

Ospeli borettslag

Innkalling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling
I Ospeli borettslag

Onsdag 11. mai 2005, kl. 18.30
I Borghild Minnes kafeteria

Dagsorden
etter Ospeli borettslags vedtekter § 11:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjør
4. Valg
5. Godtgjørelse til styret
6. Innkomne forslag

OSPELI BORETTSLAG
STYRET


Berit Tande
Sekretær


Sverre Hopen
Leder

Årsmelding 2004

Ospeli borettslag

2.1 Styret

Følgende ble valgt på generalforsamlingen den 21. april 2004:

Leder: Torleif Johannessen 2 år.

Styremedl.: John Rasmussen 2 år

1. vararepr.: Ove Bertelsen 1 år

2. vararepr.: Håkon Erdal 1 år

Etter Torleif Johannessens bortgang, ble Sverre Hopen valgt som ny leder på ekstraordinær generalforsamling den 01.09.04

2.2 Styrets sammensetning og arbeidsfordeling:

Leder: Torleif Johannessen,

Sverre Hopen (fra 01.09.04)

Ansvar for løpende drift og økonomi

Nestleder: Pål Totland

Leder for vedlikeholdsutvalget (husene/garasjene)

Sekretær: Berit Tande

Sekretær og medlem av dugnadsutvalget

Styremedlem: John Rasmussen

Dugnadsleder og medlem av vedlikeholdsutvalget.
Materialforvalter.

Styremedlem: Steinar Megård

BOB's representant i styret

1. vararepr.: Ove Bertelsen

Medlem av vedlikeholdsutvalget

2. vararepr.: Håkon Erdal

Medlem av vedlikeholdsutvalget og dugnadsutvalget

2.3 BOB's generalforsamling

Leder Torleif Johannessen representerte borettslaget på BOB's generalforsamling i april 2004

2.4 Valgkomite:

Følgende ble valgt på generalforsamlingen den 21.04.04:

Thomas Raum, leder

Rigmor Sørensen

Anna Aga

Sverre Hopen (gikk ut av komiteen den 01.09.04)

Atle Børnes

2.5 Andre utvalg for perioden 2004/05

Vedlikeholdsutvalget for husene og garasjene

Leder: Pål Totland
 Medlem: John Rasmussen
 Medlem: Ove Bertelsen
 Medlem: Styrets leder

Dugnadsutvalget

Leder: John Rasmussen
 Medlem: Berit Tande
 Medlem: Ove Bertelsen

Miljøutvalget

Leder: Håkon Erdal

Materialforvalter

John Rasmussen

HMS arbeidet

Hilde Børnes – leder

2.6 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling er det avholdt følgende møter:

- 11 ordinære styremøter
- 1 ekstraordinær generalforsamling for å velge ny leder etter Torleif Johannessens bortgang
- 2 informasjonsmøter: a) Oljetankene i borettslaget b) Ny borettslagslov, forslag til nye vedtekter i Ospeli borettslag
- Div. møter med BOB og andelseiere
- Deltakelse på kurs vedr. den nye Borettslagsloven m/vedtekter

2.7 Likestilling

Styret består av 1 kvinne og 6 menn. Det bør tilstrebes ved neste valg å rekruttere flere kvinner inn som tillitsvalgte.

2.8 Vedlikeholdsarbeid

- Boligene:
 Det har ikke vært utført vedlikeholdsarbeid på boligene av betydning. Styret har ikke fått melding om noen mangler.
- Avløp:
 Bak rekke B, syd, har kloakkavløpet stadig gått tett på grunn av skade og slitasje. Det har derfor vært nødvendig å foreta utbedringer ved å legge inn en 30 meter plastforing.
 Kloakkavløpet under rekke F er seget og belagt innvendig med rust, som har medført tilstopping. Det anbefales at avløpet høytrykkspyles 2. hvert år.

