



Generalforsamling 2017

Du innkalles herved til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag.

Tid: TIRSDAG 25. APRIL KL. 18.30

Sted: Borghilds Minne kafeteria

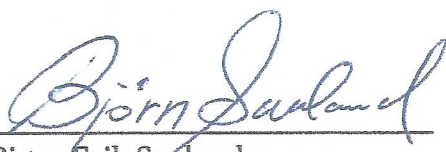
DAGSORDEN:

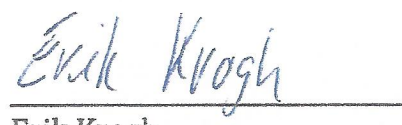
1. Konstituering
2. Årsberetning for 2016
3. Årsregnskap for 2016
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
6. Innkomne forslag

Vedlegg:

1. Revisors beretning
2. Regnskap for 2016
3. Fullmaktsskjema

VELKOMMEN!


Bjørn Erik Savland
styreleder


Erik Krogh
sekretær

Årsberetning for Ospeli Borettslag 2016

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til i Bergen kommune, 5148 Fyllingsdalen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Bjørn Erik Savland
Nestleder:	Thomas Raum
Styremedlem:	Erik Krogh
Styremedlem:	Geir Angell
Styremedlem:	Stig Liabø
Varamedlem:	Tor Erik Haga
Varamedlem:	Grethe Mjømen

Miljøutvalget har bestått av:

Edel Marie Høgseth (leder), Linn Øvrebø, Beate Berentsen, Silje Johannessen, Benedikte Angell, Elene Lislevand og Birgitte Engen Eriksen.

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter.

I forbindelse med vedlikehold/reparasjoner/innhenting av anbud har det blitt holdt befaringer og møter med aktuelle leverandører.

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

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter.

Styrets leder har deltatt på boligbyggelagets høstseminar/kurs for tillitsvalgte.

2.3 Saker som har vært behandlet

Radonmåling

Styret besluttet etter målingene i 2016 iverksetting av ny kontrollmåling for hus med høyere verdier enn 200 bq/m³. Målingene ble utført i perioden desember 2016 til februar 2017. Firmaet Radonkjeden As har foreslått et prøveprosjekt med radonbrønn og utlufting over tak. Utfyllende informasjon om dette ble gitt på beboermøte 27.3.17.

Ny 3-års avtale med Canal Digital

Styret undertegnet i mai 2016 en ny, og økonomisk meget gunstig avtale med Canal Digital. I tillegg fikk samtlige husstander levert nye rutere som del av avtalen. Avtalen gjelder for 3 år med virkning f.o.m 1.mai 2016.

Nye parklys-armaturer mellom G og H rekkene

Ospeli BL eier og vedlikeholder de 11 parklys-armaturene i laget. Samtlige er utgått på dato, og bør skiftes etter hvert som de går i stykker. I 2016 ble 3 stk. skiftet ut i gaten mellom G- og H-rekkene.

Garasjer – asfaltering – skifting av porter

- Asfaltering er foretatt av garasjegulv i nr. 23-40. Arbeidet ble ferdigstilt høsten 2016 ved Skan Asphalt As. Det gjenstår noe reklamasjonsarbeid i forhold til fall-retning i enkelte av garasjene. Dette arbeidet gjenopptas i løpet av våren 2017. Byggmester Garnes har også vært del i prosjektet, for å justere porter og sidestolper grunnet endret høyde på asfalten.
- I garasjerekke nr. 1-22 ble det skiftet 10 garasjeporter i 2016. Arbeidet ble utført av Car-Bo As. Samtlige 22 garasje-porter i denne rekken er nå skiftet ut.
- Videre utskiftning i mellomrekken (nr. 23-40) er på vedlikeholdsplanen for 2018/2019.
- Det har vært litt utskiftninger i leie av garasjer i 2016. Pr. mars 2017 er det utleiet 4 garasjer til nr. 2 biler.

Annet vedlikehold/skadereparasjoner i perioden

Rømningsveien bak C-rekken er nå reparert og drenert grunnet vannansamlinger. Det er også utført reparasjon på gjerde ned mot hovedvei samme sted.

