



Innkalling

Det kalles herved inn til ordinær
generalforsamling i Ospeli borettslag

Onsdag 14. april 2010 kl 1830,
i Borghilds Minne kafeteria.

Dagsorden

	Side
1. Konstituering	
2. Årsberetning fra styret for 2009	1
3. Regnskapet for 2009	7
4. Godtgjørelse til styret	17
5. Valg	17
6. Innkomne forslag	
a. Utbygging, Lillehatten 206	18-23
b. Canal Digital - utskifting av dekodere	24
c. Ny garasjekontrakt.	25-27
d. Gjesteparkering.	28
e. Bruksendring av tørkeskur.	28
f. Påbygging av en ny etg.	29-31

Rolf Solberg
Styreleder

Arne Hagesæther
Sekretær

ÅRSBERETNING 2009 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:	Rolf Solberg (ekstern)
Nestleder:	Roar Asphaug
Styremedlemmer:	Arne Hagesæther (sekretær)
	Torgeir N. Eraker
	Norvald Eltvik
Varamedlemmer:	Eirin Gjermundnes
	Lars Frydendal

Andre utvalg:

Vedlikeholdsutvalg	Torgeir N. Eraker	Leder
Dugnadsutvalg	Norvald Eltvik	Leder
Miljøutvalget	Ingen	
Garasjer admin.	Torgeir N. Eraker	Leder
HMS	Eirin Gjermundnes	Leder
Valgkomite	Lars Petter Holgersen	Leder
	Siv Raum	Medlem
	Kjell Ove Bang	Medlem

b) Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter.

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

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

c) Saker som har vært behandlet.

Utført vedlikehold

- Det ble utført noe fjellsikring i området ved garasje nr. 41.
- Gjerder ved fotballbanen ble reparert.
- Det har blitt utført noe reklamasjonsarbeid på ytterdørene, og saken er nå tilnærmet avsluttet.
- Alle 16 endevegger ble malt på dugnad.
- Tilfluktsrommet ble malt utvendig, og stålmasten på taket ble fjernet.
- Det ble inngått avtale med Team Service 7 AS om snøbrøyting og strøing/salting i laget, og dette har vist seg å fungere rimelig brukbart gjennom siste vinter, på tross av store snømengder.
- Nattland Hage og Anlegg AS har utført vedlikehold av grøntarealene våre, og et stort vedlikeholdsetterslep er hentet inn.
- Lekeplassen ble fullført sommeren 2009, med ny sandkasse og bosspann. Det er gjennomført en HMS kontroll av plassen i 2009.
- Langs nedre parkeringsplass ble det lagt opp en lav natursteinsmur, og alle faste parkeringsplasser i laget ble skiltet på nytt.
- Fartsdempere mellom rekkene B og C ble fastmontert.
- Rehabilitering av avløpsrørene ble påbegynt, og vil fortsette utover våren 2010.

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

d) Saker under arbeid og planlegging

Planlagt vedlikehold

- Det er i budsjettet for 2010 satt av penger til å foreta noe asfaltering i borettslaget.
- En del av garasjetaket vil bli reparert (ble ikke utført i 2009).
- Husenes langsider, inkl. altaner, skal males sommeren 2010.
- Rekkverk på trapp ned mot nedre parkeringsplass vurderes utskiftet til samme type som ved lekeplassen.
- Det planlegges noen oppgraderinger av gjerder i laget (kfr. HMS).
- Vedlikeholdsavtalen på grøntanlegg vil bli justert noe i 2010, slik at "alt" kommer med.
- Rehabilitering av avløpsrør vil bli fullført.

e) Garasjene

Nye standard leiekontrakter for garasjer kom på plass i løpet av sommeren 2009, noe som forenklet hverdagen noe for garasjeansvarlig. Den viktigste endringen var en presisering av lagets ansvar for utskifting av garasjeporter, og det ble gitt refusjon til 2 garasjeleietakere som selv hadde skiftet port i hhv. 2008 og 2009.

3 garasjer fikk nye leietakere i 2009, og ytterligere 2 i løpet av vinteren 2010. I tillegg har det blitt gjort noen garasjebytter. Det har tidvis vært problemer med å få leid ut ledige garasjer, og dette tolker vi som et tegn på at garasjebehovet er mettet på nåværende tidspunkt.

Garasjeinnskuddet reguleres etter konsumprisindeksen, og er nå på kr. 32.800,-.

f) Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

I mars 2009 ble det gjort en gjennomgang av alle røykvarslere i laget, og 6 stk. måtte byttes ut på grunn av feil.

I månedsskiftet nov./des. ble det levert ut en sjekkliste til alle beboere, med blant annet påminnelse om å sjekke røykvarslere.

Det ble gjort en gjennomgang av laget med tanke på fallhøyder og gjerder, og dette arbeidet er ikke avsluttet. Videreføres i 2010, eventuelt med utbedring/sikring der dette er påkrevd.

Styret gjennomførte en radonmåling i 1997. Styret gjennomfører en ny måling nå som det offentlige har satt større fokus på radon og radonmåling. Statens strålevern anbefaler kontroll hver 10 år.

3. Lagets drift og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

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

Foretningsføreravtalen har vært gjennom en revisjon med tilpasning til dagens lovverk og er underskrevet på nytt i løpet av perioden.

Borettslagets revisor har i 2009 vært KPMG AS.

b) Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 129. 557. 334,- i 2009 i TrygVesta.

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 2010 utgjøre kr 5.000,- pr. skade.

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

Borettslaget er blitt medlem i Sikringfondet fra 2010.

Fordel:

- Du slipper økte fellesutgifter hvis naboer misligholder sin andel av borettslagets felleskostnader.
- Borettslaget blir et enda tryggere sted å bo, fordi inntektene til laget er garantert.
- Sikker fellesøkonomi gir bedre verdivurdering av din bolig.
- Du får bedre lånebetingelser hvis du trenger lån til innskudd.

c) Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

6 av rekkehusene har skiftet eier i perioden 2009.

Snittprisen var 2.176.000,-

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.

Pr. 31.12. 2009 er ingen av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere. Ingen av boligene er eid av juridiske andelseiere.

d) Borettslagets lån og lånevilkår

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

TEKST	OPPR. GJELD	RETLÅN 01.01.2009	BET. AVDR.2009	RETLÅN pr. 31.12.2009
DnB Annuitet, flytende rente.	1 250 000	202 385	133 688	68 697
Eiendomskreditt flytende rente	3 900 000	255 087	37 032	218 055
Husbanken Fast rente 2,9%	3 440 000	2 869 634	144 551	2 725 083
S U M:	8 590 000	3 327 106	315 271	3 011 835

Lånet i DnB er beregnet nedbetalt i 2010. Rente 3,80 % pr 15.02.2010

Lånet i Eiendomskreditt er beregnet nedbetalt i 2014. Rente 4,05 % pr 21.01.2010

Lånet i Husbanken er beregnet nedbetalt i 2024.

