



Generalforsamling 2021

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag

Onsdag 28. april kl.18:00

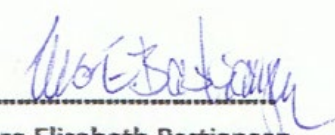
Fyllingsdalen vgs Auditorium

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Rapport fra styret 20-2021
3. Årsregnskap 2020
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
6. Saker til votering



Thomas Raum
Styreleder



Gro Elisabeth Bastiansen
Styremedlem

Info angående årets generalforsamling og gjennomføring

Årets generalforsamling preges igjen av Koronatiltak og denne vil derfor gjennomføres på en tilpasset måte.

Vi planlegger å tilrettelegge plassering i auditoriet, slik at gjeldende koronatiltakene er opprettholdt.

Basert på dagens forhold vil styret sette begrensning til kun en representant pr andelseier til stede på generalforsamlingen. Styret oppfordrer uansett til bruk av fullmakter til årets generalforsamling.

Styret vil i tillegg åpne for spørsmål rettet mot innkallingen (rapport og regnskap) pr e-post i tiden frem til 27.april; her vil både styret og BOB svare.

Det vil ikke være servering på denne generalforsamlingen.

Avstemming:

For avstemming 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 28.04.21

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:	Roar Asphaug
Styremedlemmer:	Kristin Asbjørnslett
Styremedlemmer:	Gro Elisabeth Bastiansen
Styremedlemmer:	Lars Petter Holgersen
Varamedlemmer:	Svein Walle
Varamedlemmer:	Knut Eraker

Andre utvalg:

Vedlikeholdsutvalg (5):	Roar Asphaug (leder)
Dugnadsutvalg (3):	Roar Asphaug (leder)
Miljøutvalg (6):	Benedicte Angell (leder)
HMS-utvalg (3):	Kristin Asbjørnslett (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 14 ordinære styremøter samt 2 ekstraordinære møter. I forbindelse med vedlikehold og reparasjoner er det i tillegg blitt avholdt antall møter og befaring i borettslaget.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

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 avsluttet, under arbeid og planlegging.

Garasjeporter i garasjeanleggene

Alle garasjeporter i de to øverste rekkene er nå byttet eller er i en stand som er vurdert gode. Garasjeportene på nederste garasjerekke er valgt å beholde og heller foreta overflatevedlikehold. Disse vil bli malt i samme farge som de øvrige garasjeportene og dette arbeidet vil utføres på dugnad i løpet av våren/sommeren 2021. For samtlige porter er det gjennomført rutinemessig service av Car-Bo i 2020. I løpet av fjoråret ble det montert nødutløser i de garasjene som ikke hadde dette, og sent i 2020 ble det lagt til rette for lading av elbiler i garasjer og på faste parkeringsplasser. Ladeanlegget må etterses og vedlikeholdes, og styret har av den grunn startet arbeidet med å samle inn én nøkkel til porten og én til nødutløseren fra hver garasje. Ekstrasettet med nøkler vil bli holdt avlåst og kun bli brukt til å komme inn i garasjene, etter avtale med leietaker, i forbindelse med ettersyn.

Parkering

Av vedlikehold vil vi i løpet av våren markere opp parkerings og gjesteplassene igjen. Det har vært mye aktivitet rundt bytting av garasjer i perioden 2020-21 og av 46 garasjer er 5 utleid til bil nr. 2.

EL-biler og lading

Etter en prosess som har pågått i flere år har Ospeli nå et ladeanlegg for elbil som gir mulighet for lading av en bil per boenhet (i alt 59 plasser).

Proessen startet så smått i 2014/15 da de første elbilene var på vei inn i borettslaget.

I 2014 kom den første elbilen som ønsket lading i garasjen i Ospeli. Det kom etter hvert flere elbiler og noen av disse ladet i garasjene. I 2017/18 førte antall biler på lading til at sikringene i garasjene begynte å løse ut. De fleste ladet på vanlige stikkontakter (Schuko), noe som kan øke faren for brann. I tillegg er ikke el-anleggene i garasjene dimensjonert for denne type bruk. Styret vedtok derfor å se på muligheter for et eget ladeanlegg for elbil i Ospeli. Det første forslaget til ladeløsning var en utvendig dobbel stasjon ved tilfluktsrommet, som ville gi mulighet for samtidig lading av to bilen og betaling via ladebrikke eller app på mobiltelefon. Dette forslaget ble vedtatt på Generalforsamlingen (GF) i 2019. Etter GF 2019 mottok styret flere innspill fra beboere om at denne løsningen ikke ville dekke fremtidige

behov og at det kunne føre til misnøye i Ospeli. I tillegg var det et lovforslag på vei som ville bety at beboere i borettslag kunne kreve tilgang til lading av elbil. En slik rettighet har allerede beboere i sameier.