Naturtrappen nord for tilfluktsrommet er satt i stand med nye trinn og rekkverk. Arbeidet er utført av Natland Hage As.

Felling av store trær og busker

Arbeidet med trefelling og skogrydding fortsetter som før ved dugnad. Entreprenør Tredoktoren As har utført felling av større trær bak husrekke D.

Vannlekkasjer fra soilrør med varierende skadeomfang. Dette gjelder avløpsrøret fra kjøkken som går mellom kjøkkengulv og tak i bad med nedløp i toalettrommet.

I 2016 har vi hatt lekkasjer av denne type i 3 hus.

Samme årsak: Rustet hull i gamle jernrør med etterfølgende vannskade.

Rørlegger/tømrerfirma har utbedret skadene.

Nye informasjonsskilt er kommet på plass, ved LH 264 og LH 270.

Ved tilfluktsrom er det skiltet om "Vaskeplass". Her fins vannslange med trykk like innenfor døren.

Renovasjon: Styret har hatt en tett oppfølging med BIR i perioden for å få kartlagt omfanget og utgifter vedrørende tømning av bosspannene i 2016.

Vi har sammenlignet utgiftene for 2015 (tidligere priser) kontra 2016 (nye priser).

Positivt med dugnadsarbeid

Dugnadsleder var fornøyd med deltakelsen på fellesdugnadene i 2016.

Responsen på "Ung sommer jobb" kunne vært bedre, men vi fikk utført arbeid som rengjøring og maling av en del av "tørkeskurene". Og skiftet ut dårlige kledningsbord. Det gjenstår en del arbeid på skurene som skal fortsette i 2017.

Asfalten i deler av laget er synlig slitt, med flere hull og sprekker.

Mange asfalthuller er blitt tettet på dugnad i 2016. Asfaltering er ført opp på vedlikeholdsplanen i 2018-19.

Ny vedlikeholds-kontrakt inngått i perioden

Styret jobbet med å få på plass avtale for vinter- vedlikehold 2016/2017:

Brøyting og strøing: Bergen Vedlikehold As (tidligere avtale: NSS-gruppen).

Evaluerings skal gjennomføres før evt. fornyelse av avtalen til 2017-2018-sesongen.

Fornyelse/løpende vedlikeholds-kontrakter

Vår-Sommer: Natland Hage As - sesongavtale vedlikehold.

Parkering: VestPark As – parkeringskontroll.

Skadedyrkontroll: Cytos As

Sandfangkummer: Bergen Rørinspeksjon As – renses og tømmes 2. hvert år.

Utebelysning ballplass: BKK lampeavdelingen.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Vedlikeholdsplan 2016-2020

Styret har gjennomført vedlikeholdsplanen for 2016, og vil gi (selv-)ros til de i styret som har stått for kartlegging og gjennomføring av planlagt vedlikehold.

I 2017 tar vi fatt på nye spennende oppgaver; med innhenting av anbud og befaringer.

Vedlikeholdsplanen for 2017 ligger i bunn. Et nyttig verktøy for styret i årene fremover.

EL-biler

Det er satt i gang et arbeid med å kartlegge muligheter og pris på å legge til rette for lading av EL-bil i Ospeli borettslag. Dette er et arbeid som vil fortsette i 2017; se eget forslag under *Innkomne forslag*.

Innvendige avløpsrør (gråvann)

Borettslaget har hatt flere skadesaker siste årene. En gjenganger er lekkasjer fra soilrør, dvs. avløpsrøret fra kjøkken som ligger mellom kjøkken og gulv. Disse jernrørene rustet, og til slutt går det hull og skaden er et faktum.

Styret vil sette i gang en kartlegging over hvor mange hus som har skiftet, kontra ikke skiftet dette soilrøret. Viktig oversikt for å være føre var med vedlikehold.

Målet er at alle hus bør skifte til plastrør for å eliminere fremtidige og kostbare skader.

Fornyning av gamle kloakkrør

Styrets største prosjekt i 2017-2018 blir å kartlegge, planlegge og starte arbeidet med fornyning av gjenstående hovedledninger som ikke tidligere er vedlikeholdt med rør i rør.