Husbanklånet har fast rente frem til 01.08.2012.

PANTSTILLELSER

Verdi bygninger og tomt	kr	8 579 981
opprinnelig pantstillelse	kr	10 914 600
Restgjelden lyder på	kr	5 862 435

Forsikringssum 2009	kr	129 557 334	(bolig og garasjer)
---------------------	----	-------------	----------------------

e) 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 2009 Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 460.003,- (kr 14.933,- tilskrives garasjeregnskapet.)

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2009.

3. Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr. 106.485,-. Pr 31/12-09 er de disponible midlene på kr 603.790,-. (se side 4 i årsregnskapet)

4. Bomiljø/ sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Borettslaget har gjennom året arrangert følgende aktiviteter for beboerne:

a) Sosiale aktiviteter

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

b) Dugnad.

Det ble utført 270 timer dugnad i 2009.

Maling av endevegger, tilfluktsrom og tørkestativ 198 timer.

Annet: Snømåking, rydding, vedlikehold , 72 timer.

Det var to ryddedager i 2009, vår og høst. Begge dagene hadde godt oppmøte. På vårryddedagen ble bl.a. radiomasten på tilfluktsrommet kuttet ned. Etter vårryddingen ble det kjørt kostebil gjennom gatene. Høstrydding ble gjennomført lørdag 31.okt. Å legge ryddedagen til en helg viste seg å være positivt for både oppmøte og antall arbeidstimer.

Det ble kjøpt inn 4 store snøryddere til laget, for måking av fortau og parkeringsplasser mm. Disse skal stå i tilfluktsrommets forrom vinterstid, og kan benyttes av alle. De kom til god nytte da takene måtte måkes vinteren 2010.

c) Bomiljø

Laget har ikke hatt miljøutvalg i perioden 2009/2010. Nye andelseiere oppfordres spesielt til å vise engasjement mot styret ift. opprettelse av utvalg for perioden 2010/2011. Miljøutvalgets arbeid er et viktig bidrag til å opprettholde engasjement for en sosial profil hvor mennesket står i fokus.

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

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

Det er ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsåret.

6. Forutsetning om fortsatt drift.

Styre har ingen opplysninger om noe som skulle hindre fortsatt drift.

7. Arbeidsmiljøet (HMS).

Ospeli borettslag har ingen ansatte.

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

8. Likestilling.

Styre består av 1 kvinne (vara) og 6 menn (1 vara)

Styre mener at den faktiske sammensetningen når det gjelder likestilling ikke er optimal.

Generalforsamlingen oppfordres til å velge et styre med en bedre fordeling mellom kjønnene.

9. Forurensning av det ytre miljø.

Ospeli borettslag forurensner ikke det ytre miljø mer en hva som er vanlig i et boligområde.

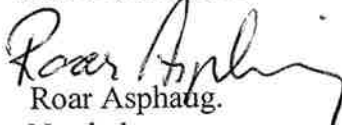
Borettslaget har en forsvarlig ordning ved henting av avfall via kommunal renovasjonsordning.

Borettslaget benytter kildesortering for papir, plast og restavfall.



Rolf Solberg.
Styreleder.

Underskrifter.



Roar Asphaug.
Nestleder.

Dato. 22.03.2010



Norvald Eltvik
Styremedlem.



Torgeir Ness Eraker.
Styremedlem.



Arne Hagesæther.
Styremedlem.



KPMG AS
Postboks 4 Nygårdstangen
St. Jakobs plass 9
N-5838 Bergen

Telephone +47 04063
Fax +47 55 32 71 20
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i
Ospeli Borettslag

REVISJONSBERETNING FOR 2009

Ledelsens ansvar og revisors oppgave

Vi har revidert årsregnskapet for Ospeli Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 460 003,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, 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.

Grunnlag for vår uttalelse

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 intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

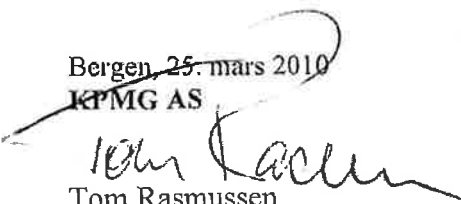
Uttalelse

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2009 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 forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Bergen, 25. mars 2010

KPMG AS


Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor

Offices in:

Oslo
Bodo
Alta
Arondal
Bergen
Elverum
Finnsnes
Hamar

Grimstad
Haugesund
Kristiansund
Larvik
Mo i Rana
Molde
Narvik
Roros

Sandefjord
Sandnessjøen
Stavanger
Stord
Tromsø
Trondheim
Tønsberg
Ålesund

KPMG AS, a Norwegian member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Årsregnskap 2009

0275 Ospeli Borettslag

Resultat

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 344 872	2 191 085	2 346 000	2 345 000
Andre inntekter (refusjon bredbånd fra 2008)		12 069	0	0	0
Sum driftsinntekter		2 356 941	2 191 085	2 346 000	2 345 000
Driftskostnader:					
Dugnadsutgifter		40 125	30 100	20 000	20 000
Styrehonorar	4	117 000	154 000	109 000	109 000
Arbeidsgiveravgift		17 290	22 870	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar	5	65 167	58 551	65 000	66 000
Kontingenter		17 700	11 800	18 000	18 000
Revisjonshonorar	6	7 000	6 500	7 000	7 000
Elektrisk strøm		34 376	10 498	20 000	20 000
Kommunale avgifter/eiendomsskatt	7	454 229	475 206	480 000	486 000
Forsikringer		121 592	128 678	121 000	125 000
Drift garasjer	13	20 340	12 611	10 000	10 000
Drift	8	604 259	330 392	555 000	584 000
Vedlikehold	9	259 227	197 310	392 000	470 000
Avskrivninger	12	35 328	29 810	30 000	30 000
Sum driftskostnader		1 793 633	1 468 325	1 842 000	1 960 000
Driftsresultat		563 308	722 759	504 000	385 000
Finansinnt. og - kostnader					
Renteinnt. fellesmidler		12 101	22 236	10 000	0
Andre renteinntekter		803	1 706	1 000	0
Sum finansinnt.		12 904	23 942	11 000	0
Renter Husbanken		95 619	109 994	105 000	78 000
Renter bank/kred. inst.		19 996	39 387	30 000	78 000
Andre renteutgifter		595	0	0	0
Sum finanskosn.		116 209	149 381	135 000	156 000
Resultat av finansinnt. og -kostn.		-103 305	-125 439	-124 000	-156 000
Resultat		460 003	597 320	380 000	229 000
Overført annen egenkapital		445 070	564 757	0	0
Overført til Garasjefond		14 933	32 563	0	0