Styret vedtok derfor å opprette en «ladekomité» som skulle utrede muligheter / løsninger for ladepunkt for alle faste plasser i Ospeli (minst 59 ladeplasser).

Etter å ha vurdert flere løsninger, konkluderte «ladekomitén» med to alternativer: Ett der Ospeli bygger anlegget og står for drift og vedlikehold, og ett der en ekstern aktør bygger, drifter og eier anlegget (det siste alternativet skulle være «gratis» for Ospeli). Det viste seg litt senere i prosessen at alternativet som skulle være «gratis» ville gi Ospeli en kostnad som nesten var like høy som om Ospeli eide anlegget selv. Styret vedtok derfor at det beste for Ospeli ville være å eie anlegget selv. Dette alternativet ble vedtatt på generalforsamlingen i 2020.

Ladeanlegget ble bygget og overlevert i desember 2020 av Lad24 (OneCo) med tilskudd fra Bergen Kommune. Pr 31.12.20 var det 10 ladepunkter tilknyttet anlegget og det er viktig å understreke at all annen lading av EL-biler, enn via ladeanlegget, ikke er tillatt i Ospeli borettslag.

Styret valgte Flowe (blant flere) som leverandør av administrering (ladeapp/portal) og faktureringsjeneste. Dette er en nødvendig tjeneste slik at borettslaget har en uavhengig part som kartlegger forbruk og fakturer direkte mot hver bruker. Som strømleverandør benytter borettslaget Fjordkraft og er ikke en valgfri opsjon for brukerne av ladeanlegget i Ospeli borettslag.

Det er ikke lagt inn en ekstra pris pr kWh eller tilsvarende for vedlikehold av ladeanlegg, men dette vil styret se nærmere på.

Store stuevinduer

Vi har en del problemer med de fremskutte, store stuevinduerne. Her har det vært til dels mange tilfeller av lekkasjer. Disse har alle har ført til vanninntrengning i kledning og skadet innvendige vegger både i 2dre og 1ste etasje (forsikringsaker). Styret vil derfor vurdere å se på en samlet utskiftning av disse vinduene.

Etter hvert som det er behov for å skifte ut disse, vil de bli levert i sort utførelse.

Dette blir gjort fordi det er betydelig billigere å få de levert i en standardfarge fremfor spesialfargen som er på dagens vinduer (rød eller blå). Standardfarge sort er valgt fordi dette passer begge husfargene og fordi dagens omramming rundt vinduene, er i sort (Black RAL9005).

Taksjekk/vannsjekk

BOB Eiendomsservice har kontrollert 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 hvor det også i høst ble satt inn ekstra nedløp fra tak i G-rekken.

Samtidig som Olimb gjorde rørfornyning, ble 'vannsjekk' utført i hvert hus. Dette var gjennomgang av alle vannrør/avløp/vannbereder etc. og gav en mulighet å kartlegge og forebygge vannlekkasjer. Denne sjekken avdekket flere forhold som styret tar med seg i den videre vedlikeholdsplanen.

Utvendig og innvendig avløpsrør og utvendige kummer.

Styret besluttet i mai 2018 at vi skulle involvere BOB i prosjektet med rørfornyning av avløpsrør. På forsommeren 2019 ble tilbudet fra Olimb godkjent med oppstart september 2019. Dette arbeidet hadde en del forsinkelse knyttet til Covid19, men ble i hovedsak avsluttet i september 2020. Det har vært noe etterarbeid i forbindelse med endring av inspeksjonsluker i noen hus, men dette er arbeid som korrigeres fortløpende.

Styret erfarer at mange andelseiere er flinke med forebyggende vedlikeholdsarbeid og har kontaktet styret i forbindelse med oppussing av bad/kjøkken. En vil få tilkomst til gamle soilrør under slikt arbeid 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.

Under arbeidet med rørfornyning ble det avdekket flere utvendige kummer i dårlig forfatning både i bunnprofil og betongelementene. 2 av kummene var i så dårlig forfatning at de måtte utbedres umiddelbart (høst 2020), mens resten er satt på vedlikeholdsplan i løpet av de nærmeste årene.

