

Ospeli Borettslag

Innkalling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag

**Mandag 16.april 2007 kl.18.30
i Borghilds Minne kafeteria**

Dagsorden
etter Ospeli Borettslags vedtekter § 9:

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

OSPELI BORETTSLAG
STYRET



Tom Erik Fosse
Styremeder



John E.B. Rasmussen
Sekretær

1. Konstituering

- Valg av dirigent
- Valg av sekretærer
- Valg av protokollunderskrivere
- Valg av tellekorps

2. Årsberetning fra styret

Referanse: Vedlegg 1

3. Årsoppgjør

Referanse: Vedlegg 2

4. Valg

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til de ledige plassene i styret:

- Siv Raum, styremedlem
- Lars Petter Holgersen, styremedlem
- Roar Asphaug, 1.vararepresentant
- Edel Marie Nilsen Høgseth, 2.vararepresentant

4.1. Delegerte til BOB's generalforsamling

Delegert: Styrets leder

Vararepr.: Styrets nestleder

4.2. Valgkomiteen for neste års generalforsamling

Styret innstiller følgende:

- Ove Bertelsen, Komitéleder
- Rigmor Sørensen, Komitémedlem
- Sverre Hopen, Komitémedlem

5. Godtgjørelse til styret

Det bevilges i alt kr.64.000,- til styrehonorar og eksterne verv. Styret har selv fullmakt til å foreta fordelingen mellom vervene.

6. Innkomne forslag

6.1. Forslag fra Ingunn Moi – Støyskjerm foran rekke C

Ingunn Moi foreslår at det blir oppført støyskjerm foran rekke C.

Forslaget vedlegges i sin helhet. Referanse: Vedlegg 3

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen diskutere forslaget og ta en avgjørelse.

6.2. Forslag fra T. Nagelsen – Oppgradering av parkeringsplassen foran rekke H

Terje Nagelsen foreslår at parkeringsplassen foran rekke H oppgraderes.

Forslaget vedlegges i sin helhet. Referanse: Vedlegg 4

Styrets innstilling: Styret mener at det bør innhentes kostnadsoverslag over den foreslåtte oppgraderingen av parkeringsplassen foran rekke H sammen med kostnadsoverslag over nye støttemurer fra tilfluktsrommet og nordover til nr.320 samt ny støttemur for enden av den nye trappen på lekeplassen. Styret gis fullmakt til å igangsette forutsatt omfanget ligger innenfor forsvarlige kostnadsrammer.

6.3. Søknad fra Cathrine Theodorsen, Torgeir N. Eraker – Bygging av bod

Theodorsen, Eraker søker om bygging av utvendig bod i hagen nr.208.

Søknaden vedlegges i sin helhet. Referanse: Vedlegg 5

Styrets innstilling: Styret kan ikke anbefale søknaden.

6.4. Forslag fra Bente Nordquist, Randi og Arne Agdestein – Espalier/levegger

Nordquist, Agdestein foreslår at det gis anledning til å sette opp espalier/skillevegg mellom hagene/husene ved inngangspartiet.

Forslaget vedlegges i sin helhet. Referanse: Vedlegg 6

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen diskutere forslaget og ta en avgjørelse.

6.5. Søknad fra M. Sayyad – Montering av vindu i innvendig bod nr.244

M. Sayyad søker om å få montere vindu i innvendig bod.

Søknaden vedlegges i sin helhet. Referanse: Vedlegg 7

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen diskutere søknaden og ta en avgjørelse.

6.6. Søknad fra M. Sayyad – Montering av parabolantenne i 244

M. Sayyad søker om å få montere parabolantenne på altanen.

Søknaden vedlegges i sin helhet. Referanse: Vedlegg 8

Styrets innstilling: Styret kan ikke anbefale søknaden.

6.7. Handlingsplan for parkeringssituasjonen i borettslaget.

Styret ble ved forrige generalforsamling pålagt å fremme en handlingsplan for parkeringssituasjonen i borettslaget.

Planen vedlegges i sin helhet. Referanse: Vedlegg 9

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen diskutere de ulike tiltakene og eventuelt fremme forslag til styrets videre arbeider i forhold til dette.

Ospeli Borettslag

- Årsberetning fra styret -



INNHold

1. LAGETS VIRKSOMHET	2
2. STYRET OG STYRETS ARBEID	2
2.1. Styrets sammensetning og andre utvalg i perioden	2
2.2. Møtevirksomhet	3
2.3. Saker som har vært behandlet – av type forslag, klager og forsikring	3
2.4. Saker under arbeid og planlegging	4
2.4.1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold	4
2.4.2. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger	4
2.4.3. Arbeid og planer for å skape et miljøriktig borettslag(f.eks kildesortering)	4
3. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI.....	5
3.1. Forretningsførsel og revisjon	5
3.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring	5
3.3. Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere	5
3.4. Borettslagets lån og lånevilkår	6
3.5. Økonomi	6
4. BOMILJØ / SOSIALE AKTIVITETER / DUGNADSARBEID	7
5. FORHOLD SOM HAR INNTRÅDT ETTER REGNSKAPSÅRETS UTLØP.....	7
6. FORSKNING OG UTVIKLINGSARBEID.....	7
7. FORUTSETNING OM FORTSATT DRIFT.....	7
8. ARBEIDSMILJØ	7
9. LIKESTILLING.....	7
10. FORURENSING AV DET YTRE MILJØ.....	7

Ospeli Borettslag

- Årsberetning fra styret -



1. Lagets virksomhet

Lagets hovedformål er å leie ut borettslagets boliger til sine andelseiere.

