T-We boks (gratis fra Telenor).

EL-biler og lading

Antall elbiler øker og det nærmer seg nasjonalt pålegg om å legg til rette for at beboere med elbiler og plug-in hybrider skal kunne lade i borettslag.

Ospeli Borettslag har sett på flere mulige løsninger gjennom et eget utvalg, som ble satt ned etter GF-2019 og vedtaket gjort da.

Styret har også et revidert forslag til avstemming angående dette.

Radon

Noen år tilbake iverksatte styret et forsøk med å få laget radonbrønner for å få redusert radonnivået i husene. Tre enheter var omfattet av piloten, og arbeidet er vurdert som vellykket ettersom radonnivåene i de berørte husene sank markant. Nå har styret plan om å gå videre med dette arbeidet og vil i 2020 vurdere å installere minst en brønn til. Ved vurdering av hvor brønnene skal installeres vil de stedene med størst potensiale for reduksjon av radonstråling bli prioritert.

2.3. Lagets drift og Økonomi

2.3.1. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

2.3.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 59 andeler fordelt på 4-roms rekkehus.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 196 403 800,- i Tryg forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. *Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.*

Borettslagets egenandel (ikke den enkeltes) ved vannskader vil i 2019 utgjøre kr. 30 000,- pr skadetilfelle (vannskader) og ellers kr.10 000,- pr skadetilfelle for andre skader.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret på mail ***styret@ospeli.no*** eller kontakte styreleder (forsikringsansvarlig) slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

2.3.3. Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2019 har det blitt omsatt 2 av borettslagets andeler; LH222 i april og LH310 i oktober. Styret vil ønske alle velkommen i Ospeli borettslag.

Pr. 31.12.19 har ingen av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie). Det er pr 31.12.19 ingen juridiske andelseiere i Ospeli Borettslag

2.3.4. Økonomi

Vedlikehold

Det har vært gjennomført større vedlikeholdstiltak på bygningsmassen i borettslaget gjennom 2019 og dette pågår ennå. Dette er hovedsakelig rørfornyning av avløpsrør (kloakk) i alle rekkene.

Vi har hatt noen vannskader både i form av lekkasjer fra soil over taket på bad samt lekkasjer omkring vindu/beslag som i noen tilfeller har medført utskiftninger av kledning og vindu. Forebyggende tiltak som utskiftning av reduksjonsventiler (VVS) og avløpsrør/soilrør i badestak som kan regnes som generell oppgradering/vedlikehold.

Kommentarer til resultatregnskapet for 2019

Regnskapet ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 148 716,- mot et budsjettert positivt resultat på kr. 415 905,-

Avviket i forhold til budsjett skyldes bla:

- Høyere inntekter på utleie garasje
- Noe høyere dugnadsutbetaling
- Lavere kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Totalt sett lavere driftskostnader og da i hovedsak på snømåking/brøyting og TV/Bredbånd. Garasje er vesentlig høyere enn budsjett.
- Under vedlikehold er det brukt mer på bygninger utvendig og utvendig anlegg. Videre er det lavere kostnader på maling.
Når det gjelder rør og sanitær må den sees sammen med rørfornyning (Rehabilitering).

Årets endring i de disponible midlene

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr. 1 777 006 grunnet opptak lån.

Laget har pr 31. desember 2019 disponible midler på kr. 2 480 667.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 890 691.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det midlertidig ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2019.

2.4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Miljøutvalget

Miljøutvalget har vært delaktig i alle arrangementer som har vært gjennomført i rapporteringsperioden.

Ved dugnadsdagene vår og høst, står utvalget for innkjøp av mat/drikke for sosial samling etter arbeidet. Spesielt er desember arrangementet hvor fakkeltog, nissen og tenning av lysene i juletre suppleres med varm drikke og annet julegodt.

Styret vil rette en stor takk for innsatsen.

Dugnadsarbeid

Fra mai 2019 engasjerte styret en person til ansvar for (og vedlikehold av) utstyr og utstyrsrom i tilfluktsrom samt organisering av dugnad. Det nye styret (2020-2021) vil ha en gjennomgang av den løsningen og evaluere om dette er noe en ønsker å fortsette med.

Av arbeid som har vært gjennomført på dugnad (både felles og enkeltvis) i 2019 er rydding av boss, opprensning av takrenner, felling av trær og busker i borettslaget o.l..

