



## **Generalforsamling 2019**

### **Innkalling til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag**

**Onsdag 24. april kl.18:00**

### **Borghilds Minne**

#### **Dagsorden:**

1. Konstituering
2. Rapport fra styret 2019
  - Rehabilitering av avløpsrør (info)
  - EL-bil (info)
3. Årsregnskap 2018
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 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 fra 2018 (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 innkallingen. 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!!



**Leveres ved inngangen**

**Generalforsamling i Ospeli Borettslag 24.04.19**

Navn: \_\_\_\_\_ Lillehaten 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
- Tellekorps (2-3 personer)
- Protokollunderskrivere (2 personer)
- Referent/protokollfører (2 personer)
- Godkjenning av dagsorden
- Tilstede inklusiv godkjente fullmakter

## **2. Rapport fra styret for Ospeli Borettslag**

### **2.1. Lagets virksomhet**

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

### **2.2. Styret og styrets arbeid**

#### **2.2.1. Styrets sammensetning**

Styrets sammensetning

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Styreleder:     | Thomas Raum        |
| Nestleder:      | Terje Lislevand    |
| Styremedlemmer: | Erik Krogh         |
| Styremedlemmer: | Beate Berentsen    |
| Styremedlemmer: | Knut Eraker        |
| Varamedlemmer:  | Roar Asphaug*      |
| Varamedlemmer:  | Helge Johnny Salbu |

\*Roar Asphaug har fungert for Knut Eraker i store deler av perioden.

*Andre utvalg:*

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Vedlikeholdsutvalg (5): | Roar Asphaug (leder)    |
| Dugnadsutvalg (3):      | Geir Angell (leder)     |
| Miljøutvalg (6):        | Edel Høgseth (leder)    |
| HMS-utvalg (2):         | Beate Berentsen (leder) |

Antall medlemmer i respektive utvalg er gitt i parentes.

#### **2.2.2. Møtevirksomhet**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 ordinære styremøter samt 2 ekstraordinære møter. I forbindelse med vedlikehold/reparasjoner/anbudstiltak er det i tillegg blitt avholdt betydelige antall møter og befaring både i borettslaget og hos leverandør/forretningsfører. 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.

### **2.2.3. Saker som har vært behandlet**

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

### **2.2.4. Saker under arbeid og planlegging.**

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

#### *Kledning og maling*

Vi har gjennomført maling av husene med skifte av farge. I den forbindelse har det vært store utskiftninger av kledning både på gavlevegger og langs langsidene. Årsaken til dette er både at kledning var dårlig samt at malingen på veggen var i en sånn forfatning at det var mest økonomisk å skifte kledning før malingen. Mye av den dårlige kledningen ble kartlagt i forkant men en del ble funnet underveis i arbeidet.

Alle som ikke er ferdig å male er informert om at dette må skje så snart temperatur og vær gir muligheten.

Styret vil sette i gang med kledning og maling av garasjebyggene og tilfluktsrom i løpet av våren/sommeren. Styret vil oppfordre til dugnad på denne jobben og hvis noen er interessert i denne jobben er det bare å ta kontakt med styret.

#### *Utvendig og innvendig avløpsrør*

Styret (og vedlikeholdsutvalget) besluttet i mai 2018 at vi skulle involvere BOB i prosjektet med rørfornyning av avløpsrør. Prosjektet er stort og relativt kostbart og det er derfor hensiktsmessig å innhente fagkompetanse for dette prosjekt.

Vi har fått inn 5 anbud på jobben og er pr mars i prosessen å vurdere disse sammen med BOB. Anbudene varierer prismessig fra 6 til 10 mill NOK.

Det som inngår i dette prosjektet er rørfornyning av avløpsrør hvor det legges et lag med glassfiber-stoff på innsiden av alle avløpsrør slik at røret blir tilsvarende å legge nye rør. Vi skal da gjøre dette for alle avløpsrør på utsiden av husene. I tillegg vil rørfornyningen dekke alle store rørdimensjoner opp til nivå med stakeluke (veggen bak lille WC 1 etg). Vi har en opsjon på arbeidet med alle mindre rørdimensjoner i gulvet store bad 1.etg og dette kommer vi tilbake til.