0275 Ospeli Borettslag

Balanse

	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10	8 288 975	8 288 975
Tomt		291 006	291 006
Andre anleggsmidler	12	155 003	116 756
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		8 734 984	8 696 737
OMLØPSMIDLER			
Varer			
Fordringer			
Debitorer	11	32 040	3 110
Forsikringsskader (uoppgjort)		0	81 510
Bankinnskudd, kontanter			
Tilgode fellesmidler		775 262	641 608
Sum omløpsmidler		807 302	726 227
SUM EIENDELER		9 542 286	9 422 965

0275 Ospeli Borettslag

Balanse

	Note	2009	2008
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital:			
Andelskapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital:			
Garasjefond	13	166 211	151 278
Annen egenkapital		3 304 229	2 859 159
Sum opptjent egenkapital		3 470 440	3 010 437
Sum egenkapital		3 476 340	3 016 337
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pantegjeld Husbanken	14	2 725 083	2 869 634
Øvrig pantegjeld	14	286 752	457 472
Borettsinnskudd		2 324 600	2 324 600
Garasjeinnskudd		526 000	526 000
Sum langsiktig gjeld		5 862 435	6 177 706
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 375	17 498
Leverandørgjeld		41 130	44 305
Kreditorer (overføring mellom år)		638	42 750
Arbeidsgiveravgift		15 369	15 369
Avsetning styrehonorar		109 000	109 000
Sum kortsiktig gjeld		203 512	228 922
Sum gjeld		6 065 946	6 406 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 542 286	9 422 965

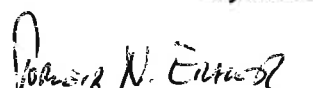
Dato: 22.03.2010

Underskrifter:


Rolf Solberg
Styreleder


Roar Asphaug
Nestleder


Norvald Eltvik
Styremedlem


Torgeir Næss Eraker
Stvremedlem


Arne Hagesæther
Stvremedlem


Vigdis Ørnehaug
BOB

Årsregnskap 2009

0275 Ospeli Borettslag

Disponible midler

Regnskap 2009 Regnskap 2008 Budsjett 2009 Budsjett 2010

Endring disponible midler i perioden:

Disponible midler pr 01.01.2009	497 306	172 697	497 306	0
Periodens resultat	460 003	597 320	0	0
Periodens resultat budsjett	0	0	380 000	229 000
Tilbakeføring avskrivning	35 328	29 810	30 000	30 000
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsm.	-73 575	0	-100 000	0
Fradrag for avdrag Husbanklån	-144 551	-135 001	-140 000	-154 000
Fradrag for avdrag øvrige lån	-170 721	-157 520	-168 000	-92 000
Tillegg/fradrag for endring i depositum	0	-10 000	0	0

Endring disponible midler pr 31.12.	106 485	324 609	2 000	13 000
--	----------------	----------------	--------------	---------------

Disponible midler pr 31.12.	603 790	497 306	499 306	0
------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------

Spesifikasjon av disponible midler:

Kortsiktige fordringer	-5 335	67 122	0	0
Kontanter og bank	775 262	641 608	0	0
Sum omløpsmidler	769 927	708 729	0	0
- kortsiktig gjeld	166 137	211 424	0	0

Disponible midler pr 31.12.	603 790	497 306	0	0
------------------------------------	----------------	----------------	----------	----------

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 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Note: 2 Leieinntekter				
Andel felleskostnader	1 979 568	1 911 600	1 982 000	1 980 000
Bredbånd	177 000	88 500	176 000	177 000
Dugnadsinnbetalinger	141 600	141 600	142 000	142 000
Lager	4 800	4 800	5 000	5 000
Utleie garasje plasser	41 904	44 585	41 000	41 000
Sum leieinntekter	2 344 872	2 191 085	2 346 000	2 345 000

Note: 3 Lønn

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note: 4 Styrehonorar

Tilleggshonorar ekstern styreleder	8 000	0	0	0
Endring avsetn. styrehonorar	0	45 000	0	0
Styrehonorar	109 000	109 000	109 000	109 000
Sum styrehonorar	117 000	154 000	109 000	109 000

Note: 5 Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar	61 044	58 416	61 000	66 000
Tilleggstjenester	4 123	135	4 000	0
Sum forretningsførerhonorar	65 167	58 551	65 000	66 000

Note: 6 Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Note: 7 Kommunale avgifter/eiendomsskatt				
Eiendomsskatt	0	0	0	54 000
Eiendomsskatt/Kom. avgifter	454 229	475 206	480 000	0
Kommunale avgifter	0	0	0	432 000
Sum kommunale avgifter/eiendomsskatt	454 229	475 206	480 000	486 000

Årsregnskap 2009

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Note: 8 Drift				
Adm.honorar forsikring	2 400	600	5 000	5 000
Administrativ bistand	2 115	767	1 000	1 000
Arrangement	329	3 106	0	3 000
Asfaltarbeid	0	3 125	0	0
Avløp	0	13 912	0	0
Ballplass	0	0	8 000	0
Belysning	0	7 740	2 000	2 000
Brannutstyr/-sikring	0	339	0	3 000
Bredbånd	176 292	58 764	176 000	176 000
Containerutgifter	21 438	19 824	20 000	20 000
EDB-utgifter	0	9 215	0	0
Egenandel forsikring	17 000	6 000	18 000	20 000
Eksterne kurs	3 400	1 400	10 000	10 000
Erstatninger	0	750	0	0
Flaggstang/flagg	2 137	0	0	0
Gaver/Tilskudd	715	300	1 000	1 000
Gebyrer	850	97	0	0
GENERELLE KOSTNADER	2 254	0	0	0
Grøntanlegg	138 994	18 834	40 000	62 000
HMS-tiltak	0	0	3 000	3 000
Juridisk bistand	8 695	2 250	10 000	10 000
Kloakk/Avløp	67 688	5 725	20 000	20 000
Konsulenthonorarer	0	0	10 000	10 000
Kontorutgifter	4 717	1 777	5 000	0
Kosting	3 938	0	0	4 000
Lekeapparater	3 893	0	0	0
Lekeplass	5 548	2 973	10 000	0
Møter/Sammenkomster	1 000	2 529	5 000	5 000
Nøkler	0	556	0	0
Plener	0	356	40 000	40 000
Plenklipper	0	145	0	0
Porto	400	0	0	1 000
Rekvisita	0	408	0	1 000
Skadedyr	5 608	9 715	8 000	8 000
Slamsuging	0	5 588	6 000	6 000
Snørydding/Brøyting	29 554	22 879	30 000	40 000
Styredisposisjoner	765	0	0	1 000
Tørkestativ	0	0	5 000	5 000
Trefelling	0	38 000	15 000	15 000
TV-abonnement	97 739	86 083	93 000	98 000
Utgifter v/dugnad	0	2 428	2 000	2 000
Utstyr	3 103	3 377	10 000	10 000
Veier	180	348	0	0
Verktøy	3 510	484	2 000	2 000
Sum drift	604 259	330 392	555 000	584 000

