



Innkalling

Det kalles herved inn til ordinær
generalforsamling i Ospeli borettslag

Onsdag 15. april 2009 kl 1830,
i Borghilds Minne kafeteria.

Dagsorden

	Side
1. Konstituering	
2. Årsberetning fra styret for 2008	3
3. Regnskapet for 2008	9
4. Godtgjørelse til styret	19
5. a) Valg - endring av vedtektene	19
b) Valg til styret	19
6. Innkomne forslag	
a. Søknad om utbygging	20
b. Garasjene i borettslaget	26
c. Ikke-søkt bygging i laget – nullstilling	32
d. Vedlikehold av tregjerder og "private" grøntanlegg	33

Lars Petter Holgersen
Styreleder

Siv W Raum
Sekretær

ÅRSBERETNING 2008 FOR OSPELI BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

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

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

a) Styrets sammensetning

Styreleder:	Lars Petter Holgersen
Nestleder:	Roar Asphaug
Styremedlemmer:	Siv W Raum (sekretær)
	Torgeir Eraker
	Steinar Megård (BOB)
Varamedlemmer.	Eirin Gjermundnes
	Kjell Ove Bang

Andre utvalg:

Vedlikeholdsutvalg	Torgeir Eraker	Leder
Dugnadsutvalg	Roar Asphaug	Leder
Miljøutvalget	Ingen	
Garasjer admin.	Torgeir Eraker	Leder
HMS	Eirin Gjermundsnes	Leder
Valgkomite	Tom-Erik Fosse	Leder
	Edel Høgseth	Medlem
	Rigmor Sørensen	Medlem

b) Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter.

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.

c) Saker som har vært behandlet

Sakene styret behandler blir med årene mer og mer komplekse og behovet for ekstern bistand øker. Styret har derfor ved et par anledninger brukt jurist hos BOB for å formulere brev i saker hvor andelseiere har vært motpart. Slike saker har vist seg å være spesielt ressurskrevende.

d) Saker under arbeid og planlegging

Styret har arbeidet en del med 2 av sakene som det skal stemmes over på årets generalforsamling. Den ene saken dreier seg om ny hvor vedlikeholdsansvaret for garasjeportene skal ligge, samt forslag til ny garsjekontrakt. Den andre saken går på å få nullstilt borettslaget når det gjelder ulovlig bygging.

Styret har kjøpt inn en datamaskin og opprettet elektronisk arkiv. Det legges opp til å i økende grad bruke nettsiden vår www.ospeli.com til å legge ut informasjon til beboerne, og beboerne oppfordres til å nytte e-post ved kommunikasjon med styret.

Tekniske tegninger (bygg, vann og avløp) er skannet og lagret på nettsidene våre.

Utført vedlikehold

- Grunnarbeidene på fotballbanen ble avsluttet sommeren 2008. Banen ble oppgradert med nytt dekke og ny drenering, og den store haugen med grøntavfall ble fjernet. Det gjenstår enkelte arbeider med gjerder og mål, og styret vil vurdere å utføre dette i 2009.
- Det har kommet en del reklamasjoner på de nye ytterdørene, og styret jobber med å få entreprenøren til å rette opp i disse.
- Det ble fjernet en del trær og busker som hadde vokst seg større enn ønsket. Ut over dette ble det ikke utført tyngre vedlikeholdsoppgaver i laget i 2008.
- Høsten 2008 ble det inngått avtale med Nordheim servicepartner AS om brøyting av borettslaget. Firmaet var det eneste som gav oss tilbud. Styret er ikke fornøyd med arbeidet som er gjort og har gitt tilbakemelding om dette med presisering om hvordan arbeidet ønskes utført.
- Lekeplassen er nå på det nærmeste fullført. Det er lagt opp en lav steinmur i bakkant, og skråningen over er ryddet. Grusdekket på plassen er skiftet ut, og nedre trapp er rehabilitert og tilrettelagt med rampe for barnevogner. Arbeidet er utført av firmaet Hage og Naturstein AS. Det mangler en utendørs sandkasse, samt noe jord på begge sider av nedre trapp og rampe, men begge deler vil komme på plass våren 2009.
- På nedre parkeringsplass legges det opp en lav steinmur langs nedre parkeringsplass, og arbeidet utføres av firmaet Hage og Naturstein AS. Muren vil heve kvaliteten på området vesentlig, og arbeidet ventes fullført ila våren.

Planlagt vedlikehold

- Det er i budsjettet for 2009 satt av penger til å foretanødvendig asfaltering i borettslaget.
- En del av garasjetaket vil bli reparert
- Styret har inngått avtale med Nattland Hage om vedlikehold av grønranlegget da dette har forfalt over flere år
- Endeveggene vil bli malt i 2009 og husene er planlagt malt i 2010 hvorefter planen er at de skal males hvert 5. år.

Mulig behov for vedlikehold

- Styret har engasjert Bergen Rørinspeksjon for å undersøke avløpsrørene i borettslaget med tanke på fremtidig vedlikeholdsbehov.

3. Lagets drift og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor har i 2008 vært BDO Noraudit Bergen AS.

b) Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 116.904.500,- i 2008 hus IF skadeforsikring. Et godt tilbud fra Vesta gjør at de er vårt forsikringsselskap i 2009.

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 2009 utgjøre kr 5.000.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret@ospeli.com slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

c) Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

3 av rekkehusene har skiftet eier i perioden 6/4-08 til 23/2-09:

- Nr. 288 – Helge Bjølo og Maria Eugenia Cordona
- Nr. 234 – Anne Hagesæther og Stein Helge Berge
- Nr. 248 – Geir Angell og Benedickte Jensen

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. 2008 er ingen av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere. Ingen av boligene er eid av juridiske andelseiere.

Borettslagets lån og lånevilkår

Note: 14 Langsiktig gjeld (jfr. forskriftenes paragraf 6).

TEKST	OPPR. GJELD	RESTLÅN 01.01.2008	LÅNEOPPTAK 2008	BET. AVDR.2008	RESTLÅN pr. 31.12.2008
DnB Annuitet, flytende rente.	1 250 000	326 608	0	124 223	202 385
Eiendomskreditt flytende rente	3 900 000	288 384	0	33 297	255 087
Husbanken Fast rente 3,7%	3 440 000	3 004 635	0	135 001	2 869 634
S U M:	8 590 000	3 619 627	0	292 521	3 327 106

Lånet i DnB er beregnet nedbetalt i 2010. Rente pr 2/2-09 er 5,30%.

Lånet i Eiendomskreditt er beregnet nedbetalt i 2014. Rente pr 29/1-09 er 5,90%.

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
opprinnelig pantstillelse	kr	10 914 600	(Lån og Borettsinnskudd).
Restgjelde lyder på	kr	5 651 706	
Forsikringssum 2008	kr	116 904 500	(Bygninger og garasjer)

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 2008

Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 597.320,- hvorav kr 32.563 tilskrives garasjeregnskapet.

3. Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr. 324.609,-. Pr 31/12-08 er de disponible midlene på kr 497.306,-

4. Bomiljø/ sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Borettslaget har gjennom året arrangert følgende aktiviteter for beboerne:

a) Sosiale aktiviteter

- Juletrefest/lysfest.

b) Dugnad

Det er utført ca 200 timer dugnad i 2008. Innbetalingen fra andelseierne dekker inntil 944 timer. Følgende arbeid er utført:

- Div. malingsarbeid
- Gressklipping
- Snømåking, strøing
- Diverse rydding, hagearbeid
- Reparasjon av gjerder
- Graving/grøfting vedrørende drenerør

c) Bomiljø

Det er gjennomført to ryddedager, en vår og en høst. På disse var ca 10 av borettslagets 59 andelseiere representert.

Det er kjøpt inn ny bensindrevet ryddesag/kantklipper til laget. Eksisterende gressklipper er overhaldet.

Laget har ikke hatt miljøutvalg i perioden 2008/2009. Flere ble forespurt, men det lyktes ikke styret å etablere utvalget. Det oppfordres spesielt nye andelseiere å vise engasjement mot styret ift opprettelse av utvalg for perioden 2009/2010. Arbeidet fra miljøutvalget er et viktig bidrag i å opprettholde engasjement mot 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. Styrets fokus i perioden har vært mot yngre generasjoner pga påkrevd vedlikehold av lekeplass og ballbane. Det har av samme årsak vært lite fokus på tiltak ift bomiljø mot senior og den voksne andelen av laget.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

6. Forutsetning om fortsatt drift

Opplysninger om forutsetningen om fortsatt drift, og en bekreftelse på at det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

7. Arbeidsmiljø (HMS)

I 2008 har følgende HMS-arbeid blitt gjennomført:

- Beskjæring av noen trær ved trappen ned fra fotballbanen, grunnet dårlig sikt for bilistene som kommer fra hoved veien.
- Det ble i desember sendt ut sjekkliste angående brannvern tiltak til husstandene, for egen gjennomgang av boligen.
- I februar 09 fikk alle husstandene utdelt ett batterier til brannvarsler.

