



Innkalling

Det kalles herved inn til ordinær
generalforsamling i Ospeli borettslag

Onsdag 25.april 2012 kl. 18.30,
i Borghilds Minne kafeteria.

Dagsorden

	Side
1 Konstituering	
<u>2.Årsberetning for 2011/12 for Ospeli borettslag.....</u>	<u>2</u>
2.1Lagets virksomhet.....	2
2.2Styret og styrets arbeid	2
2.3Lagets drift og økonomi 2011.....	4
2.4Sosiale aktiviteter / dugnad / bomiljø.....	5
2.5Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.....	6
2.6Forutsetning om fortsatt drift.....	6
2.7Arbeidsmiljøet (HMS).....	6
2.8Likestilling.....	6
2.9Forurensning av det ytre miljø.....	6
<u>3. Valg.....</u>	<u>8</u>
<u>4.Godtgjørelse til styret.....</u>	<u>8</u>
<u>5.Innkomne forslag.....</u>	<u>8</u>
5.1Ordensregler.....	8
5.2Ureglementert bygging.....	10
5.3Innglassing av terrasse.....	11
5.4Åpne for utbygging av andel med inngang fra øst.....	12
5.5Åpne for utbygging av deler av underetasjen.....	14

Vedlegg:

1. Revisors beretning
2. Regnskap for 2011
3. Fullmaktsskjema

Rolf Solberg
Styreleder

Arne Hagesæther
Sekretær

2. Årsberetning for 2011/12 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.

2.2 Styret og styrets arbeid

a) Styrets sammensetning

Styreleder:	Rolf Solberg (ekstern)	
Styremedlemmer:	Roar Asphaug	(nestleder)
	Arne Hagesæther	(sekretær)
	Torgeir N. Eraker	(garasje- og parkeringsansv., vedlikeholdsleder)
	Ingunn Moi.	(dugnadsleder)
Varamedlemmer:	Stein Høgseth	(HMS)
	Lars Frydendal	(materialforvalter)

Andre utvalg/komiteer:

Valgkomite:	Norvald Eltvik	(leder)
	Kjetil A. Gjøsæter	(medlem)
	Elene M. Lislevand	(medlem)

Miljøutvalg: Interesserte bes kontakte valgkomiteén.

b) Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter.

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

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med styremedlemmer.

c) Saker som har vært behandlet.

Utført vedlikehold

Tak på garasje 1-40 er tekket på nytt. Det ble samtidig utført reparasjoner på tekning på tørkeskurene.

To garasjeporter er skiftet ut.

Rekkverk på trapper er skiftet ut. Her var det egentlig bare planlagt å ta trappen ned mot nedre parkeringsplass, men styret besluttet å ta alle når man først var i gang. Rekkverkene er av typen bergensrekkverk, levert av Smi Mekaniske AS.

Gjerde ved lekeplassen er skiftet ut til en mer egnet type, men har likevel en utforming som står i stil til de nye rekkverkene ellers.

Skader på gjerde nedenfor C-rekken er utbedret, og det er montert et nytt gjerde på den høye muren ved garasje nr. 22.

Det er utført diverse utbedringer på asfaltdekket i laget, og P-plasser er merket på nytt.

Det er lagt opp en ny liten mur ved trapp ved garasje nr. 40.

Det er satt ut noe ny beplantning.

Skjæring/skrent ved innkjørsel er sikret med gressbakke (fallsikring).

Det er satt opp to bommer på internveier ved rekke A og B-C.

Det er skiftet ut en del råteskadet trepanel på takfremspring over veranda.

Tilfluktsrommet er ryddet med tanke på bruk som snekkerverksted.

Nattland Hage og Anlegg AS utfører vedlikehold av grøntarealer (vedlikeholdsavtale).

Teamservice 7 AS utfører salting og brøyting (vedlikeholdsavtale).

Laget har hjemmeside på internett, www.ospeli.no, og styrets e-postadresse er: styret@ospeli.no. Beboerne oppfordres til å bruke denne adressen ved behov for kommunikasjon med styret, men det går også fint å skrive brev til styret og legge det i postkassen til nestleder (merkes med "Styret i Ospeli BRL"). Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig.

d) Saker under arbeid og planlegging

Planlagt vedlikehold

Nytt trepanel på takfremspring over veranda skal males.