Årsregnskap 2009

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Note: 9 Vedlikehold				
Asfaltarbeid	0	0	40 000	40 000
Ballplass	0	121 688	15 000	15 000
Elektr.arbeid/-utstyr	0	7 427	10 000	10 000
Fuktskader	4 801	1 422	5 000	5 000
GENERELLE KOSTNADER	0	0	30 000	30 000
Konsulenthonorarer	1 884	5 174	70 000	0
Lekeplass	7 500	40 000	0	0
Lekkasjer	0	20 100	5 000	5 000
Maling/Malerarbeider	85 585	0	117 000	150 000
Parkeringsplasser	5 125	0	0	0
Piper/skorsteiner	1 781	0	0	0
Reparasjoner	9 524	0	0	0
Rørleggerarbeid/-utstyr	80 032	0	15 000	15 000
Skadesak	36 299	1 500	25 000	25 000
Stillasutgifter	-5 104	0	0	0
Tømrer-/snekkerarbeid	30 363	0	30 000	50 000
Vannsjekk	1 438	0	0	0
Veier	0	0	0	70 000
Vinduer	0	0	30 000	55 000
Sum vedlikehold	259 227	197 310	392 000	470 000

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

	Regnskap 2009	Regnskap 2008
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 2009	Regnskap 2008
Note: 11 Debitorer		
Lagene fakturering boende	32 040	0
Overføring mellom år	0	3 110
Sum debitorer	32 040	3 110

Årsregnskap 2009

Note: 12 Andre anleggsmidler (pr. anleggsmiddel)

	Lekeapparater	Natursteinsmur	Total
Anskaffet år	2 007	2 009	
Antatt levetid	5	10	
Opprinnelig kostpris	149 050	0	149 050
+ nyanskaffet i året	0	73 575	73 575
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0	0
Kostpris 31.12	149 050	73 575	222 625
Samlet avskrivning 01.01	32 294	0	32 294
+ avskrivninger i år	29 810	5 518	35 328
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	62 104	5 518	67 622
Bokført verdi pr. 31.12	86 946	68 057	155 003

Note: 13 Garasjeregnskap

	Regnskap 2009	Regnskap 2008
INNTEKTER		
Leie innbetalinger	41 904	41 475
Strøm inntekter	0	3 110
Renteinntekt	600	589
Sum inntekter	42 504	45 174
UTGIFTER		
Strøm	903	3 110
Forsikring	6 328	9 501
Dugnad		
Generelle vedl.kostnader	20 340	
Sum utgifter	27 571	12 611
RESULTAT	14 933	32 563

Garasjefond

IB	151 278
Resultat 2009	14 933
UB	166 211

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

TEKST	OPPR. GJELD	RESTLÅN 01.01.2009	BET. AVDR.2009	RESTLÅN pr. 31.12.2009
DnB Annuitet, flytende rente.	1 250 000	202 385	133 688	68 697
Eiendomskreditt flytende rente	3 900 000	255 087	37 032	218 055
Husbanken Fast rente 2,9%	3 440 000	2 869 634	144 551	2 725 083
S U M:	8 590 000	3 327 106	315 271	3 011 835

Lånet i DnB er beregnet nedbetalt i 2010. Rente 3,80 % pr 15.02.2010

Lånet i Eiendomskreditt er beregnet nedbetalt i 2014. Rente 4,05 % pr 21.01.2010

Lånet i Husbanken er beregnet nedbetalt i 2024.

Husbanklånet har fast rente frem til 01.08.2012.

PANTSTILLELSER

Verdi bygninger og tomt	kr	8 579 981
-------------------------	----	-----------

opprinnelig pantstillelse	kr	10 914 600
---------------------------	----	------------

Restgjelde lyder på kr 5 862 435

Forsikringssum 2009 kr 129 557 334 (bolig og garsjer)

4 Godtgjørelse til styret.

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 109.000 på GF2008, og ble holdt uendret på GF2009. Av dette fikk styreleder ca. kr. 31.000, noe som ga kr. 78.000 til fordeling på øvrige styremedlemmer.

For styreperioden 2009/2010 fikk vi inn en ekstern styreleder med et forhåndsavtalt honorar kr. 48.000. Samtidig mener styret at styrehonoraret bør gjenspeile prisstigningen i samfunnet, og konsumprisindeksen har gått opp ca. 2,5% siste år. Dette gir et totalt styrehonorar på $78.000 \times 1,025 + 48.000$, som er tilnærmet lik kr. 128.000,-

Styret foreslår derfor at det bevilges totalt kr. 128.000,- i styrehonorar for perioden 2009/2010.

5 Valg.

Valgkomiteen forslag.

Følgende stillinger er på valg til årets generalforsamling (dagens innehaver av verv i parentes)

Styreleder (Rolf Solberg)

Styremedlem (Roar Asphaug)

Styremedlem (Torgeir Eraker)

1. Varamedlem (Eirin Gjermundnes)

2. Varamedlem (Lars Frydendal) **NY: Mahmoud Sayyad**

Ingen beboere i borettslaget har gitt innspill til kandidat til formannsvervet, og valgstyret har prøvd å finne en intern kandidat, uten hell. Dagens eksterne styreleder har sagt seg villig til å fortsette. Det samme har de 2 styremedlemmene som er på valg og 1. varamedlem. Til plassen som 2. varamedlem fant vi 2 kandidater, men den ene trakk seg.

For valgkomiteen,

Lars Petter Holgersen

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. Eventuelle nødvendige tiltak som berører lagets infrastruktur ifm vann, avløp og elektrisitet/kabler skal skje i samarbeid med styret og 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. Styret signerer byggemelding for andelseier.

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 ugrunnet forsinkelse kan styret iverksette tiltak for ferdigstilling på andelseiers regning. Andelseier skal varsles om dette. 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 salg. Andelseier skal også levere elektronisk kopi av all dokumentasjon til styret ved ferdigstilling 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 også utføres identisk for rekkene A, F og H. Rekkene B, D og E vil ha behov for tilbaketrukket inngangsparti pga regn og drev ved åpning av ytterdør. Boddør og ytterdør skal da ligge i samme linje 1.2 m tilbaketrukket.
- 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. For tilbygg i rekkene B, D og E må søkerne lage egne tegninger.