8. Likestilling

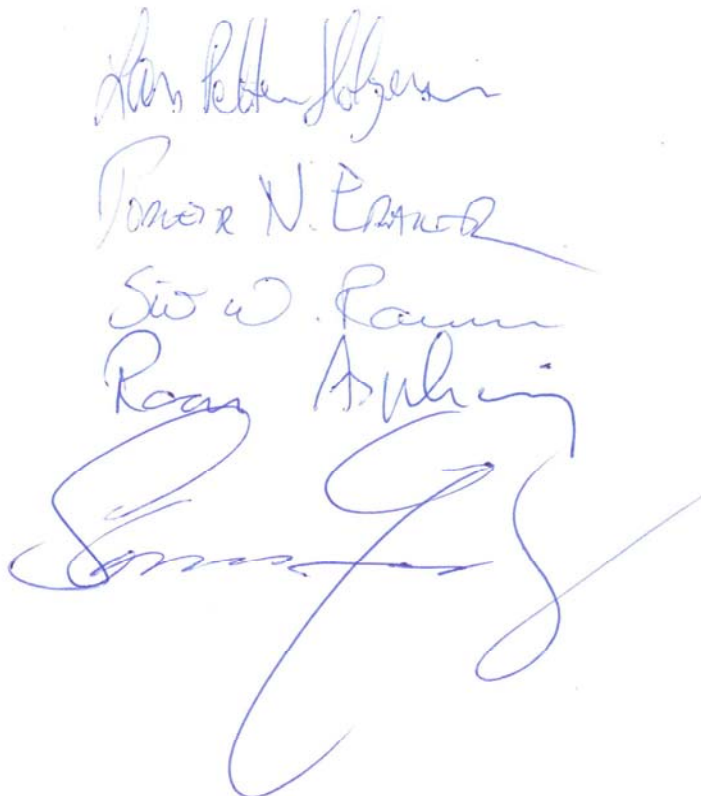
Styret består av 2 kvinner (1 vara) og 5 (1 vara) menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling ikke er optimal, generalforsamlingen oppfordres til å velge et styre med bedre likestilling mellom kjønnene.

9. Forurensning av det ytre miljø

Hvis borettslaget forurensar det ytre miljø skal dette opplyses selv om omfanget kan ansees som normalt for borettslag. I denne forbindelse kan det for eksempel nevnes at avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Videre kan det opplyses om tiltak i forbindelse med kildesortering m.v.

Underskrifter:

Dato:



Årsregnskap 2008

Resultat

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 191 085	2 059 835	2 100 000	2 346 000
Sum driftsinntekter		2 191 085	2 059 835	2 100 000	2 346 000
Driftskostnader:					
Dugnadsutgifter		30 100	14 550	40 000	20 000
Styrehonorar	4	154 000	128 000	64 000	109 000
Arbeidsgiveravgift	5	22 870	18 429	9 000	15 000
Forretningsførerhonorar	6	58 551	56 465	58 000	65 000
Kontingenter		11 800	11 800	12 000	18 000
Revisjonshonorar	7	6 500	4 750	7 000	7 000
Elektrisk strøm		10 498	14 677	26 000	20 000
Eiendomsskatt/kommunale avgifter		475 206	453 668	481 000	480 000
Forsikringer		128 678	125 054	141 000	121 000
Drift garasjer	15	12 611	6 829	10 000	10 000
Drift	8	330 392	264 634	409 000	555 000
Vedlikehold	9	197 310	1 542 335	370 000	392 000
Avskrivninger	13	29 810	2 484	0	30 000
Sum driftskostnader		1 468 325	2 643 675	1 627 000	1 842 000
Driftsresultat		722 759	-583 839	473 000	504 000
Finansinnt. og - kostnader					
Renteinnt. fellesmidler		22 236	44 743	10 000	10 000
Andre renteinntekter		1 706	1 520	0	1 000
Sum finansinnt.		23 942	46 263	10 000	11 000
Renter Husbanken		109 994	114 854	110 000	105 000
Renter bank/kred. inst.		39 387	37 032	37 000	30 000
Sum finanskosn.		149 381	151 886	147 000	135 000
Resultat av finansinnt. og -kostn.		-125 439	-105 623	-137 000	-124 000
Resultat		597 320	-689 462	336 000	380 000
Overført annen egenkapital		564 757	-727 522	0	0
Overført til/fra andre fond		32 563	38 060	0	0

Årsregnskap 2008

Balanse			
	Note	2008	2007
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10	8 288 975	8 288 975
Tomt		291 006	291 006
Andre anleggsmidler	13	116 756	146 566
Sum anleggsmidler		8 696 737	8 726 547
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Debitorer	11	3 110	8 711
Forsikringsskader (uoppgjort)		81 510	44 425
Bankinnskudd, kontanter			
Tilgode fellesmidler		641 608	763 600
Sparebanken Vest - Garasje		0	60 557
Sum omløpsmidler		726 227	877 293
SUM EIENDELER		9 422 965	9 603 840

Årsregnskap 2008

Balanse			
	Note	2008	2007
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital:			
Andelskapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital:			
Andre fond (Garasjefond)	15	151 278	168 591
Annen egenkapital		2 859 159	2 244 526
Sum opptjent egenkapital		3 010 437	2 413 117
Sum egenkapital		3 016 337	2 419 017
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pantegjeld Husbanken	14	2 869 634	3 004 635
Øvrig pantegjeld		457 472	614 992
Borettsinnskudd		2 324 600	2 324 600
Garasjeinnskudd		526 000	536 000
Sum langsiktig gjeld		6 177 706	6 480 227
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 498	33 732
Leverandørgjeld		44 305	597 840
Kreditorer	12	42 750	73 024
Arbeidsgiveravgift		15 369	0
Avsetning styrehonorar		109 000	0
Sum kortsiktig gjeld		228 922	704 596
Sum gjeld		6 406 628	7 184 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 422 965	9 603 840

Underskrifter:

Three handwritten signatures in blue ink are visible. The first signature is on the left, the second is in the middle, and the third is on the right. They appear to be the names of the representatives of the board or management.

Årsregnskap 2008

Disponible midler

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Endring disponible midler i perioden:				
Disponible midler pr 01.01.	172 697	1 290 961	172 697	497 306
Periodens resultat	597 320	-689 462	0	0
Periodens resultat budsjett	0	0	336 000	380 000
Tilbakeføring avskrivning	29 810	2 484	0	30 000
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsm.	0	-149 050	0	-100 000
Fradrag for avdrag Husbanklån	-135 001	-130 141	-135 000	-140 000
Fradrag for avdrag øvrige lån	-157 520	-152 094	-160 000	-168 000
Tillegg/fradrag for endring i depositum	-10 000	0	0	0

Endring disponible midler pr 31.12.	324 609	-1 118 264	41 000	2 000
--	----------------	-------------------	---------------	--------------

Disponible midler pr 31.12.	497 306	172 697	213 697	499 306
------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Spesifikasjon av disponible midler:

Kortsiktige fordringer	67 122	19 404	0	0
Kontanter og bank	641 608	824 157	0	0
Sum omløpsmidler	708 729	843 561	0	0
- kortsiktig gjeld	211 424	670 864	0	0
Disponible midler pr 31.12.	497 306	172 697	0	0

Årsregnskap 2008

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.