Det innvendige ledningsnett som fører kloakken fra hvert hus ut til hovedledning er også moden for oppgradering. Her trengs det en inspeksjon og tilstandsrapport.

Anbudsutlysning ble sendt ut tidligere i år og befaring er gjennomført. Flere seriøse aktører har vist sin interesse.

Orientering ble gitt på beboermøte 27. mars 2017.

Forsikringsselskapet Tryg

har karakterisert Ospeli BL som et "rødt" risiko-lag grunnet hyppige feil på rørsystemet (lekkasjer) de senere årene. Egenandelen for skader forårsaket av lekkasje fra rør har endret seg fra kr. 10.000,- til kr. 30.000,- pr. skade.

(De fleste "småskader" ligger +- kr 20.000,-). I tillegg dekkes ikke utskifting av rør eldre enn 40 år. Ospeli BL er 46 år.

På et møte med Tryg i februar hadde styret som målsetting å få satt ned egenandelen.

Vi ville også ha svar på hva Ospeli BL egentlig er forsikret for, og hvilke tiltak et eldre borettslag må iverksette for å komme i andre enden av skalaen deres; (grønn-gult-rødt).

Lagets *vedlikeholdsplan for 2017* ble presentert på møtet, som et innspill for å vise at Ospeli BL har ambisjoner om rørfornyning på dagsorden.

Konklusjon

Forutsetninger for endring i egenandelen fra Trygs side er at Ospeli BL starter med konkrete fornyelser og utskiftinger av gamle rør.

Ingen særlige forståelser for våre argumenter ble registrert på dette møtet.

Tilfluktsrommet

Målsetting: Arbeidet med tilfluktsrommet fortsetter til vi har skapt et brukbart lokale for aktiviteter til glede oss alle i Ospeli borettslag.

Arbeidet med renovering av tilfluktsrommet håper vi å komme i gang med til våren. Ikke mange meldte seg til denne dugnadsjobben, men noen få har påtatt seg å starte jobben med opprydning og fjerne flass fra tak og vegger.

Det er kjøpt inn en luft-avfukter. Denne har vært i sving fra begynnelsen av mars med godt resultat. Samler opp flere 10-talls liter med fukt – ukentlig!

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 59 andeler. Andelene er fordelt på 4-roms rekkehus.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 201.220.094,- i *Tryg forsikring*. 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 2017 utgjøre for vannskader kr. 30.000,-, og for andre skader kr. 6000,-. Borettslaget er medlem av Sikringsfondet.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks sende e-post til styret@ospeli.no - eller kontakte styrets leder (forsikringsansvarlig i laget) – slik at skademelding raskt kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2016 har 2 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:
kr. 3.500.000,- og kr. 3.510.000,-. De aktuelle boligenes andel av borettslagets fellesgjeld utgjør kr. 156.411,-. (*Omsetningspris + fellesgjeld = totalpris*).

Pr. 31.12. 2016 har ingen av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie).

Det er ingen juridiske andelseiere i laget.

Vi ønsker våre nye andelseiere velkommen i laget!

3.4 Økonomi

3.4.1 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.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2016

Regnskapet ble pr. 31. desember 2016 gjort opp med et positivt resultat på kr 770 250,-
Mot et budsjettert positivt resultat på kr 299 908,-.

Avviket i forhold til budsjett skyldes bl.a.:

- Andre inntekter betydeligere høyere enn budsjettert. Dette skyldes forsikringsoppgjør vedr. skade oppstått og reparert i 2015.
- Andre driftskostnader lavere enn budsjettert (ref. note 6).
- Vedlikehold høyere enn budsjettert (ref. note 8).
- Rentekostnader lån noe lavere enn budsjettert.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene

Endringen i de disponible midlene har i perioden vært positiv med kr. 334.851,-, mot budsjettert negativ endring på kr 97.860,-.

Den positive endringen i disponible midler, sett i forhold til budsjett, skyldes bl.a.:

- Overskudd 2016 er betydelig høyere enn budsjettet
- Nytt låneopptak i forbindelse med utbetalinger av depositum og etablering av ny garasjeordning.

