



Ospeli Borettslag

0275 /DOKSTY/AM
Innk.gen.2008

Innkalling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag

**Mandag 21.april 2008 kl.18.30
i Borghilds Minne kafeteria**

Dagsorden
etter Ospeli Borettslags vedtekter § 9:

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

**OSPELI BORETTSLAG
STYRET**

**Tom Erik Fosse
Styreleder**

**John E.B.Rasmussen
Sekretær**

Ospeli Borettslag

Årsberetning fra styret 2007

INNHold

1. LAGETS VIRKSOMHET	2
2. STYRET OG STYRETS ARBEID	2
2.1. Styrets sammensetning og andre utvalg i perioden.....	2
2.2. Møtevirksomhet og arbeid.....	3
2.3. Saker under arbeid og planlegging	3
2.3.1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold.....	3
2.3.2. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger i kommende periode(r).....	4
2.3.3. 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	7
4. BOMILJØ / SOSIALE AKTIVITETER / DUGNADSARBEID	8
5. FORHOLD SOM HAR INNTRÅDT ETTER REGNSKAPSÅRETS UTLØP	8
6. FORSKNING OG UTVIKLINGSARBEID	8
7. FORUTSETNING OM FORTSATT DRIFT	8
8. ARBEIDSMILJØ.....	8
9. LIKESTILLING	9
10. FORURENSING AV DET YTRE MILJØ.....	9

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:	Siw Wåge Raum	
Styremedlemmer:	John B.Rasmussen	Sekretær
	Lars Petter Holgersen	Disponibel
	Steinar Megård	BOB's representant i styret
Varamedlemmer.	Roar Asphaug	1 vararepresentant
	Edel M.N.Høgseth	2 vararepresentant
Vedlikeholdsutvalg	Siw Wåge Raum	Leder
Dugnadsutvalg	Roar Asphaug	Leder
Miljøutvalget	Ingen	Leder
Garasjer admin.	Edel M.N.Høgseth	Leder
HMS	Edel Marie Høgseth	Leder
Valgkomite	Ove Bertelsen	Leder
	Rigmor Sørensen	Medlem
	Sverre Hopen	Medlem (trakk seg høsten 2007)

Ospeli Borettslag

- Årsberetning fra styret -

2.2. Møtevirksomhet og arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter.

Det har ved styret pr Feb. 2008 blitt godkjent 2 nye andelseiere.

- Nr. 248 – Kjetil Aga Gjøsæter og Gurid Steinsdottir Ihler (overdragelse)
- Nr. 256 – Knut Eraker

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

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter og i verv på lik linje med styremedlemmer.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på BOB's kurs og høstseminar.

2.3. Saker under arbeid og planlegging

2.3.1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold

- Piper har blitt kledd inn og skiftet pipetopp for å unngå lekkasjer. Vi har hatt tilfelle av lekkasje i pipe og flere andre tilløp til lekkasje. Denne typen lekkasjer er ikke dekket av forsikringen, og følgeskadene kan være betydelige. Pipene er nå vedlikeholdsfri med unntak av værhanene som må smøres i lagrene annet hvert år. Styret, ved vedlikeholdsansvarlig ivaretar dette.
- På bakgrunn av klager på trær som skygget for solen, tok styret tidlig i 2007 initiativ til rydding/felling av en del trær i laget. Tilbakemeldingene har vært delte men hovedsakelig positive. I 2008 har styret hatt fokus på en del trær som kan utgjøre fare for skade på folk og materiell. Styret har derfor iverksatt felling av trær over flaggplassen. Disse furuene har vokst seg store og skjeve, og kombinasjonen av vind og uthelling kan føre til skader som ellers kunne kostet både helse og materiell.
- Det er foretatt et pilotprosjekt på fartsdumper mellom rekke B og C, pga klager på biler med for høy hastighet. Barna leser ikke trafikken på samme måte som voksne, og stor fart kan gjøre omfattende skade på barn.
- Areal Consult foretok en inspeksjon av lekeplassen tidlig 2007 og fant feil og mangler som var så graverende at styret vedtok å gjennomføre et omfattende vedlikehold av lekeplassen. Som strakstiltak måtte apparater rives og mens anbudsrunden pågikk stod borettslaget dessverre uten lekeplass for barna. Nå er imidlertid en ny lekeplass på plass, hvor apparatene er tilpasset både store og små barn. Det gjenstår noe estetisk arbeid i forhold til murer, gangfelt og plenområde på begge sider av trappen fra rekke F.

Ospeli Borettslag

- Årsberetning fra styret -

- Ballplassen er offer for tilsig av vann, og er nå så hardpakket i grusen at den ikke lenger drenerer skikkelig. Det har derfor blitt iverksatt tiltak i form av vedlikehold av banen og området ned mot banen, for å hindre tilsig av vann. Det arbeides også med å få ballplassen opprustet mht lyskaster. Dette må BKK godkjenne, da de eier lyktestolpe som lyser opp ballplassen. Videre er området for øvrig renoveret for gammelt kompostavfall som har samlet seg opp gjennom en årrekke.

2.3.2. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger i kommende periode(r)

- 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.
- De gamle trappegjerdene av tre er sterkt preget av råte og bør skiftes til en mer bestandig utførelse, f.eks tilsvarende nytt gjerde på lekeplassen. Strakstiltak på eksisterende vil bli utført på dugnad.
- Det er også behov for felling av en del trær bak rekke D. Store furuer heller bratt ut i terrenget og kan medføre stor skade på både bygninger og personer ved evt fall. Det bør samtidig plantes tilbake løvtrær som tar opp mye vann i forbindelse med løvdannelse. Det anbefales samtidig å ta en vannmåling av terrenget bak rekken for å avklare evt ytterligere tiltak på drenering.
- Det verserer en del forskjellige kantsteiner og murer i laget, noe som gir et litt rotete estetisk uttrykk. Enkelte murer er tørmurt, mens andre er utført i betongstein etc. Samtidig er kantsteiner i granitt benyttet enkelte steder, mens andre steder verserer både betongstein og brostein.

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

- Det foreligger ingen tiltak for å skape et mer miljøriktig borettslag. Kildesortering har vært diskutert, men det er så langt ikke kommet inn gode forslag på plassering av slikt utstyr. Andelseiere oppfordres til å sende forslag til styret på miljøriktige tiltak.

Ospeli Borettslag

- Årsberetning fra styret -

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 og 46 garasjer.

For året 2007 er borettslagets totale bygningsmasse fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr 112.556.500,-. Utover dette for kollektiv ulykke/død ved dugnad totalt kr 700.000,-. Premien for forsikringen totalt er kr 129.202,-.

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 2007 utgjorde kr 6.000,-

Dersom 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 07/08 har 2 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Rom/hustype:	Pris:
Nr. 248	2.100.000,-
Nr. 256	2.550.000,-

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. 31.12.07 er 1 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere. Personlige andelseiere har 59 av boligene.

Ospeli Borettslag

- Årsberetning fra styret -

3.4. Borettslagets lån og lånevilkår

TEKST	OPPR. GJELD	RETLÅN 01.01.2007	LÅNEOPPTAK 2007	BET. AVDR.2007	RETLÅN pr. 31.12.2007
DnB Annuitet, flytende rente.	1 250 000	445 475	0	118 867	328 608
Elendoms kreditt flytende rente	3 900 000	321 611	0	33 227	288 384
Husbanken Fast rente 3,7%	3 440 000	3 134 776	0	130 141	3 004 635
S U M:	8 590 000	3 901 862	0	282 235	3 619 627

Lånet i DnB er beregnet nedbetalt i 2009. Rente pr 10/1-08 er 6,15%.

Lånet i Elendoms kreditt er beregnet nedbetalt i 2014. Rente pr 2/1-08 er 6,55%.

Lånet i Husbanken er beregnet nedbetalt i 2024.

Husbanklånet har fast rente frem til juli 2009.