Utvendig vannrør

Det ble avdekket lekkasje i utvendig vannledning i sommer 2020. Denne var lokalisert i brattekakken utenfor rekke F. På grunn av at jobben krevde en del graving, besluttet styret å samtidig skifte begge stoppekranene som ligger i det området. Dette skyldes at stoppekranene var gamle og lot seg ikke betjene i forbindelse med arbeidet med vannledningsbruddet.

Tilfluktsrom.

Tilfluktsrom, styrerom og verkstedsrom har gjennomgått en stor opprydding og ansiktsløftning gjennom 2020-21. Nye hyller er satt opp sortering av alt verktøy borettslaget har disponibelt. Snøfreser har vært vedlikeholdt og benyttet i løpet av vinteren.

Begge ståldørene til tilfluktsrommet har vært overhålt, etter at den ene knakk av hengselen i april 2020. Dette arbeidet omfattet både sveising og overflatebehandling/maling.

Lekeplass

Årlig HMS-kontroll av lekeplass er utført i november 2020. Her ble det avdekket råteskade på huskestativ og anbefaling av umiddelbar avstengning av denne. Dette ble gjort og styret jobber med å få satt opp ny (dugnad).

Leke/klatrestativet ble fjernet under dugnadsdagen i høst og styret jobber med å finne en god erstatning til denne. Planen er et klatrestativ med målgruppe 6+ år. Skuret på lekeplassen er rustet opp på dugnad.

Styret har søkt om tilskudd fra BOB angående generell opprusting av lekeplass og dette blir avgjort i april 2021 om Ospeli får tildelt midler.

Vintervedlikehold

Styret har benyttet seg av Bydrift angående vintervedlikehold. Styrets inntrykk er at dette har fungert greit med både brøyting og strøing av veier/gangveier.

Sommervedlikehold

Vi har Gravdal Hage og Anlegg AS som leverandør av sommervedlikehold i Ospeli. De står for vedlikehold av plener og hekker og vil også ta seg av annet stell av grøntanlegget som styret bestemmer (beskjæring av høye trær). Vi har også benyttet oss av Gravdal Hage og Anlegg AS til arbeidet omkring kosting i borettslaget.

HMS-planleggingsverktøy (Bevar HMS)

Bevar HMS er et verktøy som Ospeli bruker, og det skal bidra til å sikre at kort- og langsiktige oppgaver i forbindelse med vedlikehold blir ivaretatt og fulgt opp. Det er et verktøy som bidrar til kontinuitet og gir oversikt, ikke bare til nåværende styre, men også til fremtidige styresammensetninger. Vi har jobbet for å gjøre dette til et aktivt og oppdatert verktøy, slik at det kan brukes på en fornuftig og nyttig måte.

Styret har i denne perioden benyttet Bevar HMS for å legge inn årlige sjekklister og påminnelser for å sikre vedlikehold i borettslaget, med særlig fokus på langtidsplan for vedlikehold. I tillegg bruker vi verktøyet for å gjennomføre en årlig risikoanalyse i borettslaget og vi distribuerer årlig en sjekkliste for den enkelte beboer.

Tørkeskur/sykkelskur

Styret ønsker å få utbedret de skurene som er i dårlig forfatning og samtidig få malt alle i borettslagets farger. Dette planlegges å løses på dugnad.

Tørkeskuret ved rekke G er allerede igangsatt mens de ved rekke A og E er neste på planen.

Grøntanlegget

Styret planlegger fortløpende trefelling bak garasjerekkene. Her er det observert mye 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.

Dette er på vedlikeholdsplanen for våren/sommeren 2021 og tenkes løst på dugnad. Styret jobber med å utarbeide en plan for vedlikehold og utvikling av grøntanlegget i laget. Dette arbeidet er satt i gang etter innspill fra beboere i laget. Målet med planen er å sikre at vi ivaretar grøntanlegget vårt og utvikler dette på en måte som sikrer at det fremstår på en måte vi alle kan glede oss over.

Radon

Styret har en plan om videre arbeid angående radon og tiltak. I høst 2020 delte styret ut nye målere til alle husstander for å kontrollere utviklingen siden forrige måling i 2016. Resultatet av denne undersøkelsen vil komme i løpet av våren 2021 og tiltak vil vurderes opp mot disse målingene.

2.3. Lagets drift

2.3.1. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

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

I 2020 hadde Ospeli forsikring hos Tryg, men fra 1/1-21 byttet vi leverandør til IF forsikring. Styret i Ospeli valgte å følge BOBs (og NBBLs) anbefaling om å benytte If som forsikringsselskap.