Det vil bli informert om prosjektet angående rørfornyning på Generalforsamlingen 2019 i tillegg til at det planlegges beboermøte når alt er klart (prosjekt og finansiering).

Styret erfarer at mange andelseiere har fokus på forebygging og har kontaktet styret i forbindelse med oppussing av bad/kjøkken. En vil da få tilkomst til soilrør og kan bytte disse før skade oppstår. Borettslaget dekker da materiell og arbeid for den delen av jobben.

Vi vil i det kommende året få laget oss en oversikt over hva som gjenstår av denne type utskiftninger.

#### *Parkering/garasjer*

Avtalen vi har med Vest Park AS ble fornyet ved årsskifte og dette er nå en tjeneste vi betaler for. Forskrifter og retningslinjer for denne tjenesten er sendt ut til alle andelseiere i tillegg til publisert på [www.ospeli.no](http://www.ospeli.no).

Pr mars har vi to (2) garasjer som ikke er utleiet, dette er garasje nr.33 og 40 (midt rekken).

Av vedlikehold vil vi i løpet av våren markere opp parkeringsplassene igjen. I tillegg vil vi skifte siste del av garasjeportene (av de røde) samt oppgradere noen av de som ikke har håndtak eller ventiler. Kledning/maling henviser til punktet over.

Styret har også samlet alle vedtekter angående parkering og garasjer til ett samlet dokument. Dette vil legges ut på nettsiden vår innen april 2019.

#### *HMS-planleggingsverktøy (HMS Bevar)*

Styret har bestilt ett HMS planleggingsverktøy for Ospeli Borettslag og vil implementere dette i løpet av neste periode. Dette kalles HMS-Bevar og leveres gjennom BOB. Dette web-baserte programmet skal sikre at HMS-kravet for Ospeli Borettslag opprettholdes (dette er et myndighetskrav) samt at det kan benyttes i planlegging av fremtidige prosjekter (både årshjul og lengre tidshorisonter). Dette programmet har en fast kostnad i året å benytte, men det vil sikre at arbeid og kontinuitet i styrearbeidet ikke blir personavhengig.

#### *Trefelling*

Styret rekvirerte HC-Vedlikehold til å felle 23 trær omkring Ospeli Borettslag. Dette gjaldt hovedsakelig store/høye trær bak rekke D samt på Kalvehaugen som hadde fallrekkevidde mot hus. En del av trærne ble benyttet til ved (for de som meldt sin interesse til dette).

Styret planlegger ytterligere tre felling bak garasjerekkene. Her er det observert mye større råtne trær som kan forårsake skade på garasjer. I tillegg vurderer styret å tynne skogen i bak kant av borettslaget for å få det litt mer tilgjengelig enn det er pr i dag.

*EL-biler og lading*

Antall elbiler øker og borettslag og sameier ser det som en fordel at det legges til rette for at beboere med elbiler og plug-in hybrider skal kunne lade nær hjemmet. Det blir i boligmarkedet også sett på som en mulig verdiøkning dersom lokal lading kan tilbys.

Vi har hatt kontakt med flere borettslag i Fyllingsdalen og det finnes mange ulike løsninger, alt etter størrelse og interesse i lagene. De fleste vurderer ladeløsninger, mens andre ikke anser dette som en prioritert oppgave enda.

Ospeli Borettslag har sett på følgende løsninger:

**1. Lading i garasjene:**

Dette betyr at det elektriske anlegget oppgraderes og at hver enkelt garasje kan kobles til et felles ladenett. Fordeling av effekt kan gjøres «smart» og vil sørge for lading av de bilene som til enhver tid er koblet opp mot ladenettet.

**2. Ladeplasser ute:**

Ladeplasser («smarte» ladere) ute vil bli «hurtigladere» der ladetiden kan kortes noe ned på grunn av mer tilgjengelig effekt.

Felles for begge ladeløsningene er at det blir en investering for borettslaget og det vil kreve nye strømkurser lagt inn til borettslaget.