Ospeli Borettslag

Årsberetning fra styret 2007

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 underskudd på kr. 689.462,-.

Styret foreslår at underskudd på driften dekkes inn av annen egenkapital. Overskuddet fra garasjeregnskapet overføres garasjefondet.

3. Årets endring i de disponible midlene ble negativ med kr. 1.118.264,-.

4. Nødvendige korrigeringer i 2008

På bakgrunn av vedtak som ble gjort på ekstraordinær generalforsamling vedrørende skifte av TV og nettleverandør, har lagets utgifter økt med 250 kr/mnd/andel.

Dette utgjør kr 177.000,- per år og kan ikke dekkes gjennom felleskost(husleien) slik den er. Det blir derfor nødvendig å øke felleskostnad med tilsvarende beløp, kr 250 per måned per andel, fra og med juli 2008. Økningen vil bli varslet separat iht vedtektene.

Ospeli Borettslag

- Årsberetning fra styret -

4. Bomiljø / sosiale aktiviteter / dugnadsarbeid

Borettslaget har gjennom året arrangert følgende aktiviteter for beboerne:

- Fotballdeltakelse i Bob-cupen
- Juletrefest/lysfest.

Av dugnadsarbeid har det vært gjennomført ryddedag, diverse utbedringer på lekeplass, såing av plener, maling av tørkeskurene, rydding av trevirke etter felling, samt diverse annen forefallende.

Laget har ikke hatt miljøutvalg i perioden 2006/2007. Flere ble forespurt, men det lyktes ikke styret å etablere utvalget. Det oppfordres spesielt nye andelseier å vise engasjement mot styret ift opprettelse av utvalg for perioden 2008/2009. 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

Styret er blitt informert om at reparasjonsarbeider på garasjene i 2005, pålydende 53.000,- skal gå til fratrekk på garasjefondet, iht praksis for inntekt og utgiftsføring i regnskapet.

Styret har gjort vedtak på dette og informert forretningsfører. Utgiften er ført i regnskapet for 2005, og blir synliggjort som utgift til fratrekk på garasjefondet i regnskapet for 2008.

Ovennevnte får ingen konsekvens for regnskapet ellers.

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.

Ospeli Borettslag

- Årsberetning fra styret -

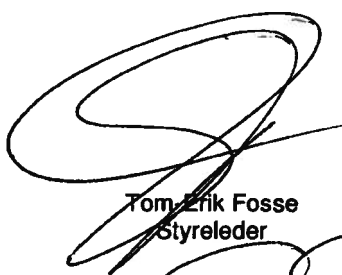
9. Likestilling

Styret består av 2 kvinner(1 vara) og 5 menn(1 vara). 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 igjen henvendt seg til valgkomiteen med bakgrunn i å ha et ekstra fokus på dette i sin nominasjonsprosess.

10. Forurensing av det ytre miljø

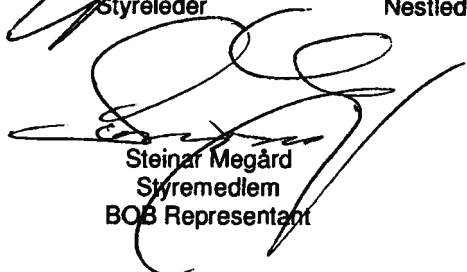
Avfallshåndtering i Ospeli er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler ved BIR. I forhold til kildesortering er det kun ordninger for papir og husholdningsavfall, mens laget ikke har ordning for sortering av plast, papp og glass.

Årsberetningen er underskrevet av samtlige styremedlemmer og forretningsfører.

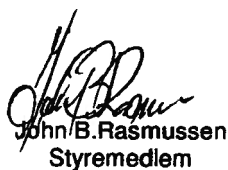


Tom Erik Fosse
Styreleder

Siw Raum
Nestleder



Steinar Megård
Styremedlem
BOB Representant



John B. Rasmussen
Styremedlem



Lars Petter Holgersen
Styremedlem



Vigdis Ørnehaug
Forvaltningskonsulent BOB

Til generalforsamlingen i Ospeli Borettslag



REVISJONSBERETNING FOR 2007

**0275 /DOKSTY/AR
Innk.gen.2008**

Vi har revidert årsregnskapet for Ospeli Borettslag for regnskapsåret 2007 som viser et underskudd på kr. -689 462,-. 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 2007 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, 10. april 2008
BDO Noraudit Bergen AS


Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor

Arsregnskap 2007

Resultat

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 059 835	1 912 195	1 881 000	2 100 000
<u>Sum driftsinntekter</u>		<u>2 059 835</u>	<u>1 912 195</u>	<u>1 881 000</u>	<u>2 100 000</u>
Driftskostnader:					
Lønnskostnader	3	0	3 000	5 000	0
Dugnadsutgifter		14 550	16 050	71 000	40 000
Styrehonorar	4	128 000	64 000	64 000	64 000
Arbeidsgiveravgift	5	18 429	9 005	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		56 465	56 437	56 000	58 000
Kontingenter		11 800	11 800	12 000	12 000
Revisjonshonorar	6	4 750	4 188	4 000	7 000
Elektrisk strøm		14 677	26 620	26 000	26 000
Elendomsskatt/kommunale avgifter		453 668	466 606	481 000	481 000
Forsikringer		125 054	116 823	129 000	141 000
Drift garasjer	13	6 829	9 299	10 000	10 000
Drift	7	264 634	417 636	232 500	409 000
Vedlikehold	8	1 542 335	207 592	1 135 000	370 000
Avskrivninger	11	2 484	0	0	0
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>2 643 675</u>	<u>1 409 056</u>	<u>2 234 500</u>	<u>1 627 000</u>
<u>Driftsresultat</u>		<u>-583 839</u>	<u>503 139</u>	<u>-353 500</u>	<u>473 000</u>
Finansinnt. og - kostnader					
Renteinnt. fellesmidler		44 743	28 323	10 000	10 000
Andre renteinntekter		1 520	965	0	0
Sum finansinnt.		46 263	29 288	10 000	10 000
Renter Husbanken		-114 854	-119 539	-115 000	-110 000
Renter bank/kred. inst.		-37 032	-33 824	-26 000	-37 000
Sum finanskostn.		151 886	153 363	141 000	147 000
<u>Resultat av finansinnt. og -kostn.</u>		<u>-105 623</u>	<u>-124 075</u>	<u>-131 000</u>	<u>-137 000</u>
<u>Resultat</u>		<u>-689 462</u>	<u>379 064</u>	<u>-484 500</u>	<u>336 000</u>
Overført annen egenkapital		-727 522	357 168	0	0
Overført til/fra andre fond		38 060	21 896	0	0

Arsregnskap 2007

	Balanse		
	Note	2007	2006
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	8 288 975	8 288 975
Tomt		291 006	291 006
Andre anleggsmidler	11	146 566	0
Sum anleggsmidler		8 726 547	8 579 981
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Debitorer	10	8 711	0
Forsikringsskader (uoppgjort)		44 425	56 265
Bankinnskudd, kontanter			
Tilgode fellesmidler		763 600	1 340 527
Bank, egne konti		60 557	31 195
Sum omløpsmidler		877 293	1 427 986
SUM EIENDELER		9 603 840	10 007 967

Arsregnskap 2007

Balanse			
	Note	2007	2006
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital:			
Andelskapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital:			
Garasjefond	13	168 591	130 531
Annen egenkapital		2 244 526	2 972 048
Sum opptjent egenkapital		2 413 117	3 102 579
Sum egenkapital		2 419 017	3 108 479
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pantegjeld Husbanken	12	3 004 635	3 134 776
Øvrig pantegjeld	12	614 992	767 086
Borettsinnskudd		2 324 600	2 324 600
Garasjeinnskudd		536 000	536 000
Sum langsiktig gjeld		6 480 227	6 762 462
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 732	18 546
Leverandørgjeld		597 840	118 480
Kreditorer	4, 5	73 024	0
Sum kortsiktig gjeld		704 596	137 026
Sum gjeld		7 184 823	6 899 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 603 840	10 007 967

