



Generalforsamling 2018

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag

Tirsdag 24. april kl.19:00

i

Lyshovden skole aula

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Rapport fra styret 2017
 - a. Utvendig avløpsrør (info)
 - b. EL bil (info)
 - c. Maling 2018 (info)
 - d. Radon (info)
3. Årsregnskap 2017
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
6. Innkomne forslag

Thomas Raum
Styreleder

Erik Krogh
Sekretær

Info angående generalforsamling og gjennomføring

For generalforsamling i borettslag er det både lover og vedtekter som setter rammen for både gjennomføringen og hva som skal/kan behandles. For oss i Ospeli borettslag gjelder *Lov om borettslag – kap.7* samt egne *Vedtekter Ospeli BL*.

Nytt av året (NBBL 120218; regnskapsloven) er at Ospeli BL ikke lenger presenterer en ordinær *Årsberetning* som skal godkjennes av generalforsamlingen. Vi har imidlertid et nytt format som kalles *Rapport fra styret* som skal dekke informasjonen som betraktes som nødvendig. For Ospeli BL har vi i tillegg *Ospeli Nytt*, som gjennom året gir andelseierne innsikt i hva styret jobber med og hva som ellers er fokus i borettslaget.

Forslag

Forslag som skal behandles på borettslagets generalforsamling må være nevnt i innkallinga. Generalforsamlingen kan således ikke fatte vedtak i saker som kun blir fremsatt på generalforsamlingen.

Forslagsstillerne vil tilbys å presentere sin sak for generalforsamlingen etter rekkefølge gitt i denne innkallingen.

Valg

Under valg av medlemmer til styret er det alminnelig flertall som gjelder.

Ved avstemming ved innkomne forslag vil det variere mellom alminnelig flertall eller kvalifisert (2/3) flertall. Hva som gjelder vil stå nevnt under innledning til hvert enkelt forslag.

For stemmer gjelder følgende:

- **en** stemme pr andelseier
- kan i tillegg ha **en** skriftlig fullmakt fra en annen andelseier
- leietakere (ved fremleie) har stemmerett **hvis** det fremvises skriftlig fullmakt fra andelseier

Det er kun **en** stemme pr andel hvis det er flere andelseiere pr andel.

Under avstemning gjelder antall stemmer. Foreligger det blanke stemmer, vil disse ikke medregnes i forhold til kvalifisert flertall.

Ellers oppfordrer styret andelshaverne til å

- .. være godt forberedt
- .. ha en positiv og høflig innstilling
- .. ha mobiltelefonen på stille

Velkommen og godt møte!!

Ospeli borettslag – Generalforsamling - 24. april 2018

Leveres ved inngangen

Generalforsamling i Ospeli borettslag 24.04.18

Navn: _____ Lillehatten nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐

Jeg møter som andelseier.

☐

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

1. Konstituering

- ✓ Godkjenning av innkalling
- ✓ Valg av møteleder
- ✓ Valg av funksjonærer
 - o Tellekorps (2-3 personer)
 - o Protokollunderskrivere (2 personer)
 - o Referent/protokollfører (2 personer)
- ✓ Godkjenning av dagsorden
- ✓ Tilstede inklusiv godkjente fullmakter

2. Rapport fra styret for Ospeli Borettslag 2017

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune, Lillehatten, 5148 Fyllingsdalen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Thomas Raum
Nestleder:	Terje Lislevand
Styremedlemmer:	Erik Krogh
Styremedlemmer:	Stig Liabø
Styremedlemmer:	Knut Eraker
Varamedlemmer:	Turid de Faveri
Varamedlemmer:	Tor-Erik Haga

Andre utvalg:

Vedlikeholdsutvalg (3):	Stig Liabø (leder)
Dugnadsutvalg (3):	Stig Angell (leder)
Miljøutvalg (6):	Edel Høgseth (leder)
El-bil utvalg (3):	Roar Asphaug (leder)
Malingsutvalg (2):	Turid de Faveri (leder)

Antall medlemmer i respektive utvalg er gitt i parentes.

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 ordinære styremøter. I forbindelse med vedlikehold/reparasjoner/anbudstiltak er det i tillegg blitt avholdt befaringsmøter både i borettslaget og hos leverandør.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget. Flere av styrets medlemmer og enkelte i utvalgene har deltatt på boligbyggelagets kurs. Varamedlemmene har deltatt på styrets møter og kurs på lik linje med ordinære styremedlemmer.