2. Styret og styrets arbeid

2.1. Styrets sammensetning og andre utvalg i perioden

Styreleder:	Tom-Erik Fosse	Ansvar for løpende drift og økonomi
Nestleder:	Ove Bertelsen	
Styremedlemmer:	John B.Rasmussen	Sekretær
	Lars Petter Holgersen	
	Steinar Megård	BOB's representant i styret
Varamedlemmer.	Svein Walle	1 vararepresentant
	Rigmor Sørensen	2 vararepresentant
Vedlikeholdsutvalg	Ove Bertelsen	Leder
	Svein Walle	Medlem
	Lars Petter Holgersen	Medlem
Dugnadsutvalg	Lars Petter Holgersen	Leder
	Pål Totland	Medlem
Miljøutvalget	Svein Walle	Leder
	Rigmor Sørensen	Medlem
	Birgitte Engen Eriksen	Medlem
Garasjestyret	Ove Bertelsen	Leder
	Karstein Pedersen	Medlem
	Erling Hellesund	Medlem
Materialforvalter	Lars Petter Holgersen	
HMS leder	Edel Marie Høgseth	
Valgkomite	Berit Tande	Leder
	Sverre Hopen	Medlem
	Håkon Erdal	Medlem



2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter hvor i alt 111 punkter og 29 protokollerte saker har vært behandlet. Første møte var konstituerende styremøte.

Det har ved styret pr Feb. 2007 blitt godkjent 5 nye andelseiere siden forrige generalforsamling. De nye andelseierene er:

- Nr. 326 – Elisabeth Skarstein Waaler
- Nr. 270 – Jan Inge Eikeset og Eva-Cecilie Lossius Øyen
- Nr. 244 – Mahmoud Sayyad Hiam Al-Falah
- Nr. 208 – Torgeir Eraker og Cathrine L.Theodorsen
- Nr. 288 – Ketil Asbjørn Larsen

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

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer/ved forfall, med unntak av første vara Svein Walle, som har vært mye forhindret pga jobbturnus.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på BOB's kurs:

- BOB's høstseminar
- Budsjettarbeid
- Generalforsamlingsarbeid

2.3. Saker som har vært behandlet – av type forslag, klager og forsikring

- Hjemmeside for Ospeli Borettslag, www.ospeli.com
- Rekkverk for utvendig trapp på lekeplassen
- Status på avløpsrør i laget – Ikke avsluttet
- Vannskade i nr 272 – vanninntrengning
- Vannskade i nr 288 – lekkasje fra oppvaskemaskinuttak
- Nye ytterdører – Ikke avsluttet
- Oppgradering av tørkeskur
- Steinmur ved lekeområde – Ikke avsluttet
- Handlingsplan for parkeringssituasjon og fartsreduksjon – Legges frem på Generalforsamlingen 2007
- Flikkmaling av garasjedører – andelseier maler og laget stiller maling
- Søknad om skur for utvendig oljetank i nr 206
- Søknad om utbedring av fotballbanen
- Søknad om bygging av støyskjerm – Legges frem på Generalforsamlingen 2007
- Leiekontrakt i tilfluktsrommet
- Restarbeid fra Oljeservice
- Skadet pipe i nr 256
- Forslag om å ikke rive boden(ved oppgradering av tørkeskur) ved nordenden av A-rekken



- Trefelling foran rekken 222-232
- Lekkasje i pipe nr 232
- Lekkasje i reduksjonsventil i nr 272
- Lekkasje i reduksjonsventil i nr 206
- Lekkasje i reduksjonsventil i nr 260
- Lekkasje i reduksjonsventil i nr 254
- Lekkasje/vanninntrengning i nr 282
- Installasjon av varmepumpe i nr 264
- Forslag om innkjøp av ekstra brannvarslere
- HMS sjekkliste m/aksjoner

2.4. Saker under arbeid og planlegging

2.4.1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold

- Ref pkt 2.4.2

2.4.2. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger

- Det er behov for utskiftning av en del vinduer, spesielt de som går mot bakkeplan fra bad og bod. Trevirket er dårlig på en del av disse vinduene. Nye vinduer i plast/aluminium utførelse vil være å anbefale.
- Skader som følge av lekkasje fra pipe blir ikke dekket av lagets forsikring. En del piper er nå i så dårlig forfatning at det er behov for et vedlikeholdsprogram på innkledning av pipene i laget.
- Garasjedørene er etter hvert så gammel at det bør vurderes en inspeksjon for avdekking av treråte og annen forringelse av konstruksjonen.
- De gamle trappegjerdene av tre er sterkt preget av råte og bør skiftes til en mer bestandig og tidsmessig utførelse.
- Lekeplassen i Ospeli er ikke i så god forfatning som den burde. Den er heller ikke tidsmessig utført, og bærer preg av behov for vedlikehold og HMS tiltak.

2.4.3. Arbeid og planer for å skape et miljøriktig borettslag(f.eks kildesortering)

- Laget har individuell sortering av papir og husholdningsavfall. Laget bør vurdere å anskaffe en stasjon for sortering av plast, papp og glass.



3. Lagets drift og økonomi

3.1. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært Noraudit ANS.

3.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 59 like store andeler.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr 105.028.900,- for året 2006. Utover dette for kollektiv ulykke/død ved dugnad totalt 700.000,-. Premien for forsikringen totalt er kr 120.917,-

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre**.

Egenandel ved skader i 2006 utgjorde kr 6.000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styreleder, som er lagets forsikringsansvarlige. Dersom styreleder ikke er tilgjengelig skal styrets nestleder kontaktes, slik at skademelding kan bli varslet forsikringsselskapet.

3.3. Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I perioden 06/07 har 5 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

<u>Rom/hustype:</u>	<u>Pris:</u>
Nr. 326	2.430.000,-
Nr. 270	2.000.000,-
Nr. 244	2.415.000,-
Nr. 208	2.800.000,-
Nr. 288	2.350.000,-

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører.

Hvis noen ønsker takst på boligene må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Når det gjelder øvrige leilighets opplysninger henvises det til egen note i regnskapet.

Pr. 31.12.06 er 0 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere. Juridiske andelseiere har 59 av boligene.