Borettslagets eiendommer er i 2021 fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 226 182 084,- i If forsikring. Borettslagets egenandel (ikke den enkeltes) kr.10 000,- pr skadetilfelle mens det er forhøyede egenandeler ved svikt i bærende konstruksjon (kr.50 000,-). Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

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.

2.3.2. Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2020 har det blitt omsatt 2 av borettslagets andeler; LH292 i oktober og LH240 i november. Styret vil ønske alle velkommen i Ospeli borettslag.

Pr. 31.12.20 har ingen av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie). Det er pr 31.12.20 ingen juridiske andelseiere i Ospeli Borettslag

2.3.3. Vedlikehold

Det har vært gjennomført større vedlikeholdstiltak på bygningsmassen i borettslaget gjennom 2020. Dette er hovedsakelig rørfornyning av avløpsrør (kloakk) i alle rekkene men også investering i oppgradering i EL anlegg for lading av EL-biler.

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 baderomstak, regnes som generell oppgradering/vedlikehold.

2.4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Miljøutvalget

Miljøutvalget har vært delaktig i alle fellesarrangementer som har vært gjennomført i 2020-21. Covid19 har dessverre lagt en demper på all aktivitet, men de kreative personene i utvalget har allikevel nådd frem både når det gjelder dugnadsdager og ikke minst ved julearrangementet og utdeling av Twistpose til alle.

Ospeli ble i 2020 tildelt kr.10 000,- fra BOB til å benytte i løpet av julemåneden (Jul mellom husene). For denne summen ble det bla kjøpt inn bålpanne og julebelysning, i tillegg til mindre gaver og Twistpose til andelseierne.

Styret vil rette en stor takk til miljøutvalget for innsatsen.

Dugnadsarbeid

Det har vært gjennomført mye arbeid på dugnad (både felles og enkeltvis) i 2020-21. Noen har vært dedikert mot bed og beplantning mens andre har vært mot vedlikehold av trapper og murer. I tillegg har det vært rydding av boss, opprensning av takrenner, felling av trær og busker i borettslaget o.l. gjennom hele året.

Dette er noe styret ønsker å oppfordre andelseierne til å fortsette med.

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.

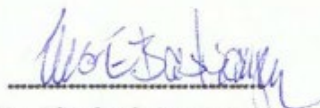
2.9. Forurensning av det ytre miljø

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.

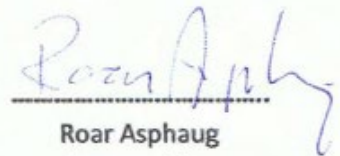
Styret Ospeli borettslag
Bergen 18. mars 2021



Thomas Raum
Styreleder



Gro Elisabeth Bastiansen
Styremedlem



Roar Asphaug
Styremedlem



Kristin Asbjørnslett
Styremedlem

Lars Petter Holgersen
Styremedlem

3. Årsregnskap 2020



KPMG AS
Kantveien 11
Postboks 4 Kristiansborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ospeli Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ospeli Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 951 992. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnøy	Molde	Stavanger
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodø	Karvik	Sandnessjøen	Tysvær
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnr. SPERQ-QJ0V8-0SDVM-DA72-E6052-4WWW4I



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 6. april 2021
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxxxxx

2021-04-06 11:51:34Z



Penneo Dokumentnøkkel: SPEBQ-DUCV-B-GSDVM-DA712-E6052-4MWW4I

Dokumentet er signert digitalt, med [Penneo.com](https://penneo.com). Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Ospeli Borettslag – Generalforsamling – 28. april 2021