- Garasjene:
Det er oppdaget lekkasje ved raften på ca 15 garasjer. Det er nødvendig å foreta en utbedring som sikrer mot fremtidige lekkasjer. Det vil bli lagt remser med belegg som brettes over raften, og ned i rennene, slik som det er utført på boligene.
Garasje nr. 23 til nr. 40 har i dag plast skvettssink og renner. Disse blir stadig skadet og må derfor skiftes til aluminium, tilsvarende garasjerekke nr. 1 til nr. 22. Styret arbeider med å få dette arbeidet utført til våren 2005. Kostnadene blir belastet garasjefondet.
- Trapp mot lekeplass:
Trappen ble påbegynt sommeren 2004. På grunn av mangelfullt arbeid ble avtalen med entreprenøren oppsagt. I denne saken forhandlet BOB på borettslagets vegne, og sørget for at laget ikke ble belastet økonomisk for arbeidet som var utført. BOB har fått i oppdrag å skaffe en ny entreprenør som i løpet av sommeren kan utføre arbeidet.
- Budstikkeordningen:
For å holde fellesarealene ryddige ble budstikkeordningen innført fra september 2004. Ordningen fungerer tilfredsstillende i noen rekker, og mindre bra i andre.
- Trefelling i borettslaget:
Det er foretatt felling av trær i.h.h.t. generalforsamlingsvedtak 2004
- Nye skilt:
På grunn av gammel og dårlig skilting i borettslaget har styret i perioden installert nye skilter.
- Brøyting og gressklipping:
Borettslaget har kontrakt med firma Team Service, som skal utføre dette arbeidet. Styret er ikke fornøyd med arbeidet som er utført, og har meldt dette til firmaet. Det vurderes bytte av leverandør av disse tjenestene.
- Oljetankene i borettslaget
Styret har i perioden fått dispensasjon fra myndighetene, som gjør at andelseierne slipper å grave opp de gamle oljetankene, men at de må plomberes etter at de er tømt og skummet. Våren 2004 forhandlet styret frem en avtale med Oljeservice A/S, som ga en samlet pris på dette arbeidet.

2.9 Dugnadsarbeid

Det er gjennomført 99 betalte dugnadstimer. Styret vurderer fremmøte som lite tilfredsstillende.

Det er i tillegg gjennomført 2 ryddedager, med varierende fremmøte.

2.10 Miljøutvalget

- Lysfest med juleverksted
- BOB cup

2.11 HMS-arbeidet i borettslaget

På konstituerende styremøte i mai 2004 ble Hilde Børnes gjenvalgt som HMS leder i borettslaget.

I denne perioden er det sendt ut diverse kontrollskjema til den enkelte andelseier, for selvkontroll av egen bolig. Disse skjemaene må den enkelte andelseier ivareta for fremvisning ved evt. kontroll av utenforstående kontrollmyndighet. Det er ikke rapportert om feil/mangler til HMS leder fra andelseierne.

Det er foretatt kontroll av fotballbane, fellesareal og lekeapparater.

2.12 Garasjer:

Ut i fra praksis er det nedfelt følgende kriterier for bytte av garasjer:

- Andelseier som har garasje, kan bytte denne i en garasje som er ledig, dersom den ledige garasjen får en gunstigere plassering i forhold til andelseiers bolig.
- Dersom den ledige garasjen er større enn den som andelseier disponerer
- Når styret får oppsigelse på en garasje, kunngjøres dette ved oppslag
- Dersom flere andelseiere ønsker samme garasje, skjer tildeling etter samme ansiennitetsregler, som ved bytte av bolig i borettslaget.

Det er omsatt 2 garasjer i perioden.