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Note: 2 Leieinntekter				
Andel felleskostnader	1 911 600	1 840 800	1 912 000	1 982 000
Bredbånd	88 500	0	0	176 000
Dugnadsinnbetalinger	141 600	141 600	142 000	142 000
Lager	4 800	4 800	5 000	5 000
Utleie garasjeplasser	44 585	72 635	41 000	41 000
Sum leieinntekter	2 191 085	2 059 835	2 100 000	2 346 000

Note: 3 Lønn

Antall ansatte: 0

Antall årsverk: 0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Note: 4 Styrehonorar				
Avsetn. styrehonorar	45 000	64 000	0	0
Styrehonorar	109 000	64 000	64 000	109 000
Sum styrehonorar	154 000	128 000	64 000	109 000

Note: 5 Arbeidsgiveravgift

Arbeidsgiveravgift	16 525	9 405	9 000	15 000
Avsetn. aga Styrehonorar	6 345	9 024	0	0
Sum arbeidsgiveravgift	22 870	18 429	9 000	15 000

Note: 6 Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar	58 416	56 465	58 000	61 000
Tilleggstjenester	135	0	0	4 000
Sum forretningsførerhonorar	58 551	56 465	58 000	65 000

Årsregnskap 2008

Note: 7 Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Note: 8 Drift				
Adm.honorar forsikring	600	3 600	5 000	5 000
Administrativ bistand	767	767	0	1 000
Aktivitetsgruppe	0	300	0	0
Arrangement	3 106	1 000	0	0
Asfaltarbeid	3 125	0	0	0
Avløp	13 912	0	0	0
Ballplass	0	0	0	8 000
Brannutstyr/-sikring	339	0	0	0
Bredbånd	58 764	0	0	176 000
Containerutgifter	19 824	15 993	15 000	20 000
EDB-utgifter	9 215	300	0	0
Egenandel forsikring	6 000	-6 000	18 000	18 000
Eksterne kurs	1 400	0	10 000	10 000
Erstatninger	750	0	0	0
Gaver/Tilskudd	300	594	2 000	1 000
Gebyrer	97	0	0	0
GENERELLE KOSTNADER	0	2 860	20 000	0
Grøntanlegg	18 834	484	20 000	40 000
HMS-tiltak	0	1 100	5 000	3 000
Juridisk bistand	2 250	9 450	10 000	10 000
Kloakk/Avløp	5 725	18 133	20 000	20 000
Konsulent honorarer	0	0	10 000	10 000
Kontorutgifter	1 777	711	5 000	5 000
Lekeplass	2 973	2 829	5 000	10 000
Lyspærer/lysrør	7 740	0	0	2 000
Miljøprosjekt	0	42 275	30 000	0
Møter/Sammenkomster	2 529	1 650	15 000	5 000
Nøkler	556	738	0	0
Parkeringsplasser	0	0	5 000	0
Plener	356	17 044	30 000	40 000
Plenklipper	145	0	0	0
Rekvista	408	0	0	0
Skadedyr	9 715	4 988	6 000	8 000
Slamsuging	5 588	0	0	6 000
Snørydding/Brøyting	22 879	11 645	25 000	30 000
Telefon	0	0	1 000	0
Tørkestativ	0	0	10 000	5 000
Trefelling	38 000	38 750	40 000	15 000
TV-abonnement	86 083	94 679	100 000	93 000
Utgifter v/dugnad	2 428	0	2 000	2 000
Utstyr	3 377	0	0	10 000
Veier	348	0	0	0
Verktøy	484	747	0	2 000
Sum drift	330 392	264 634	409 000	555 000

Utarbeidet av Bergen og Omegn Boligbyggelag - 06.03.2009

Årsregnskap 2008

	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Note: 9 Vedlikehold				
Asfaltarbeid	0	0	0	40 000
Ballplass	121 688	0	70 000	15 000
Dører	0	1 030 000	0	0
Elektr.arbeid/-utstyr	7 427	0	0	10 000
Fuktskader	1 422	0	0	5 000
GENERELLE KOSTNADER	0	0	50 000	30 000
Konsulentonorarer	5 174	28 682	20 000	70 000
Lekeplass	40 000	0	0	0
Lekkasjer	20 100	0	0	5 000
Maling/Malerarbeider	0	12 656	30 000	117 000
Piper/skorsteiner	0	367 440	25 000	0
Rekkverk	0	30 625	30 000	0
Rørleggerarbeid/-utstyr	0	0	20 000	15 000
Skadesak	1 500	69 236	50 000	25 000
Tilfluktsrom	0	2 822	0	0
Tømmer-/snekkerarbeid	0	0	30 000	30 000
Trapper	0	0	15 000	0
Vinduer	0	875	30 000	30 000
Sum vedlikehold	197 310	1 542 335	370 000	392 000

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

	Regnskap	Regnskap
Note: 10 Bygninger		
Boliger (anskaffelse)	6 915 922	6 915 922
Garasjer	819 513	819 513
Påkostninger før 1990	553 540	553 540
Sum bygninger	8 288 975	8 288 975

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

	Regnskap	Regnskap
Note: 11 Debitorer		
Lagene fakturering boende	0	6 030
Overføring mellom år	3 110	2 681
Sum debitorer	3 110	8 711

	Regnskap	Regnskap
Note: 12 Kreditorer		
Ikke hevet styrhonorar	0	73 024
Overføring mellom år	42 750	0
Sum kreditorer	42 750	73 024

Årsregnskap 2008

Note: 13 Andre anleggsmidler (pr. anleggsmiddel)

	Lekeapparater	Total
Anskaffet år	2 007	
Antatt levetid	5	
Opprinnelig kostpris	149 050	149 050
+ nyanskaffet i året	0	0
- salg/utrangering til	0	0
anskaffelseskost		
Kostpris 31.12	149 050	149 050
Samlet avskrivning 01.01	2 484	2 484
+ avskrivninger i år	29 810	29 810
- avgang samlede avsk. på	0	0
salg/utrangering		
Samlede avskrivninger per	32 294	32 294
31.12		
Bokført verdi pr. 31.12	116 756	116 756

Note: 14 Langsiktig gjeld (jfr. forskriftenes paragraf 6).

TEKST	OPPR. GJELD	RETLÅN 01.01.2008	LÅNEOPPTAK 2008	BET. AVDR. 2008	RETLÅN pr. 31.12.2008
DnB Annuitet, flytende rente.	1 250 000	326 608	0	124 223	202 385
Eiendomskreditt flytende rente	3 900 000	288 384	0	33 297	255 087
Husbanken Fast rente 3,7%	3 440 000	3 004 635	0	135 001	2 869 634
S U M:	8 590 000	3 619 627	0	292 521	3 327 106

Lånet i DnB er beregnet nedbetalt i 2010. Rente pr 2/2-09 er 5,30%.

Lånet i Eiendomskreditt er beregnet nedbetalt i 2014. Rente pr 29/1-09 er 5,90%.

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
opprinnelig pantstillelse	kr	10 914 600	(Lån og Borettsinnskudd).
Restgjelde lyder på	kr	5 651 706	
Forsikringssum 2008	kr	116 904 500	(Bygninger og garasjer)

Årsregnskap 2008

Note: 15 Garasjeregnskap

	Regnskap 2008	Regnskap 2007
INNTEKTER		
Leie innbetalinger	41 475	41 400
Strøm inntekter	3 110	2 681
Renteinntekt	589	808
Sum inntekter	45 174	44 889
UTGIFTER		
Strøm	3 110	2 681
Forsikring	9 501	4 148
Dugnad		
Generelle vedl.kostnader		
Sum utgifter	12 611	6 829
RESULTAT	32 563	38 060

Garasjefond

IB	168 590,96
Vedlikehold i 2006	-49 876,00
Resultat 2008	32 563,00
UB	151 277,96

4 Godtgjørelse til styret

Styret har egenrapportert 420 timer styrearbeid i 2008/2009. På fjorårets generalforsamling ble det presisert at det er mer lønnsomt å jobbe dugnad enn å sitte i styret. Dersom honoreringen av å sitte i styret skal være høyere enn kr 150 pr time (etter skatt) må bruttobeløpet være 275kr ved 44,8% marginalslett.

*Styret foreslår derfor at det bevilges kr (420*275) 115.500 i styrehonorar.*

5 Valg

a) Endring av vedtektene

BOB har signalisert at de vil avskaffe ordningen med BOB-oppnevnte i de borettslagene som er tilknyttet BOB, dette fra valget i 2010. Styret anbefaler generalforsamlingen å endre vedtektene allerede i 2009 da styret trenger den økte arbeidskapasiteten et nytt styremedlem fra borettslaget vil tilføre.

Styret forslår at følgende setning fra vedtektenes § 8-1 (3) slettes:

” Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1)”

b) Valg til nytt styre

Valgkomiteen har ikke lyktes i å finne kandidat til ledervervet og styret har derfor henvendt seg til BOB for å fremskaffe en ekstern kandidat. Styret har vurdert følgende kandidat til styreledervervet:

Rolf Solberg

Rolf har mange års erfaring som styreleder i borettslag med rekkehus, og han krever et honorar på kr. 48.000,- for å påta seg vervet. Rolf blir presentert på generalforsamlingen.

Øvrige kandidater som har sagt seg villig:

Styremedlem:	Lars Petter Holgersen	(2 år)
Styremedlem:	Norvald Eltvik	(2 år)
Vara:	Eirin Gjermundnes	(1 år)
Vara:	Lars F Frydendal	(1 år)

6 a) Søknad om utbygging

Forslagsstiller: Tom-Erik Fosse & Ingunn Moi. Nr. 206

Søknad om utbygg av underetasje - hus nr 206

Vi søker med dette generalforsamlingens godkjenning til å bygge ut underetasjen i vår andel, nr 206 i rekke C. Utvidelsen gjelder fremtrekking av underetasje – slik at denne vil gå i flukt med altan i 2 etg. En slik utvidelse vil gi kjærkomne ca 20m² ekstra boligareal uten nevneverdig endring av fasade(se tegninger).