2.3 Saker som har vært behandlet

Styret har jevnlig gitt ut et informasjonsskriv kalt 'Ospeli Nytt' (som også ligger på våre nettsider (www.ospeli.no)). Her beskrives aktuelle saker som styret arbeider med. Henviser derfor til dette for videre info.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Vi har arbeidet med en del omfattende saker i 2017 som inngår i en langtidsplan for vedlikehold i borettslaget.

Kledning

Vi har en del endevegger (felles) som er ekstra utsatt for slitasje. Vi mottok anbud på dette sent i 2017 og dette var av en slik økonomisk størrelse at styret valgte å innhente flere anbud på denne jobben. Dette betrakter vi som nødvendig vedlikehold, spesielt i betraktning av at vi skal male husene i 2018.

Innvendig avløpsrør

Vi har ikke fått oversikt over nye/gamle innvendige avløpsrør ennå. Styret erfarer imidlertid at mange andelseiere har fokus på forebygging og har kontaktet styret i forbindelse med oppussing av bad/kjøkken. Da får en tilkomst til soilrør og kan bytte disse før skade oppstår. Borettslaget dekker da materiell og arbeid for den delen av jobben.

Utvendig avløpsrør

Her jobber styret (vedlikeholdsutvalget) ennå med en større utredning mht tilstand og fornying. Dette er en egen infosak på GF 2018.

EL-biler

Det har vært et eget utvalg som har jobbet med denne saken. Dette er en egen infosak på GF 2018.

Maling av hus 2018

Det har vært et eget utvalg som har jobbet med denne saken. Dette er en egen infosak på GF 2018.

Radon

Det ble i 2017 installert en radonbrønn som et pilotprosjekt. Resultatet av denne og videre planer vil presenteres som egen infosak på GF 2018.

Tilfluktsrommet

Har vært benyttet som snekker/malerrom til nå. Er ikke tilrettelagt for arbeider med luktsterk maling/lakk. Styret vil derfor se på løsninger for utbedring av ventilasjon. Kommer som egen sak under forslag til avstemming.

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 fordelt på 4-roms rekkehus.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 189 396 172,- 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 vannskader vil i 2018 utgjøre kr. 30.000,- ellers kr.6000,- for andre skader.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret på mail ***styret@ospeli.no*** eller kontakte styreleder (forsikringsansvarlig) slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2017 har 3 av borettslagets andeler blitt omsatt til følgende priser:
Kr.2 900 000, kr.3 310 000 og kr.3 500 000.

Pr. 31.12.17 har ingen av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie). Det er pr 31.12.17 ingen juridiske andelseiere i Ospeli borettslag.

Vi ønsker våre nye andelseiere velkommen i Ospeli borettslag.

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Det har ikke vært gjennomført større vedlikeholdstiltak på bygningsmassen i borettslaget gjennom 2017. Vi har imidlertid hatt noen skader og forebyggende tiltak mot reduksjonsventiler (VVS) og avløpsrør/soilrør i badestak som kan (pga antallet) regnes som generell oppgradering/vedlikehold.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2017

Regnskapet ble oppgjort med et positivt resultat på kr.951 235,- mot et budsjettert positivt resultat på kr.230 125,-.

Avviket i forhold til budsjett skyldes bla:

- Andre driftskostnader er noe lavere enn budsjettet
- Verktøy, inventar og driftsmateriell er lavere enn budsjettet
- Vedlikehold er betydelig lavere enn budsjettet

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene

Endringen i de disponible midlene ble positiv med kr. 436 467, - mot budsjettet negativ endring på kr.287 116,-. Dette gir at borettslaget har pr 31.12.17 disponible midler på kr.1 861 479,-

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital på kr.407 641,-. Dette betyr at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dermed gjenspeiler verdiene i balansen ikke den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Styret vurderer derfor at borettslagets faktiske egenkapital er positiv og anser det ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2017.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Miljøutvalget

Miljøutvalget har vært delaktig i alle arrangementer som har vært i borettslaget i 2017.