Borettslaget har pr 31.12.16 disponible midler på kr 1.425 012,-.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 1.358.876,-.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Borettslagets styre har i 2016 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2017, bl.a. ved et nøkternt budsjett og en tilpasset økning av felleskostnadene.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2016.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadssarbeid

Miljøutvalget har også i 2016 arrangert aktiviteter for små og store.

St. Hans-aften med mat og drikke, leker og moro for beboere i Ospeli.

Tradisjonen tro ble det tenning av Julegranen 1. søndag i advent, med både nisse og gaver til barna. En takk til alle som bidro til disse arrangementene!

Fargeutvalget: Etter forslag på GF 2016 nedsatte styret en arbeidsgruppe for utarbeiding av forslag til nye farger på bygningene i laget. Resultatet ble presentert på beboermøtet 27. 03.17 og blir lagt frem som forslag til generalforsamlingen 2017.

Gruppen (fargeutvalget) har bestått av Turid de Faveri, Elene Lislevand, Linn Øvrebø, Ingunn Moi, Birgitte Engen Eriksen og Tor Erik Haga.

FELLESAKTIVITETER – DUGNADSARBEID

Det er blitt holdt 2 fellesdugnader i 2016 med god oppslutning.

Dugnadsleder rapporterte om stor aktivitet og rydding av både tak, renner, kosting av garasjetak, kosting av fortauer og raking av gammelt løv.

I tillegg er flere småjobber utført på dugnad, etter at styret tilbød ungdom å tjene noen kroner i ferien.

...mer fellesaktiviteter – dugnad:

- Ny oppmerking av p-plasser.
- Nye infoskilter er kjøpt inn og montert.
- Det ble leiet inn containere både vår og høst – 1 til grønt-avfall og 1 til restavfall.
- Kostebil våren 2016. Viktig å få vekk singelen vi strør med om vinteren.
- Lekeplassens årlige HMS-sjekk viste små feil. Disse er utbedret på dugnad.
- Det er distribuert 4 informasjonsskriv fra styret i perioden.
- Ett beboermøte er avholdt i perioden.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

6. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

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

8. Likestilling

Sammensetning i perioden: Styret har bestått av 1 kvinne (varamedlem) og 6 menn.

Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling ikke er optimal.

Valgkomiteen(e) må i fremtiden ta utfordringen, og kvinnene i borettslaget oppfordres sterkt til å melde seg til styreverv. *Vi har en felles oppgave med å få til bedre likestilling.*

9. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense spesielt det ytre miljø.

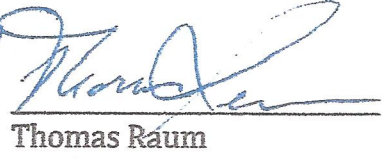
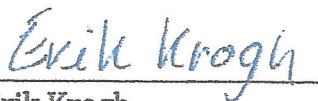
Unntaket er i fyringssesongen der det brukes vedovner og endel parafinovner.

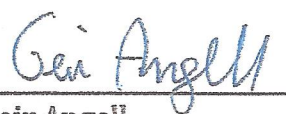
Gledelig er det at flere i 2016 har installert varmepumpe som alternativ oppvarming.

Laget benytter kildesortering for papir, plast og restavfall. Avfallshåndteringen er forsvarlig utført via kommunal renovasjonsordning (BIR).

Styret, Ospeli Borettslag.

Bergen, 21. mars 2017.

		
Bjørn Erik Savland Styreleder	Thomas Raum Nestleder	Erik Krogh Sekretær

	
Geir Angell Styremedlem	Stig Kibø Styremedlem



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 04063
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til Generalforsamlingen i Ospeli Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ospeli Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 770 250. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and 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

Offices in:

Oslo	Firsnæs	Molde	Straume
Ålesund	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodø	Karvik	Stavanger	Ålesund
Elverum	Kristiansund	Stord	
	Mo i Rana		

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 24. mars 2017

KPMG AS


Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

4. Godtgjørelse til styret:

Valgkomiteen foreslår et vederlag på totalt kr. 130.000,- (som budsjettert for 2017), for utført styrearbeid i perioden 2016-2017.