Andre forhold i forbindelse med utbygg:

1. Andelseier betaler for byggesøknad og utarbeidelse av tegninger iht. gjeldende krav og regler. For utførelse av arbeidet skal det benyttes personell/firma med godkjenning for ansvarsrett.
2. Nødvendige tiltak som berører lagets infrastruktur i fm vann, avløp og elektrisitet/kabler skal skje i samarbeid med styret og skal dekkes av andelseier.
3. Andelseier betaler selv evt. økning i kommunale avgifter som følge av utvidet areal. Styret fastsetter beløpet og indeksregulerer dette.
4. Andelseier betaler selv evt. tillegg i forsikringspremie som følge av utvidet areal. Styret fastsetter beløpet og indeksregulerer dette.
5. Andelseier har ansvar med ytre vedlikehold av tak over tilbygg inklusive alle overganger mot andre bygningsdeler. Styret gis fullmakt til å tegne avtale med andelseier om disse forhold, som kan tinglyses på borettsandelen for andelseiers regning.
6. Andelseier fører byggesak på vegne av laget, mot Bergen Kommune, og betaler alle relevante gebyrer.

Utbygget skal varsles styret senest 1 mnd før igangsettelse, for å sikre at styret er orientert, og dermed kan gjøre nødvendige eventuelle endringer i husleie, samt avtale tid for oppstart.

Andelseier er selv ansvarlig for at utbygget ferdigstilles innen 3 mnd fra oppstart på byggeplass. Oppstartsdato skal avtales med styret før oppstart. Ved forsinkelse kan styret iverksette tiltak for ferdigstillelse på andelseiers regning. Byggearbeidet skal foregå innenfor rammer som beskrevet i ordensreglene.

Andelseier skal selv ta vare på dokumentasjon og overlevere denne til ny andelseier ved salg, jmf avhendingsloven. Tinglyst avtale om vedlikehold sikrer videreføring av dette ved evt salg. Andelseier skal også levere elektronisk kopi av all dokumentasjon til styret ved ferdigstillelse av arbeidet.

Merk!

Det spesifiseres at denne søknaden angår andelen Lillehatten 206, men at utbygging iht denne utforming ivaretar likhetsprinsippet om at alle teknisk sett kan søke samme utbygg:

- Rekke C har inngangsparti oppe, men fremføring av fasaden i underetasje kan i praksis utføres for alle andelene. Rekkene B, D, E vil ha behov for tilbaketrukket inngangsparti, med vel 1 meter pga regn og drev ved åpning av ytterdør.
- Med hensyn til brannteknisk vil alle rekkene tilfredsstille kravene til avstand som er 8 meter, se vedlegg 3.
- Utvidelsen kan teknisk sett gjennomføres for alle og godkjente tegninger fra andel 206 vil bli gjort tilgjengelig. Forslagsstillerne kan formidle svært rimelig tegningspakke for de andre hustypene dersom det er interesse for det.