Spesielle arrangement har vært St.Hansaften med grilling og tenning av juletrebelysning ved advent. Gode tradisjonelle arrangement hvor miljøutvalget organiserer for andelshaverne.

Spesielt er desemberarrangementet hvor fakkeltog, nissen og tenning av lysene i juletre suppleres med varm drikke og annet julegodt.

Ved dugnadsdagene vår og høst, står utvalget for innkjøp av mat/drikke for sosial samling etter arbeidet.

Dugnadsarbeid

Fra mai 2017 engasjerte styret en dedikert person til ansvar for (og vedlikehold av) materiell i tilfluktsrom samt organisering av dugnad. Dette har fungert veldig bra og styret vil foreslå tilsvarende løsning for neste periode. Dette arbeidet har vært definert som dugnad.

Av arbeid som har vært gjennomført på dugnad (både felles og enkeltvis) i 2017 er felling av trær og busker over tilfluktsrom.

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.

8. Likestilling

Styret består av 1 kvinner og 6 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, men ikke optimal. Styret oppfordrer derfor neste års valgkomite til å jobbe for god fordeling mellom kjønn i styret.

9. Forurensning av det ytre miljø

Ospeli borettslag kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. I denne forbindelse kan det for eksempel nevnes at avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Laget praktiserer kildesortering av avfall med restavfall, papir- og plastavfall som avhentes separat av BIR.

Flere installerer nå varmepumper som alternativ til oppvarming som sannsynligvis begrenser bruken av parafin og vedfyring.

Styret Ospeli borettslag

Bergen 2. april 2018


Thomas Raum
Styreleder


Terje Lislevand
Nestleder


Erik Krogh
Sekretær


Stig Liabø
Styremedlem


Knut Eraker
Styremedlem

3. Årsregnskap



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 951 235. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

Ospeli borettslag – Generalforsamling - 24. april 2018



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Ospeli Borettslag

revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke 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. 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 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, 4. april 2018

KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor

4. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen 2017 valgte følgende valgkomite for 2018:

Geir Angell, Grethe Mjømen og Bjørn Erik Savland.

Valgkomitéen konstituerte seg senere med Geir Angell som leder.

På vegne av generalforsamlingen har Valgkomiteen 2018 arbeidet for å finne kompetente kandidater til det påtroppende styret i Ospeli borettslag.

Et av målene har vært å øke kvinneandelen i styret. Det viste seg vanskelig.

Her oppfordres det nye styret til å sette i gang en motivasjonskampanje slik at styrets sammensetning i fremtid får en jevnere kjønnsfordeling.

Valgkomiteen legger også frem forslag til økonomisk vederlag for styrearbeidet.

Valgkomiteen foreslår et vederlag på totalt **kr. 130.000,-** for utført styrearbeid i perioden 2017-2018.

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

5. Valg

Det skal på årets generalforsamling 2018 velges:

2 styremedlemmer

2 varamedlemmer

Styremedlemmer som er på valg:

Stig Liabø – styremedlem 2012-2018

Knut Eraker – styremedlem 2017-2018

Varamedlemmer som er på valg:

Tor Erik Haga – varamedlem 2016-2018

Turid de Faveri – varamedlem 2017-2018

Valgkomiteen vil takke det sittende styret for god innsats i perioden!

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2018:

Det velges 2 styremedlemmer for 2 år:

Styremedlem (2 år):	Knut Eraker	(gjenvalg)
Styremedlem (2 år):	Beate Berentsen	(ny)

Det velges 2 varamedlemmer 1 år:

Varamedlem (1 år):	Helge Johnny Salbu	(ny)
Varamedlem (1 år):	Roar Asphaug	(ny)

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

6. Innkomne forslag

FORSLAG 1 (LH 252): alminnelig flertall

Ref infoskriv Juni-2015 og vedtekter.