Ospeli Borettslag

- Årsberetning fra styret -



3.4. Borettslagets lån og lånevilkår

TEKST	OPPR. GJELD	RETLÅN 01.01.2006	LÅNEOPPTAK 2006	BET. AVDR.2006	RETLÅN pr. 31.12.2006
DnB Annuitet, flytende rente.	1 250 000	562 589	0	117 114	445 475
Eiendomskreditt flytende rente	3 900 000	355 763	0	34 152	321 611
Husbanken Fast rente 3,7%	3 440 000	3 260 232	0	125 456	3 134 776
S U M:	8 590 000	4 178 584	0	276 722	3 901 862

Lånet i DnB er beregnet nedbetalt i 2009. Rente pt 4,2%.

Lånet i Eiendomskreditt er beregnet nedbetalt i 2014. Rente pt 4,4%.

Lånet i Husbanken er beregnet nedbetalt i 2024.

Husbanklånet har fast rente frem til juli 2009.

3.5. Økonomi

1. Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

2. Kommentarer til resultatregnskapet for 2007

Regnskapet ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 379.064 mot et budsjettert resultat på kr. 156.000. Årsaken til avviket mellom regnskapets resultat og budsjettert er i hovedtrekk høyere inntekter og lavere utgifter til drift og vedlikehold.

Styret foreslår at overskudd overføres annen egenkapital.

Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr. 102.374,-



4. Bomiljø / sosiale aktiviteter / dugnadsarbeid

Borettslaget har gjennom året arrangert følgende aktiviteter for beboerne: fotballdeltakelse i Bob-cupen og juletrefest/lysfest.

Av dugnadsarbeid har det vært gjennomført ryddedag, diverse utbedringer på lekeplass, såing av plener, samt diverse annen forefallende.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Dersom det har inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp skal dette nevnes særskilt. Dersom det ikke har inntrådt vesentlige forhold skal det også nevnes.

6. Forskning og utviklingsarbeid

Det har ikke vært forsknings- og utviklingsaktiviteter dette året.

7. Forutsetning om fortsatt drift

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

8. Arbeidsmiljø

Det er ikke registrert hendelser eller tilfeller som har ført til skader eller ulykker. Arbeidsmiljøet er tilfredsstillende og det er ikke registrert/iverksatt tiltak til forbedring.

9. Likestilling

Styret består av 1 kvinne og 6 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling ikke er tilfredsstillende, og at det derfor er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen. Styret har henvendt seg til valgkomiteen med bakgrunn i å ha et ekstra fokus på dette i sin nominasjonsprosess.

10. Forurensing av det ytre miljø

Avfallshåndtering i Ospeli er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler ved BIR. I forhold til kildesortering er det kun ordninger for papir og husholdningsavfall, mens laget ikke har ordning for sortering av plast, papp og glass.

Ospeli Borettslag

- Årsberetning fra styret -



Årsberetningen er underskrivet av samtlige styremedlemmer og forretningsfører.

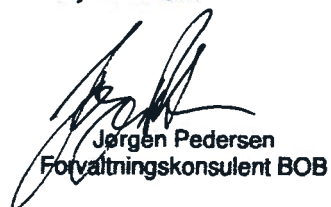

Tom-Erik Fosse
Styreleder


Steinar Megård
Styremedlem


Ove Bertelsen
Nestleder


John B. Rasmussen
Styremedlem


Lars Petter Holgersen
Styremedlem


Jørgen Pedersen
Forvaltningskonsulent BOB

Vedlegg 3 – Ref Innkalling pkt 6.1

Til: Generalforsamlingen 2007 - Ospeli Brl

Forslagsstiller: Ingunn Moi, Lillehatten 206

Søknad om støyskjerm foran rekke C, hus nr 202-220 - Miljøtiltak

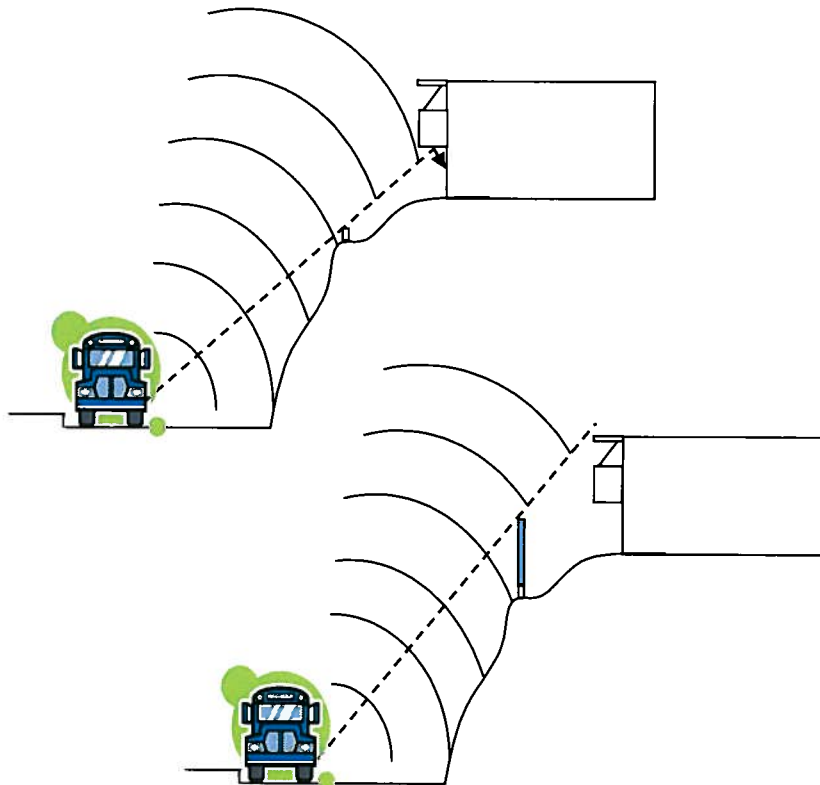
Vi forespør med dette skrevet generalforsamlingen om å gjøre vedtak på bygging av støyskjerm foran rekke C, hus nr 202-220.