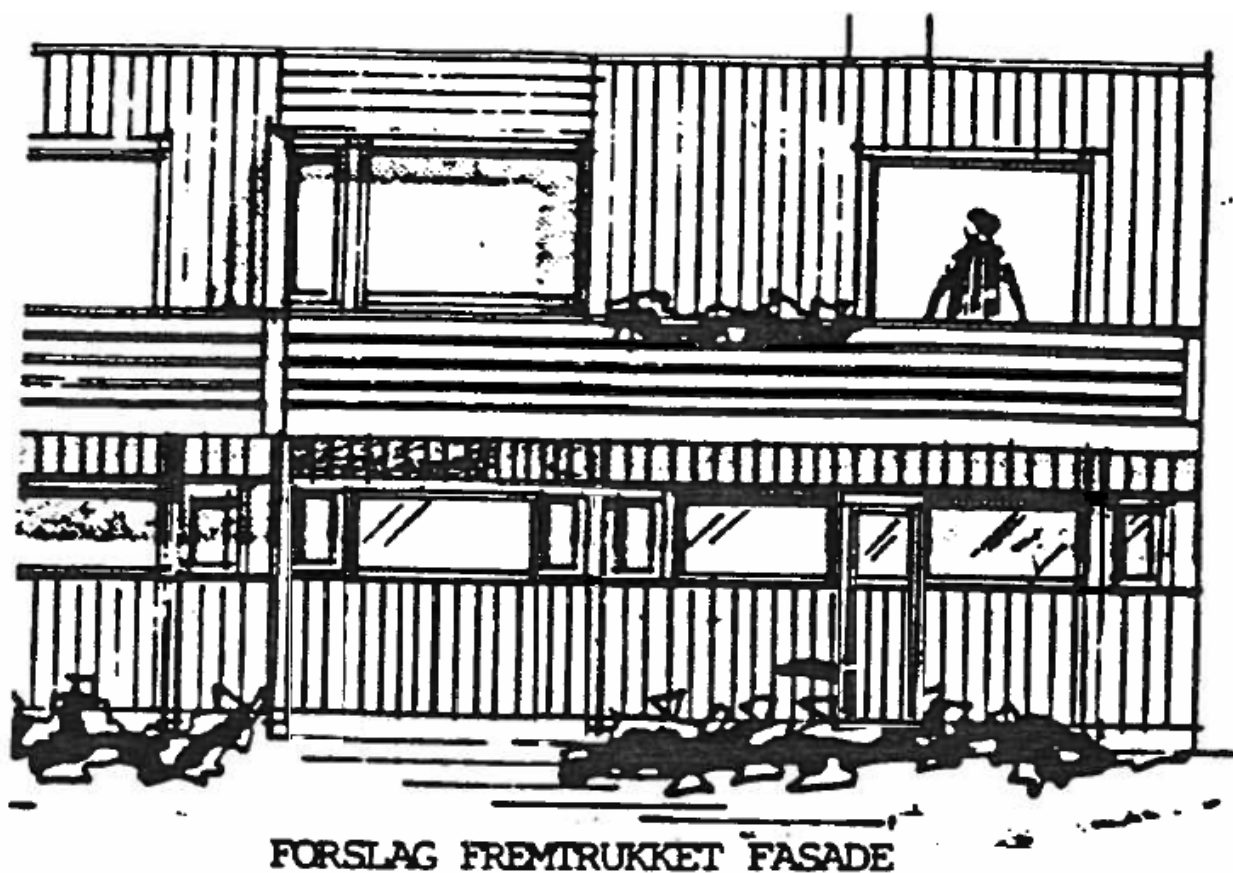
Vedlegg 1 – Fasade i front

Vedlegg 2 – Planskisse etter tilbygg

Vedlegg 3 – Brannteknisk og teknisk utførelse iht Byggforsk 525.305

Vedlegg 4 – Perspektiv fasader fra øst

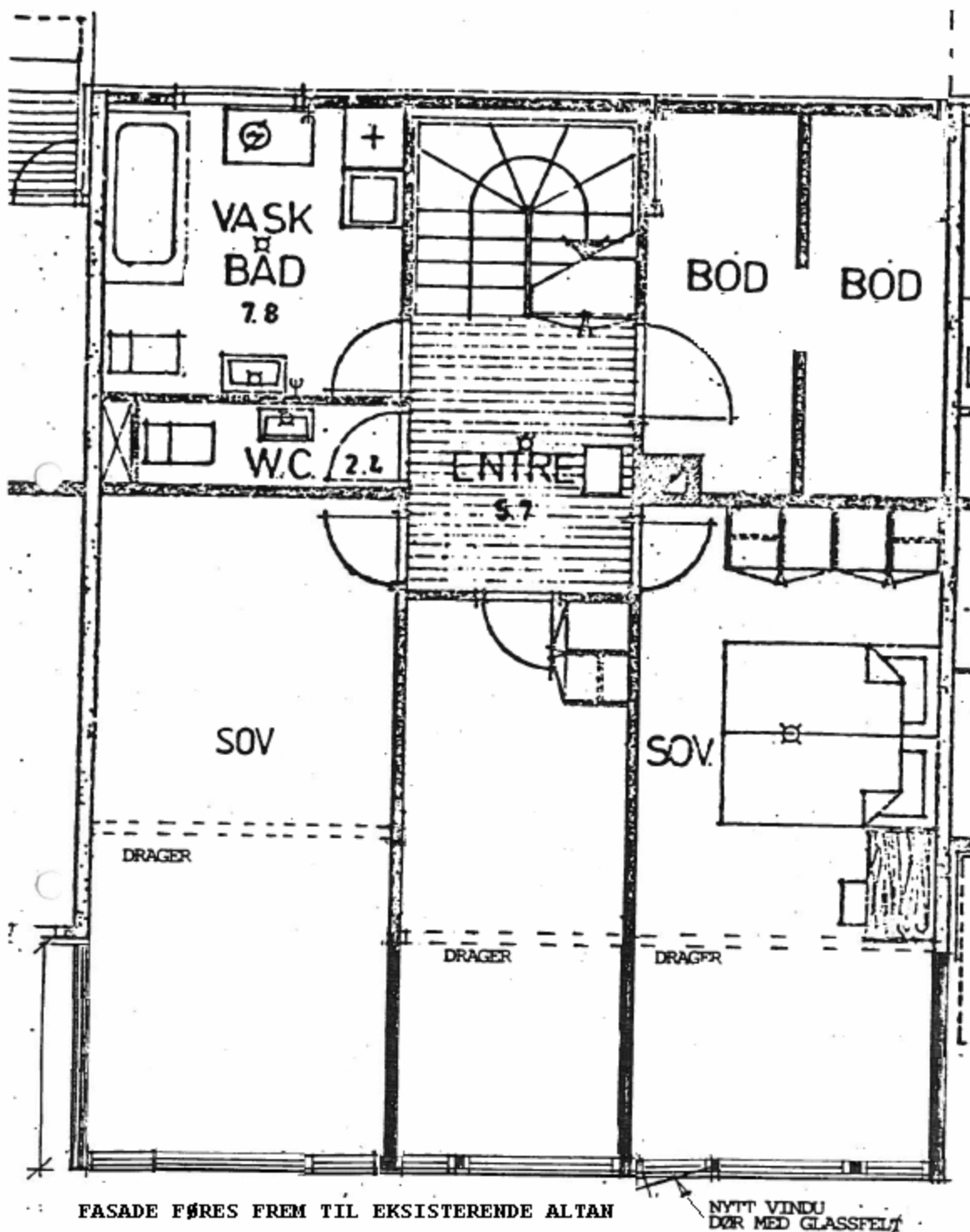
Vedlegg 1 – Fasade i front (vil bli erstattet av målsatte tegninger).



Fasaden trekkes frem så den går i plan vertikalt med dagens altan. Rekkverket på altanen blir utformet identisk med andre altaner.

Sett direkte forfra vil eneste forskjell på fasaden være at altandøren står i front. Imidlertid vil denne ikke forstyrre fasadens uttrykk så lenge glasslinjene bevares, slik det er foreslått i søknaden.

Vedlegg 2 – Planskisse etter tilbygg (vil bli erstattet av målsatte tegninger).



Bruken av det nye arealet kan deles opp på ulike måter, alt etter andelseiers behov. Men inndeling vil skje etter forskrifter og i samsvar med styret i tilfeller hvor bærende konstruksjon berøres.

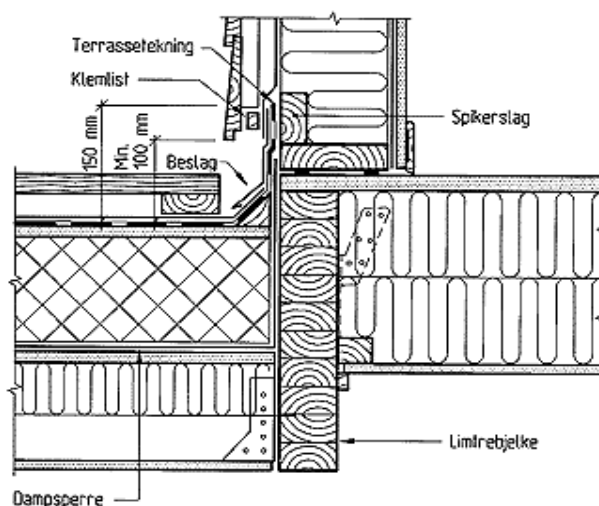
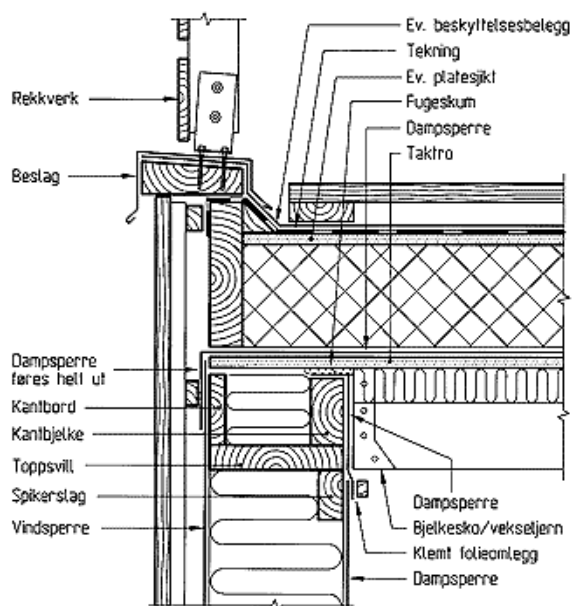
Lettvegger kan raskt gi innvendige rom som kan benyttes til f.eks boder, TV-stue, multimedia-rom, trimrom eller andre formål.

Vedlegg 3 - Branntekniske krav og oppmålte avstander.

Tabellen under viser at alle rekker vil tilfredsstille minstekrav til avstand mellom byggene, etter evt utbygging.

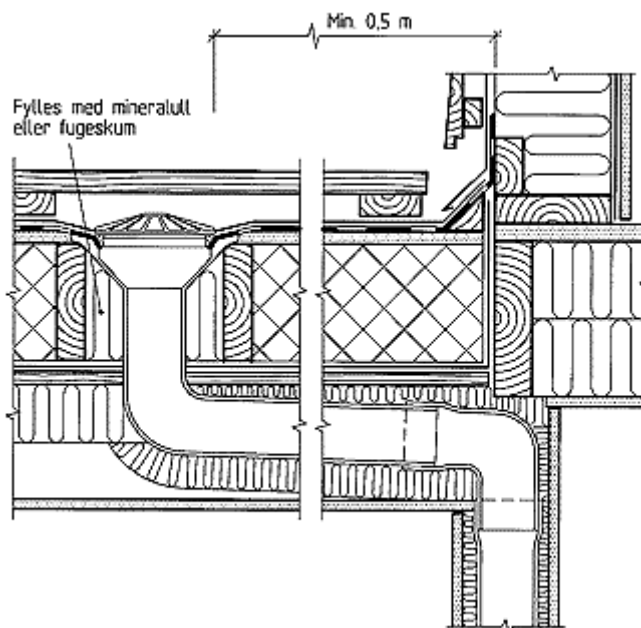
Rekke	Avstand til nærmeste bygg	Avstand etter utbygging	Status brannteknisk etter utbygging
A	Rekke B: 16 m	Rekke B: 14 m	Ivaretar krav til avstand
B	Rekke C: 14 m	Rekke C: 12 m	Ivaretar krav til avstand
C	Rekke B: 14 m	Rekke B: 12 m	Ivaretar krav til avstand
D	Rekke E: 11 m	Rekke E: 9 m	Ivaretar krav til avstand
E	Rekke F: 10 m	Rekke F: 8 m	Ivaretar krav til avstand
F	Rekke G: 10 m	Rekke G: 8 m	Ivaretar krav til avstand
G	Rekke H: 10 m	Rekke H: 8 m	Ivaretar krav til avstand
H	Rekke G: 10 m	Rekke G: 8 m	Ivaretar krav til avstand

Teknisk utførelse iht Sintef/Byggforsk 525.305 – Isolert terrasse med trebjelker :