I henhold til generalforsamlingens vedtak videreføres parkeringsordningen med VestPark. Regelverket er det samme som før, vi nevner:

- *Parkering kun på anviste plasser*
- *Parkering for beboere eller gjester er kun tillatt med gyldig parkeringskort*
- *Ved av -og pålessing utenfor bolig er tillatt parkering max 15 minutter*
- *Ureg. biler er ikke tillatt på området*

Unntak:

- *Korttidsparkering (1-2 timer), der fører er ved bil eller er lett tilgjengelig for evt. flytting av bil; ved:
Støvsuging, enkle reparasjoner, vask* av bil - foran egen bolig.*
 - *Tjenestebiler og hjemmehjelp*
 - *Håndverkere i arbeid, Flyttebil (informer, ring VestPark)*
-

Ber om at vi oppdaterer parkeringsvedtekter. Pr i dag er det uklart hva som er tillatt og hva er blir bøtelagt. Flere har fått bøter ved "korttidsparkering" som virker urettferdig. At man ikke har ikke skal kunne pakke eller lesse av egen bil utenfor egen bolig utover 15 minutter, eller at «fremmede» foreldre som henter barn på besøk hos våre barn skal bli bøtelagt, er uhørt og strider mot hensikten til denne ordningen. Hovedhensikten ved denne ordningen var å kvitte seg meg fremmede biler som står parkert natten over, samt håndheve maks to biler per husstand.

Ber derfor om at vi endrer korttidsparkering til maksimalt 2 timer. Dvs parkering utenfor egen bolig og parkering uten kort på oppmerket plass er tillatt inntil to timer. Dette vil ikke skape nevneverdig grunnlag for ytterligere fremmedparkering, men heller gjøre ordningen mer pragmatisk tilnærmet for beboerne. Det er da for eksempel mulig å la «gjester» parkere lovlig for å gjøre korte ærend.

Forslag for avstemming: JA / NEI

Forslag til ny tekst blir da:

Hovedtekst:

- *Parkering er kun tillatt på oppmerket felt.*
- *Parkering er kun tillatt med gyldig parkeringskort.*
- *Ureg. biler er ikke tillatt på området.*

Unntak:

- *Tjenestebiler, som for eksempel hjemmehjelp i tjeneste, parkerer fritt på oppmerket felt uten oblat, men forutsetter synlig tjenestebil emblem.*
- *Ved av -og pålessing utenfor egen bolig, er tillatt parkering maksimalt to timer.*
- *Korttidsparkering på oppmerket felt, uten kort; maksimalt to timer.*
- *Parkering utover to timer, utenfor oppmerket felt eller uten kort ved for eksempel håndverkere i arbeid, Flyttebil og lignende; ring parkeringsansvarlig på nummer fra oppslagskilt for avklaring.*
- *Handicap parkering, med eget oblat etter avtale med styret.*

Ber om at denne endringen legges fram for generalforsamling og at beboerne stemmer over forslag til ny tekst.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg ikke bak forslaget. Styret foreslår å overføre forslaget til ordinær styrebehandling med bakgrunn i Ospeli BL vedtekter pkt.12-2.

(utdrag Ospeli Borettslags vedtekter) 12 – 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

FORSLAG 2 (LH 252): kvalifisert flertall (2/3)

Ber om at det settes ned et utvalg i formål om å etablere bedre parkeringsmuligheter i borettslaget. Det har tidligere vært lagt fram flere alternative løsninger for bedret parkering. Disse har av forskjellige årsaker blitt nedstemt. Foreslår at utvalget gjennomgår disse på nytt og vurderer evt endringer og forbedringer for disse løsningene, samt ser på nye alternative muligheter.

Ihht kommunale retningslinjer skal følgende gjelde: av krav til boligparkering regnes 80% som egenparkering og 20% som gjesteparkering. Dette har vi pr i dag ikke mulighet til å innfri.

Det er 59 boenheter og da minimums behov foreslått til dekning på 1,2 plasser pr boenhet = 71 plasser. I tillegg til dem skal det være 14 gjesteplasser, totalt 85 plasser. Pr i dag har vi 46 garasje ca 20 faste uteparkeringer og ca 12 gjeste parkeringsplasser. Disse er normalt alle i bruk.