RESULTATREGNSKAP 2020 OSPELI BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Felleskostnader	1, 13	3 887 253	3 712 966	3 850 392	3 972 156
Andre inntekter	2	10 000	0	0	0
Sum inntekter		3 877 253	3 712 966	3 850 392	3 972 156
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	68 200	67 385	70 000	50 000
Dugnad		29 000	30 000	20 000	60 000
Styrehonorar	4	190 000	130 000	140 000	143 500
Arbeidsgiveravgift		29 443	27 831	22 137	31 020
Avskrivninger	5	0	1 840	0	0
Felles strøm og varme		43 279	60 023	62 000	62 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		822 297	807 260	841 000	856 000
Andre driftskostnader	6	440 435	533 091	651 000	638 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	30 331	48 614	109 000	130 000
Vedlikehold	8	941 393	434 961	815 000	301 000
Rehabilitering	9	3 579 626	853 910	4 500 000	0
Forretningsførsel	10	109 412	107 148	109 809	112 500
Revisjonshonorar	11	9 000	8 750	9 000	9 500
Andre konsulenthonorar		60 000	0	4 000	4 000
Kontingent		17 700	17 700	17 700	17 700
Forsikring		242 612	224 490	243 000	267 000
Sikringsfond		3 985	3 697	3 700	3 985
Sum driftskostnader		6 616 713	3 356 699	7 617 346	2 686 205
Driftsresultat		-2 739 460	356 267	-3 766 954	1 285 951
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter bank		12 284	12 353	0	0
Sum finansinntekter		12 284	12 353	0	0
Rentekostnader lån		224 816	219 904	276 200	207 574
Sum finanskostnader		224 816	219 904	276 200	207 574
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-212 532	-207 551	-276 200	-207 574
Resultat		-2 951 992	148 716	-4 043 154	1 078 377
Overført til/fra udekket tap		-2 951 992	148 716	0	0

Ospeli Borettslag – Generalforsamling – 28. april 2021

BALANSE 2020 OSPELI BORETTSLAG

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 16	8 250 627	8 250 627
Garasjer	12, 16	819 513	819 513
Tomt	12, 16	291 006	291 006
Andre driftsmidler	5	422 994	0
Sum varige driftsmidler		9 784 140	9 361 146
Sum anleggsmidler		9 784 140	9 361 146
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	50
Restanser felleskostnader		0	15 917
Forskuddbetalte kostnader		311 886	315 696
Andre fordringer		157 719	38 103
Sum fordringer		469 605	369 766
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 117 310	2 625 163
Skattetrekk		22 985	2 216
Sum bankinnskudd og kontanter		1 140 295	2 627 379
Sum omløpsmidler		1 609 900	2 997 145
SUM EIENDELER		11 394 040	12 358 291

Ospeli Borettslag – Generalforsamling – 28. april 2021

BALANSE 2020 OSPELI BORETTSLAG

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13, 14	-3 848 583	-896 591
Sum opptjent egenkapital		-3 848 583	-896 591
SUM EGENKAPITAL		-3 842 683	-890 691
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	12 072 030	10 407 904
Borettsinnskudd	16	2 324 600	2 324 600
Sum langsiktig gjeld		14 396 630	12 732 504
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 267	43 293
Leverandørgjeld		513 873	291 731
Skyldig off. myndigheter		53 441	22 292
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		150 000	131 885
Påløpne renter		1 115	1 416
Annen kortsiktig gjeld		69 396	25 860
Sum kortsiktig gjeld		840 093	516 478
SUM GJELD		15 236 723	13 248 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 394 040	12 358 291

Sted: _____, dato: _____

Thomas Raum
Styreleder

Lars Petter Holgersen
Styremedlem

Kristin Asbjørnslett
Styremedlem

Roar Asphaug
Styremedlem (F)

Gro Elisabeth Bastiansen
Styremedlem

Ospeli Borettslag – Generalforsamling – 28. april 2021

Resultat og balanse med noter for OSPELI BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For OSPELI BORETTSLAG

Styreleder	Thomas Raum (sign.)	04.04.2021
Styremedlem	Kristin Asbjørnslett (sign.)	28.03.2021
Styremedlem	Lars Petter Holgersen (sign.)	04.04.2021
Styremedlem	Gro Elisabeth Bastiansen (sign.)	30.03.2021
Styremedlem	Roar Asphaug (sign.)	28.03.2021

Noter til regnskapet

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunkt.

Note 1 - Felleskostnader

		Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3800 Andel felleskostnader		3 185 292	3 033 780	3 185 292	3 210 780
3804 Utleie garasjeplasser		197 900	200 250	198 200	200 400
3805 Garasjefond engangsinnskudd		15 000	10 000	0	0
3812 Utleie parkeringsplasser		14 525	14 400	14 400	14 400
3815 Dugnadsinnbetalinger		141 600	141 600	141 600	212 400
3817 Bredbånd		312 936	312 936	312 900	334 176
Sum	13	3 867 253	3 712 966	3 850 392	3 972 156

Note 2 - Andre inntekter

		Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3883 Tilskudd fra BOB		10 000	0	0	0
Sum		10 000	0	0	0

Note 3 - Lønnskostnader

Selskapet har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Godtgjørelse til styret: Innberetningspliktig dugnad kr 46 600

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
5330 Styrehonorar		170 000	130 000	140 000	143 500
5331 Avsetning styrehonorar		20 000	0	0	0
Sum		190 000	130 000	140 000	143 500