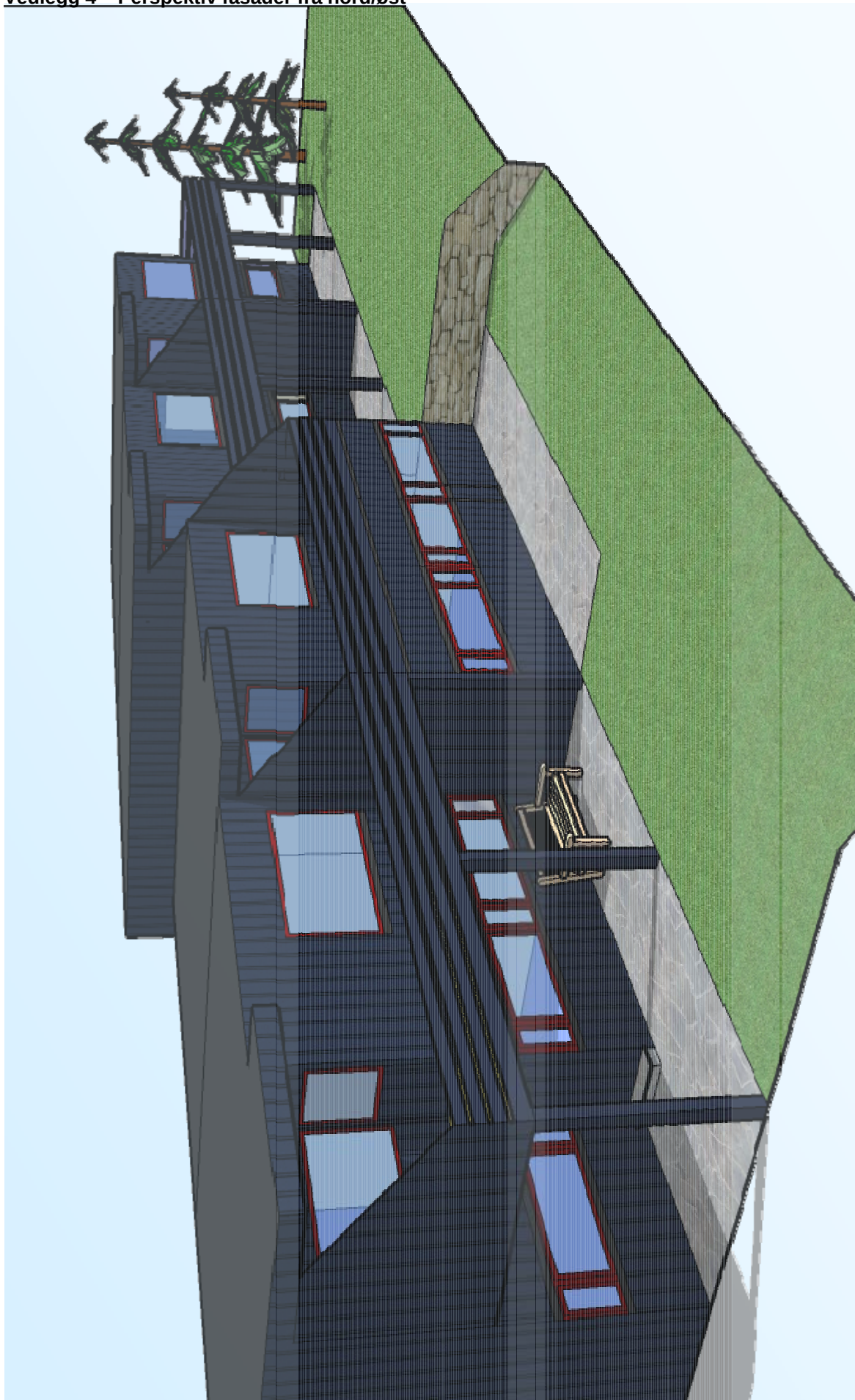


Tegningene på denne siden er hentet fra Byggforsk byggdetalj 525.305 – Isolert terrasse med trebjelker, som viser krav til oppbygging av vegg og tak/terrassedekke samt sluk.

Vegg mellom naboer står ikke beskrevet, men disse skal bygges i godkjent materiale iht branntekniske krav og tekkes på samme måte som tegningene på denne siden viser. På naboenes side av nye endevegger vil utbygger påkoste stående kledning, og ha ansvar for maling av disse.



Vedlegg 4 – Perspektiv fasader fra nord/øst



Styrets innstilling

Styret har diskutert søknaden fra Fosse/Moi og innstiller til generalforsamlingen at forslaget godkjennes som det foreligger. Styret foreslår også at styret gis fullmakt til å behandle eventuelle senere søknader om identisk utbygging.

Styret foreslår at det stemmes i to omganger som følger:

1. Generalforsamlingen stemmer for eller imot godkjenning av søknaden fra Fosse/Moi om utbygging.
2. Dersom søknaden fra Fosse/Moi godkjennes, stemmes det for eller imot om styret skal gis fullmakt til å behandle eventuelle senere søknader om identisk utbygging.

6 b) Garasjene i borettslaget

På ordinær generalforsamling i 2008 ble det vedtatt at lagets ansvar for garasjeinnskuddene skulle begrenses til bokført garasjeinnskudd fordelt på 46 garasjer (kr. 526.000,- / 46 = ca. kr. 11.435,-).

Vedtaket innebærer at alle garasjekontrakter må fornyes, og i den anledning har man muligheten til å modernisere og formalisere flere forhold angående garasjene. Styret har lagt ned mye arbeid i saken, og vil med en rask serie avstemninger forsøke å avklare garasjesaken en gang for alle. Alle andelseiere bes sette seg godt inn i saken på forhånd, slik at avstemninger kan gjennomføres på en effektiv måte.

Valget står mellom en lett modifisering av den gamle kontrakten, og en helt ny kontrakt med tilhørende standardvilkår. Videre gis generalforsamlingen anledning til å modifisere den vedtatte kontraktstypen gjennom to tilleggsavstemninger.

Garasjeleietakere som eventuelt ikke ønsker fornye sin kontrakt står fritt til å si opp denne. Vi minner om ordlyden i eksisterende kontrakter, der det heter at generalforsamlingen fastsetter den *maksimale* overdragelsespris. Dette betyr at det ikke er satt noen minstepris for omsetning av garasje, og den enkelte leietaker er derfor ikke garantert noe større beløp enn kr. 11.435,- (dette er summen Ospeli BRL kan tilby ved tilbakekjøp av garasje).

Garasjeporter

Det har vært mye tvil og uenighet om hvem som har ansvaret for utskifting av garasjeporter i henhold til gammel kontrakt. Flere porter er dårlig vedlikeholdt, og burde skiftes ut. Enkelte har nylig overtatt garasjer med dårlige porter, og får da en urettferdig økonomisk belastning. Styret ønsker å rydde opp i dette, og i den ene tilleggsavstemningen skal det stemmes over om laget skal ta ansvaret for utskifting av garasjeporter i fremtiden.

Det legges til grunn at garasjene skal være selvfinansierende, og kostnader med nødvendige utskiftninger belastes garasjefondet og dekkes inn gjennom justering av garasjeleien. Styret bestemmer hvilke porter som skal skiftes ut, samt nødvendig størrelse på garasjeleie.

Garasjeleietakere som har skiftet ut porten de siste årene vil få refundert en del av sine dokumenterte kostnader iht. tabellen nedenfor. Det gis kun refusjon for kostnader knyttet til materialer og montering av port, ikke garasjeportåpner.

Utskiftet 15. april 2008 eller senere	80%
Utskiftet 15. april 2007 eller senere	60%
Utskiftet 15. april 2006 eller senere	40%
Utskiftet 15. april 2005 eller senere	20%
Utskiftet 15. april 2004 eller senere	0%

Overføring til nær slektning

I gammel kontrakt finnes en formulering om at leieforholdet på garasjen kan følge med boligen ved overdragelse til nær slektning, etter et generalforsamlingsvedtak i 1993. Styret mener at dette er urimelig i en situasjon der det er venteliste på garasjer i laget. Alle "nye" beboere i laget bør behandles likt, uavhengig av om man kjøper eller overtar en bolig.

Styret mener derfor at denne formuleringen bør modifiseres i kontrakten, slik at kun overføring til samboer/ektefelle blir mulig. Generalforsamlingen avgjør dette i den andre tilleggsavstemningen.

Hovedavstemning:

Skal ny kontrakt med tilhørende standardvilkår legges til grunn ved fornyelse av kontrakter sommeren 2009? **JA / NEI**

Et "NEI" her vil innebære at revidert gammel kontrakt legges til grunn, se vedlegg 1.

Et "JA" innebærer at ny kontrakt med tilhørende standardvilkår legges til grunn, se vedlegg 2.

Styret anbefaler at det stemmes "JA", slik at forholdet mellom leietaker og utleier kan formaliseres på en bedre måte enn i gammel kontrakt.

Tilleggsavstemning 1:

Skal laget overta ansvaret nødvendige utskiftninger av garasjeporter, inklusive lås?
JA / NEI

Et "NEI" her vil innebære at leietaker fortsatt må bekoste nødvendige utskiftninger av garasjeport, uavhengig av hvor lenge vedkommende har leiet garasjen.

- *Revidert gammel kontrakt:* Ingen endringer.
- *Ny kontrakt:* Teksten "Leietaker er i tillegg ansvarlig for nødvendig utskifting av port, beslag og lås." tas inn i standardvilkårenes punkt 13.

Et "JA" her vil innebære at nødvendig utskifting av garasjeporter utføres på lagets bekostning, se teksten "Garasjeporter" på foregående side.

- *Revidert gammel kontrakt:* Ordet "utskifting" fjernes fra avsnitt om vedlikehold.
- *Ny kontrakt:* Ingen endringer.