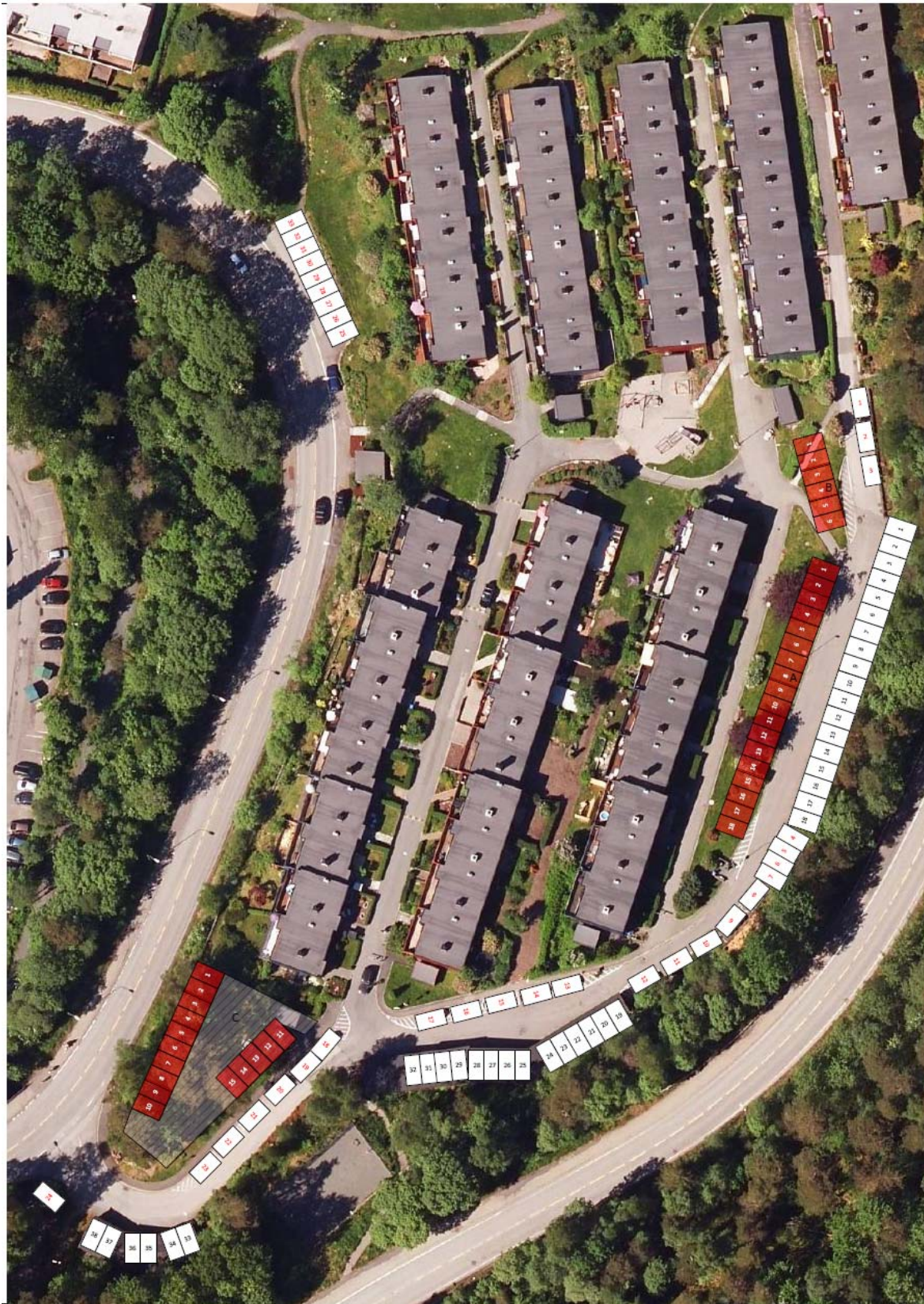
Det er ikke et primært mål om å innfri kommunale krav, men heller å bruke dem for å forsvare behov for å etablere en mer praktisk parkeringsdekning for beboere og gjester.

Se vedlagt forslag til skisse for alternativer å jobbe ut i fra. De rødmarkerte områdene representerer tidligere og alternative parkeringsmuligheter. Utvalget står fritt til å vurdere andre alternativ.

Forslag for avstemming: JA / NEI

Ber om at generalforsamlingen setter ned et parkeringsutvalg med utvidet mandat for å legge fram alternativer til ny parkeringsdekning. Utvalget kan i samråd med styret beslutte evt ny løsning.