Styret med styrets leder har ansvar for fordeling av vederlaget etter utført arbeid og deltakelse på styremøter.

5. Valg:

Det skal på årets generalforsamling 2017 velges:

1 styreleder
2 styremedlemmer
2 varamedlemmer

Valgkomiteen informerer:

Til styret og generalforsamling 2017

“På vegne av generalforsamlingen har Valgkomitéen 2017 arbeidet for å finne nye kandidater til de ledige verv for påtroppende styre i Ospeli borettslag, samt legge fram forslag til økonomisk vederlag for styrearbeidet.

Valgkomitéen ble på generalforsamlingen 2016 valgt med følgende medlemmer:
Elisabeth Skarstein, Norvald Eltvik og John Rasmussen.
Valgkomitéen konstituerte seg senere med Elisabeth som leder.”

Styreleder på valg:

Bjørn Erik Savland – styreleder 2015-2016

Styremedlemmer på valg:

Geir Angell – styremedlem 2015-2016

Erik Krogh – styremedlem 2015-2016

Varamedlemmer på valg:

Grethe Mjømen – varamedlem 2015-2016

Tor Erik Haga – varamedlem 2016

Valgkomiteen ønsker å takke det sittende styret for god innsats!

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2017:

Styreleder (2 år): Thomas Raum (ny)

Det velges 2 styremedlemmer for 2 år:

Styremedlem (2 år): Erik Krogh (gjenvalg)

Styremedlem (2 år): Terje Lislevand (ny)

Det velges 1 styremedlem for 1 år

(kun dersom Thomas Raum blir valgt til styreleder):

Styremedlem (1 år): Knut Eraker (ny)

Det velges 2 varamedlemmer:

Varamedlem (1 år): Turid de Faveri (ny)

Varamedlem (1 år): Johnny Erik Gruben (ny)

Styret konstituerer seg selv i henhold til vedtekter for Ospeli borettslag.

Innkomne forslag:

Styret har mottatt 3 forslag fra andelshavere i Ospeli borettslag.
I tillegg har styret utarbeidet 3 forslag til årets generalforsamling

1. Forslag fra Lars Petter Holgersen, Lillehatten 218:

"Styret skal ved revisjon av avtale om leveranse av TV og/eller bredbånd legge dette frem til avstemning på generalforsamlingen".

Se vedlegg nr. 1, SIDE 30

Styrets innstilling:

Styret sier seg enig i forslaget. Hensikten må være å diskutere eventuelle nye leverandører av bredbånd/TV på generalforsamlingen - i forkant av slik beslutning.

A) Oppfølgende forslag fra styret:

*"Styret skal fortsatt pålegges ansvaret og plikten til å forhandle frem avtaler for borettslaget generelt - til beste for andelshavere i Ospeli BL.
Det gjelder både nye leverandører og/eller fornyelse av eksisterende avtaler".*

2. Forslag fra Lars Petter Holgersen, Lillehatten 218:

"Tradisjonen med at styret legger ut innkallingene til general-forsamlingen på hjemmesiden ospeli.no i sin helhet gjenopptas".

Se vedlegg nr. 2 - SIDE 30

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget, men foreslår en løsning hvor andelseierne tar kontakt med styreleder/nestleder/sekretær for å motta kopi av aktuelle GF-dokumenter.
Styret mener det er uheldig å ha regnskap liggende åpent for allmenheten. Vi vil hindre bl.a. snoking fra useriøse anbydere som aktivt kan bruke tall fra regnskapet i sine anbud.

Til neste år har styret planer om å sende ut GF-dokumentene elektronisk til samtlige andelshavere, i tillegg til at alle får dette i sin postkasse.
Først må vi oppgradere samtlige e-postadresser og telefonnumre til andelshaverne.
Dette arbeidet er i gang.

3. Forslag fra fargeutvalget v/Turid de Faveri, Lillehatten 248:

Fargebytte på hus i Ospeli borettslag ved maling i 2018.

"Det vises til vedtak på GF 2016 hvor styret ble pålagt å sette sammen en arbeidsgruppe med mandat til å vurdere/foreslå fargevalg ved ny maling av hus i 2018. Gruppen (fargeutvalget) ble nedsatt med det formål å fremme sine forslag til generalforsamlingen 2017".