Styret anbefaler at det stemmes "JA" for å rydde opp i ansvarsforholdene for utskifting og vedlikehold av garasjeporter, og for å unngå urettferdigheter ved overtakelse av garasjer.

Tilleggsavstemning 2:

Skal punktet om overdragelse av garasje til nær slektning omformuleres tilsvarende som vist i ny kontrakts standardvilkår punkt 15, første ledd? **JA / NEI**

Et "NEI" her vil innebære at punktet beholdes som i gammel kontrakt, og garasjen kan følge med ved overdragelse av bolig til nær slektning.

- *Revidert gammel kontrakt:* Ingen endringer.
- *Ny kontrakt:* Teksten i punkt 15, første ledd, endres til "Unntak fra dette der boligen overføres til nær slektning."

Et "JA" her vil innebære at formuleringen i standardvilkår til ny kontrakt blir gjeldende, og vedtak på generalforsamling i 1993 oppheves.

- *Revidert gammel kontrakt:* Teksten "nær slektning" endres til "person som har bodd i boligen sammen med leietaker siste år, for eksempel ved skilsmisse/samlivsbrudd eller dødsfall."
- *Ny kontrakt:* Ingen endringer.

Styret anbefaler at det stemmes "JA", slik at "nye" andelseiere i laget likestilles med tanke på tildeling av garasjer, uavhengig av om de kjøper eller overtar en bolig.

**Leiekontrakt
(rev. april 2009)**

for garasje nr.____, i Ospeli Borettslag

_____, som leier, og Ospeli Borettslag som eier, er kommet overens om følgende leieavtale:

Borettslaget stiller garasje nr.____, til leierens disposisjon fra og med den_____.

Leiebeløpet er for tiden **kr.75,-** pr. måned og betales **forskuddsvis pr.måned.**

Uttak av elektrisk strøm betales etter måleravlesning og regning fra borettslaget.

Leieren har den_____ betalt et innskudd stort **kr.32.000,-**

Borettslagets økonomiske ansvar for garasjeinnskuddene er begrenset til samlet bokført garasjeinnskudd fordelt på alle 46 garasjer, pr. kontraktsdato kr. 11 435,- for hver garasje.

Ved omsetning av garasjen skal den maksimale overdragelsespris fastsettes av generalforsamlingen. Leieren er ansvarlig for renhold, skader som eventuelt påføres garasjen og for at låsen er i orden.

Det ytre vedlikeholdet påhviler borettslaget. Vedlikehold/utskifting av garasjeport med beslag og lås påhviler leieren. Leieren kan pålegges vedlikeholdsdugnad av styret i borettslaget. Borettslaget er uten ansvar for skade som måtte bli påført kjøretøyet i garasjen.

Leieren plikter å holde garasjeporten låst. I egenskap av andelseier i borettslaget har leieren fått leie garasjen. Dersom leieforholdet for boligen opphører, vil også leieforholdet for garasjen opphøre. Ved overdragelse av boligen til nær slektning kan leieforholdet overføres til denne, -

Jfr. generalforsamlingsvedtak 7.4 den 25.5.1993.

For øvrig gjelder en oppsigelsestid på 1 – en – kalendermåned. Ved opphør av leieforholdet skal garasjen tilbakeleveres til borettslaget i godt regngjort og vedlikeholdt stand. Manglende vedlikehold av garasjeporten kan medføre reduksjon i overdragelsesprisen. Fremleie/utlån av garasjen er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Denne kontrakten er utstedt i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Bergen den,

Leier _____

Eier, Ospeli Borettslag



LEIEKONTRAKT

For garasje nr. **XX** i Ospeli borettslag.

Kontrakten gjelder mellom **Ola Normann** som leietaker og **Ospeli borettslag** utleier.

Utleier stiller garasjen til leietakers disposisjon fra og med dato: **xx.xx.200x**.

Leiebeløpet er ved leieperiodens start **kr. 75,-** pr. måned, og i tillegg kommer strømkostnader.

Garasjeinnskuddet var ved kontraktsdato satt til **kr. 32 000,-**.

'Standardvilkår for leie av garasje i Ospeli BRL' gjelder som kontraktsvilkår. Disse skal følge som vedlegg til kontrakten, og er i tillegg publisert på lagets hjemmeside.

Denne kontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, der leietaker og utleier beholder hvert sitt.

Fyllingsdalen **xx.xx.200x**

Leietaker

Utleier

Ola Normann
Lillehatten **xxx**

Torgeir N. Eraker
for Ospeli borettslag

Standardvilkår for leie av garasje i Ospeli BRL

1. Generelt

Dette settet med vilkår er laget for å regulere forholdet mellom Ospeli borettslag (BRL) og garasjeleietakere. Målet er å sikre likebehandling, ryddige kontraktsforhold og et godt vedlikehold.

2. Utleier

Ospeli BRL eier garasjene, og leier disse ut til andelseierne. I resten av dokumentet benevnes Ospeli BRL som 'utleier'. Styret fungerer som utleier, på vegne av Ospeli BRL.

3. Leietaker

Den enkelte andelseier som leier garasje hos utleier benevnes som leietaker i resten av dokumentet.

4. Garasjeansiennitet

Med ordet garasjeansiennitet menes sammenhengende lengde på nåværende leieforhold for en leietaker, inkludert eventuelt bytte av garasje underveis i leieforholdet.

5. Skriftlighet

All korrespondanse mellom leietaker og utleier skal være skriftlig. Bakgrunnen for dette er at tidspunkt og innhold skal kunne dokumenteres og arkiveres. E-post til styrets adresse regnes som skriftlig, og det samme gjelder informasjon gitt i infoskriv fra styret.

6. Endring av standardvilkår

Utleier har rett til å endre standardvilkårene etter at kontrakt er inngått, for eksempel etter generalforsamlingsvedtak eller relevante endringer i lover/forskrifter. Slike endringer skal varsles skriftlig til alle garasjeleietakere minst 2 måneder før endringene trer i kraft, og leietaker har da rett til å si opp sin leiekontrakt for å unngå å bli påvirket av endringene. Oppsigelse er behandlet i eget punkt.

7. Garasjeinnskudd

Ved overtakelse av garasje skal det betales inn et garasjeinnskudd, og størrelsen på dette angis i kontrakten. Utleier regulerer størrelsen på garasjeinnskuddet årlig etter SSBs konsumprisindeks, og reguleringen gjelder fra det tidspunkt den blir vedtatt av lagets styre. Generalforsamlingen kan vedta en annen regulering av garasjeinnskuddets størrelse. Garasjeinnskudd faktureres fra lagets forretningsfører, og manglende innbetaling medfører oppsigelse av inngått leieforhold.

8. Ansvarsbegrensninger

I henhold til vedtak på ordinær generalforsamling i 2008 er lagets ansvar for garasjeinnskuddene begrenset til bokført garasjeinnskudd fordelt på 46 garasjer (526.000,- / 46 = ca. kr. 11.435,-). Dette innebærer at dersom et større antall garasjer må fraflyttes vil den enkelte leietaker kun få refundert dette beløpet. Det samme vil gjelde dersom ingen ønsker å overta en ledig garasje.

Utleier er uten ansvar for skader som påføres kjøretøy eller gjenstander i garasjen, uavhengig av årsak.

9. Garasjeleie

Størrelsen på månedlig garasjeleie reguleres av utleier, og eventuelle endringer skal varsles skriftlig. Garasjeleie kreves inn av lagets forretningsfører sammen med felleskostnader for boligen.

10. Strømkostnader

Det er strømmåler og uttak for elektrisk strøm i hver garasje. Forbruk og andel av fastavgifter faktureres den enkelte leietaker etter avlesning.

11. Venteliste og tildeling

Ledige garasjer tildeles etter ansiennitet på en venteliste. Andelseiere som ønsker garasje melder dette skriftlig til utleier, og blir da lagt inn nederst på ventelisten. Når en garasje blir ledig vil den som står øverst på ventelisten få tilbud om å overta denne. Dersom denne takker nei vil tilbudet gå videre til den neste på listen, deretter til nr. 3, osv. Dersom man takker nei til å overta en garasje beholder man sin plass på ventelisten.

12. Bytte av garasje

Når en garasje blir ledig vil andre leietakere få tilbud om å bytte til denne garasjen før det gis tilbud til andelseierne på ventelisten. Grunnen til dette er at garasjene er litt ulike, og at de har ulik plassering i laget. På den måten kan man over tid få tilgang til en garasje som er mer hensiktsmessig og/eller ligger nærmere boligen.

Garasjeleietakerne har ikke anledning til å bytte garasje innbyrdes uten utleiers godkjenning. I slike tilfeller skal alle leietakere gis anledning til å bytte til den aktuelle garasjen, og tildeling skal skje etter samme regler som ved bytte til en ledig garasje.