Det planlegges utskifting av gamle vinduer i husene (ikke avklart til GF).

3 garasjeporter vil bli skiftet ut.

Trapp ved garasje nr. 40 får skiferbelegg, og trapp nedenfor tilfluktsrom pusses opp.

Bom ved rekke A skal tilpasses noe, for at den skal fungere optimalt.

Diverse oppgraderinger/utbedringer på grøntanlegg utføres.

Styret arbeider med reklamasjoner i forbindelse med "nye" ytterdørene.

Vedlikeholdsavtaler med Nattland Hage og Anlegg og Teamservice 7 AS videreføres.

e) Garasjene

To garasjer fikk nye leietakere i perioden 2011/12. I tillegg har det blitt gjort noen garasjebytter. Garasjeinnskuddet reguleres etter konsumprisindeksen, og er nå på kr. 33.700,-.

f) Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Det er gjennomført en HMS runde i laget.

Lekeplass har årlig tilsyn av ArealConsult, og det skal gjøres noen mindre utbedringer våren 2012.

Det ble gjort en gjennomgang av laget med tanke på fallhøyder og gjerder. Dette resulterte i oppsetting av gjerde på mur ved garasje nr. 22, samt utbedringer på gjerde nedenfor C-rekken. Ny runde påbegynnes i 2012, eventuelt med utbedring/sikring der dette er påkrevd.

Det ble montert opp to bommer i laget, på internveier ved rekke A og B-C. Disse bommene har til hensikt å høyne terskelen for å kjøre bil inn i lagets indre områder, noe som gir mindre trafikk og dermed bedre sikkerhet for både små og store. Erfaringen så langt er at bommene fungerer etter hensikten.

Bergen kommune har gjennom sine ROS-prosjekter sett på rasfare i ulike deler av kommunen. Styret gjorde en henvendelse til kommunen om dette, og fikk til svar at Ospeli borettslag ikke ligger i et område som vurderes som rasfarlig.

2.3 Lagets drift og økonomi 2011

a) Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB).

Borettslagets revisor har i 2011 vært KPMG AS.

b) Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.

Borettslaget har i alt 59 rekkehus.

Borettslagets sine eiendommer, hus og garasjer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 134.383.600,- i 2011 i Tryg.

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 vil i 2011 utgjøre kr 5.000,- pr. skade.

Egenandel ved naturskade er kr. 8000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret@ospeli.no slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Borettslaget er medlem i Sikringfondet.

c) Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

Det er omsatt en bolig i borettslaget i 2011 til en pris på kr. 2.650.000 eks. fellegjeld.

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.

Pr. 31.12. 2010 er ingen av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere. Ingen av boligene er eid av juridiske andelseiere.

d) 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 2011:

Regnskapet er pr. 31. desember 2011 gjort opp med et positivt resultat på kr. 144 173,-, mot et budsjettert positivt resultat på kr. 227 000,-. Avviket kommer i hovedsak av større kostnader enn budsjettert på vedlikehold av garasjer og utskifting av gjerder/rekkverk.

Endringen i de disponible midlene har i perioden vært negativ med kr 112 829,-, mot en budsjettert positiv endring på kr 24 000,-. Endringen i forhold til budsjett kommer bl.a. av følgende:

Periodens resultat ikke så godt som forventet, av grunner nevnt over.

Investering i veibommer er balanseført (aktivert).

Avdrag på lån i DNB større enn budsjett.

Revisors beretning og komplett årsregnskap følger som vedlegg 1 og 2.

2.4 Sosiale aktiviteter / dugnad / bomiljø

a) Sosiale aktiviteter

Før jul ble det arrangert lysfest med fakkeltog og tenning av julegran. Nissen kom på besøk, og det ble servert julekaker, gløgg og julebrus. Det var god oppslutning blant barnefamiliene i laget.

b) Dugnad.

Det ble utført 109,5 timer dugnad i 2011.