For uteplassene er planen at det legges opp til egenbetaling (brikke / abonnement / kredittkort, etc) ved lading. Styret forutsetter at ladeløsningen skal være selvfinansierende.

Løsningen som styret ser på som mest aktuell er nummer 2: Ladeplasser ute (ved tilfluktsrommet). Styret har også et forslag til avstemming angående dette.

*Radon*

Styret har ikke jobbet videre med dette i denne styreperiode.

**2.3. Lagets drift og økonomi**

**2.3.1. Forretningsførsel og revisjon**

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

**2.3.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring**

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

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 196 403 800,- 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.*



Borettslagets egenandel (ikke den enkeltes) ved vannskader vil i 2019 utgjøre kr. 30 000,- pr skadetilfelle (vannskader) og ellers kr.10 000,- pr skadetilfelle 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.

### **2.3.3. Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere**

I 2018 har ingen av borettslagets andeler blitt omsatt.

Pr. 31.12.18 har ingen av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie). Det er pr 31.12.18 ingen juridiske andelseiere i Ospeli Borettslag

### **2.3.4. Økonomi**

#### *Vedlikehold*

Det har vært gjennomført større vedlikeholdstiltak på bygningsmassen i borettslaget gjennom 2018. Dette er hovedsakelig utskiftning av kledning i forbindelse med maling.

Vi har hatt noen vannskader både i form av lekkasjer i vannrør (frost) samt lekkasjer omkring vindu/beslag som i noen tilfeller har medført utskiftninger av kledning og vindu. Forebyggende tiltak som utskiftning av reduksjonsventiler (VVS) og avløpsrør/soilrør i baderoms tak som kan regnes som generell oppgradering/vedlikehold.

#### *Kommentarer til resultatregnskapet for 2018*

Regnskapet ble oppgjort med et negativt resultat på kr. 631 766,- mot et budsjettert positivt resultat på kr. 373 065,-

Avviket i forhold til budsjett skyldes bla:

- Inntekter felleskostnader noe høyere enn budsjettert (ref. note 1)  
Dette positive avviket skyldes at utleie garasjeplasser er høyere enn budsjettert.
- Andre driftskostnader lavere enn budsjettert (ref. note 6)
- Vedlikehold betydelig høyere enn budsjettert (ref. note 8) og er hovedsakelig knyttet til skifte av kledning og maling.
- Revisjonshonorar betydelig lavere enn budsjettert. Dette avviket skyldes feilbudsjettering
- Andre konsulenthonorar er betydelig høyere enn budsjettert

#### *Årets endring i de disponible midlene*

Endringen i de disponible midlene ble negativ med kr. 1 157 819, - mot budsjettert negativ endring på kr. 151 999,-. Dette gir at borettslaget har pr 31.12.18 disponible midler på kr. 703 660,-.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital på kr. 1 039 407,-. Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2018.

#### **2.4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid**

##### *Miljøutvalget*

Miljøutvalget har vært delaktig i alle arrangementer som har vært i borettslaget i 2018. Ved dugnadsdagene vår og høst, står utvalget for innkjøp av mat/drikke for sosial samling etter arbeidet. Spesielt er desember arrangementet hvor fakkeltog, nissen og tenning av lysene i juletre suppleres med varm drikke og annet julegodt. Styret vil benytte anledning å takke for innsatsen.

##### *Dugnadsarbeid*

Fra mai 2018 engasjerte styret en dedikert person til ansvar for (og vedlikehold av) utstyr og utstysrom 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 2018 er rydding av boss, opprensning av takrenner, felling av trær og busker i borettslaget o.l..

#### **2.5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp**

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

#### **2.6. Forutsetning om fortsatt drift**

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

#### **2.7. Arbeidsmiljø**

Borettslaget har ingen ansatte.

#### **2.8. 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.

### **2.9. 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.

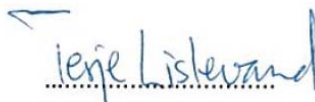
Vi vil gjøre oppmerksom på at olje/parafin fyring ikke vil være lovlig fra 2020. Det er tilskuddsordninger en kan benytte for å bytte til luft-til-luft varmepumper, pelletsovner eller rentbrennende vedovner.