Noter til regnskapet

Note 5 - Andre eiendeler

	Ladeanlegg 2020	Snøfreser	Natursteinsmur	Veibom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	22 316	73 575	74 216
Årets tilgang :	422 994	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	422 994	22 316	73 575	74 216
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	22 316	73 575	74 216
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	422 994	0	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2010	2009	2011
Antatt levetid i år :	5	5	10	7

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
5510 Styredisposisjoner	3 348	4 468	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	913	872	0	0
5903 Gaver til beboere	1 915	5 000	0	0
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	0	0	1 000	1 000
6300 Kostnader møter/arrangement	3 921	7 249	20 000	10 000
6326 Snømåking og brøyting	31 500	28 646	100 000	200 000
6335 Containerleie/ -tømming	32 294	28 582	35 000	25 000
6336 HMS	1 089	0	30 000	13 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	280	0	0	0
6346 Radon	16 520	0	100 000	35 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	22 500	20 625	21 000	25 000
6370 Garasjer	0	115 324	15 000	5 000
6375 TV/Bredbånd	282 496	289 598	300 000	305 000
6390 Andre driftskostnader	0	6 012	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	13 122	8 298	20 000	15 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	1 500	0	0
6630 Egenandel ved skade	20 000	10 000	0	0
6800 Kontorkostnader	0	949	0	0
6860 Kursutgifter	0	600	4 000	1 000
6940 Porto	500	271	4 000	2 000
7120 Utleigg bompenger,parkering mm	0	166	1 000	1 000
7779 Andre gebyr	0	525	0	0
7782 Kostnader bomiljø	10 037	4 396	0	0
Sum	440 434	533 091	651 000	638 000

Noter til regnskapet

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6500 IT utstyr	0	354	2 000	1 000
6502 Brannvernustyr	0	0	30 000	3 000
6503 Annet driftsmateriell	3 162	1 735	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	756	27 298	2 000	2 000
6510 Verktøy og redskap	3 901	9 946	15 000	15 000
6540 Inventar	4 091	0	5 000	5 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler etc.	16 562	7 473	50 000	100 000
6553 Abonnement og lisenser	1 859	1 809	5 000	4 000
Sum	30 331	48 614	109 000	130 000

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	196 708	159 144	100 000	100 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	295 049	51 613	400 000	100 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	10 542	45 204	20 000	5 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	280 729	122 891	100 000	15 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	60	0	15 000	10 000
6607 Vedlikehold fellesanlegg tilfuktsrom	0	0	20 000	1 000
6608 Vedlikehold garasjer	80 249	0	70 000	20 000
6614 Vedlikehold maling	0	22 711	10 000	10 000
6616 Vedlikehold tak	40 863	20 063	50 000	10 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	37 193	272	30 000	30 000
6635 HMS og brannvernkostnader	0	13 063	0	0
Sum	941 393	434 961	815 000	301 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Rehabilitering

Rehabilitering bunnledninger

		2020	2019
BOB E&R AS	Prosjektadm.	30 860	129 396
Olimb Rørforming AS	Kontrakt	2 713 609	635 938
Olimb Rørforming AS	Tillegg	524 446	0
Service-Elektrikeren	Timebasert	66 707	50 585
Rørleggern. Johannessen	Timebasert	17 375	3 132
TPA Rørleggerservice AS	Timebasert	128 245	0
Citymaid	Timebasert	58 625	22 330
Fjordkraft		9 068	1 966
Biltema		0	7 724
Jula/Safari		1 565	2 838
Bergen Rørinspeksjon		4 500	0
Hunt VVS AS		4 969	0
Containerservice		19 657	0
Sum Rehabilitering bunnledninger pr. 31.12		3 579 626	853909

Noter til regnskapet

Note 10 - Forretningsførerhonorar

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6710 Forretningsførerhonorar	105 012	102 348	105 009	108 100
6714 Forretningsførerhonorar tilleggstenester	4 400	4 800	4 800	4 400
Sum	109 412	107 148	109 809	112 500

Note 11 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 12 - Bygninger

	Bygninger	Tomt	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 250 627	291 006	819 513
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 250 627	291 006	819 513
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 250 627	291 006	819 513
Anskaffelsesår :	1972	1970	1972
Antatt levetid i år :			