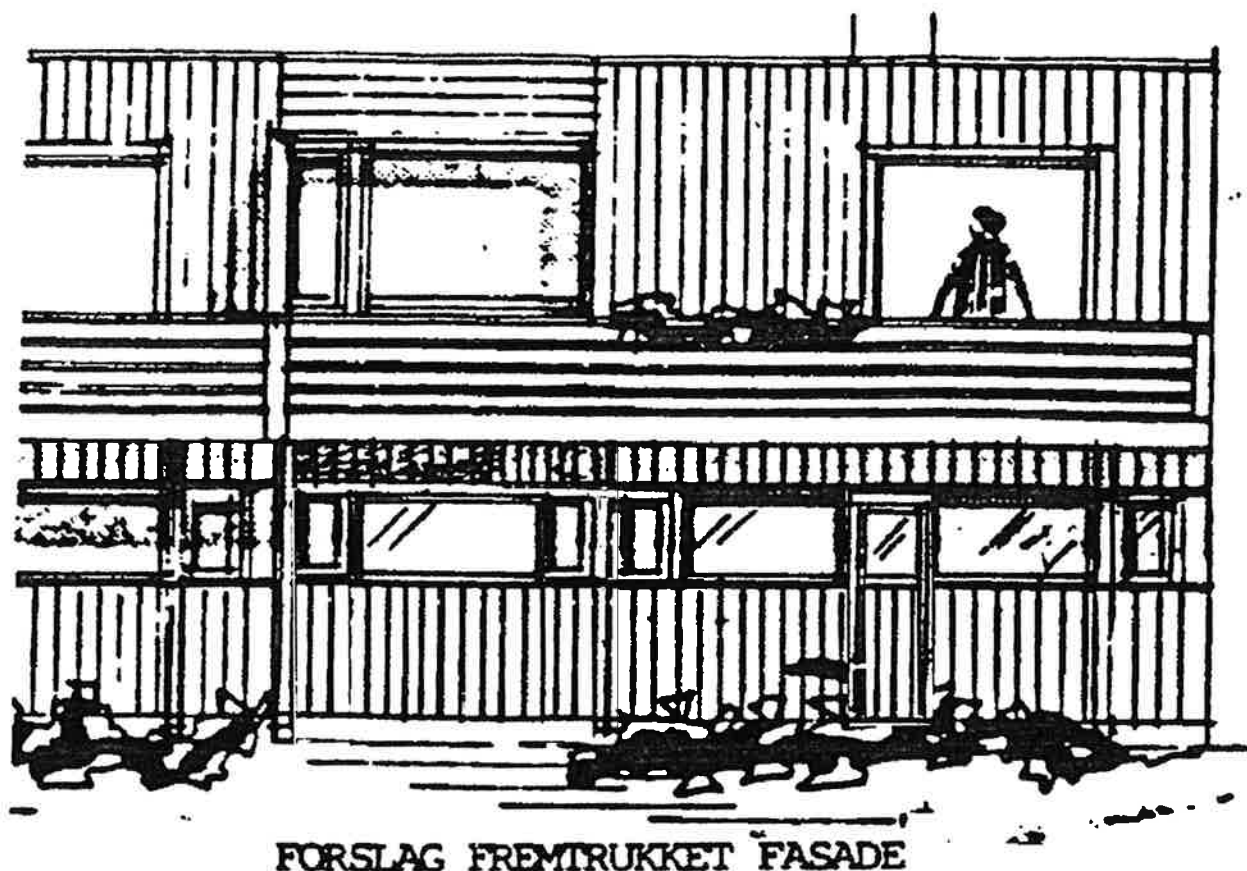
Vedlegg 1 – Fasade i front

Vedlegg 2 – Planskisse etter tilbygg

Vedlegg 3 – Brannteknisk og teknisk utførelse iht Byggforsk 525.305

Vedlegg 4 – Perspektiv fasader fra øst

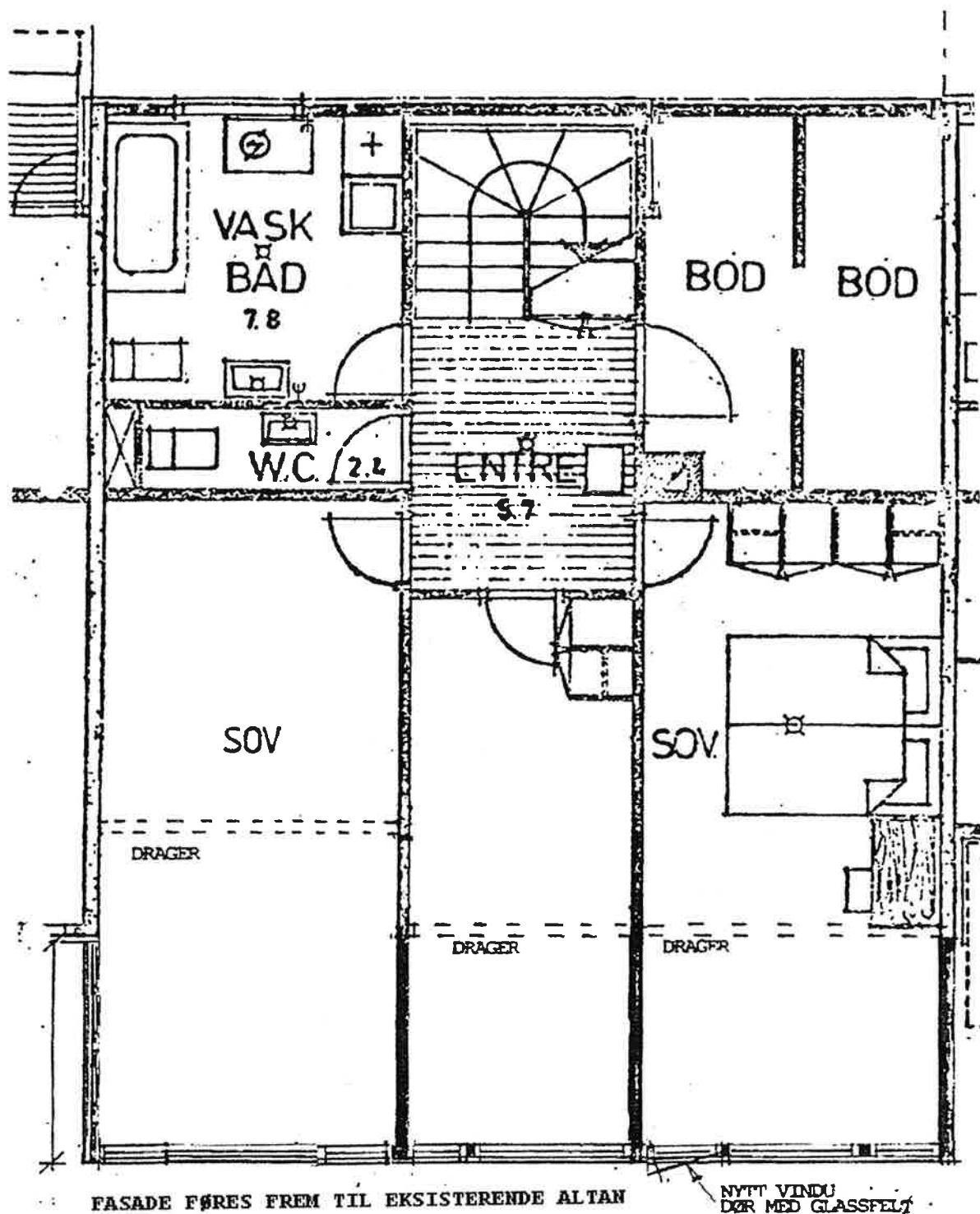
Vedlegg 1 – Fasade i front (vil bli erstattet av målsatte tegninger).