Veien som går langs rekke C og videre opp mot Bråtet blir stadig mer trafikkert og økningen er betydelig sett i forhold til tiden før veien ble åpnet for gjennomkjøring til Bønes.

Støyen fra forbigående kjøretøy er på et slikt nivå at det ikke er mulig å snakke med naboen fra husets terrasser, med mindre man står ansikt til ansikt. Alle husets soverom i rekke C ligger mot veien, og støyen ved åpent vindu er svært sjenerende pga økende kjøring på nattestid, tidlig morgen og sent på kvelden. Støyen varierer nok noe beroende på beliggenheten, men muren er lavest fra hus nr 204/206 og øker gradvis nedover mot 220.

En støyskjerm i 2 meters høyde kan monteres direkte på eksisterende mur. Kostnadmessig utgjør muren gjerne 2/3 av prisen, og dermed vil montering på eksisterende mur være en rimelig installasjon sammenlignet med tilsvarende installasjon uten etablert mur. Totalt er det behov for ca 70 meter med skjerm og kostnaden estimeres til ca 3.000,- pr meter, i overkant av 200.000,- for en komplett installasjon.

Med en støyskjerm foran rekke C vil soverommene bli skjermet og det vil bli mer behagelig å oppholde seg både i hagen og på terrassen.



Bilde nr. 1 – Viser rekke C fra hovedveien slik det fremstår i dag



Bilde nr. 2 – Viser rekke C fra hovedveien med påtegnet støyskjerm



Vedlegg 4 – Ref Innkalling pkt 6.2

Forslag til generalforsamlingen.

19.02.2007

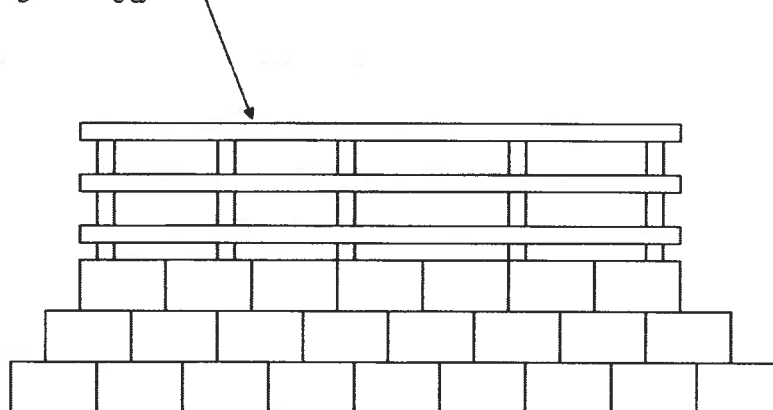
Ber generalforsamlingen i Ospeli brl. Stemme over innsendt forslag om oppgradering av parkeringsplass og plenområde nedenfor rekke H.

Fjerne trær og hekker fylle på jord slik at der kan sås en ny plen
Samtidig bygge gråsteinsmur (fra trapp til gangvei
inn til brattebakken) ca 70 centimeter høy mur med ett gjerde på toppen til skilting slik at det blir lettere å se privateplasser og hva som er gjesteparkering. Dette er ett område i borettslaget som trenger oppgradering da det har forfalt over flere år.

Styret i Ospeli innhenter pris og igangsetter oppgradering av nedre parkering og grøntområde nedenfor rekke H.

Mvh
Terje nagelsen
Lillehatten 222

Forslag til mur og gjerde



Vedlegg 5 – Ref Innkalling pkt 6.3

Til: Ospeli BRL

Fra: Cathrine og Torgeir
Lillehatten 208

SØKNAD OM BYGGING AV UTVENDIG BOD

Vi søker herved om tillatelse til å bygge en bod i nedre hage ved Lillehatten 208. Bodene vil få tilnærmet lik størrelse og utforming som tørkebodene som finnes på enden av hver husrekke i Ospeli BRL (ca. 10m²).

Om nevnte utforming ikke skulle passe borettslaget, er vi åpne for andre forslag.

Bergen 17.02.07


Cathrine L. Theodorsen


Torgeir N. Eraker

Vedlegg 6 – Ref Innkalling pkt 6.4

Lillehatten 18/2-07

Til Styret i Ospeli Borettslag

Til generalforsamling, 16/4-07:

Vi ønsker å fremme følgende forslag/endring til vedtektene i Ospeli borettslag:

FORLAG:

Espalier / levegger som skille mellom hagene / husene ved inngangspartiet.

Det må være tillatt for dem som måtte ønske det, å sette opp espalier / levegg mellom hagene / husene ved inngangspartiet.

For at det skal være en helhet over skillegjerdet / "vegger", mener vi at det bør lages en veiledende mal for disse. Dvs. at de samme mål følges enten det er et dekkende gjerde eller om det bygges som et espalier.

Se som et mulig eksempel, vedlagte skisse.

Begrunnelse:

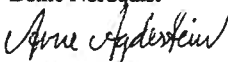
Det har i de seinere år dukket opp ulike former for skiller mellom rekkehusene våre, det være seg som store hekker, trær, forskjellige former for espalier eller ulike typer "boss-skur" eller tilbygg til oljetank, som er bygget opp som "vegg" inntil nabohagen.

Vi mener at så tett som vi bor innpå hverandre, må den enkelte selv få velge om de ønsker litt privatliv. Skiller skaper lunhet og kan være med på å gi et bedre utemiljø for den enkelte husstand. Beboerne må selv kunne bestemme om de ønsker busker og trær eller et mindre gjerdeskiller for å lage seg *sin* uteplass.