Ospeli borettslag – Generalforsamling - 24. april 2018



Ospeli borettslag – Generalforsamling - 24. april 2018

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke dette forslaget. Styret vil også påpeke at argumentasjonen i forslaget er noe ukorrekt. Vi har pr i dag en faktor på 1.32 i parkeringsdekning og 21 % gjesteplasser (16 stk).

(utdrag Ospeli Borettslags vedtekter) 8 - 3 Styrets vedtak

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

FORSLAG 3 (LH 252): alminnelig flertall

Viser til skriv fra styret vedrørende begrensning av tilgang til det store rommet i tilfluktsrommet. I hht styrets ønske skal beboere kun avgrenses til forrommet ved inngang.

Forrommet er lite hensiktsmessig for bruk til annet enn dagens bruk. Det store rommet i tilfluktsrommet er tidvis brukt til småarbeid for den enkelte beboer. Typisk maling av møbler, snekring og enkle reparasjoner. Det har tidligere blitt kjøpt inn snekkerbenk for å legge tilrette for denne type arbeid. Rommet har vært svært praktisk anvendelig for dette formålet da det ikke er lagt tilrette for å bruke garasjer eller annet rom til dette formålet. Styret har derimot et behov for å kunne avholde sine møter i et egnet lokale. Styrerommet har i følge styret vært mye plaget av dårlig inneklimate. Inneklimate er her primær problemet. Det generelle HMS/fukt problemet fra tak etc, bør ikke være et vesentlig argument for å stenge bruk av rommet da bruken av rommet er svært tidsavgrenset. Det utgjør ingen vesentlig fare å oppholde seg i rommet tilsvarende dagens bruk. Til styrerommet foreslås et enklere midlertidig tiltak for å gjøre inneklimate bedret ved å øke sirkulasjon av til-luft for rommet.

Ber om at styret revurderer eget forslag for generalforsamling om å avgrense bruk, og heller ta en mer pragmatisk løsning som fjerner styrerommetsinneklimateproblem ved å montere ventilasjon i styrerommet som skissert under. Ventilasjonssett fra Jula: Art. nr: 414109 til kr 1199,-. Jeg skal personlig tilby meg å montere dette mot å beholde tilgang til fellesrommet som i dag. Dersom styret opprettholder sitt krav om avlåsning av areal, bes dette lagt fram til generalforsamlingen for avstemning.

Forslag for avstemming: Ja / Nei

Generalforsamlingen ønsker at tilfluktsrommet skal være et snekker og malerrom for andelshaverne. Vedtaket fra GF 2011 opprettholdes og styrets vurdering settes til side.

Styrets innstilling:

Styret har et eget forslag angående bruk av dette rommet. Hvis forslag 3 vedtas, trekkes styrets forslag (forslag 4).

Utdrag fra skriv Forslag 3 refererer til:

Bruk av tilfluktsrommet: *Det har vært utbredt bruk av tilfluktsrommet til aktivitet dette lokalet ikke er dimensjonert til. Dette er i første omgang relatert til ventilasjon, men også til at rommet er veldig fuktig (sopp etc). Dette gjør at lokalet er uegnet som oppholdsrom/arbeidsrom uten forbedring av fasiliteter. Styret vurderer derfor å sette opp en egen lås inn til tilfluktsrommet, slik at tilgangen for andelshaverne begrenses seg til vindfang inntil videre. Mht lån av utstyr kan andelshaverne henvende seg til styret.*

FORSLAG 4 (Styret): kvalifisert flertall (2/3)

Fra vedtak på GF 2011 ble det besluttet følgende angående tilfluktsrom og bruk av dette:

d. Hobbyrom for snekring og maling.

Lars Petter Holgersen fikk ordet og informerte om grunnen til forslaget sitt. Fru. Hansen informerte om grunnen til at hun vil fortsette å leie videre lokalet de i dag leier.

Rolf Solberg ber om at en tar avstemming med forbehold om at Fru Hansen får den tiden hun trenger til å avslutte evt. Leieforhold på ordentlig måte.

Generalforsamling ba om skriftlig avstemming

Forslaget trengte enkelt flertall.

16 stemmer mot, 29 stemmer for. Forslaget er vedtatt.

Vedtak: Generalforsamling vedtar at det innredes arealer i tilfluktsrommet som egner seg til snekring og maling.