Se vedlegg nr. 3 - side 31

Styrets innstilling:

Styret takker fargeutvalget for godt arbeid og fremlegging av seriøse forslag. Fargeprøvene og forslagene ble også presentert på beboermøte 27.03.17.

Forslaget om fargebytte på hus i Ospeli BL avstemmes som følger:

- A. Bytte farge eller ikke
- B. Velge mellom farge-alternativ 1 eller alternativ 2

4. Forslag fra styret: Vedtakstilføyelse vedrørende ansiennitet internt i Ospeli BL.

"Ved dødsfall gjeldende ektefelle/samboer som har bodd/levd sammen i boligen siden den ble ervervet, beholdes ansienniteten i borettslaget, forutsatt overtakelse av boligen".

Se vedlegg nr. 4 - side 32

5. Forslag fra styret: Ospeli BL beholder praksisen med at renovasjonsutgiftene dekkes via felleskostnadene.

"Styret har fulgt den nye renovasjonsordningen fra BIR i hele 2016 og sammenlignet utgiftene med den tidligere ordningen i 2015. Merkostnadene har vært minimale for Ospeli BL. Kampanjen for bedre avfallsrutiner og avfallssortering fortsetter i 2017".

Se vedlegg nr. 5 - side 33

6. Forslag fra styret: Tilrettelegging for lading av EL-biler i Ospeli BL

“Styret setter ned en gruppe med mandat til å kartlegge, utrede og foreslå løsninger til hvordan borettslaget kan legge til rette for lading av EL-biler”.

Vedlegg til forslag nr. 6

I dette mandat tillegges å utarbeide ulike alternativer, individuelle og/eller felles ladepunkt, i tillegg til pris på de ulike løsningene. Gruppen bør jobbe raskt og vi foreslår at forslag legges frem på ekstraordinær generalforsamling i løpet av september/oktober 2017.

Det er stor økning i antall EL-biler både i markedet og i borettslaget.

Pr. i dag er ladeløsningene ikke gode nok i forhold til el-nettet vi har tilgjengelig i garasjene. Styret har i 2016 og frem til nå jobbet litt med ulike leverandører, men ser at dette er et prosjekt som kan være fornuftig at en dedikert gruppe jobber med.

Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til forslaget.

Notater:

Vedlegg til forslag nr. 1

1

Styret skal ved revisjon av avtale om leveranse av TV og/eller bredbånd legge dette frem til avstemming på generalforsamlingen.

Bakgrunn:

Til generalforsamlingen 2016 sendte jeg inn følgende forslag til behandling:

Borettslaget har i dag en pakkeavtale med Canaldigital om leveranse av TV og Internett-signaler. Om ikke lenge går den tidsbegrensede avtalen ut og jeg ønsker da at den neste avtalen blir diskutert med beboerne og ikke avgjort av styret alene.

Styret svarte at styret jobbet med å innhente priser og det ville bli presentert en sak til generalforsamlingen. Styret fikk imidlertid ikke klar saken til utsendelse av innkallingen til generalforsamlingen og glemte da å ta med mitt forslag. Under generalforsamlingen valgte styret, til tross for protester fra undertegnede, å presentere priser fra forskjellige innkomne tilbydere. Dette skulle kun være til informasjon, men kun få dager etterpå inngikk styret ny kontrakt med Canal digital med 3 års binding. Det er ingen tvil om at styrets handlemåte gjorde at beboerne ikke fikk være med på å reelt bestemme valg av leverandør.

For å sikre beboernes medbestemmelsesrett etter utgangen av dagens avtale (som strekker seg til 30. april 2019), ber jeg om tilslutning til ovenstående forslag.

Vedlegg til forslag nr. 2

Tradisjonen med at styret legger ut innkallingene til generalforsamlingene i sin helhet gjenopptas.