Underskrifter:



 Karsten Johnsen (President)

 U. Omhans (Auditor)

 BOB

Årsregnskap 2007

Disponible midler

Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
---------------	---------------	---------------	---------------

Endring disponible midler i perioden:

Disponible midler pr 01.01.2007	1 290 961	1 188 586	1 290 961	0
Periodens resultat	-689 462	379 064	0	0
Periodens resultat budsjet	0	0	-484 500	336 000
Tilbakeføring avskrivning	2 484	0	0	0
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsm.	-149 050	0	0	0
Fradrag for avdrag Husbanklån	-130 141	-125 456	-130 000	-135 000
Fradrag for avdrag øvrige lån	-152 094	-151 234	-157 000	-160 000

Endring disponible midler pr 31.12.	-1 118 264	102 374	-771 500	41 000
--	-------------------	----------------	-----------------	---------------

Disponible midler pr 31.12.	172 697	1 290 961	519 461	41 000
------------------------------------	----------------	------------------	----------------	---------------

Spesifikasjon av disponible midler:

Kortsiktige fordringer	19 404	37 719	0	0
Kontanter og bank	824 157	1 371 722	0	0
Sum omløpsmidler	843 561	1 409 440	0	0
- kortsiktig gjeld	670 864	118 480	0	0

Disponible midler pr 31.12.	172 697	1 290 961	0	0
------------------------------------	----------------	------------------	----------	----------

Årsregnskap 2007

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 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
Note: 2 Leieinntekter				
Andel felleskostnader	1 840 800	1 805 400	1 805 000	1 912 000
Dugnadsinnbetalinger	141 800	70 800	71 000	142 000
Lager	4 800	4 800	5 000	5 000
Utleie garasjeplasser	72 635	31 195	0	41 000
Sum leieinntekter	2 059 835	1 912 195	1 881 000	2 100 000

Note: 3 Lønn

Antall ansatte: 0

Antall årverk: 0

Selskapet er ikkepliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon.

	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
Note: 4 Styrehonorar				
Avsetn. styrehonorar	64 000	0	0	0
Styrehonorar	64 000	64 000	64 000	64 000
Sum styrehonorar	128 000	64 000	64 000	64 000

Note: 5 Arbeidsgiveravgift

Arbeidsgiveravgift	9 405	9 005	9 000	9 000
Avsetn. arb. giver.avg. honorar	9 024	0	0	0
Sum arbeidsgiveravgift	18 429	9 005	9 000	9 000

Note: 6 Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Arsregnskap 2007

	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
Note: 7 Drift				
Adm.honorar forsikring	3 600	2 400	0	5 000
Administrativ bistand	767	0	0	0
Aktivitetsgruppe	300	0	0	0
Arrangement	1 000	0	0	0
Containerutgifter	15 993	8 805	10 000	15 000
EDB-utgifter	300	0	0	0
Egenandel forsikring	-8 000	24 000	0	18 000
Eksterne kurs	0	1 150	15 000	10 000
Flaggstang/flagg	0	2 053	0	0
Gaver/Tilskudd	594	350	0	2 000
GENERELLE KOSTNADER	2 860	3 938	36 000	20 000
Grøntanlegg	484	38 757	40 000	20 000
HMS-tiltak	1 100	0	0	5 000
Huskasse	0	1 997	0	0
Jurdisk bistand	9 450	0	0	10 000
Kloakk/Avløp	18 133	0	0	20 000
Konsulentonorarer	0	1 438	10 000	10 000
Kontorutgifter	711	3 483	3 000	5 000
Lekeplass	2 829	2 391	0	5 000
Lokaleutgifter	0	1 000	5 000	0
Miljøprosjekt	42 275	0	0	30 000
Møter/Sammenkomster	1 650	13 010	1 000	15 000
Nøkler	738	400	0	0
Parkeringsplasser	0	2 326	0	5 000
Plener	17 044	0	0	30 000
Refusjon	0	13 948	0	0
Serviceavtaler	0	4 819	7 000	0
Skadedyr	4 988	0	0	6 000
Snørydding/Brøyting	11 645	2 688	15 000	25 000
Telefon	0	0	1 000	1 000
Telefon ansatte privat	0	350	0	0
Tørkestativ	0	199 378	0	10 000
Trefelling	38 750	0	0	40 000
TV-abonnement	94 679	87 323	88 000	100 000
Utgifter v/dugnad	0	1 635	1 500	2 000
Verktøy	747	0	0	0
Sum drift	264 634	417 636	232 500	409 000

Note: 8 Vedlikehold

Ballplass	0	0	30 000	70 000
Dører	1 030 000	0	1 000 000	0
Garasjer	0	49 876	0	0
GENERELLE KOSTNADER	0	0	50 000	50 000
Konsulentonorarer	28 682	8 503	0	20 000
Maling/Malerarbeider	12 656	7 479	0	30 000
Piper/skorsteiner	367 440	10 151	15 000	25 000
Rekkverk	30 625	0	0	30 000
Rørleggerarbeid/-utstyr	0	9 475	0	20 000
Skadesak	69 236	0	0	50 000
Tilfluktsrom	2 822	0	0	0
Tømrer-/snekkerarbeid	0	28 420	0	30 000
Trapper	0	93 689	10 000	15 000
Vinduer	875	0	30 000	30 000
Sum vedlikehold	1 542 335	207 592	1 135 000	370 000

Årsregnskap 2007

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

Note: 9 Bygninger	2007	2006
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.

Note: 10 Debitorer	2007	2006
Lagene fakturering boende	6 030	0
Overføring mellom år	2 681	0
Sum debitorer	8 711	0

NOTE: 11 Andre anleggsmidler (pr. anleggsmiddel)

	Lekeapparater	Total
Anskaffet år	2 007	
Antatt levetid	5	
Opprinnelig kostpris	0	0
+ nyanskaffet i året	149 050	149 050
- salg/utrangering til	0	0
anskaffelseskost		
Kostpris 31.12	149 050	149 050
Samlet avskrivning 01.01	0	0
+ avskrivninger i år	2 484	2 484
- avgang samlede avsk. på	0	0
salg/utrangering		
Samlede avskrivninger per	2 484	2 484
31.12		
Bokført verdi pr. 31.12	146 566	146 566

Arsregnskap 2007

Note: 12 Langsiktig gjeld (jfr. forskriftenes paragraf 6)

TEKST	OPPR. GJELD	RETLÅN 01.01.2007	LÅNEOPPTAK 2007	BET. AVDR.2007	RETLÅN pr. 31.12.2007
DnB Annuitet, flytende rente.	1 250 000	445 475	0	118 867	326 608
Eiendomskreditt flytende rente	3 900 000	321 611	0	33 227	288 384
Husbanken Fast rente 3,7%	3 440 000	3 134 776	0	130 141	3 004 635
S U M:	8 590 000	3 901 862	0	282 235	3 619 627

Lånet i DnB er beregnet nedbetalt i 2009. Rente pr 10/1-08 er 6,15%.

Lånet i Eiendomskreditt er beregnet nedbetalt i 2014. Rente pr 2/1-08 er 6,55%.

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	5 944 227	
Forsikringssum 2007	kr	111 065 900	(Bygninger og garasjer)

Note: 13 Garasjeregnskap

	Regnskap 2007	Regnskap 2006
INNTEKTER		
Leie innbetalinger	41 400	31 195
Strøm inntekter	2 681	
Renteinntekt	808	
Sum inntekter	44 889	31 195
UTGIFTER		
Strøm	2 681	3 595
Forsikring	4 148	3 904
Dugnad		1 800
Generelle vedl.kostnader		
Sum utgifter	6 829	9 299
RESULTAT	38 060	21 896

Garasjefond

IB	130 530,96
Resultat 2007	38 060,00
UB	168 590,96

4.0 Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at det bevilges kr 109.000 i honorar for 2007, og at styret har fullmakt til å bestemme fordelingen. Innbefattet i honoraret skal inntil kr 9.000 fordeles på vervene HMS, Garasjeadministrasjon og Dugnadsleder/materialforvalter.

