



Ekstraordinær Generalforsamling 2020

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag

Onsdag 30. september kl.18:00

**Fyllingsdalen videregående skole
kantine**

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Innkomne forslag

Thomas Raum
Styreleder

Gro Elisabeth Bastiansen
Styremedlem

Info angående årets ekstraordinære generalforsamling og gjennomføring

På grunn av koronatiltak ble årets ordinære generalforsamling begrenset til kun godkjenning av regnskap og valg av nytt styre. Vi har nå funnet mulighet å arrangere ekstraordinær generalforsamling til å behandle innkomne forslag. Vi benytter kantinen til Fyllingsdalen videregående skole, som er stor nok til å opprettholde gode og sikre koronatiltak for det antall personer vi ønsker å arrangere møte for (se kart på nest side). Det vil derfor være følgende retningslinjer være gjeldende for den ekstraordinære generalforsamlingen:

1. Har du symptomer på luftveisinfeksjon kan du **ikke** delta på møtet (vurder fullmakt)
2. Er du i karantene, kan du **ikke** delta på møtet (vurder fullmakt)
3. Oppfordrer til at kun **en** per andel deltar på møtet
4. Følg retningslinjer gitt på stedet for generalforsamlingen:
 - a. Avstand mellom personer ved ankomst lokalet
 - b. Sørg for å vaske hender ved ankomst (stasjon ved inngangsdør)
 - c. Avstand mellom sitteplasser
 - d. Benytt **egen** kulepenn under avstemming
 - e. Avstand mellom personer når lokalet forlates
 - f. Ha god hånd og hosthygiene
 - g. Ønsker du å benytte munnbind, tar du med **egget** til møtet

Forslag

Forslag som skal behandles på den ekstraordinære 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.

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

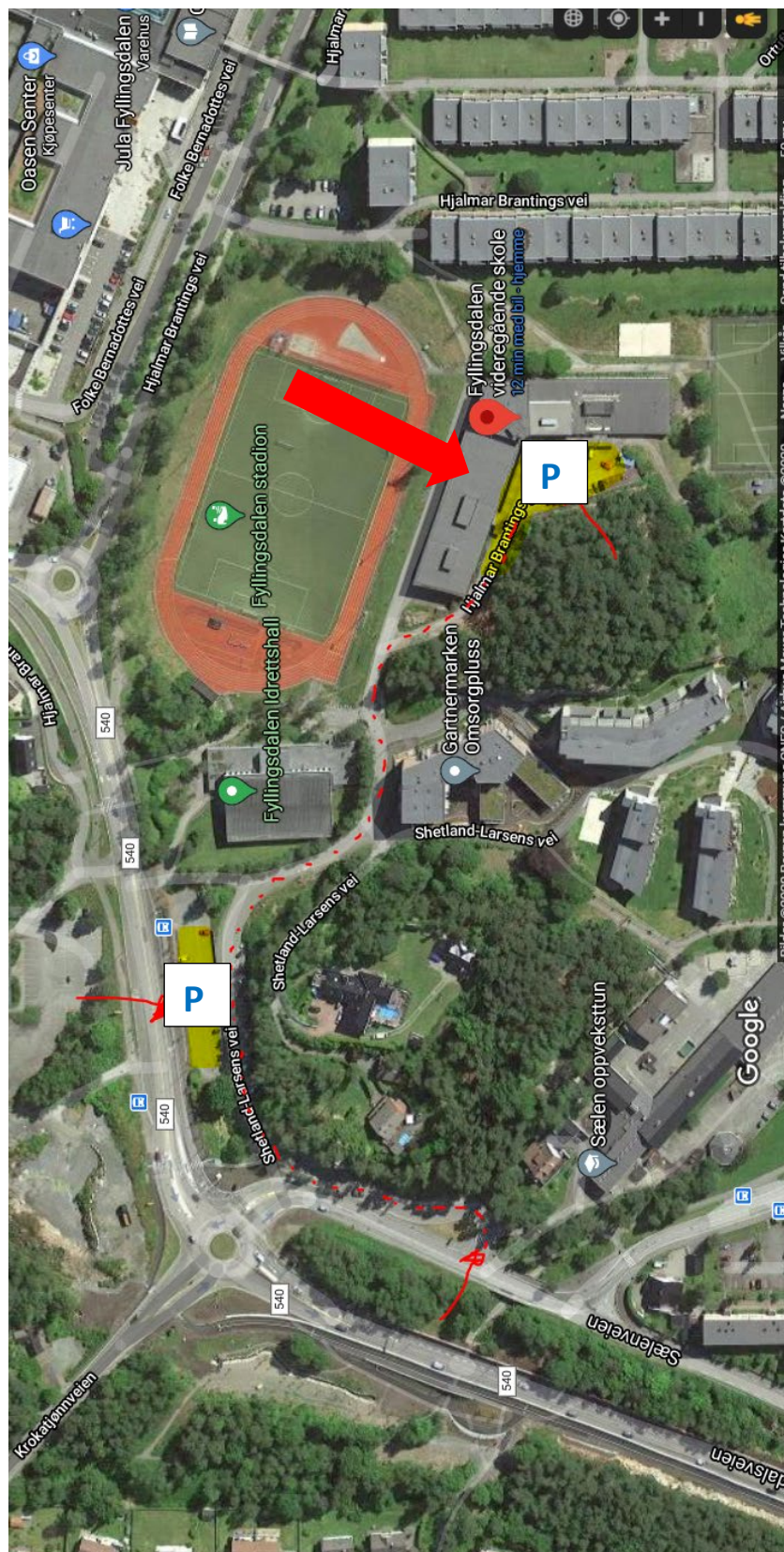
Det er kun **en** stemme pr andel hvis det er flere andelseiere pr andel.