Beplantning/rydding av tilfluktsrom: 23 timer

Snømåking/tak, rydding, vedlikehold: 72 timer

Maling/veimerking: 14,5 timer

I løpet av 2011 arrangerte vi to ryddedager. Disse dagene ble blant annet brukt til smøring av værhaner, renske opp takrenner og tømme sandfeller. Nyperoser rundt lekeplass ble fjernet, og området ved siden av rekke B (mot lekeplass) ble ryddet. Her ønsker vi i 2012 å få plantet på nytt. I områder ellers rundt i laget ble skog/nyskudd tynnet ut.

Det er kjøpt inn en høvlebank som står tilgjengelig for beboerne i tilfluktsrommet.

c) Bomiljø

Det er styrets oppfatning at bomiljøet i laget er godt.

Laget har ikke hatt miljøutvalg i perioden 2011/2012. Nye andelseiere oppfordres spesielt til å vise engasjement mot styret ift. opprettelse av utvalg for perioden 2012/2013. Miljøutvalgets arbeid er et viktig bidrag til å opprettholde engasjement for en sosial profil hvor mennesket står i fokus.

Laget består av mange generasjoner, og utvalget bør således representere generasjonene slik at man sikrer interesse på tvers av disse, og dermed kan unngå tilløp til generasjonskløft og interessekonflikter. Ta kontakt med styret om du ønsker å være med og starte miljøutvalg i Ospeli borettslag.

2.5 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det er ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsåret 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 Arbeidsmiljøet (HMS)

Ospeli borettslag har ingen ansatte.

Det har ikke skjedd arbeidsulykker / uhell i forbindelse med dugnad eller lignende.

2.8 Likestilling

Styret har i perioden bestått av én kvinne (styremedlem) og 6 menn (2 vara).

Styret mener at dette ikke er optimalt med tanke på likestilling, men det er valgkomitéens oppgave å eventuelt gjøre noe med det.

2.9 Forurensning av det ytre miljø

Ospeli borettslag forurensar ikke det ytre miljø mer en hva som er vanlig for et borettslag.

Borettslaget har en forsvarlig ordning ved henting av avfall via kommunal renovasjonsordning.

Borettslaget benytter kildesortering for papir, plast og restavfall.

Underskrifter.

Dato:

**Rolf Solberg
Styreleder.**

**Roar Asphaug
Nestleder.**

**Arne Hagesæther
Sekretær.**

**Ingunn Moi
Styremedlem.**

**Torgeir N. Eraker
Styremedlem.**

3. Valg

Valgkomitéens innstilling til nytt styre:

Vara: Per Løvfall (Lillehatten 312)

Vara: Helge Bjørlo (Lillehatten 288)

Styremedlem: Stein Høgseth (Lillehatten 308)

Styremedlem: Stig Liabø (Lillehatten 326)

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomitéen foreslår en samlet styregodtgjørelse på **kr. 131.000,-** for styreperiode 11/12.

Dette basert på forrige styrehonorar kr. 130.000,- og en vekst i KPI på 1,2%.

Kr 48.000,- er reservert ekstern styreleder. Foredling av resterende sum kr 83.000 foreslås fordelt av avtroppende styre.

5. Innkomne forslag

5.1 Ordensregler

Forslagsstiller: Styret

Ordensreglene for Ospeli Borettslag har ikke vært oppdatert på mange år, og bærer preg av dette. Styret har utarbeidet forslag til oppdaterte ordensregler som presenteres på neste side.

Forslag til vedtak: Ordensregler vedtas som foreslått av styret.

Ordensregler for Ospeli borettslag



Regler må vi ha, men like viktig er det at du er med på å skape et godt bomiljø.

Ta hensyn til andre i borettslaget. Gjør ditt for å skape trivsel for deg selv og andre.