Ønsker man espalier / liten levegg, bør den ha et felles helhetlig preg og vi foreslår derfor en rådgivende mal.

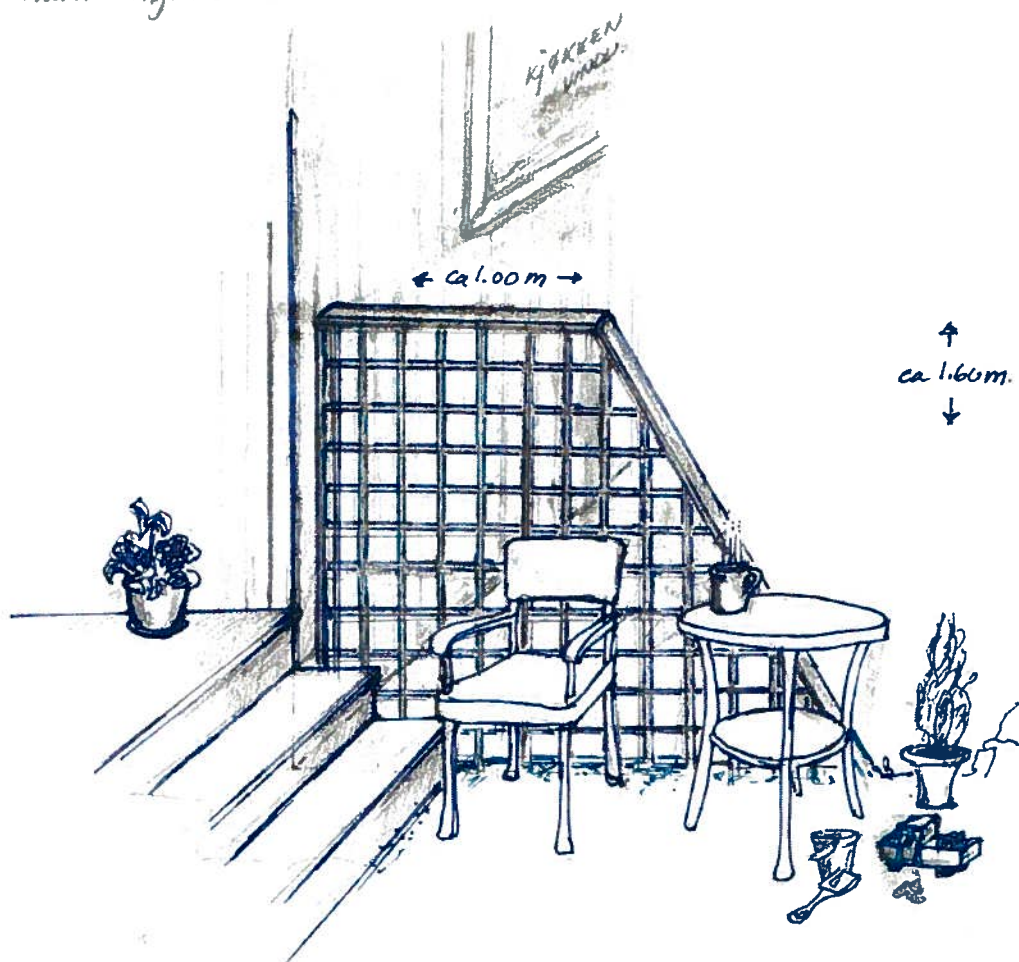
Med vennlig hilsen

Bente Nordquist


Arne Agdestein

Randi Agdestein

✓
Vedlegg til forslag fra
Berle Nordquist
Randi Hågstein



Skisse over forslag til espalier / leuegg
- her tegnet som espalier.

Mål for espalier / leuegg
høyde ca 1.60 m.
bredde ca 1.00 m.

Vedlegg 7 – Ref Innkalling pkt 6.5

M. Sayyad
Lillehatten 244
5148 Fyllingsdalen

Bergen, 12.01.07

Ospeli borettslag
Ved Styreleder

Viser til telefonsamtale samt muntlig svar på søknad om tillatelse til innsetting av vindu.

Dette er en ny søknad om tillatelse til å sette et vindu i Lillehatten 244. Min begrunnelse er som følger:

Jeg har tenkt grundig gjennom svaret som ble redegjort for over telefon vedrørende forrige søknad. Jeg har nå grunn til å tro at utfallet er et resultat av en mulig misforståelse. Videre tror jeg at jeg har bidratt til denne misforståelsen ved å legge frem utilstrekkelig og uklart skisse.

Innledningsvis vil jeg nevne at styret ved Ospeli borettslag har tidligere behandlet liknende saker. Som eksempel på dette kan jeg nevne at Thomas Raum sendte maken til denne sak. Hans søknad ble behandlet og avgjort på et ordinært styremøte siden det var gjort tilsvarende jobb tidligere i borettslaget.

Det er nok riktig at saken dreier seg om fasade endring, men det er ikke noe utenom det vanlig i og med flere andre før meg har søkt om og fikk tillatelse til å sette et vindu. Min søknad handler om akkurat det samme.