### **Styret Ospeli borettslag**

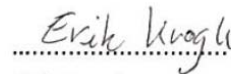
**Bergen 5. april 2018**



Thomas Raum  
Styreleder



Terje Lislevand  
Nestleder



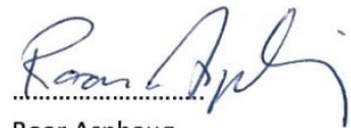
Erik Krogh  
Sekretær



Beate Bernsten  
Styremedlem



Knut Eraker  
Styremedlem



Roar Asphaug  
Styremedlem (fungerende)

**3. Årsregnskap 2018**

**4. Godtgjørelse til styret**

Styre- og varamedlemmer som går ut av styret i Ospeli Borettslag går automatisk inn i valgkomiteen for påfølgende år. I 2018 gikk Stig Liabø, Tor Erik Haga og Turid de Faveri ut av styret.

Valgkomiteen legger også frem forslag til økonomisk vederlag for styrearbeidet.

Valgkomiteen foreslår et vederlag på totalt **kr. 130.000** for utført styrearbeid i perioden **2018-2019**.

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

## **5. Valg**

På vegne av generalforsamlingen har valgkomiteen 2019 arbeidet for å finne kompetente kandidater til det påtroppende styret i Ospeli Borettslag. Et av målene har vært å øke kvinneandelen i styret. Det skal på årets Generalforsamling 2019 velges:

**1 styreleder (velges spesielt)**

**2 styremedlemmer**

**2 varamedlemmer.**

Styremedlemmer som er på valg:

| <b>Verv:</b> | <b>Navn:</b>    | <b>Periode:</b> |
|--------------|-----------------|-----------------|
| Styreleder   | Thomas Raum     | 2017-2019       |
| Styremedlem  | Terje Lislevand | 2017-2019       |
| Styremedlem  | Erik Krogh      | 2017-2019       |

Styremedlem Terje Lislevand og Erik Krogh tar ikke gjenvalg.

Varamedlemmer som er på valg:

| <b>Verv:</b> | <b>Navn:</b>       | <b>Periode:</b> |
|--------------|--------------------|-----------------|
| Varamedlem   | Helge Johnny Salbu | 2018-2019       |
| Varamedlem   | Roar Asphaug       | 2018-2019       |

Varamedlem Helge Johnny Salbu tar gjenvalg.

Valgkomiteen ønsker å takke det sittende styre for god innsats!

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2019:

Det velges 1 styreleder og 2 styremedlemmer for 2 år:

| <b>Verv:</b> | <b>Navn:</b>   | <b>Periode:</b>     |
|--------------|----------------|---------------------|
| Styreleder   | Thomas Raum    | 2019-2021(gjenvalg) |
| Styremedlem  | Roar Asphaug   | 2019-2021 (ny)      |
| Styremedlem  | Gro Bastiansen | 2019-2021 (ny)      |

Det velges 2 varamedlemmer for 1 år

| <b>Verv:</b> | <b>Navn:</b>          | <b>Periode:</b>      |
|--------------|-----------------------|----------------------|
| Varamedlem   | Lars Petter Holgersen | 2019-2020 (ny)       |
| Varamedlem   | Helge Johnny Salbu    | 2019-2020 (gjenvalg) |

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

**6. Innkomne forslag**

**6.1. Forslag 1: Valg av leverandør for internett og TV**

Basert på tilbudene lagt frem av leverandørene på beboermøtet onsdag 27.mars skal generalforsamlingen beslutte leverandør for internett og TV. Dette ble vedtatt på GF 2017.