5.0 Valg

Av det sittende styret er det styrets nestleder Siw Raum, og styremedlem Lars Petter Holgersen som skal fortsette.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til de ledige plassene i styret:

Styreleder : Ingen av de forespurte har ønsket vervet

Styremedlem : Roar Aspøhaug

1ste vara : Eirin Gjermundnes

2dre vara : Torgeir Eraker

Valgkomiteen har forespurt kandidater til styreledervervet, men ingen har så langt ønsket vervet.

6.0 Innkomne forslag

6.1 Støyreducerende tiltak foran rekke C og H

Denne saken har blitt utsatt de to siste generalforsamlingene pga ønske om videre utredning. Manglende underlag på reelle tiltak og tilhørende kostnader har vært hovedargumentene. Styret har nå fremskaffet nødvendig underlag, og har i tillegg gjennomført en anonym spørreundersøkelse blant beboerne i rekke C og H for å avdekke deres ønsker/mening. Resultatet er vedlagt er som følger:

Tiltak	Besvarelse Rekke C	Besvarelse Rekke H	Blank
Støyskjerm(rekke C)	5		
Støyred. vindu(rekke C)	1		
Støyred. vindu(rekke H)		2	
Ingen tiltak ønsket	3	1	
Blank			1
Total besvarelse	9 av 10	3 av 6	1

Total respons fra beboere var 13 av totalt 16 enheter. Resultatet skisseres:

De foreslåtte tiltakene er en del av felles bygningsmasse/arealer, og kostnaden ved oppgradering dekkes derfor av laget.

Kostnadene for rekke C ved montering av støyskjerm: 336.700 inkl mva
- Tilsvare kr 33.670 per andel

Kostnadene for rekke H ved montering av vindu & ventiler: 420.000 inkl mva
- Tilsvare kr 70.000 per andel

For rekke H må det regnes nye vinduer i alle soverom samt 2 stk støyreducerende ventiler i hvert av soverommene. Dette pga redusert lufttilførsel gjennom ventilen, og manglende balansert ventilasjon i boligene(for lavt utsug)

Argumentene for og mot støyreducerende tiltak kan oppsummeres:

Fordeler: Støyreducerende tiltak vil kunne gi bedret nattesøvn, samt mer komfort i skjermete uteareal. Støyskjerm foran rekke C vil skjerme både hage og soverom. Støyreduksjon i vindu og ventiler for rekke H vil skjerme soverom.

Ulemper: Kostnadene totalt sett beløper seg til ca kr 780.000 inklusive byggesøknad etc. Tilsvare kr 13.000 per andel i laget

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen diskutere forslaget og gjøre vedtak iht:

1. Støyskjerming av rekke C og støyreducerende vindu i rekke H, kr 756.700 inkl mva
2. Støyreducerende vinduer i rekke C og H, kr 1.120.000 inkl mva
3. Ingen støyreducerende tiltak for rekke C og H, kr 0,-

6.2 Garasjesaken – håndtering av økonomi og vedlikehold

Denne saken har også blitt utsatt de to siste generalforsamlinger pga ønske om videre utredning. Styret har nå behandlet alle innkomne forslag, konferert med BOB ansvarlig på regnskap, samt revisor for BOB og juridisk avdeling. På bakgrunn av dette har styret behandlet anbefalte forslag og diskutert dem i styrets innstilling.

Det er innmeldt fire forslag som gjelder garasjesaken. 2 av forslagene går direkte på borettslagets utfordring; hva skal gjøres med underdekningen i regnskapet som viser at garasjene er ført opp med en verdi på kr 536.000, mens borettslagets potensielle forpliktelse er kr 1.449.000 (kr 31.500 x 46).

Forslagene vedlegges i sin helhet.

Styret foreslår at årets generalforsamling bestemmer seg for hvordan rette opp i underdekningen i regnskapet, for så å overlate til styret å utarbeide forslag til hvordan ordningen skal reguleres (vedtekter) i fremtiden og en tilhørende revidert kontrakt.

De 2 forslagene styret foreslår at det stemmes over i denne omgang er:

Alt 1. Frem satt av Stein Høgseth. Han foreslår at generalforsamlingen fatter et vedtak som sier at dersom noen ønsker å selge garasjen sin uten at det finnes en kjøper, da vil borettslaget være forpliktet til å løse garasjen inn for kr 11.652 (bokført garasjeinnskudd kr 536.000/antall garasjer)

Alt 2. Frem satt av Cathrine Theodorsen og Torgeir Eraker. De fremmer forslag om at borettslaget kjøper tilbake garasjene for gjeldene pris (kr 31.500) ved låneopptakt som så betales tilbake over f. eks 20 år. Låne omkostningen belastes de som har garasje.

Begge forslagene er i sin helhet vedlagt innkallingen.

Styret har diskutert forslagene og ønsker å presentere følgende fordeler og ulemper ved forslagene.

Alt 1:

- Er en enkel modell som medfører minimalt med arbeid for borettslaget. Kjøpere av garasjeplass må gjøres oppmerksom (for eksempel gjennom kontrakten) at de løper en risiko for at de bare er garantert å få igjen kr 11.652.
- Prisen for å få garasjeplass kan gjennom indeksreguleringen bli så høy at noen ikke vil ha råd til å kjøpe seg inn. Flertallet i styret mener at prisen allerede er blitt så høy at noen ikke har råd til å kjøpe seg plass.
- Argumentet for å indeksregulere garasjeinnskuddet har vært at innskuddet bør gi jevn avkastning og at dette ikke bli regulert tilfeldig gjennom generalforsamlingsvedtak. I.o.m at konsumprisindeksen er lavere enn renten vil dette være en lite attraktiv spareform.

Alt 2:

- Forslaget har en god sosial profil iom at inngangssummen for å få garasje kun vil være f.eks kr 5.000 i depositum, som skal være en garanti for evt nødvendige utbedringer som må gjøres etter avsluttet leieforhold.
- Finansieringsformen med at det bare er de 46 som har garasje som skal betale for lånet gjør at BOB vil kreve kr 10/mnd pr garasje for å håndtere lånet (totalt kr 5.520 pr år).

Etter å ha vurdert de forskjellige alternativene fremmer et flertall i styre følgende forslag for generalforsamlingen:

Styrets innstilling: *Styret gis fullmakt til å utarbeide en løsning som skal ligge nært opp til alternativ 2, samt utarbeide leieavtale som gjenspeiler det vedtatte forslag.*

6.4 Søknad om utvidelse av andel – Tom-Erik Fosse / Ingunn Moi.

Søknaden omfatter utvidelse av andelens 1 etg. Fasaden fremføres til den går i flukt med dagens altaner. Tilsvarende søknad fra Hansen på ordinær- og ekstraordinær generalforsamling 1990. Det manglet ved ekstraordinær generalforsamling 2 stemmer for suverent flertall.

Søknaden vedlegges i sin helhet.

Styrets innstilling: *I lys av at det er flere barnefamilier som flytter til laget med behov for mer boareal ser styret at det bør legges tilrette for utbygging. Tidligere har generalforsamlingen blitt forelagt forslag om å bygge på en etasje - men dette forslaget ble nedstemt. Forslaget om å bygge ut under altanen vil være til lite sjenanse for de andre beboerne.*

I.o.m at dette, dersom det blir vedtatt, er den første utbyggingen i laget ønsker styret at det fattes et vedtak som gir styret spillerom med tanken på innhenting av tegninger og hvilke krav som skal stilles til andelseier. Dette arbeidet vil bli gjort i samarbeid med BOB.