Oppslag om mulighet for bytte av garasje blir hengt opp på postkassestativene, og dersom ingen melder seg innen en gitt frist (normalt ca. 10 dager) blir garasjen tildelt andelseier på venteliste.

Dersom flere ønsker å bytte til den ledige garasjen vil den bli tildelt den som har lengst garasjeansiennitet. Dersom to eller flere har lik garasjeansiennitet vil tildeling skje til den som har lavest BOB-nummer.

13. Ansvar for vedlikehold og skader

Leietaker er ansvarlig for vedlikehold av garasje med port, på lik linje med vedlikehold av boligen. Dette gjelder slikt som renhold, maling av utvendig trevirke, samt smøring av beslag og lås. Maling fås hos vedlikeholdsleder. Dersom vedlikeholdsplikten ikke følges opp vil leietaker bli holdt ansvarlig for eventuelle følgeskader, og utleier kan iverksette vedlikehold for leietakers regning.

Leietaker er også ansvarlig for eventuelle skader som påføres garasjen i leieperioden.

14. Særlige ansvar

Leietaker er ansvarlig for at garasjen benyttes som parkeringsplass for en bil.

Leietaker er ansvarlig for at garasjen holdes forsvarlig låst.

15. Særlige bestemmelser ved salg/overføring av bolig

Garasjer leies kun ut til lagets andelseiere. Dette innebærer at garasjen må sies opp ved salg/overføring av bolig. Unntak fra dette i tilfeller der boligen overføres til person som har bodd i boligen sammen med leietaker siste år, for eksempel ved skilsmisse/samlivsbrudd eller dødsfall.

Ved salg/overføring av bolig vil garasjen bli forsøkt tildelt på vanlig måte. Dersom ingen vil ønske å overta garasjen vil ansvarsbegrensningen tre i kraft, og andelseier vil da få tilbud om utbetaling av angitt beløp. Andelseier kan da velge å la leieforholdet følge boligsalget/-overføringen, slik at den som overtar boligen også overtar leieforholdet på garasjen (i praksis det samme som om den nye andelseieren straks satte seg opp på ventelisten og fikk tildelt garasjen). Den som overtar garasjen får ny leiekontrakt. Garasjeansiennitet kan i utgangspunktet ikke overføres, men det gjøres unntak for tilfeller som nevnt i første ledd.

16. Fremleie

Ved fremleie av boligen kan leietaker søke til utleier om å få beholde garasjen i en tidsavgrenset periode, inntil 1 år. Dersom det er venteliste på garasjer kan styret kreve at garasjen fremleies i denne perioden. Garasjen vil da bli tildelt for fremleie på samme måte som ved ordinær tildeling av garasje, og den som overtar garasjen skal da dekke leie- og strømkostnader. Det er ikke tillatt å

kreve noen form for tilleggsleie av fremleietaker ut over ordinær garasjeleie.

Dersom leietaker ikke lenger bruker garasjen til parkering av bil kan det også søkes til styret om å få beholde garasjen for en tidsavgrenset periode, inntil 1 år. Styret kan kreve fremleie av garasjen på samme måte som ved fremleie av bolig (kfr. foregående avsnitt).

Fremleietaker beholder sin plass på ventelisten.

Krav til garasjens tilstand ved overlevering er de samme for fremleie som ved oppsigelse.

17. Oppsigelse

Gjensidig oppsigelsesfrist er 1 måned, gjeldende fra og med den 1. i måneden etter at oppsigelsen er mottatt hos utleier. Regelen kan fravikes dersom gammel og ny leietaker blir enige om noe annet, men det må påregnes noe behandlingstid hos både utleier og lagets forretningsfører med tanke på bytte/tildeling av garasje og justering av giro for felleskostnader/ garasjeleie. Oppsigelse skal være skriftlig.

Ved opphør av leieforholdet skal garasjen tilbakeleveres i rengjort, ryddet og vedlikeholdt stand. Eventuelle konstruksjoner/installasjoner ut over det originale skal fjernes, med mindre noe annet spesifikt avtales mellom gammel og ny leietaker. Skader og/eller mangler ved vedlikehold, orden eller renhold kan medføre reduksjon i refundert garasjeinnskudd.

6 c) Ikke-søkt bygging i laget – nullstilling

Kartlegging av byggverk i Ospeli brl.

Under arbeidstittelen "Kartlegging av ulovlig bygging i Ospeli brl" har styret fysisk gått gjennom hele borettslaget for å kartlegge hvilke byggverk som finnes i borettslaget. Dette er dokumentert med bilder og tekst som er arkivert i borettslagets elektroniske arkiv. Arbeidet har avslørt flere byggverk som det ikke er søkt om (små boder, terrasser etc), men mangel på respons fra styrene opp gjennom årene gjør at det ikke er mulig å reagere mot disse uregelmessighetene nå.

Styret vurderer det til at alle nåværende byggverk som det ikke er reagert mot må godkjennes, slik at borettslaget blir nullstilt. Heretter skal styret en gang pr. år, innen utgangen av desember, gå gjennom laget og dokumentere status pr. dato. Dette holdes opp mot funn fra året før. Med denne informasjonen skal styret vurdere om noe skal forfølges.

For øvrig regulerer vedtektene hva som er søknadspliktig. Vedtektene er tilgjengelige på nettsiden vår, www.ospeli.com.

Hovedavstemning:

Skal alle nåværende byggverk som det ikke er reagert mot godkjennes, og skal styret gjennomgå laget årlig for å avdekke eventuelle nye ikke godkjente byggverk? **JA/NEI**

Et "NEI" her innebærer at saken legges død, og det gjøres ingen avklaringer i forhold til ikke godkjente byggverk i laget.

Et "JA" vil si at generalforsamlingen godkjenner de byggverk som finnes i laget i dag, og at styret i fremtiden skal inspisere laget en gang i året. Resultatet skal dokumenteres i tekst og bilder som lagres i arkivet. Styret skal rapportere status i påfølgende årsberetning.

Styret anbefaler at det stemmes "JA", slik at det ryddes opp i forholdene rundt ikke godkjente byggverk i Ospeli brl. Laget nullstilles, og det blir mulig å reagere mot eventuelle nye byggverk som dukker opp.

Tilleggsavstemning (kun aktuell dersom "JA" på hovedavstemning):

Styret gis fullmakt til å godkjenne søknader om oppføring av nye byggverk av tilsvarende type som de som allerede finnes i laget. **JA/NEI**

Et "NEI" her innebærer avvik fra prinsippet om likebehandling, og hvert enkelt tiltak må søkes til generalforsamlingen, uavhengig av om tilsvarende byggverk finnes andre steder i laget.

Et "JA" her betyr at prinsippet om likebehandling opprettholdes, og styret gis anledning til å godkjenne oppføring av tilsvarende boder/terrasser/etc. som finnes i laget fra før.

Styret anbefaler at det stemmes "JA", av hensyn til prinsippet om likebehandling.

6 d) Vedlikehold av tregjerder og "private" grøntanlegg

Vedlikehold av tregjerder og "private" grøntanlegg er et problem i laget i dag. De gjerdene som finnes er primært satt opp som skille mellom gate og hage, og har ingen sikkerhetsfunksjon. Gjerdene er også for lave til å ha noen innvirkning på sikkerheten. Manglende vedlikehold over tid har medført at mange gjerder nå er i dårlig forfatning, og det er usikkerhet om hvem som har vedlikeholdsansvaret. Vi har også en ordning med at andelseiere i enderekkehus får disponere grøntarealet utenfor gavlveggen mot at de vedlikeholder dette arealet. Denne "avtalen" er ikke formalisert på noen måte, og enkelte slike arealer gror fullstendig over grunnet usikkerhet om hvem som har vedlikeholdsansvaret. Styret ønsker å rydde opp i forholdene rundt vedlikehold av gjerder og grøntarealer ved at vedlikeholdsansvaret formaliseres i en skriftlig avtale. Dersom andelseier ikke vil påta seg ansvaret for vedlikehold av gjerde vil styret vurdere å få gjerdet fjernet. Dersom andelseier ikke vil påta seg vedlikeholdsansvar for grøntanlegg utenfor enderekkehus vil vedkommende miste disposisjonsretten for arealet, og vedlikeholdet utføres av lagets gartner, evt. på dugnad.

Forslag til vedtak:

"Styret gis fullmakt til å formalisere vedlikeholdsansvaret for gjerder generelt, og grøntanlegg utenfor gavlvegg på enderekkehus spesielt, gjennom skriftlig vedlikeholdsavtale med den enkelte andelseier." **JA/NEI**