Følgende andelseier har garasjer:

Garasje	nr. 1.	Berit Tande
	nr. 2	Odd Strønen
	nr. 3	Svenningsen
	nr. 4	Norvald Eltvik
	nr. 5	Vidar Øvrebø
	nr. 6	Terje Nagelsen
	nr. 7	Bente Norquist
	nr. 8	Thorleif Høvik
	nr. 9	Torstein Sande
	nr.10	Eli Aardal
	nr.11	Wenche Isdahl Sørensen
	nr.12	Erling Hellesund
	nr.13	Randi Agdestein
	nr.14	Helge Aakre
	nr.15	Egil Woldseth
	nr.16	Sverre Hopen
	nr.17	Gunnbjørg Rønning
	nr.18	Hilde Augestad Nilsen
	nr.19	Anna Aga
	nr.20	Johan Kristian Hansen
	nr.21	Alf Riple
	nr.22	Per Løvfall
	nr.23	Olav K. Moberg
	nr.24	Kjell E. Sørensen
	nr.25	Ove Bertelsen
	nr.26	Barbara Ostrowska
	nr.27	Gunnar Johannessen
	nr.28	Kari-Vibecke Evensen
	nr.29	Harald Kalve
	nr.30	Anna Haugland
	nr.31	Bjarne Sundt
	nr.32	Thomas Raum
	nr.33	Helga Johnsen
	nr.34	Karstein Pedersen
	nr.35	Erling Mjømen
	nr.36	Sigrid Rasmussen

- nr.37 Evald M. Olsen
- nr.38 Altle Børnes
- nr.39 Mary-Ann Ananiassen
- nr.40 Øyvind Strand
- nr.41 Pål Totland
- nr.42 Roar Asphaug
- nr.43 Bjørn Savland
- nr.44 Per Willy Tvedt
- nr.45 Olav Husum
- nr.46 Knut Nausdal

Følgende andelseiere ønsker garasjer:

- Lars Frydendal
- Terje Haugs
- Svein Walle
- Arne Vindenes
- Leidulf Hundvin
- Hege Werfring
- Håkon Erdal
- Kjell Larsen
- Birgitte Engen Eriksen og Lars Petter Holgersen

2.13 Andelseiere i borettslaget pr. 30.03.05

Salg av hus:

Lillehatten 218 er solgt til Birgitte Engen Eriksen og Lars Petter Holgersen. Vi ønsker dem velkommen i borettslaget.

Rekke A	nr. 270	Gunvor Johannessen
	nr. 272	Eirin Gjermundsen
	nr. 274	Ove Bertelsen
	nr. 276	Johan Kristian Hansen
	nr. 278	Karstein Pedersen
	nr. 280	Wenche Isdahl Sørensen
	nr. 282	Gunnbjørg Rønning
	nr. 284	Erling Hellesund
	nr. 286	Roar Asphaug
Rekke B	nr. 264	Eva Marki-/Lars Frydendal
	nr. 262	Øyvind Strand
	nr. 260	Anna Haugland
	nr. 258	Erling Mjømen
	nr. 256	Olav Moberg
	nr. 254	Thomas Raum
	nr. 252	Mary-Ann Ananiassen
	nr. 250	Eli Aardal
	nr. 248	Anna Aga
Rekke C	nr. 246	Fru Larsen
	nr. 202	Harald Kalve

	nr. 204	Per Willy Tvedt
	nr. 206	Olav Husum
	nr. 208	Håkon Erdal
	nr. 210	Evald M. Olsen
	nr. 212	Sigrid Rasmussen
	nr. 214	Bjørn E. Savland
	nr. 216	Kjell E. Sørensen
	nr. 218	Birgitte Engen Eriksen og Lars Petter Holgersen
	nr. 220	Helga Johnsen
Rekke D	nr. 320	Torstein Sande
	nr. 322	Norvald Eltvik
	nr. 324	Egil Woldseth
	nr. 326	Venche Engelsen og Gunnar Johannessen
	nr. 328	Thorleif Høvik
Rekke E	nr. 300	Berit Tande
	nr. 302	Hilde Augestad Nilsen
	nr. 304	Alf E. Riple
	nr. 306	Helge Aakre
	nr. 308	Terje Liseth Haugs og Reidun Berge
	nr. 310	Hildeborg Ohnstad
	nr. 312	Per Løvfall
Rekke F	nr. 288	Svenningsen
	nr. 290	Bente Norquist
	nr. 292	Sverre Hopen
	nr. 294	Randi Agdestein
	nr. 296	Hege Werfring Skorpen
	nr. 298	Atle Børnes
Rekke G	nr. 234	Kjell Larsen
	nr. 236	Odd M. Strønen
	nr. 238	Arne Vindenes
	nr. 240	Knut Naustdal
	nr. 242	Leidulf Hundvin
	nr. 244	Pål Totland
Rekke H	nr. 222	Terje Nagelsen
	nr. 224	Bjarne Sundt
	nr. 226	Barbara Ostrowska
	nr. 228	Vidar Øvrebø
	nr. 230	Kari-Vibecke Evensen
	nr. 232	Svein Walle