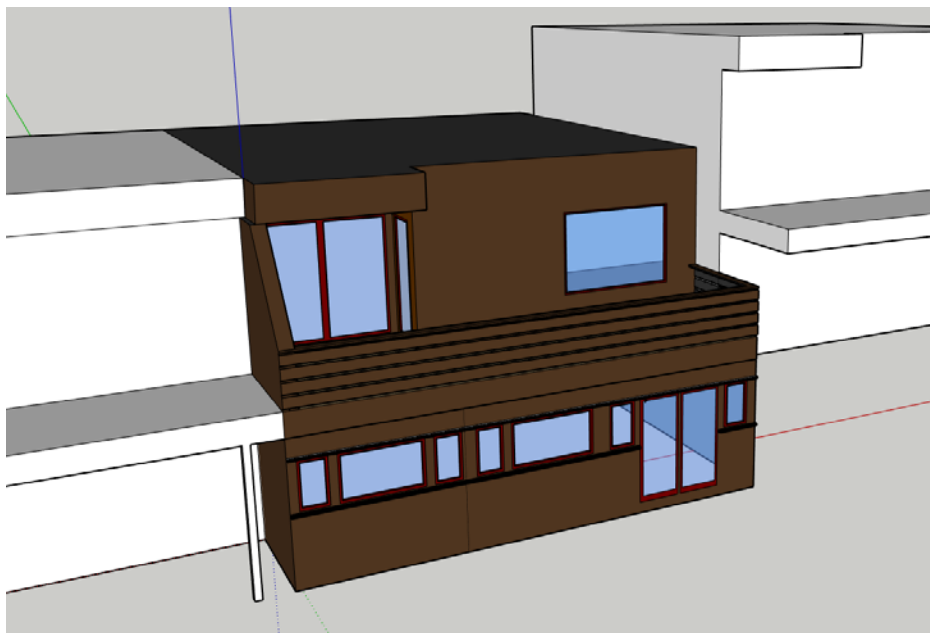
Pr i dag er det ikke lagt til rette på noen annen måte enn innkjøp av en snekkerbenk. Ventilasjon og frisklufts tilførsel er ikke gode nok for å drive med maling/lakking og tilsvarende arbeid med luktsterke produkter. Styret foreslår derfor en endring av vedtaket fra 2011 til følgende tekst:

Forslag til avstemming: JA / NEI

Bruken av tilfluktsrommet skal omfatte hobbyaktivitet uten bruk av luktsterke produkter (maling, lakk eller tilsvarende). Dette nye vedtaket omgjør vedtaket fra GF-2011 og gjelder inntil bedre løsning for automatisert ventilasjon er installert.

FORSLAG 5 (LH 218): kvalifisert flertall (2/3)

Vi søker om tillatelse til å bygge ut Lillehatten 218. Det søkes om å få tillatelse til å trekke ut underetasjen til rekkverket på dagens altan. Søknaden omfatter også tillatelse til å sette inn terrassedør av samme type som ble innvilget på generalforsamling i 2014, med den endringen at glasset i dørene går helt ned.