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 skal skje etter forskrifter og i samsvar med styret i tilfeller hvor bærende konstruksjon berøres.

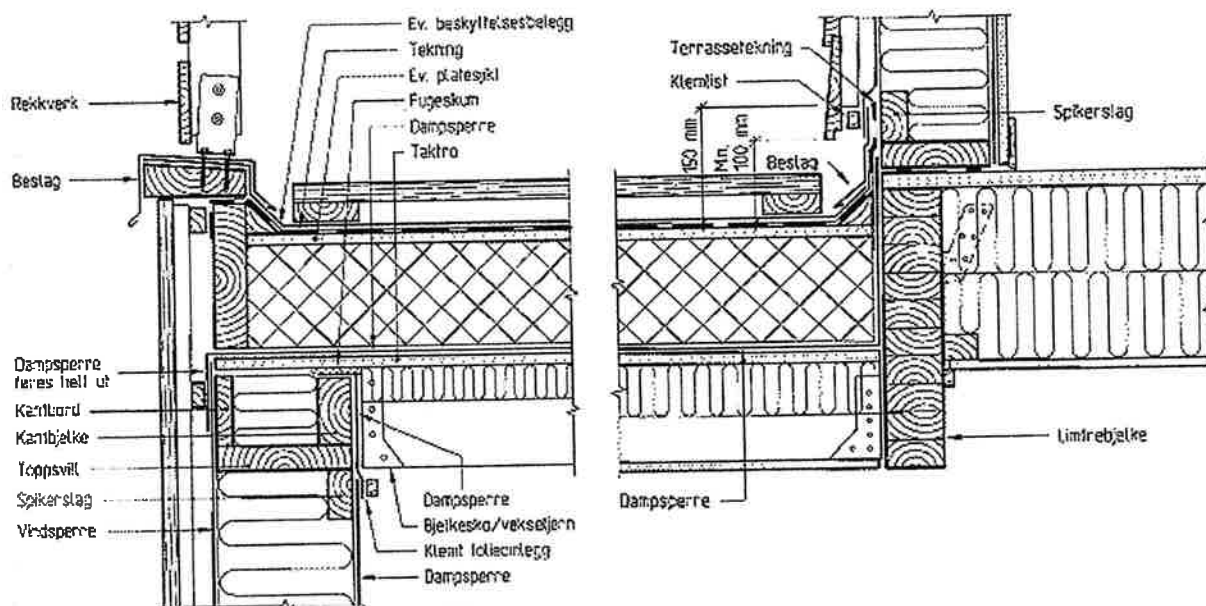
Lettvegger kan gi innvendige rom som kan benyttes til f.eks boder, TV-stue, multimedia-rom, trimrom eller andre formål.

Vedlegg 3 - Branntekniske krav og oppmålte avstander.

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

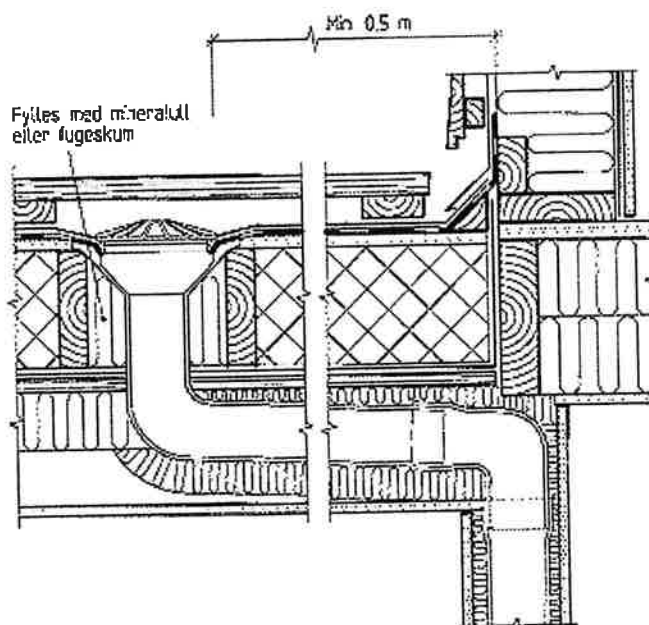
Rekke	Avstand til nærmeste bygg	Avstand etter utbygging	Status brannteknisk etter utbygging
A	Rekke B: 16 m	Rekke B: 14 m	Ivaretar krav til avstand
B	Rekke C: 14 m	Rekke C: 12 m	Ivaretar krav til avstand
C	Rekke B: 14 m	Rekke B: 12 m	Ivaretar krav til avstand
D	Rekke E: 11 m	Rekke E: 9 m	Ivaretar krav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