Bakgrunn:

Ved opprettelsen av nettsiden til borettslaget for en del år siden la daværende styre ut komplette innkallingen og referat. Historiske dokumenter styret ikke hadde ble fremskaffet fra i all hovedsak BOB sine arkiver. Men for årene 2013-2016 har ikke regnskapet blitt lagt ut, kun årsberetning og innkomne saker. Det at regnskapet ikke er lagt ut har noen negative følger ved at det for beboerne ikke er mulig å følge borettslagets kostnader og inntekter over tid, med mindre en har tatt vare på papirutgavene. Og nye beboere er avhengig av å finne naboer som har regnskapene og ta kopier. I kommunikasjon med styret har jeg ikke fått begrunnelse for hvorfor regnskapet ikke legges ut, men på forespørsel på generalforsamlingen i 2016 svarte styret at de ville se på løsningen for hvordan regnskapet kan legges ut – for eksempel bak en innloggingsportal.

Jeg tror at praksisen med å ikke legge ut regnskapene oppstod ved en forglemmelse, for jeg kan ikke se noen argumenter for hvorfor de ikke skal legges ut.

På bakgrunn av dette ber jeg om tilslutning fra generalforsamlingen til at hele innkallingen inkludert regnskapet skal legges ut på borettslagets sider.

Vedlegg til forslag nr. 3

Vurdering av fargebytte på hus i Ospeli borettslag 2018- forslag til generalforsamling 2017.

Det vises til vedtak på GF 2016 vedrørende nedsettelse av gruppe som skal arbeide med å vurdere/foreslå fargevalg ved maling av hus i 2018. Det ble på siste styremøte før sommerferien 2016 besluttet å nedsette en gruppe på 3-4 andelshavere.

Gruppens mandat er å vurdere/foreslå fargevalg som legges fram på GF den 25. april 2017. Arbeidsgruppen, fargeutvalget, bestående av leder Turid de Faveri, Linn Øvrebø, Birgitte Engen Eriksen, Ingunn Moi og Elene Lislevand ble konstituert 22. august 2016. Styret har også nedsatt en representant til å diskutere med utvalget. Dessverre har ikke han hatt anledning til å møte ved noen anledninger.

Fargeutvalget har i sitt arbeid innhentet atskillige fargeprøver, hatt flere drøftingsmøter og vært på befaring i ulike borettslag i nærheten. Utvalget er og har vært opptatt av å løfte husenes fasade ved å gi dem et mer moderne og tidløst uttrykk. Vi har tatt utgangspunkt i at vi beholder opprinnelig farge på dører og vinduer og har således søkt å finne farger som harmonerer med disse.

Arbeidsplan for fargeutvalget

For at fargeutvalget skulle kunne jobbe målrettet mot GF 2017 ble det sendt ut en arbeidsplan fra styret over punkter som kunne være viktig ved utarbeidelsen av presentasjon av forslaget til fargebytte/modifisering. Fargeutvalget har valgt å følge denne planen, selv om arbeidsplanen tar for seg områder utenfor utvalgets mandat, og gruppen har kommet fram til følgende forslag:

Hva skal byttes farge på?

- Det skal byttes farge på hele fasaden unntatt dører og vinduer. Fargeutvalget har også tatt utgangspunkt i at det skal være lik farge på annenhver rekke slik som i dag.

Forslag og presentasjon av farger og fargekombinasjoner:

- Fargeutvalget har falt ned på 2 forslag av farger og fargekombinasjoner, men felles for rekkene har vi lagt inn en lys farge i inngangsparti, himling oppe og sidevegger altan. Dette vil lyse opp disse områdene som kan oppfattes som mørke.

Fargeforslagene følger som vedlegg til dette dokumentet. Fargeforslagene er tidligere presentert i beboermøte 27. mars 2017.

Supplerende informasjon utenfor mandat:

- Fargeutvalget har vært i kontakt med ulike malingsleverandører. De anbefaler to strøk. To strøk gir riktig farge og glans i tillegg til at vedlikeholdsintervallet blir lengst mulig. De nye malingstypene er mer værbestandige og kan ha en varighet på inntil 16 år. Malermestre påpeker også at dagens nåværende farger (rød og blå) ikke er fargesterke og blir fortere matt på grunn av pigmentinnholdet.
- Malerarbeidet, uansett oppfriskning eller fornyelse, tenkes utført av den enkelte husstand slik normal praksis er når husene skal males.