Styret gis fullmakt til å engasjere BOB for tegningsunderlag, spesifikasjoner samt anbefalinger/retningslinjer i forhold til håndtering av ekstra bygningsmasse.

INNKOMNE FORSLAG

6.1 STØYREDUSERENDE TILTAK FORAN REKKE C & H

- VEDLEGG NO 1 : TILBUD FRA MESTA



Region Vest

Distrikt Bergen

Rådal, 04.03.2008

Ospeli Borettslag
v/Tom Erik Fosse

Tilbudsbrev
Støyskjem/vinduer/ventiler

Mesta kan med dette gi følgende pris på enkel støyskjem. (15kg/m2)
Støyskjem på eksisterende mur, lengde 70m: Lengde element 2,5m x 2m

- Der monteres galv. stålsøyler m/skrå/rett bunnpl. IIE100A
- Støyskjem stv. 48x98mm utv. 22x148mm dobbelfs. kld. liggende
- Dekkbord over søyler begge sider 22x173mm
- Topplank 29x173mm
- All material i Rojalalimpregnert virke. (Alternativ: brun,rød,gul,upigmentert)
- (Kledningen kan eventuelt og monteres stående eller diagonalt.)
- Nødvendig trafikksikring

Pris støyskjem ferdig montert eks. mva Kr. 209.500,-

Vinduer: NorDan Toppsving 36dB (Rw+Ctr)

- 149x79cm m/støystopp 44.1ES/Argon pr. stk kr. 8.090,-
- 49x79cm m/støystopp 44.1ES/Argon pr. stk kr. 4.850,-
- 139x79cm m/støystopp 44.1ES/Argon pr. stk kr. 7.770,-

I prisen er demontering av gamle vinduer, montering med ut og innvendig lydfuge, tilsetninger, ferdig listet ut og innvendig. CU impr. matr utv.
Innv. 12x58mm ferdig malt list. Vinduene leveres hvit ut og innvendig.
Maling av utv. vinduslister er ikke medregnet.

Ventiler

- Fresh 90-dB nytt hull i vegg pr. stk Kr. 1.450,-
 - Fresh 90-dB i eksisterende ventilåpning pr. stk Kr. 1.150,- alle priser eks. mva
- Vedlegg

Vi takker for forespørselen, og håper dere kan gjøre nytte av vårt tilbud.

Med hilsen
For Mesta


Jens E. Mjørhaug
Driftsing.



Postboks 5133, 1503 Moss
Besøksadr.: Skeievn. 75, Rådal

Mesta as
Skeievn 76,
5239 RÅDAL

Driftsansvarlig: Stine J. Holmøy
Kontortelefon:
Mobiltelefon: 902 90 935

Fakturaadresse: mesta as
Administrasjonssenteret
Postboks 5133 MOSS
Telefon 69 20 93 00
Organisasjonsnr: 984 693 273

INNKOMNE FORSLAG

6.2 GARASJESAKEN

- VEDLEGG NO 1 : FORSLAG FRA STEIN HØGSETH
- VEDLEGG NO 2 : FORSLAG FRA SVERRE HOPEN
- VEDLEGG NO 3 : FORSLAG FRA THEODORSEN & ERAKER
- VEDLEGG NO 4 : FORSLAG FRA TORSTEIN SANDE

Bergen, 15/12 2007

FORSLAG TIL LØSNING I GARASJESAKEN

Etter å ha overvært ekstraordinær generalforsamling 12/12-07 ønsker jeg å legge frem et forslag for hvordan man kan løse den rent økonomiske siden av garasjesaken. Jeg sender saken til styret for gjennomgang og ønsker at den senere legges fram for generalforsamling i april 2008.

INNLEDNING

Etter juristens gjennomgang har man kommet frem til at dagens praksis i forhold til utleie av garasjer er lovlig men regnskapsmessig uheldig.

Årsaken er at man har en potensiell regnskapsmessig underdekning hvis borettslaget, av en eller annen grunn, kommer i den situasjon at borettslaget må tilbakebetale *alle innskudd*, f. eks. hvis *ingen* lenger ønsker garasje og *alle garasjeleiere sier opp leieforholdet*.

For å demme opp for den potensielle regnskapsmessige underdekningen er juristens forslag å tilbakebetale alle innskudd og starte på nytt. I verste fall vil underdekningen beløpe seg til over kr. 800 000,- hvis man skulle tilbakebetale ca. kr. 30 000,- til alle garasjeleiere.

Underdekningen vil borettslaget måtte dekke av fellesmidler, evt. med låneopptak.

Etter innspill og kommentarer på ekstraordinær generalforsamling å dømme, synes det som at veldig mange, inkludert undertegnede, betrakter situasjonen som skissert av juristen som høyst teoretisk og ekstremt lite sannsynlig. *Det er overhodet ingenting som tilsier at en slik situasjon med underdekning vil oppstå, hverken i nær eller fjern framtid.*

At borettslaget må bruke fellesmidler eller ta opp lån for å demme opp for en situasjon som fremstår som konstruert og mest sannsynlig aldri vil oppstå, er for meg uforståelig og bør være ytterst unødvendig.

Forslaget mitt er derfor som følger:

- Borettslaget innfører en klausul (utformes av jurist) i garasjekontrakten som sier at hvis det teoretisk sett skulle oppstå en situasjon med underdekning, så er borettslagets samlede forpliktelser overfor garasjeleierne begrenset til det som til enhver tid står på garasjeinnskuddet totalt. (kr. 536 000,- pr. 2006)
- Skulle det likevel oppstå omstendigheter som tilsier at borettslaget må tilbakebetale alle garasjeleiere (underdekning), så vil det i klausulen da også fremgå at man som leier av garasje, i aller verste fall, kan risikere å få tilbake 1/46 del (46 garasjer) av totalt garasjeinnskudd. (Ca. kr. 11 652,- pr. 2006)
- Siden borettslagets samlede forpliktelser overfor garasjeleiere ikke vil overstige totalt garasjeinnskudd, vil det heller ikke være noen potensiell regnskapsmessig underdekning. Borettslaget slipper med dette å bruke fellesmidler, evt. ta opp lån, og revisor vil sannsynligvis ikke ha problemer med å akseptere en slik løsning.

Mvh,

Stein Høgseth, Lillehatten 308

Til styret Ospeli borettslag

Forslag til generalforsamlingen 2008

Ad garasjeordningen i borettslaget

I den senere tid er det blitt reist spørsmål om garasjeordningen i laget. Det gjelder nyinnflyttede andelseiere som stiller spørsmål vedrørende innskudd/depositum, leieforhold og vedlikeholdsplikt. Etter det jeg har forstått går styret inn for å utvikle nåværende ordning, en ordning som laget, med mindre endringer, har praktisert fra 1980. I disse årene har jeg ikke opplevd noen spesielle problemer med ordningen før nå i det siste. Den juridiske siden av saken har vært undersøkt ved flere anledninger og funnet i orden.

Hvilken ordning styret vil foreslå er noe uklart for undertegnede, men jeg oppfatter det slik at garasjebrukerne får tilbakebetalt innskuddet, det tas opp lån og garasjene blir rent utleieobjekt – evt. med depositum. Jeg viser til skriv fra juridisk rådgiver i BOB Gunnar Angaard, datert 07.09.07, til "Nyhetsbrev fra Ospeli borettslag, oktober 2007" og til referat fra ekstraordinær generalforsamling 13.12.07.

For generalforsamlingen 2008 setter jeg frem følgende forslag:

Garasjekontrakten som ble enstemmig vedtatt på den ordinære generalforsamling 25.04.94 står ved lag, men enkelte ord og uttrykk endres slik at kontrakten er mer i tråd med de siste forskriftene fra august 2005. Endringene må ikke få noen betydning for innholdet i kontrakten.

*Fykingstadalen den 29.01.08
Med hilsen
Sven Hopm
Lillebakk 292.*

Vedlegg: 1) Kopi av kontrakten fra 1994
2) Forslag til ny kontrakt

LEIEKONTRAKT

(revidert)

for garasje nr. _____ i Ospeli Borettslag.