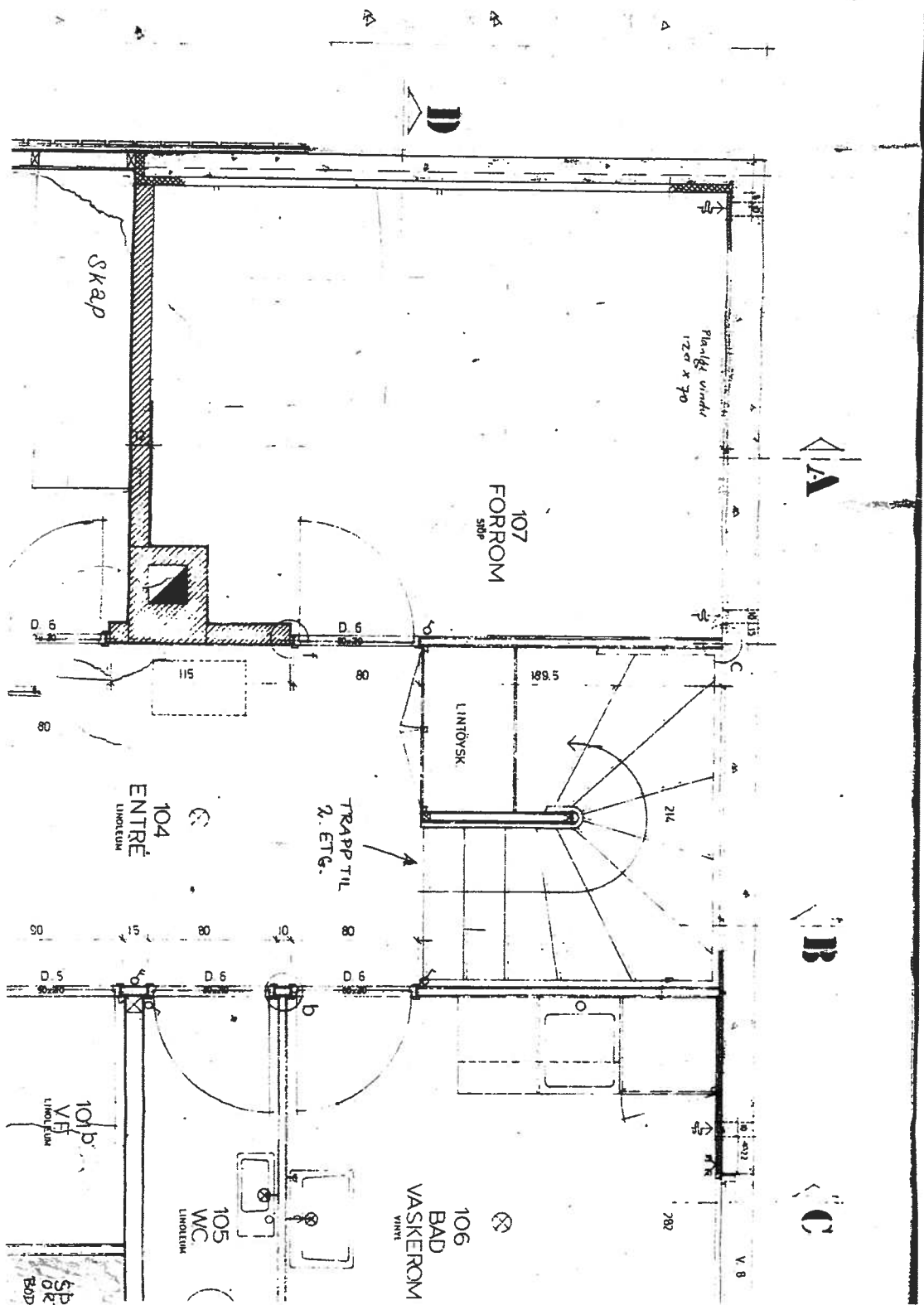
Vedlagt er kopi av hustegningen/ 1. etg. Området som er merket med grønn farge er stedet hvor vindue er planlagt. Målene er 120x70.

Jeg vil understreke at fasade endringen gjelder ikke sports- boden (merket rødt) som utgjør endeveggen av huset på den sørlige siden.

Denne endringen er nødvendig av helsemessige årsaker, og det er stort behov for plassen for mine barn. Derfor håper jeg på og ber om snarlig behandling.

Med hilsen
M. Sayyad





Vedlegg 8 – Ref Innkalling pkt 6.6

Mahmoud Sayyal
Lillehatten 244
5148 Fyllingsdalen

Bergen, 9/12-07

Ospeli Borettslag
Ved Styreleder T.E. Fosha

Viser til info-skisse og tilkutter meg med
dette å søke om tilkutt til å montere:

- 1) Varmepumpe: den vil bli montert på
veggen i trappegangene mellom 1. & 2.
etg.
- 2) Parabolantenne: Tidligere styreleder og
selger P. Totland har forklart hvor antenne
bør monteres. Iftkuttet vil bli montert iht
til disse instruksjonene.

Med hilsen
Mahmoud Sayyal

Mahmoud Sayyad

Lillehatten 244

Viser til tidligere sknad om montering av parabolantenne. Vedlagt er et bilde som viser hvordan antenne ser ut ner det er montert fast.

Kabel-tv som er borrettslagets tilbud tilfredsstiller dessverre ikke vert kuturelle behov. Det xnskes derfor e montere parabolantenne som vist pe bildet.

Hilsen

Mahmoud Sayyad



Vedlegg 9 – Ref Innkalling pkt 6.7

Generalforsamlingen i 2006 ba styret om å utarbeide en handlingsplan for bedring av parkeringssituasjonen i Ospeli Brl, samt tiltak for å redusere hastigheten i gatetunene.

Vedlagt følger grupperte tiltak som styret har vurdert. En del av tiltakene vil kreve mer detaljert arbeid, evt i samråd med konsulent/entreprenør, men styret ser det slik at videre fremdrift bør besluttes av generalsforsamlingen 2007.

Med dette har styret innfridd generalforsamlingens innstilling fra 2006.