- a) Beholdere for papir og restavfall, samt plastsekker, settes ut tidligst kvelden før henting og før kl. 22:00. Beholderne hentes tilbake tømmedagen før kl. 22:00. Beholderne må ikke overfylles da dette gjør at lokket ikke lukker tett til. Beholderne skal være merket med husnummer.
- b) Andelseier skal sørge for at trær og busker på de private områdene ikke vokser høyere enn hustaket, eller på annen måte er til sjenanse for nabo. Hekker/busker og trær må ikke vokse ut over kantsteiner mot vei. Man må også være varsom med beplantning opp etter husvegger, da dette kan medføre råteskader. Hold det rent og ryddig utenfor huset ditt.
- c) Støyende arbeid som hamring og saging i eller utenfor huset må ikke utføres etter kl 19.00 på hverdager (kl. 18.00 på lørdager). Støyende eller sjenerende arbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager.
- d) Innenfor borettslaget er det ikke lov å parkere utenom de oppmerkede parkeringsplassene. Husk at en feilparkert bil kan være nok til at en brannbil ikke kommer frem i tide. Kjør minst mulig innenfor laget, husk vi har mange små barn. Feilparkerte biler kan fjernes på eiers bekostning (ved beslutning av styret eller av den styret bemyndiger). De som disponerer garasje skal parkere bilen sin i denne.
- e) Det er plass til å vaske bil utenfor tilfluktsrommet, og slange til spyling finnes innefor den ytterste døren. Rydd opp etter deg. Det er ikke tillatt å vaske bil på denne plassen når det er frost.
- f) Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten styrets samtykke. Hunden skal ikke slippes løs i borettslaget. Hundeeier plikter å fjerne ekskrementer etter sin hund på borettslagets eiendom.
- g) Fotballspill mellom husrekkene er ikke tillatt. Det henvises til borettslagets ballplass.
- h) Andelseierene plikter å vedlikeholde-/rengjøre eventuell oljebrenner for å unngå soting og sjenerende lukt i borettslaget.

Styret i Ospeli BRL

Dato: GF 25.04.2012

5.2 Ureglementert bygging

Forslagsstiller: Styret

På generalforsamling 2009 ble det vedtatt at styret skulle gå gjennom laget en gang pr. år for å se etter eventuelle nye byggverk/installasjoner som ikke var omsøkt og godkjent. Videre ble styret gitt mulighet til å godkjenne søknader om oppføring av byggverk/installasjoner som er «like» noe som allerede finnes i laget (terrasser, boder, varmepumper, etc.).

Dette vedtaket har vist seg vanskelig å følge opp, da ingen byggverk er 100% «like». Styret har valgt å ikke påtale noen tilfeller av ureglementert/«ulovlig» bygging, da en praktisering av «likt» ville være urimelig overfor alle andelseiere som har bygd noe som ligner på det som finnes fra før.

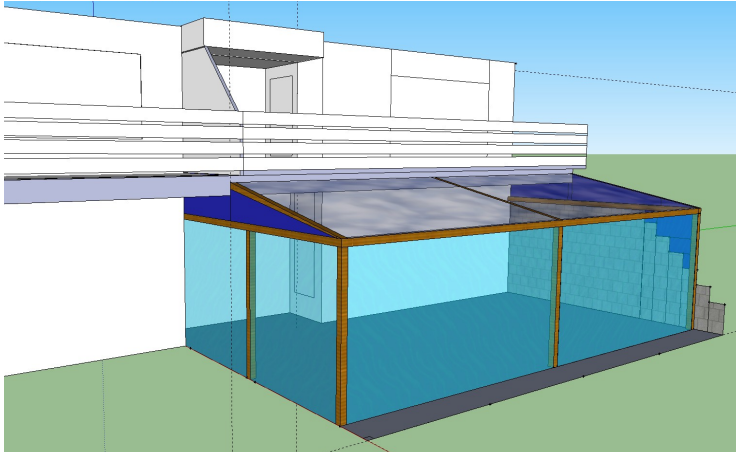
Styret ber derfor om at «lik» endres til «tilsvarende», slik at styret gis handlingsrom til å vurdere om tillatelse kan gis eller ikke. I motsatt fall må i praksis alle fremtidige søknader om terrasser, skur, varmepumper etc. behandles på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Ordlyden i vedtak om ureglementert/«ulovlig» bygging fra 2009 endres fra «lik» til «tilsvarende». All utbygging skal skje etter godkjenning fra styret.

5.3 Innglassing av terrasse

Forslagsstiller: Birgitte Engen Eriksen og Lars Petter Holgersen, 218

Det søkes herved om å få sette opp glassvegger og tak (uisolert vinterhage) på dagens terrasse i Lillehatten 218.