2.5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

2.6. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

2.7. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

2.8. Likestilling

Styret består av 2 kvinner og 5 menn. Styret mener at den faktiske tilstand, når det gjelder likestilling, er bra og håper dette kan opprettholdes. Styret oppfordrer derfor neste års valgkomite til å jobbe for god fordeling mellom kjønn i styret.

2.9. Forurensning av det ytre miljø

Ospeli Borettslag kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. I denne forbindelse kan det for eksempel nevnes at avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Laget praktiserer kildesortering av avfall med restavfall, papir- og plastavfall som avhentes separat av BIR.

**Styret Ospeli borettslag
Bergen 14. april 2020**

.....

Thomas Raum
Styreleder

.....

Gro Elisabeth Bastiansen
Styremedlem

.....

Roar Asphaug
Styremedlem

.....

Beate Berentsen
Styremedlem

.....

Knut Eraker
Styremedlem

3. Årsregnskap 2019

4. Godtgjørelse til styret

Styre- og varamedlemmer som går ut av styret i Ospeli Borettslag går automatisk inn i valgkomiteen for påfølgende år. I 2019 gikk Erik Krogh og Terje Lislevand ut av styret. Valgkomiteen legger også frem forslag til økonomisk vederlag for styrearbeidet.

Styrets godtgjørelse har vært uendret på kr. 130 000,- siden det ble innført av GF i 2011. Det ble den gangen økt med begrunnelsen at man mente det burde justeres ift. konsumprisindeksen (KPI) som gjenspeiler prisutviklingen i samfunnet. KPI har i snitt gått opp ca. 2% årlig de siste 10 årene.

Statistikk fra BOB viser at nåværende godtgjørelse ligger ganske nøyaktig på gjennomsnittet for andre borettslag av samme størrelse som vårt.

Vi vet dessuten at styret den siste tiden har hatt mange tyngre oppgaver rundt vedlikehold, særlig det siste året ifm. rørfornyingen. Dette har medført en hel del ekstra arbeid.

Forslag (ja/nei)

På grunn av dette foreslår valgkomiteen at det bevilges kr. 150 000,- som godtgjørelse for styret 2019/2020. Styret med styrets leder, har ansvar for fordeling av vederlaget etter utført arbeid og deltakelse på styremøter.

Tilleggspost (ja/nei)

Styret fremmer forslag om tilleggsgodtgjørelse på totalt kr.20.000,- pga stor arbeidsbelastning i forbindelse med rørføringsprosjektet. Denne fordeles likt mellom styreleder og vedlikeholdsleder, som er styrets/borettslagets representanter i prosjektet. Arbeidsmengden relaterer seg til:

- stor møteaktivitet både dagtid (arbeidstid) og kveld i forbindelse med oppstart av prosjektet
- oppfølging under prosjektets gjennomføring (daglig drift og underveis møter med Olimb,BOB) siden mai 2019. Dette er hovedsakelig møter i normal arbeidstid, men også ettermiddag/kveld.

5. Valg

På vegne av generalforsamlingen har valgkomiteen av 2019-20 arbeidet for å finne kompetente kandidater til det påtroppende styret i Ospeli Borettslag. Et av målene har vært å øke kvinneandelen i styret. Det skal på årets Generalforsamling 2020 velges:

2 styremedlemmer

2 varamedlemmer.

Styremedlemmer som er på valg:

Verv:	Navn:	Periode:
Styremedlem	Knut Eraker	2018-2020
Styremedlem	Beate Berentsen	2018-2020

Styremedlemmene tar ikke gjenvalg som styremedlem.

Varamedlemmer som er på valg:

Verv:	Navn:	Periode:
Varamedlem	Helge Johnny Salbu	2019-2020
Varamedlem	Lars Petter Holgersen	2019-2020

Varamedlem tar ikke gjenvalg som varamedlem.

Valgkomiteen ønsker å takke det sittende styre for god innsats!

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2020:

Det velges 2 styremedlemmer for 2 år:

Verv:	Navn:	Periode:
Styremedlem	Lars Petter Holgersen	2020-2022
Styremedlem	Kristin Asbjørnslett	2020-2022

Det velges 2 varamedlemmer for 1 år

Verv:	Navn:	Periode:
Varamedlem	Knut Eraker	2020-2021
Varamedlem	Svein Walle	2020-2021

Styret konstituerer seg selv i henhold til vedtekter for Ospeli Borettslag.