Ospeli borettslag 09.03.2017

For fargeutvalget:

Turid de Faveri, Lillehatten 248 (sign)

Linn Øvrebo, Lillehatten 252 (sign)

Birgitte Engen Eriksen, Lillehatten 218 (sign)

Ingunn Moi, Lillehatten 206 (sign)

Elene Lislevand, Lillehatten 250 (sign)

Vedlegg til forslag nr. 4

Styret foreslår: Vedtaksendring vedr. ANSIENNITET I OSPELI BL

Visste du at dersom du blir alene etter dødsfall – kan du risikere å havne sist på ansiennitets-listen borettslaget? Selv om dere som ektefeller eller samboere har bodd i Ospeli BL i over 40 år!

Under arbeidet med å oppdatere andelshavernes telefonnumre og e-postadresser i BOBs nye styreportal kom jeg over listen med ansiennitet andelshaverne i mellom. Jeg reagerte da jeg oppdaget at de som har blitt alene de senere år, var plassert bakerst i ansiennitet. En av enkene som har bodd i Ospeli siden 1971 og som hadde ansiennitet nr. 1 når mannen levde, var plutselig kommet bakerst med nr. 59. Her må det være noe som ikke stemmer! Jeg kontaktet BOBs juridiske avdeling.

Fikk raskt svar fra Anders M. Håvardstun, gruppeleder i BOBs juridiske avdeling:

“Ansienniteten i borettslaget kan ikke overføres – borettslagets vedtekter har ingen regler knyttet til overføring av denne ansienniteten”. - Helt ulogisk, tenkte jeg.

Nytt spørsmål ble sendt BOB; Kan borettslagets styre fremme forslag på generalforsamlingen og få inn i sine vedtekter følgende:

“Ved dødsfall, gjeldende ektefelle/samboer som har bodd/levd sammen i boligen siden den ble ervervet, beholde ansienniteten i borettslaget, forutsatt overtakelse av boligen.”

Svaret fra BOBs juridiske avdeling v/Anders M. Håvardstun:

“Borettslaget har mulighet til å foreta en slik vedtaksendring”.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme inn forslaget, slik at vi får fjernet denne urettferdigheten. Vennligst: Styret v/styreleder Bjørn Savland.

Vedlegg til forslag nr. 5

Ospeli beholder praksisen med at renovasjonsavgiften dekkes via felleskostnadene. (styrets forslag)

Oppstillingen viser utgiftene til tømning av bosspannene i 2015 og 2016. Det vil bli full fokus på motivasjonskampanjen også i 2017. Kildesortering skal Ospeli BL bli best på! Jo flinkere vi blir, desto flere kroner sparer vi sammen.

TIL GENERALFORSAMLINGEN 25. APRIL 2017:

OVERSIKT OVER BOSS-TØMMINGER OG ØKONOMISK KONSEKVENNS

		Ekstra-tømming	RENOVASJON 2015	Ekstra-tømming	RENOVASJON 2016
1. kvartal	Renovasjon grunnpris		28 453		22 806
	Kom.påslag deponier		1 401		1 549
	Bossnett		2 212		2 261
	Ekstratømminger	0	0	234	6 224
			32 066		32 840
2. kvartal	Renovasjon grunnpris		28 453		22 806
	Kom.påslag deponier		1 401		1 549
	Bossnett		2 212		2 261
	Ekstratømminger	0	0	295	7 847
			32 066		34 463
3. kvartal	Renovasjon grunnpris		28 453		22 806
	Kom.påslag deponier		1 401		1 549
	Bossnett		2 212		2 261
	Ekstratømminger	0	0	265	7 049
			32 066		33 665
4. kvartal	Renovasjon grunnpris		28 453		22 806
	Kom.påslag deponier		1 401		1 549
	Bossnett		2 212		2 261
	Ekstratømminger	0	0	272	7 235
			32 066		33 851
			<u>128 264</u>		<u>134 819</u>

Utarbeidet av Bjørn S. i samarbeid med BIR

Diff. 2015/2016 - kr 6.555,- = + ca kr 111,- pr husstand i året - = + Kr 9,75 pr. mnd.