**Forslag (alminnelig flertall) Telenor eller Get:**

*Det inngås en avtale med den leverandøren som oppnår flertall, i hht. tilbud fremlagt på beboermøte onsdag 27.mars 2019 (se **Vedlegg A**).*

## **6.2. Forslag 2: Vedtekts endring §2-4**

Forslag til ny tekst i kap. 2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Alle skader på utvendig og innvendig bygningsmasse, uansett årsak, dekkes av borettslaget direkte eller av borettslagets forsikring. Vi har en relativt stor egenandel (pt kr. 30.000,-) på slike skader. Det er derfor i alles interesse at arbeid som igangsettes i regi av den enkelte beboer, utføres på en forsvarlig måte og av autoriserte firma der dette er relevant. Styret har derfor sett behov for å klargjøre dette i vedtektene (tillegg til vedtektene i uthevet tekst).

### **Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:**

*Tillegg til Ospeli Borettslags vedtekter §2-4*

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn, uten å innhente skriftlig samtykke fra **generalforsamlingen eller styret**. Dette gjelder også oppsetting av antenne/parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

**Det skal ikke gjøres endringer/åpninger i husets yttervegger eller gjøres montasje mot disse, uten styrets forhåndsgodkjenning. Dette gjelder bl.a. åpning for lufteventiler, avtrekk fra kjøkken- eller baderomsvifte, sentralstøvsuger, tørketrommel eller rør og kabler til/fra varmepumpe, utvendig tappekran, stikkontakt etc.**

**På innside av yttervegger må det ikke gjøres endringer/åpninger som kan punktere dampsperre, uten styrets forhåndsgodkjenning.**

**I utparsellerte hager på husets for- eller bakside, må det ikke bygges markterrasser, plattinger eller skillevegger, uten styrets forhåndsgodkjenning. Det samme gjelder murer, steinarbeid, hekker og gjerder.**

**Arbeid på elektriske installasjoner, vann og avløpssystem, skal utføres av autorisert firma etter norsk standard.**

**6.3. Forslag 3: Vedtekts endring §5.1**

Innføring av tilleggstekst for egenandel ved skade Ospeli Borettslag byggforsikring.

Andelseierne har byggforsikring gjennom Ospeli Borettslag og denne skal dekke skader som omfatter bygg, VVS og elektrisk. Husene er imidlertid bygget med et standard oppsett både elektrisk og VVS. Mange har valgt å utvide eksisterende anlegg ved f.eks. utvendig vannkran, varmepumpe, utvendig stikkontakt, ekstra vindu i innvendig bod etc. Vi har den siste tiden erfart større skadeomfang på slike installasjoner og det vil da være mer riktig at vedkommende andelseier dekker noe av forsikringens egenandel på skaden. Pr 2019 er egenandelen til Ospeli BL kr.30.000,-.

Forslaget vil bli ført inn i vedtektene for Ospeli BL pkt.5.1

**Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:**

*Styret foreslår at det nedfelles i borettslagets vedtekter (Vedtektene for Ospeli BL pkt.5.1):*

*Ved byggetekniske skader der skade er lokalisert på utvidelser gjort av andelseiere eller tidligere eier, skal andelseiere dekke 20 % av enten:*

- i) Gjeldende egenandel*
- ii) Andel av skadebeløp opptil gjeldende egenandel.*



**6.4. Forslag 4: Vedtektsendring §9.3**

Karantenetid for gjentakende og like forslag til Generalforsamling/Ekstraordinær generalforsamling.

Det har i flere tilfeller vært gjentakende og likelydende forslag til både ordinær og ekstraordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag. Når forslagene blir nedstemt i en GF, sendes gjerne forslaget inn til påfølgende GF eventuelt ekstraordinær GF. Forslagene har variert fra enkle forslag som parkering til større saker som utbygging av boligheter. Det kan fort bli belastende og unødvendig tidsbruk for GF at saker leveres inn til behandling, uten forbedring/ending eller noen hovedsakelige endringer fra forrige behandling. Det kan derfor være hensiktsmessig å ilegge en viss karantene på å levere inn likelydende forslag til behandling på GF. Det foreslås derfor å føre inn dette tillegget i vedtektene for Ospeli BL pkt.9.3.

**Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:**

*Et forslag som er tilstrekkelig belyst og behandlet på GF men blir nedstemt, ilegges en karantenetid på 3 år før det kan tas opp som sak til ordinær eller ekstraordinær generalforsamling for Ospeli Borettslag.*

### **6.5. Forslag 5: Vedtektsendring §12-2**

Tildeling av fast parkeringsplass (fra GF 2018)

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:

*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.*

Kommentar:

Før GF 2018 kom det en henstilling fra ombudsmannen hos BOB, på vegne av pårørende av beboer i Ospeli Borettslag, om at forslaget burde trekkes, da han mener dette forslaget fra styret kan være ugyldig på grunn av prinsippet om fordel og likhet i borettslag. I etterkant har styret mottatt kommentar fra juridisk avdeling i BOB at forslaget er gyldig for avstemming i generalforsamlingen i Ospeli Borettslag.

Rett til parkeringsplass for alle andelshavere ble innført av generalforsamlingen i 1979. Styret foreslår nå å justere bestemmelsen slik at det stilles krav om at andelshavere faktisk må ha bil for å få tildelt fast parkeringsplass.

LH 322 kom med utsettelsesforslag på grunn av problemstilling nevnt over; utsettelse ble vedtatt med 41 for og 5 mot.

### **Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:**

*Tillegg til Ospeli Borettslags vedtekter §12-2*

*Andelseiere 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 disponerer/kjører egen bil. Hvis andelseiere ikke lenger disponerer/kjører egen bil, vil retten til fast parkeringsplass/garasje opphøre.*

**6.6. Forslag 6: Omgjøring av et styrevedtak**

Styrets godkjenning av markterrasse LH274 fra styreperioden 2016-17

Generalforsamling fra 1975 vedtok at beboeres terrasser og beplantning ikke skal strekke seg lenger enn 4 meter fra husvegg og at det skal søkes til styret før arbeid igangsettes. Styret i 2008/2009 fastslo at det var gjort en del utbygging (terrasser, skap for verktøy, bosspann etc.) det ikke var søkt om og at noen av disse gikk ut over 4-metersregelen. Generalforsamling 2009 fastslo at det skulle gis «amnesti» for disse utbygningene. Tilsvarende/like utbygginger kan aksepteres, men skal styrebehandles før arbeidet igangsettes.

Styret i 2016/2017 fikk inn en søknad fra LH274 om utbygging av markterrasse på husets forside (rekke A). Denne søknaden ble godkjent selv om terrassen er vesentlig større enn noen av de tidligere utbygginger. Det har i ettertid kommet innsigelser fra andre i laget som påpeker at markterrassen er betydelig større enn den opprinnelige grensen på 4 meter. Markterrassen går ca 7,5m ut fra veggen. Inneværende styre mener at Generalforsamlingen 2009 kun ga det til enhver tid sittende styret mandat til å behandle søknader lik eller tilsvarende de det ble gitt amnesti for. Det vil også på grunn av likhetsprinsippet, være vanskelig å si nei til senere markterrasser av samme størrelse. Styret ønsker derfor at generalforsamlingens tar stilling til om markterrassen skal godkjennes slik den fremstår, eller om godkjenningen skal annulleres og søknaden behandles på nytt. Dersom søknaden skal behandles på nytt, kan utfallet bli at terrassen må kortes inn.

**Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:**

*Styrets godkjenning for markterrassen i LH274 annulleres og styrebehandles på nytt. Resultterer ny styrebehandling i at terrassen skal kortes inn, bekoster Ospeli Borettslag dette arbeidet.*

**6.7. Forslag 7: Ladepunkter for EL-bil.**

Etablere ladepunkter for lading av EL-biler i Ospeli Borettslag.

Styret har mottatt tilbud fra Service Elektrikeren angående tilkobling og etablering av 2 ladepunkt ved tilfluktsrommet. Dette betyr at 2 av de 3 faste parkeringsplassene (de 2 nærmest inngangen til tilfluktsrommet) vil omgjøres til ladeplasser og faste parkeringsplasser flyttes til langs muren mellom garasjerekkene. Lading vil foregå ved bruk av id-brikker, hvor hver bruker vil belastes automatisk ved bruk.