3.0 Årsoppgjør

Regnskapet for borettslaget er pr. 31.12.04 er gjort opp med en positiv endring i de disponible midlene (overskudd) på **kr. 359.483,-**, mot budsjettert overskudd på **kr. 270.300,-**. Midlene vil i sin helhet overføres vedlikeholdsfondet.

Se vedlagte Årsregnskap 2004.

3.0 Årsoppgjør

Regnskapet for borettslaget er pr. 31.12.04 er gjort opp med en positiv endring i de disponible midlene (overskudd) på **kr. 359.483,-**, mot budsjettert overskudd på **kr. 270.300,-**. Midlene vil i sin helhet overføres vedlikeholdsfondet.

Se vedlagte Årsregnskap 2004.

3.1 Lagets virksomhet

Lagets hovedformål er å leie ut borettslagets boliger til sine andelseiere

3.2 Forutsetninger om fortsatt drift

Det er ingen opplysninger som tilsier at borettslaget ikke kan ha fortsatt drift i fremtiden.

3.3 Forurensning av det ytre miljø

Borettslagets styre kan ikke se at det skal være noe innen borettslagets eiendom som kan forurense det ytre miljø, utover det som anses som normalt for et borettslag.

4.0 Valg

Av det sittende styre er det leder Sverre Hopen og styremedlem John Rasmussen som skal fortsette.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til de to ledige plassene i styret, i tillegg til 2 vararepresentanter:

Styremedlem: Ove Bertelsen (tidligere varamedlem)

Styremedlem: Lars Petter Holgersen (nyinnflyttet)

1. vararepr. : Ingen kandidat

2. vararepr. : Ingen kandidat

Kommentar fra valgkomiteen:

Valgkomiteen hadde i år store problemer med å fremskaffe kandidater til å fylle alle vervene for styret 2005-2006/07. Valgkomiteen har derfor innstilt eneste tilgjengelige kandidater, og håper at resterende vil melde seg ved valget under generalforsamlingen. Valgkomiteen fikk imidlertid flere indikasjoner på at noen vurderer å melde sin interesse, men ønsket lengre betenkningstid enn valgkomiteen kunne tilby.

4.1 Delegerte til BOB's generalforsamling

Delegert: Styrets leder

Vararepr.: Styrets nestleder

4.2 Valgkomite for neste års generalforsamling

Styret innstiller følgende:

Arne Agdestein

Lars Frydendal

Hilde Børnes

5.0 Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at det bevilges kr. 48.000,- i honorar til styret for perioden 2005/2006, og at styret har fullmakt til å fordele fordelingen.

I tillegg bevilges det:

Kr.1.500,- til dugnadsleder

Kr.1.500,- til materialforvalter

Kr.1.500,- til HMS leder

OSPELI BORETTSLAG

15. april 2005

Sverre Hopen
leder

Pål Totland
nestleder

Berit Tande
sekretær

John Rasmussen
styremedlem

Steinar Megård
styremedlem
BOB's repr.

Ove Bertelsen
1. vararepr.

Håkon Erdal
2. vararepr.