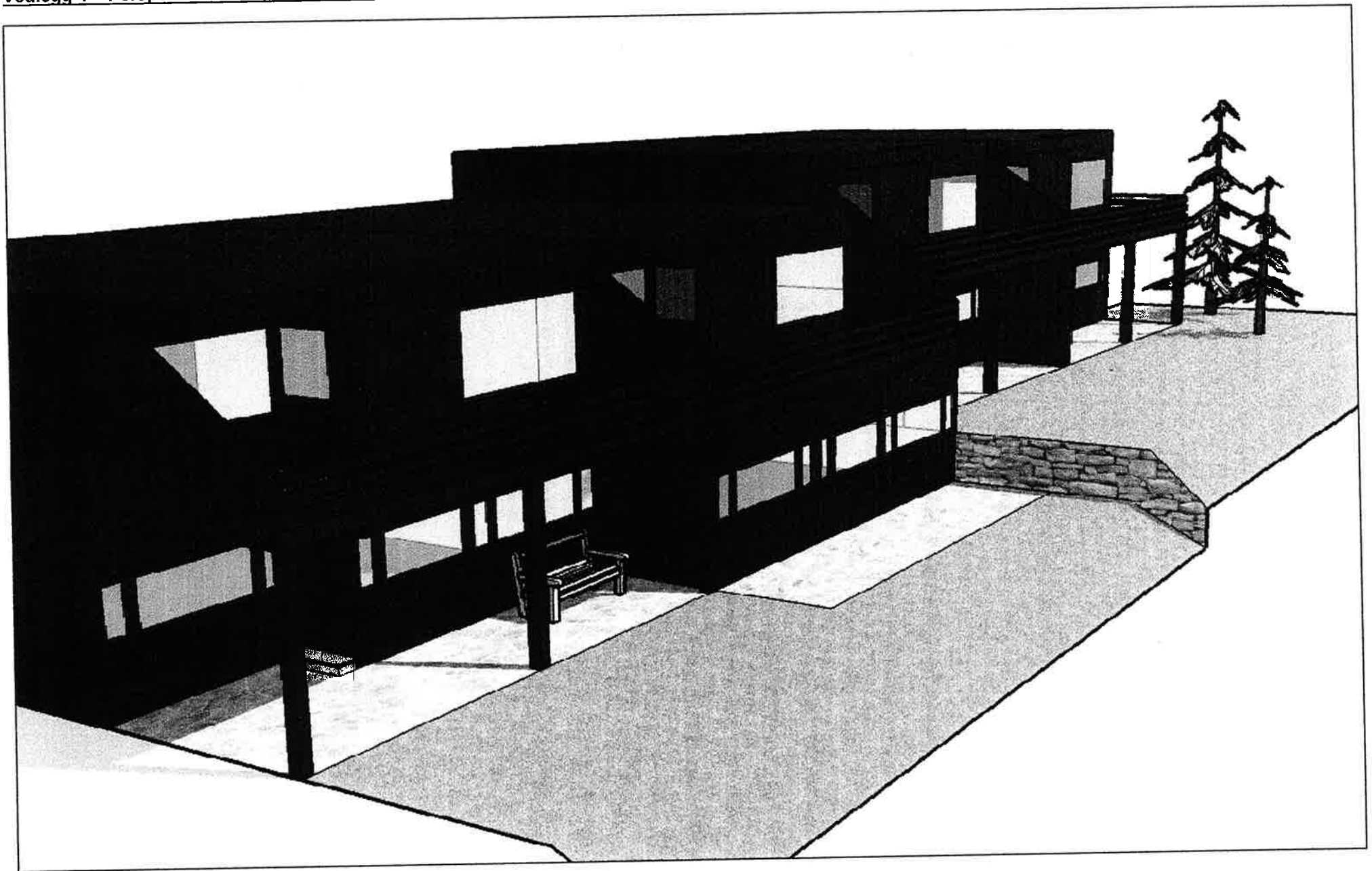


Tegningene på denne siden er hentet fra Byggforsk byggdetalj 525.305 – Isolert terrasse med trebjelker, som viser krav til oppbygging av vegg og tak/terrassedekke samt sluk.

Vegg mellom naboer står ikke beskrevet, men disse skal bygges i godkjent materiale ift 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.

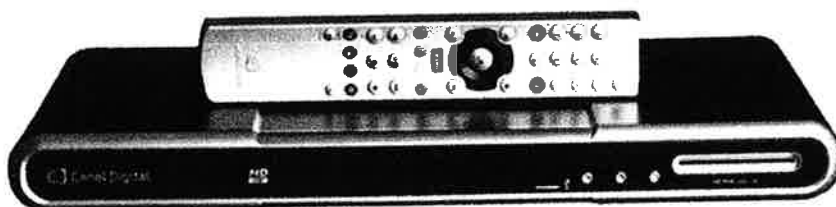
Styret foreslår at det stemmes i to omganger som følger:

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) Canal Digital - utskifting av dekodere

Jeg foreslår at borettslaget inngår en 3-årig kontrakt med Canal Digital hvor dagens HD-dekoder erstattes med en HD-PVR dekoder som vist under.

Pause, spole og ta opp TV-program



Mål

Høyde 44 mm. bredde 410 mm. dybde 220 mm

Pris

Kr 40.- pr måned over husleien

Mvh

Lars Petter Holgersen (218)

Nyheter ved overgang til HD PVR – dekker:

- Pause, spole og gjøre opptak av tv-programmer
- 250 GB harddisk
- Kan motta lyd i Dolby Digital 5.1 (surround lyd)
- HDMI-utgang
- Foreldrekontroll: steng uønskede tv-kanaler
- To tunere: se på en kanal, tar opp en annen

Styrets innstilling:

Styre innstiller på at forslaget forkastes.

Styre mener dagens avtale med Canal Digital ikke bør endres før avtaletiden utløper i 2013. Dette fordi styre da vil stå sterkere i å få en god ny avtale.

Til Ospeli borettslag,
Lillehaten 286,
Her.

Fyllingsdalen 31.01.10.

Forslag til Generalforsamlingen den 14.04.10.

Ny garasjekontrakt.

Da borettslaget i 1980 skulle starte videreutbygging av garasjene ble det på den ekstraordinære generalforsamlingen den 8. oktober vedtatt å bygge 10 nye garasjer langs fjellet syd for rekke A. Fra tidligere var det vedtatt å bygge 4 garasjer i forlengelsen av de 18 som ble oppført i 1971. Disse 4 var ennå ikke bygget slik at det totalt skulle oppføres 14 garasjer.

Driftsform.

I hovedtrekk ble det vedtatt følgende driftsform:

Det opprettes et styre for garasjelaget. Det skal bestå av tre medlemmer, ett fra borettslagets styre og to fra garasjeleierne. De som tildeles garasje betaler byggekostnadene og en månedlig leie. De til enhver tid gjeldende prisforskrifter for andelsleiligheter anvendes for garasjene. Ordningen ble utarbeidet i samråd med BØB sin daværende advokat, Einar Tiller.

(Nevnte prisforskrifter for andelsleiligheter ble etter en tid opphevet)

Disse vedtakene var i tråd med den tidligere Borettslagloven med hensyn til at vi var leietakere for garasjene som for boligene.

Ny Borettslaglov.

Den nye Borettslagloven m/ vedtekter som trådte ikraft i august 2005 ble endret slik at den skulle være mindre diskriminerende for de som bor i borettslag. Bla. ble ordet leie for boligene opphevet. Idag betaler vi ikke husleie slik vi gjorde etter den gamle loven men felleskostnad. Garasjene og parkeringsplassene er endel av boforholdet. Garasjeregnskapet viser at ingen del er leie men felleskostnad.