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

Borettslaget stiller garasje nr. _____ til leierenes disposisjon fra og med den _____

Leien er kr. 20.- pr. måned og betales etterskuddsvis en gang i året med kr. 240.-.

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

Leieren har den _____ betalt et innskudd - stort kr. _____

Ved omsetning av garasjen skal den maksimale overdragelesspris fastsettes av generalforsamlingen. Leieren er ansvarlig for renhold, skader som han/hun eventuelt påfører garasjen og for at lås er i orden.

Det ytre vedlikehold påhviler borettslaget. Vedlikehold av garasjeport m/beslag og lås påhviler leieren. Vedlikeholdsdugnad kan leieren pålegges av styret. Borettslaget er uten ansvar for skader som eventuelt blir påført kjøretøy 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 en nær slektning kan leieforholdet overføres direkte til denne. Jfr. generalforsamlingsvedtak 7.4. den 25.05.93.

Forøvrig gjelder en gjensidig oppsigelsestid på 1 - en kalendermåned. Ved opphør av leieforholdet skal garasjen tilbakeleveres borettslaget i vel rengjort og vedlikeholdt stand. Manglende vedlikehold av garasjeporten kan medføre reduksjon i overdragelsesprisen. Fremleie/utlån av garasjen er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplar, hvorav partene beholder ett hver.

Fyllingsdalen den _____

Leier

Eier Ospeli Borettslag

GARASJEKONTRAKT

for garasje nr. _____ i Ospeli borettslag

Andelseier _____ som bruker og Ospeli borettslag er kommet overens om følgende avtale:

Borettslaget stiller garasje nr. _____ til andelseiers disposisjon fra og med den _____. Felleskostnad kr. _____ pr. måned betales forskuddsvis en gang i året med kr. _____.

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

Andelseieren har den _____ betalt et beløp stort kr. _____. Beløpet utgjør opprinnelige byggekostnader med oppjustering for prisstigning.

Ved omsetning av garasjen skal den maksimale overdragelsespris fastsettes av generalforsamlingen. Andelseieren er ansvarlig for renhold, skader som han/hun eventuelt påfører garasjen og for at lås er i orden

Det ytre vedlikehold påhviler borettslaget. Vedlikehold av garasjeport m/beslag og lås påhviler andelseieren. Borettslaget er uten ansvar for skader som eventuelt blir påført kjøretøy i garasjen. Andelseier plikter å holde garasjen låst.

Dersom bruksretten for boligen opphører, vil også bruksretten for garasjen opphøre. Ved overdragelse av boligen til nær slektning kan bruksretten til garasjen overføres direkte til denne.

Jfr. generalforsamlingsvedtak 7.4 den 25.05.1993.

Forøvrig gjelder en gjensidig oppsigelsestid på 1 – en – kalendermåned. Ved opphør av bruksretten skal garasjen tilbakeleveres i vel rengjort og vedlikeholdt stand. Manglende vedlikehold av garasjeporten kan medføre reduksjon i overdragelsesprisen.

Fremleie/utlån av garasjen er ikke tillatt uten styrets samtykke.

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

Fyllingsdalen den _____

Andelseier

Styreleder Ospeli borettslag

Fyllingsdal 18.02.08

Til styret Osprei borettslag.

Ad. innsendt forslag til generalforsamlingen
2008.

Garasjekontrakten.

Jeg viser til forslag om ny garasjekontrakt.
I forslaget har jeg gjort en full vidt. inn-
betaling av felleskostnaden for garasjene.
Sunder henviser til nytt skjemplan av kontrakter
og ber om at det tidligere innsendte blir
returert til innleiende.

M.v.h.

Sven Hopm

Lillestrøm 292. Fyllingsd.

GARASJEKONTRAKT

for garasje nr. _____ i Ospeli borettslag

Andelseier _____ som bruker og Ospeli borettslag er kommet overens om følgende avtale:

Borettslaget stiller garasje nr. _____ til andelseiers disposisjon fra og med den _____. Felleskostnad p.t. kr. _____ pr. måned betales forskuddsvis samtidig med felleskostnaden for boligen.

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

Andelseieren har den _____ betalt et beløp stort kr. _____. Beløpet utgjør opprinnelige hyggekostnader med oppjustering for prisstigning.

Ved omsetning av garasjen skal den maksimale overdragelsespris fastsettes av generalforsamlingen. Andelseieren er ansvarlig for renhold, skader som han/hun eventuelt påfører garasjen og for at lås er i orden

Det ytre vedlikehold påhviler borettslaget. Vedlikehold av garasjeport m/beslag og lås påhviler andelseieren. Borettslaget er uten ansvar for skader som eventuelt blir påført kjøretøy i garasjen. Andelseier plikter å holde garasjen låst.

Dersom bruksretten for boligen opphører, vil også bruksretten for garasjen opphøre. Ved overdragelse av boligen til nær slektning kan bruksretten til garasjen overføres direkte til denne.

Jfr. generalforsamlingsvedtak 7.4 den 25.05.1993.

Forøvrig gjelder en gjensidig oppsigelsestid på 1 – en – kalendermåned. Ved opphør av bruksretten skal garasjen tilbakeleveres i vel rengjort og vedlikeholdt stand. Manglende vedlikehold av garasjeporten kan medføre reduksjon i overdragelsesprisen.

Fremleie/utlån av garasjen er ikke tillatt uten styrets samtykke.

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

Fyllingsdalen den _____

Andelseier

Styreleder Ospeli borettslag

GARASJEKONTRAKT

for garasje nr. _____ i Ospeli borettslag

Andelseier _____ som bruker og Ospeli borettslag er kommet overens om følgende avtale:

Borettslaget stiller garasje nr. _____ til andelseiers disposisjon fra og med den _____. Felleskostnad kr. _____ pr. måned betales forskuddsvis en gang i året med kr. *Samtidig med felleskostnadene for boligen.*

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

Andelsciiren har den _____ betalt et beløp stort kr. _____. Beløpet utgjør opprinnelige byggekostnader med oppjustering for prisstigning.

Ved omsetning av garasjen skal den maksimale overdragelsespris fastsettes av generalforsamlingen. Andelseieren er ansvarlig for renhold, skader som han/hun eventuelt påfører garasjen og for at lås er i orden

Det ytre vedlikehold påhviler borettslaget. Vedlikehold av garasjeport m/beslag og lås påhviler andelseieren. Borettslaget er uten ansvar for skader som eventuelt blir påført kjøretøy i garasjen. Andelseier plikter å holde garasjen låst.

Dersom bruksretten for boligen opphører, vil også bruksretten for garasjen opphøre. Ved overdragelse av boligen til nær slektning kan bruksretten til garasjen overføres direkte til denne.

Jfr. generalforsamlingsvedtak 7.4 den 25.05.1993.

Forøvrig gjelder en gjensidig oppsigelsestid på 1 – en – kalendermåned. Ved opphør av bruksretten skal garasjen tilbakeleveres i vel rengjort og vedlikeholdt stand. Manglende vedlikehold av garasjeporten kan medføre reduksjon i overdragelsesprisen.

Fremleie/utlån av garasjen er ikke tillatt uten styrets samtykke.

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

Fyllingsdalen den _____

Andelseier

Styreleder Ospeli borettslag

Ospeli BRL

Forslag til generalforsamlingen 16. april

Ospeli BRL har i dag 46 garasjer, og med dagens garasjeordning kreves et stort innskudd (31.500,- pr. dd.) av den som overtar en garasje. Leietaker er iht. kontrakt ansvarlig for vedlikehold av port med lås. Det kreves en månedlig leie på kr. 50,- for hver garasje. Innskuddet kan være en økonomisk belastning for nye leietakere, og hele ordningen er tidligere vurdert som regnskapsmessig "uheldig" av BOBs jurister. Det er også betenkelig at det gis anledning til å omsette leiekontrakter for deler av borettslagets eiendom.