Forslag for avstemming: JA / NEI

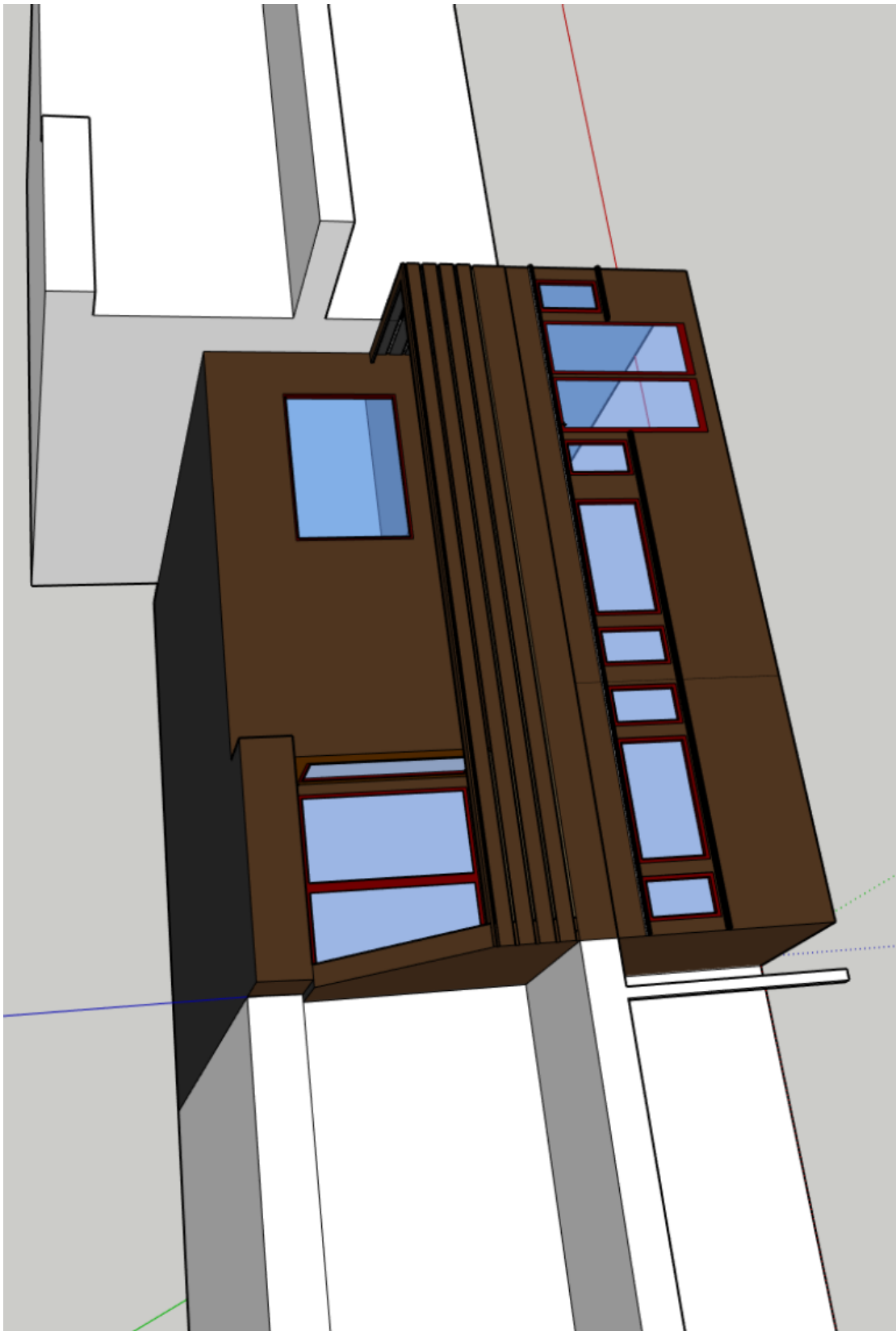
Andelseier kan bygge ut som vist på vedlagte tegning, under forutsetning av at:

- *Andelseier står selv ansvarlig for kostnadene med å engasjere arkitekt til utarbeidelse av tegninger for utbygget.*
- *Andelseier betaler byggesaksgebyret til kommunen.*
- *Kommunen godkjenner byggesaken.*
- *Andelseier står selv ansvarlig for vedlikehold av utbygget og balkongdøren.*

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget fra LH218

Ospeli borettslag – Generalforsamling - 24. april 2018

(NB! samme tegning som foregående side)



FORSLAG 6 (Styret): kvalifisert flertall (2/3)

Parkeringssituasjonen i Ospeli Borettslag er krevende. Styret ønsker derfor å optimalisere bruken av tilgjengelige plasser ved å sette opp føringer for tildeling av faste plasser.

Pr i dag er det ikke noe i vedtektene som regulerer tildeling av faste plasser (ute eller garasje) annet enn det vi kaller vanlig praksis. Styret ønsker derfor å få innfelt i vedtektene under §12-2 følgende tekst:

Forslag til avstemming: JA / NEI

Tillegg til Ospeli Borettslags vedtekter §12-2

Nye andelshavere kan søke styret om å få tildelt parkeringsplass til bil. Forutsetningen for å få tildelt fast (nummerert) plass/garasje i Ospeli Borettslag er at søker har folkeregistrert bostedsadresse i Ospeli Borettslag (Lillehatten) og eier egen bil. Hvis andelseiere ikke lenger eier egen bil, vil retten til fast parkeringsplass/garasje opphøre.