Til generalforsamlingen 2008 sendte jeg inn et forslag til ny garasjekontrakt hvor jeg endret ordbruken slik at den var i tråd med gjeldende lov. Forslaget ble ikke tatt opp til behandling av de som ledet generalforsamlingen. Jeg sender derfor inn et nytt forslag som jeg håper blir vurdert og vedtatt.

Jeg finner det urimelig at vi som har betalt garasjene i likhet med boligene skal ha status som "Garasjeleietakere".

Med hilsen


Sverre Hopen

Lillehaten 292

Vedlegg: Forslag til ny garasjekontrakt.

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 _____. Felleskostnaden p.t. kr. _____ pr. måned betales forskudsvis 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 byggekostnader med oppjustering for prisstigning.

Ved omsetning av garasjen skal den maksimale overdragelsespris fastsettes av generalforsamlingen.

Andelseier er ansvarlig for renhold, skader som han/hun eventuelt påfører garasjen og for at lås er i orden. Andelseier plikter å holde garasjen låst.

Borettslaget er uten ansvar for skader som eventuelt blir påført kjøretøy i garasjen. Det ytre vedlikehold påhviler borettslaget.

Dersom bruksretten for boligen opphører, vil også bruksretten til garasjen opphøre.

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

Forøvrig gjelder en gjensidig oppsigelsestid på 1-en-kalendermåned.

Ved opphør av bruksretten skal garasjen tilbakeleveres i vel rengjort og vedlikeholdt stand.

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

Fyllingsdalen den _____

Andelseier

Styreleder Ospeli borettslag

Styrets innstilling:

"I forrige styreperiode ble det utarbeidet en ny garasjekontrakt, noe som krevde en solid innsats frem mot generalforsamlingen i 2009. Hensikten med dette var å rydde opp i garasjesaken en gang for alle, og blant annet ble all usikkerhet rundt ansvar for utskifting av garasjeporter ryddet av veien. På GF2009 ble den nye kontrakten vedtatt med stort flertall, og sommeren 2009 ble alle garasjekontrakter fornyet.

Styret tolker dette forslaget som et ønske om endret ordbruk i kontrakten, der "garasjeleietaker" erstattes med "andelseier" og "leie" erstattes med "felleskostnader". I praksis har ordbruken ingen betydning. Men dersom forslaget vedtas uten endringer vil det medføre at alle kontrakter nok en gang må fornyes, og alt arbeid lagt ned i fornyelse av kontrakter i 2009 vil være bortkastet.

Styret foreslår at det stemmes i to omganger:

1. Skal garasjekontrakten endres? JA/NEI

2. Dersom "JA" på første, forslag til vedtak; "Styret skal endre ordbruken i dagens kontrakt, slik at den blir i samsvar med ordbruken i forslaget. Eksisterende kontrakter fornyes ikke i denne omgang, men nye kontrakter som inngås etter GF2010 skal ha ny ordbruk". JA/NEI

Et "NEI" på nr. 2 innebærer at foreliggende forslag vedtas uten endringer. "

d. Styrets forslag vedr. parkeringsplasser i borettslaget:

Borettslaget har i dag 46 garasjeplasser. De som ikke har garasje har tildelt fast parkeringsplass. Dette gjelder 13 beboere. Styret foreslår at alle øvrige parkeringsplasser stilles til fri benyttelse til gjester og til egne beboere. Dette innebærer at ingen plasser skiltes "gjester". De 13 tildelte parkeringsplassene merkes med nummer (som i dag) mens alle øvrige plasser forblir umerket. Det settes opp følgende skilt ved innkjøring i laget: "Gjesteparkering: vennligst parker på umerkede plasser". Bakgrunn for forslaget er at styret ønsker å prioritere beboernes behov for parkering fremfor andre utenfor laget. Styret ber generalforsamlingen stemme over forslaget.

e. Styre forslag vedr. tørkeskurene i borettslaget:

Tørkeskurene er i liten grad brukt til klestørk og det er kommet frem flere ønsker å benytte de som sykkelkur.
Styre ber om fullmakt fra generalforsamlingen til å behandle en samlet søknad fra beboere som ønsker å endre bruken av sitt tørkeskur.

Det foreslås å få utredet muligheten for å bygge på en 3. etasje i hele borettslaget. Følgende tegninger er laget for å vise hvordan det kan se ut fra fremsiden:



Tegningene bygger på følgende:

- Takvinkel 35 grader på hovedtaket og 15 grader på takopplettene, og bredde takopplett på 2,2m og 4,5m mot hhv. øst og vest.
- Mønehøyde ca. 3,4 meter høyere enn i dag, og netto gulvareal i 3. etasje ca. 45 kvm, hvis man ser bort fra trappehuset.

Tegningene og beregningene må kun ses som et innspill for å lodde interessen for å få bygget en 3. etasje. Det er ønskelig at det utarbeides en fullstendig plan for prosjektet. Dette vil imidlertid kreve et større arbeid enn vi har vært i stand til, og vi foreslår derfor å be styret om å gå videre med saken.

Forslag til vedtak:

Styret skal

- *få utarbeidet et forprosjekt med tegninger, spesifikasjoner og kalkyle.*
- *innhente informasjon for å estimere økte kommunale kostnader/forsikringspremie som følge av utbyggingen.*

Dette skal presenteres på en ekstraordinær generalforsamling før neste ordinære generalforsamling.

Vi har hatt en gjennomgang og sammenlignet med tilsvarende prosjekter samt undersøkt med aktuell arkitekt / konsulent.

Et forprosjekt med tegninger, beregninger og kostnadskalkyle vil ligge på rundt 150.000,- dersom en i tillegg ønsker 3D - modeller til en presentasjon må en påregne 25.000,- kr i tillegg. Oppfølging med beboermøter, fremlegging til generalforsamling bør kunne ligge innenfor den angitte kostnadsrammen, men om du vrir armen min litt hardt i denne saken tror jeg det kan være lurt å sette av en ramme på ca 200.000 til hele forprosjektet. Det er alltid bedre å ha noen tusen igjen til slutt eller å få et merforbruk. Håper dette var forståelig og ikke minst svar på ditt spørsmål.

Med vennlig hilsen

Jan Johannessen

Leder | Byggteknisk
Telefon 55 54 75 27 | Mobil 482 99 572
Bergen og Omegn Boligbyggelag
Postboks 7280 | 5020 Bergen
jan.johannessen@bob.no | www.bob.no

Sjekk dine medlemsfordeler: <http://www.bob.no/medlemsfordeler>