Forslag:

Ospeli BRL løser inn alle 46 garasjeavtaler til lavest mulig pris iht. kontrakter og tidligere vedtak. Med 46 garasjer á 31.500,- blir dette i utgangspunktet en sum på 1.449.000,-. Hele dette beløpet lånefinansieres med en nedbetalingstid på f.eks. 30 år. Med et annuitetslån med nedbetalingstid 30 år og rente ca. 6,5% vil dette utgjøre en månedlig kostnad på ca. 200,- pr. garasje inkl. avdrag. Vedlikeholdsansvar for garasjeport med lås legges fortsatt på leietaker, men ansvar for eventuelle utskiftninger legges på borettslaget. Det skrives nye kontrakter med depositum 5000,- og husleie 250,-, og det forutsettes at alle kostnader knyttet til garasjene dekkes over garasjeleien. Depositumet settes på en sperret konto, og beløp med renter kan benyttes til reparasjoner av fraflyttet garasje dersom leietaker har skadet garasjen eller misligholdt sin vedlikeholdsplikt. I motsatt fall tilbakebetales beløpet med renter til tidligere leietaker.

På denne måten blir det ryddet opp i alle "uheldige" forhold, og garasjene blir 100% selvfinansierende og adskilt fra borettslagets øvrige økonomi. På lang sikt vil lånet bli nedbetalt, og da kan en større del av garasjeleien benyttes til vedlikehold og utskiftninger. Alternativt kan garasjeleien da settes ned.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret løse ut alle garasjekontrakter og etablere ny garasjeordning med depositum i tråd med forslaget over, med en husleie som gjør garasjene 100% selvfinansierende.

Mvh.

Cathrine og Torgeir
Lillehatten 208

Per N. Einar
Cathrine L. Thøden

Forslag til drift av

GARASJER I OSPELI BORETTSLAG

Garasjene eies av Ospeli Borettslag

Byggekostnadene er finansiert med byggelån og leietakernes egeninvestering.

- 1 Det føres eget driftsregnskap og budsjett for garasjene.
- 2 Utleie av garasjer skjer etter søkerliste til ledige garasjer, og etter listeprioritet.
- 3 Styret fastsetter garasjeleien slik at den dekker utgifter til vedlikehold, forsikring, renter og avdrag på byggelån.
- 4 Borettslaget har ansvaret for ytre vedlikehold av garasjene
- 5 Garasjelcierne har ansvar for garasjeport og lås.
- 6 Det opprettes leieavtale med garasjeleiere.
- 7 Styret fastsetter overdragelsespris ved omsetning av garasjer, etter retningslinjer som generalforsamlingen fastsetter. Det skal godtgjøres for ev. elektrisk portåpner. Oppgjør formidles av styret.
- 8 Generalforsamlingen kan fryse omsetningsprisen dersom ingen vil overta ledig garasje.
- 9 Ved boligoverdragelse til slektning følger garasjen med dersom vedkommende innflytter ønsker det.
- 10 Dersom ingen ønsker å overta garasjen når en andelseier selger/overfører sin bolig, følger garasjen salget av boligen.
- 11 Dersom ingen er interessert i å overta garasje som blir ledig, er borettslaget pliktig til å overta garasjen til vanlig omsetningspris. Borettslagen kan da leie ut garasjen eller benytte den til annet formål. Ev. tilleggsleie ved utleie fastsettes av styret.
- 12 Dersom en leietaker ikke lenger benytter garasjen til oppstillingsplass for eget kjøretøy, kan leieavtalen sies opp med et rimelig varsel, dersom det er søkere på ventelisten.
- 13 Fremleie av garasje er ikke tillatt uten at styret finner at det foreligger rimelige grunner for slik fremleie.
- 14 Leietaker kan si opp leieavtalen med 1 kalendermåneds skriftlig varsel.

Forslag:

**LEIEAVTALE
FOR
GARASJE I OSPELI BORETTSLAG**

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

Borettslaget stiller garasje nr. _____ til leierens disposisjon fra o.m. den _____.

Felleskostnadene er kr. _____ pr. måned, og betales forskuddsvis hver måned sammen med betaling av boligens fellesutgifter.

Garasjeleier er ansvarlig for indre vedlikehold og ev. skifting av garasjeport og lås. Styret kan pålegge garasjeleieren å skifte porten dersom den er i en forfatning som ikke kan aksepteres.

Leieren er ansvarlig for renhold og reparasjon av skader som en selvforskytt har påført garasjen.

Leieren plikter å holde garasjeporten låst.

Forbruk av elektrisk strøm betales etter måleravlesning og regning fra borettslagets styre.

Borettslaget er uten ansvar for skader som eventuelt blir påført kjøretøyet i garasjen.

Det er som andelseier i borettslaget at leieren har fått leie garasjen, og dersom leieforholdet som andelseier i Ospeli Borettslag avsluttes, opphører også leieforholdet av garasjen.

Ved omsetning av garasjen skal overdragsprisen fastsettes av borettslagets styre og etter retningslinjer som generalforsamlingen fastsetter. Oppgjøret mellom utflytter og innflytter formidles av borettslagets styre.

Ved overdragelse av bolig til slektning i rett opp- og nedgående linje, samt til søsken, eller til en som faktisk står i søskens stilling, kan vedkommende kreve fortsatt leie av samme garasje.

Dersom ingen er interessert i å overta garasjen når andelseier selger boligen, følger garasjen med i boligsalget.

Ved opphør av leieforholdet skal garasjen tilbakeleveres borettslaget i vel ryddet og vedlikeholdt stand. Dersom det er utført innvendige tilleggsarbeider i garasjen, og som ny leietaker ikke ønsker, må fraflytter fjerne disse.

Er det montert elektrisk portåpner skal denne følge overdragelse til ny leier til en pris som styret fastsetter.

Leieren kan si opp avtalen med en kalendermåneds skriftlig varsel.

Borettslaget kan si opp avtalen dersom leieren ikke lenger skal benytte garasjen til oppstillingsplass for egen bil.

Fræmleie er ikke tillatt uten styrets samtykke.

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

Bergen, _____

Ospeli Borettslag

Leier

Eier

INNKOMNE FORSLAG

6.3 SØKNAD OM UTBYGGING AV 1 ETG – NO 206

- VEDLEGG NO 1 : SØKNAD MED SKISSE OG FORSLAG

Til: Generalforsamlingen - Ospeli Brl , Ospeli 15/2-2007

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

Søknad om utbygg av underetasje i Rekke C - jmf Hansens forslag fra 1990

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

Denne utbygging har vært søkt tidligere, av Hansen i rekke A. Det ble søkt til generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling i 1990, og det manglet den gang 2 stemmer for 2/3 flertall for utbygging.

Med godkjenning av en slik utbygging vil borettslaget fremstå som fleksibelt innenfor rammene av en forsvarlig arkitektonisk endring av fasaden.

Det foreslås samtidig at arkitekter ved BOB engasjeres for å lage nødvendig tegningsunderlag og spesifikasjon på prinsipielt grunnlag. Med dette vil laget ha en mal som sikrer at det ikke oppstår avvik mellom de andelene som velger å bygge ut.