Note 13 - Garasje

Garasjeregnskap	2020	2019	2018	2017	2016
INNETEKTER					
Utleie garasjeplasser	197 900	200 250	193 100	192 250	148 450
Garasjefond engangsinnskudd	15 000	10 000	0	15 000	205 000
Renteinntekt		0	0	0	1 589
Sum inntekter	212 900	210 250	193 100	207 250	355 039
KOSTNADER					
Garasjeporter div.	80 249	115 324	0	171 988	189 808
Div. kostnader	0	0	1 729	0	7 500
Strøm	9 768	13 683	13 205	11 014	5 844
Sum drift garasjer	90 017	129 007	14 934	183 002	203 152
Forsikring	12 746	11 802	10 788	10 192	9 642
Forretningsfører	9 415	9 176	8 996	8 820	8 656
Sum andre kostnader	112 178	20 978	19 784	19 012	18 298
Rentekostnader lån	21 925	30 095	27 704	33 809	26 213
Avdrag lån	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Sum finans	121 925	130 095	127 704	133 809	126 213
RESULTAT	-21 203	-69 830	30 678	-128 573	7 376
IB 01.01.	-142 271	-72 441	-103 119	25 454	
Over-/underskudd	-21 203	-69 830	30 678	-128 573	
UB 31.12	-163 474	-142 271	-72 441	-103 119	

Noter til regnskapet

Note 14 - Udekket tap

	2020	2019
2080 Udekket tap	-3 848 583	-896 591
Sum	3 848 583	896 591

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 imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken
Lånenummer:	12138876045	12132602253	13547964
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018	2004
Rentesats:	1.80 %	1.80 %	0.798 %
Betingelser:	Flytende rente		
Beregnet innfridd:	30.12.2034	31.12.2030	31.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	1 500 000	3 440 000
Lånesaldo 01.01:	8 372 422	1 100 000	935 482
Avdrag i perioden:	584 673	100 000	202 846
Opptak i perioden:	2 551 645	0	0
Lånesaldo 31.12:	10 339 394	1 000 000	732 636

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132602253	59	16 949	999 991
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138876045	59	175 244	10 339 396
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13547964	59	12 418	732 662

Note 16 - Pantstillelser

	2020	2019
Pantstillelser	14 396 630	12 732 504

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 9 361 146.

Note 17 - Disponible midler

	2020	2019
Disponible midler pr 01.01	2 480 667	703 660
Periodens resultat	-2 951 992	148 716
Årets avskrivninger	0	1 840
Årets investeringer	-422 994	-1
Opptak lån	2 551 645	10 924 087
Avdrag lån	-887 519	-9 297 616
Endring disp midler i perioden	-1 710 860	1 777 006

Ospeli Borettslag – Generalforsamling – 28. april 2021

Noter til regnskapet

2020

2019

Note 17 - Disponible midler

Sum disponible midler

769 807

2 480 667

4. Godtgjørelse til styret

Styre- og varamedlemmer som går ut av styret i Ospeli Borettslag går automatisk inn i valgkomiteen for påfølgende år. I 2020 gikk Helge Johnny Salbu og Beate Berentsen ut av styret. Valgkomiteen legger også frem forslag til økonomisk vederlag for styrearbeidet.

Valgkomiteen foreslår ett vederlag på totalt kr. 150 000,- for utført styrearbeid i perioden 2020-2021, dette er uendret fra året før.

Styret med styrets leder, har ansvar for fordeling av vederlaget etter utført arbeid og deltakelse på styremøter.

5. Valg

På vegne av generalforsamlingen har valgkomiteen arbeidet for å finne kandidater til det påtroppende styret i Ospeli Borettslag. Et av målene har vært å øke kvinneandelen i styret. Det skal på årets Generalforsamling 2021 velges:

1 styreleder (velges spesielt)

2 styremedlemmer

2 varamedlemmer.

Styremedlemmer som er på valg:

Verv:	Navn:	Periode:
Styreleder	Thomas Raum	2019-2021
Styremedlem	Roar Asphaug	2019-2021
Styremedlem	Gro Bastiansen	2019-2021

Varamedlemmer som er på valg:

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

Valgkomiteen ønsker å takke det sittende styre for god innsats!