Tiltak for å øke antall disponible parkeringsplasser:

1. De som har garasje kan bare ha en bil parkert på fellesområdet. Biler som skal stå i garasje skal ha en merking, de som skal stå på fellesparkering skal ha en annen merking. Gjesteparkering kan brukes av de som ikke har merking og ikke bor i laget.
2. Garasjer skal være i bruk – aktiv oppfølgingspolitikk på dette området. Tiltak dersom dette ikke følges?
3. Parkeringshus under laget. Gir mange plasser, men trolig umulig å finansiere.
4. Parkeringshus i området under fotballbanen og bort til enden av garasjerekken. Innkjørsel ved nye garasjer. Mulighet for 2 plan. Leiligheter på toppen. Kan også bygge leiligheter over garasjerekken ved tilfluktsrom for å finansiere parkeringshuset. Be BOB om å utrede muligheten? Mye fjell må sprenges bort. **Antall nye parkeringsplasser er ukjent.**
5. Parkeringsplasser mellom rekke B og C. Mulig problem er utrykningskjøretøyer og bossbil/varetransport. **10 nye parkeringsplasser er mulig.**
6. Plen bak rekke A **kan gi inntil 17 nye plasser** ved parkering i samme retning som garasjeneplassene.
7. Kalvehaugen. Grave/sprenge seg inn i samme høyde som fortauet, og det fylles i betong som gjør at bilene kommer opp kanten. Dybden er slik at fortauet beholdes. Kan stille krav om at det skal rygges inn. **4 nye plasser.**
8. Det er vurdert å utvide parkeringsområdet på nedsiden av borettslaget. Et "følsomt" område da området ikke er regulert til parkering.

Tiltak for å få bukt med feilparkering:

1. Håndheve "parkering utenfor oppmerkede plasser-forbudet". Dette kan settes ut til et selskap, dersom vi finner noen som vil gjøre det, eller vi kan gjøre det selv.

Tiltak for å senke farten i laget:

1. Fartsdumper mellom rekke B og C. Kan muligens vanskeliggjøre brøytejobben.
2. Sakset innsnevring av veien mellom rekke B og C. Kan medføre at BIR krever at alle boss spann for denne innkjørselen må fraktes til Kalvehaugen.
3. Bom mellom rekke B og C og ved innkjørselen til A-rekken. Bommen er konstruert slik at du må åpne bommen fysisk og etter innkjøring glir bommen sakte igjen. Bommen er ikke låst. Bommen merkes med "Innkjøring kun for nyttekjøretøy – parkering forbudt"



Manuell bom som kan lakkeres i svart eller grønt. Må låses opp med f.eks samme nøkkel som til tilfluktsrommet. Bommen må låses for å få med nøkkelen. Brannbil, sykebil, bossbil og andre kommer inn med "trekantnøkkel".

Pris: ca 18.000 ferdig montert i sort/grønn
(ca 16.000 kun galvanisert)



Hydraulisk bom som skyves opp og lukkes sakte igjen av seg selv

Krever jevnlig vedlikehold, 1 time 2 ganger pr år; ca 2000 kr/år

Pris: ca 40.000 ferdig montert

Til generalforsamlingen i Ospeli Borettslag

REVISJONSBERETNING FOR 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Ospeli Borettslag for regnskapsåret 2006 som viser et overskudd på kr. 379 064,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultat, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene 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 regnskapsestimer, 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 rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2006 og av resultatet i regnskapsåret 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 bokføringsskikk i Norge.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Bergen, 02. 04. 2007
BDO Noraudit Bergen AS



Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor

Årsregnskap 2006

Resultat

Tekst	Note	Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
Driftsinntekter:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 912 195	1 881 000	1 881 000
<u>Sum driftsinntekter</u>		<u>1 912 195</u>	<u>1 881 000</u>	<u>1 881 000</u>
Driftskostnader:				
Lønnskostnader		3 000	3 000	5 000
Dugnadsutgifter		16 050	71 000	71 000
Styrehonorar		64 000	60 000	64 000
Arbeidsgiveravgift		9 005	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		56 437	56 000	56 000
Kontingenter		11 800	12 000	12 000
Revisjonshonorar	3	4 188	4 000	4 000
Elektrisk strøm		26 620	22 000	26 000
Eiendomsskatt/kommunale avgifter		466 606	479 000	481 000
Forsikringer		116 823	125 000	129 000
Drift garasjer	7	9 299	0	10 000
Drift	4	417 636	449 000	232 500
Vedlikehold	5	207 592	282 000	1 135 000
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>1 409 056</u>	<u>1 572 000</u>	<u>2 234 500</u>
<u>Driftsresultat</u>		<u>503 139</u>	<u>309 000</u>	<u>-353 500</u>
Finansinnt. og -kostnader				
Renteinnt. fellesmidler		28 323	10 000	10 000
Andre renteinntekter		965	0	0
Renter Husbanken		-119 539	-117 000	-115 000
Renter bank/kred. inst.		-33 824	-46 000	-26 000
<u>Resultat av finansinnt. og -kostn.</u>		<u>-124 075</u>	<u>-153 000</u>	<u>-131 000</u>
<u>Resultat</u>		<u>379 064</u>	<u>156 000</u>	<u>-484 500</u>
Overført annen egenkapital		357 168	0	0
Overført til/fra andre fond		21 896	0	0

Årsregnskap 2006

Balanse

	Tekst	Note	2006
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		6	8 288 975
Tomt			291 006
Sum anleggsmidler			<u>8 579 981</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forsikringsskader (uoppgjort)			56 265
Bankinnskudd, kontanter			
Tilgode fellesmidler			1 340 527
Bank, egne konti			31 195
Sum omløpsmidler			<u>1 427 986</u>
SUM EIENDELER			<u>10 007 967</u>

Årsregnskap 2006

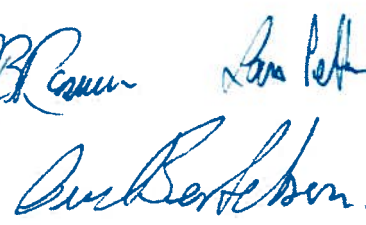
Balanse

	Tekst	Note	2006
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital:			
Andelskapital à kr 100,-			5 900
Opptjent egenkapital:			
Andre fond			130 531
Annen egenkapital	8		2 972 048
Sum opptjent egenkapital			3 102 579
Sum egenkapital			3 108 479
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pantegjeld Husbanken	9		3 134 776
Øvrig pantegjeld			767 086
Borettsinnskudd			2 324 600
Garasjeinnskudd			536 000
Sum langsiktig gjeld			6 762 462
Kortiktig gjeld:			
Forskuddsbetalte felleskostnader			18 546
Leverandørgjeld			118 480
Sum kortsiktig gjeld			137 026
Sum gjeld			6 899 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			10 007 967