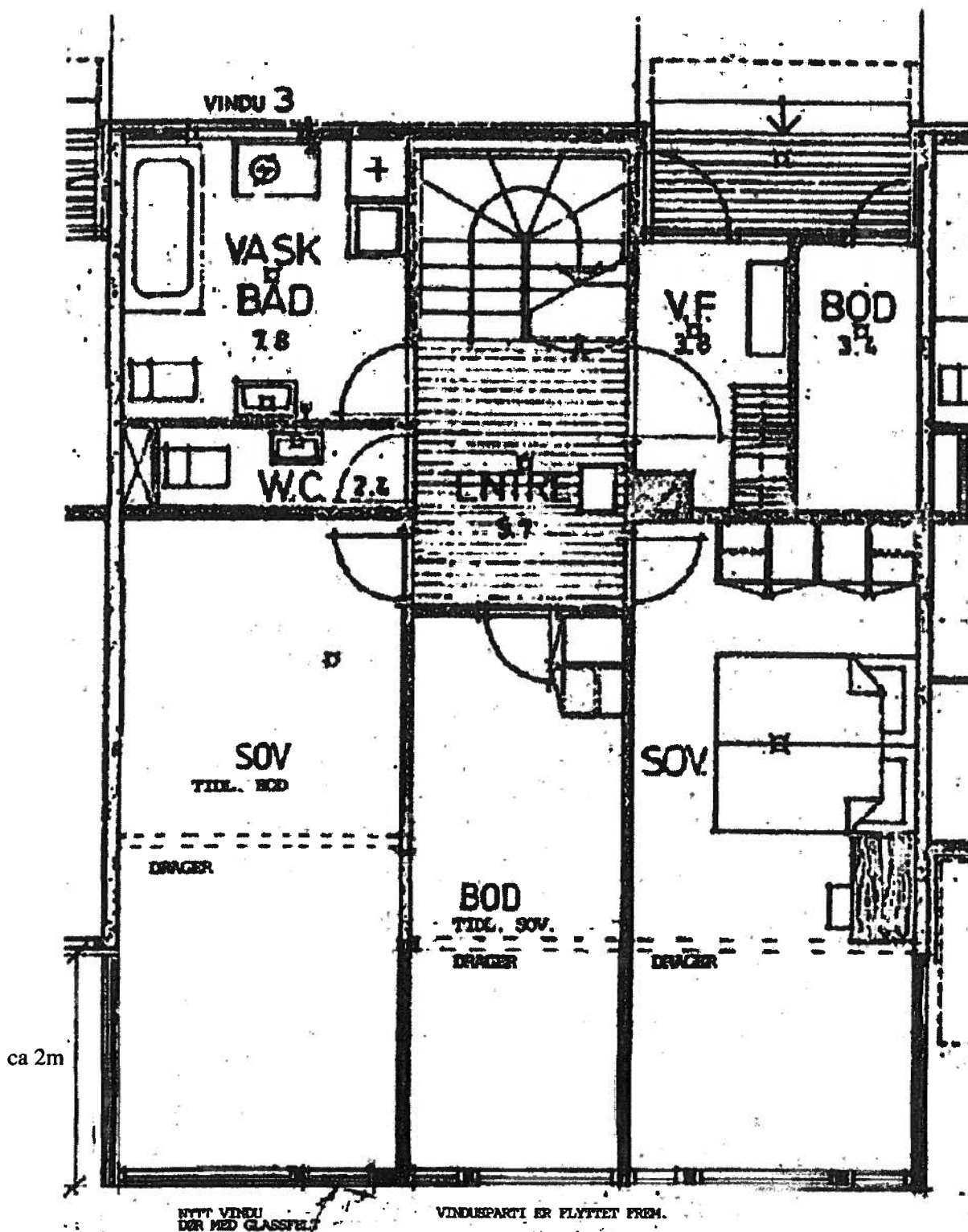
Med hensyn til økonomi foreslås følgende:

1. Kostnaden for BOB arkitekt forskutteres av laget, men den enkelte som ønsker å bygge ut vil bli fakturert et beløp for tegningspakke og spesifikasjon. Styret fastsetter beløpet og indeksregulerer dette.
2. Andelseier betaler for byggesøknad. Firma med godkjenning for ansvarsrett skal benyttes til selve byggearbeidet.
3. Andelseier må, over husleien, betale evt tillegg som følge av økte kommunale avgifter. Styret fastsetter beløpet og indeksregulerer dette.
4. Andelseier må, over husleien, betale evt tillegg som følge av økt forsikringspremie. Styret fastsetter beløpet og indeksregulerer dette.
5. Andelseier betaler egenandel på forsikringsskader i utbygget.
6. Andelseier står selv ansvarlig for dekking av skadesaker (ikke forsikringsskader) som har opprinnelse i utbygget.

Utbygget skal søkes styret før igangsettelse, for å sikre at styret er orientert, og dermed kan gjøre nødvendige endringer i husleie, samt utfakturere for tegningspakke og spesifikasjon. Andelseier skal selv ta vare på dokumentasjon og overlevere denne til ny andelseier ved salg. Selger står ansvarlig for utbygget, også etter salg, og borettslaget kan ikke belastes ved evt skade tilbake i tid.

Med dette forslaget kan andelseiere i Ospeli på egen kostnad bygge ut sin underetasje, med små endringer av fasaden, og uten økonomisk belastning for andre i borettslaget. ☺

Vedlagt plantegning + fasadetegning



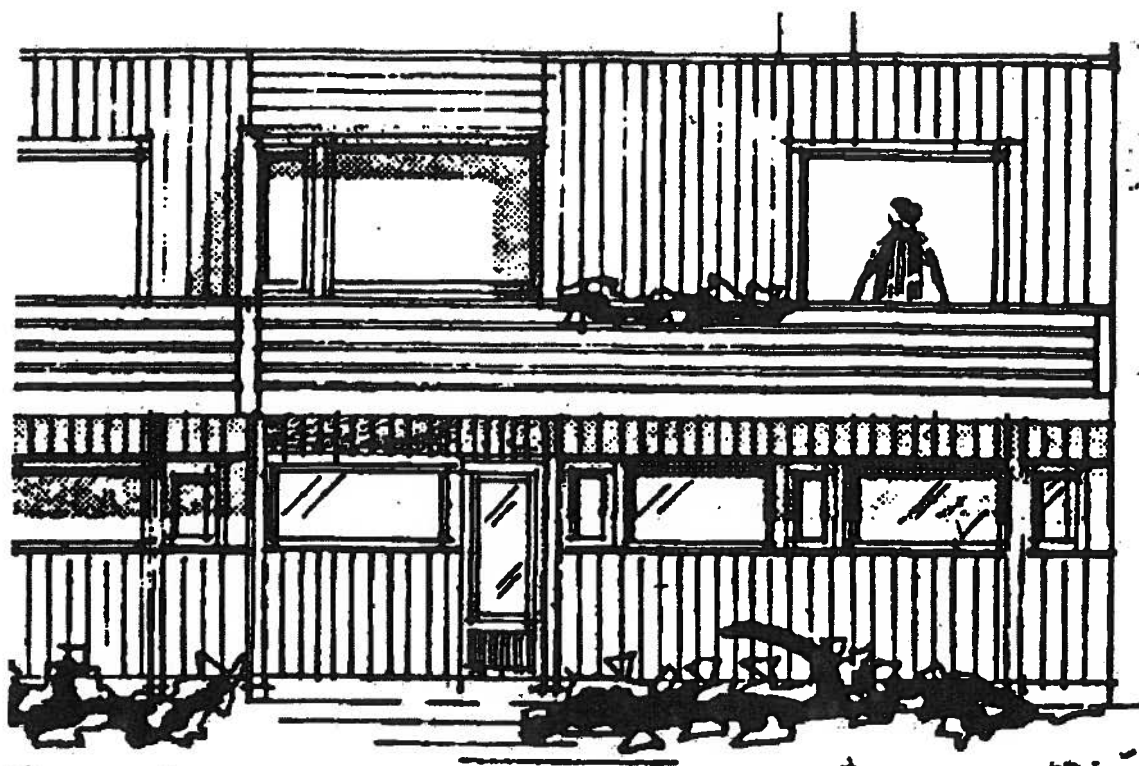
1. ETG.

FORELAG UTVIDELSE, MÅL 1:50. 8 mai-90.

TYPE I

OSPELI

FYLLINGSDALEN



FORSLAG FREMTRUKKET FÅSADE UNDER
TERRASSE. (SE PLANTEGNING I ETASJE)