Sugolisa Farstad
Boh

Årsregnskap 2004

Driftsoversikt

Note	Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
Driftsinntekter:				
Leieinntekter	2 1 900 839	1 865 158	1 880 800	1 881 000
Renteinnt. fellesmidler	11 015	12 390	5 000	10 000
Andre renteinntekter	339	169	0	0
Sum driftsinntekter	1 912 193	1 877 717	1 885 800	1 891 000
Driftskostnader:				
Dugnadsutgifter	8 300	10 400	70 800	71 000
Styrehonorar	82 500	48 000	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	10 123	6 752	7 000	12 000
Forretningsførerhonorar	56 382	56 930	57 000	56 000
Kontingenter	8 850	8 850	9 000	12 000
Revisjonshonorar	3 869	3 720	4 000	4 000
Elektrisk strøm	12 333	33 497	22 000	24 000
Eiendomsskatt/kommunale avgifter	476 757	465 219	477 000	460 000
Forsikringer	166 553	162 029	165 000	181 000
Renter Husbanken	69 420	0	0	124 000
Renter bank/kred.inst.	105 407	100 904	178 500	11 000
Avsetning påløpne renter	0	5 428	0	10 000
Redusert renteavsetning	-4 978	0	0	0
Renteutg. fellesmidler	0	3 323	0	0
Drift garasjer	5 12 026	-9 328	0	0
Drift	3 279 682	242 986	199 000	240 000
Vedlikehold	4 81 825	471 702	138 000	209 000
Rehabilitering	670	3 535 175	0	0
Sum driftskostnader	1 369 718	5 145 588	1 375 300	1 462 000
Res. før finans. inn-og utbet.	542 475	-3 267 870	510 500	429 000
Endring langsiktige poster:				
Opptak lån	3 440 000	3 900 000	0	0
Avsetning avdrag	0	0	0	10 000
Avdrag husbanklån	-58 828	0	0	-121 000
Avdrag lån bank/kred.inst.	-3 564 163	-140 593	-240 200	-16 000
Netto endring langsiktige poster	-182 991	3 759 407	-240 200	-127 000
Netto endr.disponible midler	359 483	491 537	270 300	302 000
Overført til/fra fond	359 483	491 537	0	0

Årsregnskap 2004

Oversikt over eiendeler og gjeld

	Note	2004	2003
Kortsiktige poster			
Omløpsmidler:			
Huskasse		0	2 000
Bank, egne konti		392	33 151
Tilgode fellesmidler		1 096 493	975 405
Debitorer		0	670
Sum omløpsmidler		1 096 885	1 011 225
Kortsiktig gjeld:			
Leieforskudd		59 500	56 775
Leverandører		25 322	296 893
Påløpte renter		450	5 428
Byggekreditorer		27 060	27 060
Sum kortsiktig gjeld		112 332	386 156
Disponible midler:			
Fond	6	984 553	625 069
Sum disponible midler		984 553	625 069
Langsiktige poster			
Anleggsmidler:			
Eiendom - Boligbygg	7	8 288 975	8 288 975
Eiendom - Tomt		291 006	291 006
Sum anleggsmidler		8 579 981	8 579 981
Langsiktig gjeld			
Pantelån Husbanken	9	3 381 172	0
Annen pantegjeld		1 058 684	4 622 847
Sum langsiktig gjeld		4 439 856	4 622 847
Borettsinnskudd			
Borettsinnskudd	8	2 324 600	2 324 600
Garasjeinnskudd		526 000	526 000
Andelskapital à kr 100,-		5 900	5 900
Pantstillelser		6 764 456	6 947 447

Underskrifter:

Årsregnskap 2004

Note: 1

Regnskapet er satt opp i henhold til forskrift av 24. januar 1989 nr. 59 om årsoppgjør for Boligbyggelag og borettslag.

Istedet for balanse skal borettslag utarbeide en oversikt over eiendeler og gjeld.

	Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
--	---------------	---------------	---------------	---------------

Note: 2 Leieinntekter

Leie boliger	1 805 400	1 805 400	1 805 000	1 805 000
Leie garasjer	19 839	19 558	0	0
Leie dugnad	70 800	35 400	70 800	71 000
Leie lager	4 800	4 800	5 000	5 000
Sum leieinntekter	1 900 839	1 865 158	1 880 800	1 881 000

Note: 3 Drift

Adm.honorar forsikring	600	600	0	0
Blomster	1 030	1 430	0	0
Containerutgifter	9 444	14 021	15 000	15 000
Flaggstang/flagg	0	1 718	0	0
Fotballaget	0	950	0	0
Gaver/Tilskudd	2 795	0	0	0
Gebyrer	3 010	0	0	0
GENERELLE	3 855	0	43 000	43 000
Gjerde	0	811	0	0
Gressklipper	0	5 580	0	0
Grøntanlegg	19 530	15 232	15 500	15 500
Huskasse	1 553	7 082	0	0
Kloakk/Avløp	15 773	0	0	0
Kontorutgifter	5 477	2 586	2 500	2 500
Konsulenthonorarer	2 856	0	0	0
Diverse leieutgifter	1 000	1 000	0	0
Lekeplass	0	0	10 000	5 000
Lokale	800	0	2 500	2 500
Lyspærer/lysrør	0	1 109	0	0
Møter/Sammenkomster	1 000	6 054	0	0
Nøkler	529	0	0	0
Redskap/Verktøy	0	0	1 500	1 500
Rekvisita	0	1 999	0	0
Serviceavtaler	4 506	4 439	7 000	7 000
Skadedyr	0	3 435	2 000	2 000
Skilt	21 247	0	0	0
Snørydding/Brøyting	62 837	31 062	32 000	32 000
TV-anlegg	7 978	75 399	0	0
TV-abonnement	104 148	53 421	53 000	78 000
Utomhus	0	5 952	0	0
Utstyr	3 495	0	0	0
Veier	3 552	0	0	0
Garasjer	0	0	5 000	30 000
Eksterne kurs	1 000	0	0	5 000
Egenandel forsikring	0	6 000	0	0
Telefon	0	0	3 000	1 000
Telefon ansatte privat	1 036	3 108	0	0
Bomiljøkostnader	630	0	7 000	0
Sum drift	279 682	236 205	199 000	240 000

Årsregnskap 2004

Regnskap 2004 Regnskap 2003 Budsjett 2004 Budsjett 2005

Note: 4 Vedlikehold

Asfaltarbeid	0	9 823	25 000	10 000
Bad	0	24 046	0	0
Elektr.arbeid/-utstyr	0	26 049	20 000	10 000
Gebyrer	1 850	3 150	0	0
GENERELLE	0	27	32 000	32 000
Glassutsk./-innkjøp	0	73 597	15 000	10 000
Kloakk/Avløp	0	0	10 000	20 000
Lekeplass	0	2 464	0	0
Lekkasjer	3 582	0	0	0
Maling/Malerarbeider	76 394	82 222	5 000	5 000
Piper/skorsteiner	0	19 461	0	0
Rørleggerarbeid/-utstyr	0	11 043	15 000	15 000
Stillasutgifter	0	46 569	0	0
Takarbeid	0	0	6 000	35 000
TV-anlegg	0	173 252	0	0
Drenering	0	0	5 000	0
Trapper	0	0	0	70 000
Vinduer	0	0	5 000	2 000
Sum vedlikehold	81 825	471 702	138 000	209 000

Note: 5 Garasjeregnskap

	Regnskap 2004	Regnskap 2003
INNTEKTER		
Innbetalinger	19 839	19 558
Refusjon forsikring fra 2002	0	16 056
Sum inntekter	19 839	35 614
UTGIFTER		
Strøm	4 840	
Forsikring	5 586	4 273
Dugnad	1 600	
Generelle vedl.kostnader	0	2 454
Sum utgifter	12 026	6 727
RESULTAT	7 813	28 887

Note: 6 Fond

	2004	2003
Garasjefond	99 760	91 947
Vedlikeholdsfond	884 793	533 122
Sum Fond	984 553	625 069