Tilbudet er som følger:

Installasjon av ladestolpe for elbil med 2 uttak.

- Garo ladestasjon LS4 med 2 ladeuttak, 32A
- Nytt sikringsskap ved ladestasjon
- Overlastvern 3x80A
- Overspenningsvern
- Tilførsel i ferdig grøft fra underfordeling
- Jordspyd
- Tilkobling fra BKK
- Sluttkontroll og dokumentasjon etter FEL

**Dette kan vi levere for kr. 69.000,- eks. mva.**

Styret har mottatt en foreløpig pris på grøft på kr. 800,- pr m eks mva.

Styret estimerer totalprisen for dette prosjektet ca kr.200.000,- inkl mva.

**Forslag (alminnelig flertall) Ja/Nei:**

*Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om å igangsette arbeidet av å etablere 2 ladepunkt ved tilfluktsrommet til en angitt kostnadsramme på kr. 200 000,-. Hvis budsjettet øker med mer enn 10 % av denne summen, skal forslaget presenteres for generalforsamlingen på nytt.*

## **Vedlegg A**

Her er en oppsummering av hva Telenor og GET presenterte på beboermøtet samt pristilbudene.

### GET:

- 50 Mbps Internett
- Kollektiv Tv-Start. 50 poeng til fritt valg av kanaler(Utan Sport premium kanaler.Må bestillast utanom 449,- mnd)
- Nye poeng kan kjøpast (25,- for 10 poeng)
- Bl.a. HBO kan velgast for poeng
- Kan skifte kanaler kor ofte man vil utan ekstra kostnad
- Service og vedlikehold
- Gratis Sport Premium i eitt år.
- Ny GET box med 4K,Chromecast innebygd,stemmestyring,opptaksmuligheit og tusenvis av apper tilgjengeleg.
- Ukesarkiv og start forfra.
- Mange filmer og serier inkl.
- App på telefon\nettbrett for å sjå tv kor man vil (treng internett el.mobildata)
- Kan velge mellom kun TV eller Internett
- 3\5 års avtale.Ingen prisstigning.Kun konsumprisindeks.
- 369,- pr.mnd pr.bebuar

### TELENOR:

- 50 Mbps Internett. Oppgraderast rundt sommarstid til 75 Mbps
- Full Grunnpakke (40 faste kanaler 15 valgfrie)
- Sport Premium er ikkje inkl.i valgfrie kanaler(449,- i mnd)
- Strive sport inkl.(La-liga og Serie A fotballiga)
- Kan skifte valgfri kanaler så ofte man vil utan ekstra kostnad
- Ny TV boks,T-We II, klar for 4K,talesøk,mange apper tilgjengeleg,opptaksmuligheit,
- Ny bredbåndsrouter som er designa av Snøhetta.
- Kortavgift første boks er inkl.
- Ukesarkiv og start forfra
- Mange filmer og serier inkl.
- T-we appen til telefon\nettbrett\apple tv.Sjå tv der man er(treng internett el.mobildata)
- Alltid på nett garanti,familiebonus.
- 36 månaders avtaletid.Fast pris første år,deretter muligheit for konsumprisindeks.
- 389,- pr.mnd pr.bebuar

Felles for begge aktørar er at det kjem teknikarar og set opp utstyret og testar utan ekstra kostnader.



## **TILBUD FRA GET**

Ospeli brl  
v/Helge Jonny

Tilbudsdato: 2019-04-01

## TILBUD PÅ FELLESAVTALE

- **Kollektiv tv Start**
- **Kollektiv Bredbånd 50**
- **Service og vedlikehold**
- **GetBoX- Med 1 års gratis Premier League til alle som ønsker det.**

TV Start gir beboere markedets største og mest fleksible tv- og underholdningstilbud. Alle beboere får 50 poeng til å velge inn og ut innhold i sine egne tv-pakker, så ofte de ønsker, helt kostnadsfritt. Bredbånd 50 Mbps dekker et variert behov og er tilstrekkelig selv ved strømming av høykvalitets video. Beboere kan oppgradere tv og bredbånd til rabatterte priser.