Glassveggene er av typen Primo (se lyserom.no), er laget av 4 mm herdet glass og standard høyde er 199cm. Takplatene produseres av Isolux og de leveres i forskjellige varianter; alt etter hvor mye lys som slippes gjennom.

Arbeidet er søkepliktig og alle kostnadene ifm arbeidet bæres av søker.

Dagens terrasse ble bygget av forrige eier og stikker 4,60 meter ut fra veggen. I 1975 ble det fattet et vedtak om utparsellering hvor mange av husene ble omfattet av "4 meters-regelen". For å tilpasse oss denne regelen vil innglassingen kun strekke seg 4 meter ut fra veggen.

Noen dager før generalforsamlingen vil det bli satt opp materialer som vil vise rammene for den uisolerte vinterhagen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tillater innglassing av terrasse som skissert over.

Styrets innstilling:

Styret har valgt å ikke ha noen mening om saken, og ber generalforsamlingen diskutere og stemme over forslaget.

5.4 Åpne for utbygging av andel med inngang fra øst

Forslagsstiller: Birgitte Engen Eriksen og Lars Petter Holgersen, 218

Vi søker herved om at det åpnes for å bygge ut den enkelte andel slik at den fra utsiden vil se ut som på de vedlagte skissene.

Tegninger utarbeides på søkers bekostning.

Gebyrer i forbindelse med byggesøknaden betales av søker.

Eventuelle økte kostnader for borettslaget som følge av utbyggingen (eksempelvis økte kommunale avgifter, forsikring) viderefaktureres andelen som bygges ut.

Styret vurderer, og fastsetter størrelsen på en eventuell månedlig ekstrainnbetaling til vedlikehold.

Dersom generalforsamlingen godkjenner utbyggingsforslaget, vil styret få fullmakt til å behandle like søknader for fremtiden.

Hvorfor bygge ut?

Denne utbyggingen gir en større stue og de store vinduene slipper inn mye lys.

Dersom vegg mellom stue og kjøkken åpnes opp (et søkepliktig tiltak) vil den gjennomgående løsningen gi godt med naturlig belysning på kjøkkenet.

I underetasjen blir soverommet trukket ut til det arealet som i dag er under altanen.

Dermed frigjøres arealet i det gamle soverommet, og dette ser vi for oss brukt til lekerom.

Forslag til vedtak: *Generalforsamlingen vedtar forslag til å åpne for utbygging som skissert over.*

Vedlegg: 2 skisser

Styrets innstilling:

Styret har valgt å ikke ha noen mening om saken, og ber generalforsamlingen diskutere og stemme over forslaget.

Vedlegg til sak 6.4



5.5 Åpne for utbygging av deler av underetasjen

Forslagsstiller: Birgitte Engen Eriksen og Lars Petter Holgersen, 218

Dette er et utbyggingsforslag som kan gjennomføres i rekkene med inngang fra øst.

Forslaget har de samme forutsetningene som forslaget over. Den eneste forskjellen er at det kun er kjelleretasjen som blir større.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar forslag om å åpne for utbygging av kjelleretasjen, som skissert.

Vedlegg: 3 skisser

Styrets innstilling:

Styret har valgt å ikke ha noen mening om saken, og ber generalforsamlingen diskutere og stemme over forslaget.

Vedlegg til sak 6.5

Skisse over innredning i kjelleretasjen:



Skisser over hvordan det blir seende ut fra utsiden:



OSPILI BORETTSLAG – GF 2012

VEDLEGG 1

Revisors beretning

OSPÉLI BORETTSLAG – GF 2012

VEDLEGG 2

Regnskap for 2011

OSPILI BORETTSLAG – GF 2012

VEDLEGG 3

Fullmaktsskjema

FULLMAKT

Med hjemmel i burettslagslova §7-3 gir jeg/vi
fullmakt til å representere meg/oss på årets generalforsamling i Ospeli borettslag.

Andelseier(e):

Adresse: Lillehatten

Dato:

Signatur:

Utdrag fra burettslagslova (Lov om burettslag, LOV-2003-06-06-39):

§ 7-3. Fullmektig. Rådgivar

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

(2) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillet det.