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2021:

Det velges 1 styreleder og 2 styremedlemmer for 2 år:

Verv:	Navn:	Periode:
Styreleder	Trond Eeg Vatne	2021-2023(ny)
Styremedlem	Preben Nilssen	2021-2023 (ny)
Styremedlem	Anders Haukås	2021-2023 (ny)

Det velges 2 varamedlemmer for 1 år

Verv:	Navn:	Periode:
Varamedlem	Benedicte J. Angell	2021-2022 (ny)
Varamedlem	Svein Walle	2021-2022 (gjenvalg)

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

6. Saker til votering

6.1. Vedtektsendring §12-2

Parkeringssituasjonen i Ospeli Borettslag er krevende. Styret ønsker derfor å optimalisere bruken av tilgjengelige plasser ved å sette opp føringer for tildeling av faste plasser. Pr i dag er det ikke noe i vedtektene som regulerer tildeling av faste plasser (ute eller garasje) annet enn det vi kaller vanlig praksis. Styret ønsker derfor å få innfelt i vedtektene under §12-2 følgende tekst:

Nye andelshavere kan søke styret om å få tildelt parkeringsplass til bil. Forutsetningen for å få tildelt fast (nummerert) plass/garasje i Ospeli Borettslag er at søker har folkeregistrert bostedsadresse i Ospeli Borettslag (Lillehatten) og eier egen bil. Hvis andelseiere ikke lenger eier egen bil, vil retten til fast parkeringsplass/garasje opphøre.

Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:

Tillegg til Ospeli Borettslags vedtekter §12-2

Andelseiere kan søke styret om å få tildelt parkeringsplass til bil. Forutsetningen for å få tildelt fast (nummerert) plass/garasje i Ospeli Borettslag er at søker har folkeregistrert bostedsadresse i Ospeli Borettslag (Lillehatten) og disponerer/kjører egen bil. Hvis andelseiere ikke lenger disponerer/kjører egen bil, vil retten til fast parkeringsplass/garasje opphøre.

6.2. Vedtekts endring §5.1

Innføring av endringstekst for egenandel ved skade Ospeli Borettslag byggforsikring. Andelseierne har byggforsikring gjennom Ospeli Borettslag og denne skal dekke skader som omfatter bygg, VVS og elektrisk. Husene er imidlertid bygget med et standard oppsett både elektrisk og VVS. Mange har valgt å utvide eksisterende anlegg ved f.eks. utvendig vannkran, varmepumpe, utvendig stikkontakt, ekstra vindu i innvendig bod etc. Vi har erfart større skadeomfang på slike installasjoner og det vil da være mer riktig at vedkommende andelseier dekker en del av forsikringens egenandel på skaden. Pr 2021 er egenandelen til Ospeli BL endret fra kr.30.000,- til kr.10.000,- og da kan det være fornuftig å justere andelseiers bidrag til egenandel tilsvarende. Forslaget vil bli ført inn i vedtektene for Ospeli BL pkt.5.1

Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:

Styret foreslår at det nedfelles i borettslagets vedtekter (Vedtektene for Ospeli BL pkt.5.1):

Ved byggtekniske skader der skade er lokalisert på utvidelser gjort av andelseiere eller tidligere eier, skal andelseiere dekke 50 % av enten:

- i) Gjeldende egenandel*
- ii) Andel av skadebeløp opptil gjeldende egenandel.*

6.3. Vedtekts endring §9.4

Godtgjørelse til styret.

Styret foreslår at godtgjørelsen til styret tas ut som ansvarsoppgave fra valgkomiteen og settes til et fast beløp som reguleres hvert år i forhold til prisvekst. Denne foreslås satt til 2 %.

Pr 2020 var styrehonoraret totalt på kr.150.000,- og styret foreslår at dette reguleres fra 2021 med +2% pr år.

Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:

Godtgjørelse til styret reguleres hvert år med + 2% med utgangspunkt i godkjent godtgjørelse på generalforsamlingen i 2020 på kr.150.000,-.

Dette betyr at 2021 godtgjørelse blir: kr.153.000,-

2022: kr.156.060,-

2023: kr.159.181,-

Osv

6.4. Vedtekts tillegg §12.2

Lading av EL-bil i Ospeli borettslag.

Styret foreslår at det settes inn i vedtektene at all lading av EL-bil skal kun tillates fra godkjente ladepunkt på parkeringsplass/garasje. Dette betyr at det ikke blir tillatt å benytte lading via kabel fra hus eller andre tilknytningspunkt i borettslaget.

Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:

All lading av el-bil skal gjøres gjennom ladeanlegget for el-billading. Beboerne har anledning til å montere eget ladepunkt i garasje eller på fast parkeringsplass ute.

Kostnaden for montering av ladepunkt dekkes av andelseier og kostnaden for demontering ved opphør av leieforhold bæres også av leietaker. Det er ikke lov å strekke kabel fra eget sikringsskap, heller ikke midlertidig.