---

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Pris pr. husstand:</b> | <b>369,- / MND</b> |
|---------------------------|--------------------|

---

### INDIVIDUELLE PRISER

#### T V

Oppgradering fra TV Start:  
FAMILIE (110 poeng) 149,- / MND

Se vedlagte produktark for mer informasjon.

#### BREDBÅND

Beboere kan oppgradere bredbånd etter følgende prislister:

|                             |                             |                             |                              |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>150</b><br>Mbps<br>159,- | <b>300</b><br>Mbps<br>249,- | <b>500</b><br>Mbps<br>319,- | <b>1000</b><br>Mbps<br>599,- |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|

Priser og hastigheter kan endres.

#### ØVRIGE TJENESTER

Beboere kan kjøpe flere produkter og tjenester for egen regning.  
Se [get.no](http://get.no) for mer info.

**FORUTSETNINGER FOR AVTALE:**

- Avtaletiden er 3,5 år.
- Alle leiligheter tilknyttes avtalen.
- Get sikres tilgang til boligselskapets spredenet for å ivareta drift og service.
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.  
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Frode Grotle  
Key account manager  
Get, en del av Telia Norge AS

VEDLEGG:  
Get produktark





# Tilbud fra Telenor Norge AS

til Ospeli Borettslag



telenor



Lillehatten 218  
w/ Helge Johnny Salbu

Fornebu, 02.04.2019

## Tilbud på Komplet 50

### Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd

Komplet er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud. Vi viser til tidligere kontakt, og har gleden av å gi dere følgende tilbud:

- Bredbånd 50
- T-We Grunnpakke
- Avtalt boks monteres i alle husstander (følger leiligheten ved kjøp og salg)
- Kortavgift til første boks er inkludert
- Rabatterte priser på individuelle tilleggbestillinger

### Totalpris per husstand: 389 kr/mnd

Følgende produkter og tjenester inngår i prisen for Komplet 50:

| Produkt                             | Pris                | Antall | Sum           |
|-------------------------------------|---------------------|--------|---------------|
| Full Grunnpakke                     | 198,07 kr per mnd   | 59     | 11 686,13 kr  |
| Rabatt                              | - 174,54 kr per mnd | 59     | -10 297,86 kr |
| Komplet 50, T-We Box 2 m/HDD, Ruter | 289,00 kr per mnd   | 59     | 17 051,00 kr  |
| Signalleveranse                     | 76,47 kr per mnd    | 59     | 4 511,73 kr   |

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Komplet 50 med 36 måneders avtaletid for 59 husstander. Tilbudet er gyldig til og med 02.05.2019.

### Særskilte vilkår/merknader

Inkludert er vår nye T-We Boks II og WiFi mesh-ruter som blir montert og sjekket av våre monterere. Strømmetjenesten T-We er inkludert med tjenester som: Start programmer forfra, ukesarkiv med

telenor

Tilbud fra Telenor  
Side 2 av 3



programmer du gikk glipp av siste 7 dager. Over 20 arkiver med bl.a. barne-innhold, populære Nickelodeon, Disney serier og de 60 mest populære Disney-filmene. Viasats sports-kanaler med de største europeiske fotballigaene, Champions League, + nyheten Strive Sport. Tidenes seriearkiver med fulle sesonger av eks. Greys Anatomy, Criminal Minds, ++. TV-Norge arkiver med siste sesonger av Neste Sommer, Helt Perfekt ++, flere arkiver med mye kvalitets underholdning. Paramount+ gir deg ferske kino-filmer i TV-abonnementet ditt. Norges største TV pakke, velg blant ca. 150 kanaler, stort utvalg av fremmedspråklige kanaler Vår unike «Alltid På Nett-garanti», Familiebonus, Nettvern. Se TV og underholdning hvor og når du vil, på hytta, på farten eller hjemme, se det på TV, pc eller mobil/nettbrett. Se vedlagte produktinfo.

**Kontakt**

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon +47 90033550 eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen  
Telenor Norge AS

Jørn Kvamme  
Key Account Manager

telenor

Tilbud fra Telenor  
Side 3 av 3