Note: 7 Boligbygg

Boliger (anskaffelse)	6 915 922	6 915 922
Garasjer	819 513	819 513
Påkostninger før 1990	553 540	553 540
Sum boligbygg	8 288 975	8 288 975

Årsregnskap 2004

Note: 8 Leiligheter

Ant.leiligh.	Husleie	Antall rom	Andel gjeld UB	Ligningsverdi	Andel disp.midler
59	2 550	4	75 252	215 496	17 118
59	150 450		4 439 868	12 714 264	1 009 962

Andelens størrelse er kr 100,- for samtlige leilighetstyper. Jfr. BRL §11. Fordelingsnøkkel for beregning er nto. leie. Aktuell omsetningsverdi vil bli oppgitt ved henvendelse til boligbyggelaget.

Andel disponible midler er inkl. avdragsavsetningen.

Note: 9 Langsiktig gjeld

TEKST	OPPR. GJELD	RETLÅN 01.01.2004	LÅNEOPPTAK 2004	BET. AVDR.2004	RETLÅN pr. 31.12.2004
DnB Annuitet, flytende rente.	1 250 000	768 955		100 166	668 789
Eiendomskreditt flytende rente	3900000	3 853 893	0	3 463 998	389 895
Husbanken Fast rente 3,7%	3440000		3 440 000	58 828	3 381 172
S U M:	8 590 000	4 622 848	3 440 000	3 622 992	4 439 856

Lånet i DnB er beregnet nedbetalt i 2009.

Lånet i Eiendomskreditt er beregnet nedbetalt i 2014.

Lånet i Husbanken er beregnet nedbetalt i 2024.

PANTSTILLELSER

Verdi bygninger og tomt kr. 8.579.981,- (bokført) er stilt som sikkerhet for pantstillelse rest kr. 6.764 456,- (lån og borettsinnskudd).

Forsikringssum 2005: kr.91 069 100,-.

Til årsmøtet i OSPELI BORETTSLAG

REVISJONSBERETNING FOR 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Ospeli Borettslag for regnskapsåret 2004 som viser en positiv endring av disponible midler på kr. 359.483,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og internkontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2004 og for resultatet i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Bergen, 27. april 2005



Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor

Ospeli borettslag

Sak nr. 6 Innkomne forslag

6.1 Øking av garasjeinnskudd og garasjeleie

- Styret i Ospeli borettslag foreslår at garasjeinnskuddet økes fra kr. 25.000,- til kr. 30.000,-, med virkning fra generalforsamlingsdato.
- Leie av garasjene økes fra kr. 30,- til kr. 50,- pr. måned, med virkning fra og med 2005.

Begrunnelse:

Garasjeinnskudd: På ekstraordinær generalforsamling 08.10.80, ble det vedtatt å bygge 10 nye garasjer på parkeringsplassen, syd. I tillegg ble det tidligere vedtatt å bygge 4 garasjer i forlengelsen av nr. 1 til nr. 18, i alt 14 garasjer, og at finansieringen skulle skje ved innskudd. Byggekostnadene ble beregnet til kr. 8000,- pr. enhet.

For garasjene nr. 1 – nr. 18 ble det ved innflytting i 1971 betalt kr. 3000,- i depositum. Ved oppjustering og innbetaling av det resterende ble alle garasjer likestilt med innskudd kr. 8000,- pr. enhet.

Ved omsetning av garasjer skulle gjeldende prisforskrifter for andelsleiligheter anvendes. Prisstigningen den gang var 6%. Da prisreguleringen falt bort ble garasjeinnskuddene justert i forbindelse med byggingen av nye garasjer – sist i 1999. Innskuddene ble da satt til kr. 25.000,- pr. enhet.

Til sammenligning vil en garasjeplass i kjeller i et nybygg koste ca. kr. 100.000,-. Av denne grunn finner styret det rimelig at garasjeinnskuddet økes som foreslått.