Underskrifter:



TORD-ERIK FOSSE
STYRELEDER



Arne Bertelsen



Lars Petter Jørgensen

Årsregnskap 2006

Disponible midler

Tekst	Note	2006
Endring disponible midler i perioden:		
Disponible midler pr 01.01.2006		1 188 586
Periodens resultat		379 064
Fradrag for avdrag Husbanklån		-125 456
Fradrag for avdrag øvrige lån		-151 234
Endring disponible midler i 2006		<u>102 374</u>
Disponible midler pr 31.12.2006		<u>1 290 961</u>

Årsregnskap 2006

Note: 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 tom 2005 satt opp etter særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Det ble videre utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

Årsregnskapet for 2006 baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag av 30. juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Tekst	Resultat 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
Note: 2 Leieinntekter			
Leie boliger	1 805 400	1 805 000	1 805 000
Leie dugnad	70 800	71 000	71 000
Leie garasjer	31 195	0	0
Leie lager	4 800	5 000	5 000
Sum leieinntekter	1 912 195	1 881 000	1 881 000

Note: 3 Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note: 4 Drift

Adm.honorar forsikring	2 400	0	0
Containerutgifter	8 805	15 000	10 000
Egenandel forsikring	24 000	0	0
Eksterne kurs	1 150	10 000	15 000
Flaggstang/flagg	2 053	0	0
Gaver/Tilskudd	350	0	0
Gebyrer	0	29 500	0
GENERELLE KOSTNADER	3 938	50 000	36 000
Grøntanlegg	38 757	15 000	40 000
Huskasse	1 997	0	0
Konsulenthonorarer	1 438	0	10 000
Kontorutgifter	3 483	3 000	3 000
Lekeplass	2 391	2 000	0
Lokale	0	2 000	0
Lokaleutgifter	1 000	0	5 000
Møter/Sammenkomster	13 010	0	1 000
Nøkler	400	0	0
Oljetank	0	183 125	0

Årsregnskap 2006

Parkeringsplasser	2 326	0	0
Redskap/Verktøy	0	1 500	0
Refusjon	13 948	13 820	0
Serviceavtaler	4 819	7 000	7 000
Skadedyr	0	2 000	0
Snørydding/Brøyting	2 688	30 000	15 000
Telefon	0	1 000	1 000
Telefon ansatte privat	350	0	0
Tørkestativ	199 378	0	0
TV-abonnement	87 323	84 000	88 000
Utgifter v/dugnad	1 635	0	1 500
Sum drift	417 636	448 945	232 500

Note: 5 Vedlikehold

Ballplass	0	0	30 000
Dører	0	0	1 000 000
Drenering	0	10 000	0
Elektr.arbeid/-utstyr	0	5 000	0
Garasjer	49 876	0	0
GENERELLE KOSTNADER	0	50 000	50 000
Kloakk/Avløp	0	50 000	0
Konsulenthonorarer	8 503	10 000	0
Maling/Malerarbeider	7 479	5 000	0
Piper/skorsteiner	10 151	0	15 000
Rørleggerarbeid/-utstyr	9 475	15 000	0
Takarbeid	0	50 000	0
Tømrer-/snekkerarbeid	28 420	0	0
Trapper	0	85 000	10 000
Trapper	93 689	0	0
Vinduer	0	2 000	30 000
Sum vedlikehold	207 592	282 000	1 135 000

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

Note: 6 Bygninger

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

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

Note: 7 Garasjeregnskap

	Regnskap 2006	Regnskap 2005
INNETEKTER		
Innbetalinger	31 195	21 971
Sum inntekter	31 195	21 971
UTGIFTER		
Strøm	3 595	3 007
Forsikring	3 904	3 607
Dugnad	1 800	700
Generelle vedl.kostnader		5 782
Sum utgifter	9 299	13 096
RESULTAT	21 896	8 875

Årsregnskap 2006

Note: 8 Annen egenkapital

Fond pr 31.12.2005	1 188 586
Eiendeler pr 31.12.2005	9 857 096
Gjeld inkl fond pr 31.12.2005	8 322 167
Differanse overført annen egenkapital	2 723 515
Nedskrivninger anleggsmidler pga prinsippendring	0
Andre fond	108 635
Annen egenkapital pr 01.01.06	2 614 880
Resultat 2006	379 064
Overført andre fond	21 896
Annen egenkapital pr 31.12.06	2 972 048

Note: 9 Langsiktig gjeld

TEKST	OPPR. GJELD	RETLÅN 01.01.2006	LÅNEOPPTAK 2006	BET. AVDR.2006	RETLÅN pr. 31.12.2006
DnB Annuitet, flytende rente.	1 250 000	562 589	0	117 114	445 475
Eiendomskreditt flytende rente	3 900 000	355 763	0	34 152	321 611
Husbanken Fast rente 3,7%	3 440 000	3 260 232	0	125 456	3 134 776
S U M:	8 590 000	4 178 584	0	276 722	3 901 862

Lånet i DnB er beregnet nedbetalt i 2009. Rente pt 4,2%.

Lånet i Eiendomskreditt er beregnet nedbetalt i 2014. Rente pt 4,4%.

Lånet i Husbanken er beregnet nedbetalt i 2024.

Husbanklånet har fast rente frem til juli 2009.

PANTSTILLELSER

Verdi bygninger og tomt kr. 8.579.981,- (bokført) er stilt som sikkerhet for pantstillelse rest kr. 6.503.152,- (lån og borettsinnskudd).

Forsikringssum 2006: kr. 104 053 800,-