Økt leie: Kommende vedlikeholdsarbeid på garasjene vil medføre betydelig reduksjon av garasjefondet. Det er behov for et stort fond for fremtidig omtekking av takene og lignende, slik at garasjeeierne i fremtiden ikke må dekke slike utgifter med større leieøkning.

Styret anbefaler ovenfor generalforsamlingen at det fremlagte forslag godkjennes

6.2 Ny borettslagslov. Nye vedtekter for Ospeli borettslag

Styret fremlegger forslag til nye vedtekter for Ospeli borettslag. Se vedlegg.

Begrunnelse:

Ny borettslagslov med vedtekter. Varslet iverksettelse 01.07.05

Styret anbefaler ovenfor generalforsamlingen at det fremlagte forslag godkjennes

6.3 Oljetankene i borettslaget

Styret i Ospeli borettslag fremlegger følgende forslag:

- Styret engasjerer Oljeservice A/S til å tømme og skumme alle oljetankene i borettslaget, i alt 53 tanker. Arbeidet utføres snarest.
- Totalkostnadene dekkes over borettslagets vedlikeholdsfond. De 4 andelseierne som ikke har oljetank, får utbetalt et beløp som tilsvarer kostnaden pr. andelseier.
- Hver enkelt andelseier må sørge for at det er tilgang til peilerøret til tankene.

Begrunnelse:

Våren 2004 forhandlet styret frem en avtale med Oljeservice A/S om tømning/skumming av oljetanken med en samlet kostnad på kr. 146.000,- eks, mva., pluss en del tillegg. I avtalen var det en forutsetning at alle tankene skulle taes under ett, og at borettslaget ville motta faktura. Dersom Oljeservice A/S skulle ha med hver andelseier å gjøre ville det blitt helt andre priser.

Oljetankene i borettslaget er hver enkelt andelseiers ansvar. Dersom en tank lekker ut olje er det den enkelte eier som er ansvarlig. Noen tanker har ligget ubrukt i mange år. Ingen vet hvor mye olje disse tankene inneholder. Dersom man ikke kan bekrefte hvem sin tank som lekker, faller hele ansvaret over på borettslaget. Tilsvarende saker har forekommet hvor den ansvarlige har fått store bøter.

Andelseierne i borettslaget er blitt gjort kjent med hvilke regler som gjelder for ståloljetanker. Disse skal nå kontrolleres etter 15 år, og senere hvert 5. år. På grunn av vanskeligheter med å grave opp tankene, har borettslaget fått godkjent fra Bergen Brannvesen at tankene fylles med miljøskum, og blir liggende.

Styret ønsker nå å få denne saken avsluttet, slik at man unngår flere oljelekkasjer i borettslaget.

Styret anbefaler ovenfor generalforsamlingen at det fremlagte forslag godkjennes

Vedtekter

for Ospeli borettslag org nr 954405877

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. oktober 1968, endret på generalforsamling 25. mai 1988 og den 11. mai 2005 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikraftttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ospeli borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Vedtekter for Ospeli borettslag

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Vedtekter for Ospeli borettslag

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen. Andelseieren må selv stå for utvendig maling av huset og altanen. Utvendig maling av husene skjer periodisk med noen års mellomrom.

Borettslagets styre/vedlikeholdsutvalg avgjør tid for maling av husene. Borettslaget bekoster malingen. Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle private utvendige installasjoner. Dette gjelder altan med skjermvegg, ekstra dør mot terreng med trapp og oljetank med utstyr. Andelseier er ansvarlig for skade på borettslagets eiendom som skyldes manglende vedlikehold av de private installasjonene.

Vedlikehold av lås til ytterdøren er andelseiers ansvar.

Andelseier må selv holde maling til altangulv og til trapp/tram foran inngangsdør.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

Vedtekter for Ospeli borettslag

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører nødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

Vedtekter for Ospeli borettslag

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Vedtekter for Ospeli borettslag

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Vedtekter for Ospeli borettslag

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Den enkelte andelseier skal ikke ha mer enn 2 biler fast parkert på borettslagets eiendom.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.