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 30.09.20

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
- Til stede inklusiv godkjente fullmakter

2. Innkomne forslag

2.1. Forslag 1: Elbil i Ospeli – Anlegg for lading

Ospeli Generalforsamling 2019 (GF 2019) vedtok å bygge 2 ladepunkt for elbil i Ospeli.

Kostnad for vedtatt løsning: inntil kr 220 000,-.

Etter at GF 2019 var avholdt kom det inn flere kommentarer og forslag til styret om ikke å bygge bare 2 ladeplasser, men heller se om det ikke er mulig å lage et anlegg som alle i Ospeli kan benytte.

Styret vedtok å se nærmere på et felles ladeanlegg for elbil og opprettet en egen «ladekomite» med mandat å undersøke hva som var mulig og å komme med forslag til løsning. Dette arbeidet ble utført og resultatet er at vi står igjen med to alternativer.

De to alternativene er:

1. Installasjon av ladeanlegg uten ladere (Infrastruktur), der hver bruker må kjøpe og få installert sin ladeboks. Kostnaden for et slikt anlegg er kr 533 692. Bergen kommune har innvilget et tilskudd som dekker 20% av denne summen. Borettslaget betaler da kr 427 000 for anlegget.

2. Kommersiell aktør tar på seg å bygge anlegg, eier og drifter dette og selger forbruk til hver enkelt bruker. Ettersom anlegget utløser en del graving krever aktøren at borettslaget betaler et anleggsbidrag på kr 600 000.

Styret ønsker at ladeanlegget som blir levert skal være fremtidsrettet og ha innebygget kapasiteter som sikrer trygg bruk i mange år.

Begge leverandører benytter i praksis det samme utstyret og tilbyr de samme ladeboksene.

Disse boksene er de mest moderne på markedet og i tillegg er de norskprodusert.

Styret hadde lenge et inntrykk av at alternativ 2 var «gratis» for Ospeli og ville gi minst oppfølging. Men det viser seg at dette alternativet er en dyrere løsningen for Ospeli enn alternativ 1. Styret har derfor valgt å gå for alternativ 1 der Ospeli eier anlegget. Dette anlegget er forberedt for tilkobling av 59 ladebokser og vil gi Ospeli en god ladeløsning.

Betaling / App / BKK:

Løsningen som er tilbydd omfatter et forslag om bruk av en «lade-app» for mobilbetaling.

Den appen som i dag er billigst (ingen fast leie) kommer fra BKK (bilkraft). Ved bruk av denne appen tar BKK seg av betaling og administrasjon for hver enkel bruker. For dette skal de ha 15% påslag på gjeldende strømpris.

Ospeli kan velge andre løsninger for betaling fritt (Ospeli vil eie de nye strømmålerne).

Ladeboksene leveres også med sin egen app der bruker og styret (administrator) kan hente ut forbruk og belaste hver enkel bruker. Dette kan for eksempel gjøres hvert kvartal / halvår, men kan medføre ekstrakostnader dersom vi skal engasjere BOB for fakturering.

Ospeli Borettslag – Ekstraordinær Generalforsamling - 30. september 2020

Igjen: Hvordan Ospeli velger å organisere betaling av forbruk er opp til Ospeli.

Tilskudd fra Bergen Kommune:

Ospeli har fått tilsagn om 20% tilskudd til anlegget om vi eier selv. (Dette tilskuddet får vi bare utbetalt for alternativ 1).

Sammenlignet med det opprinnelige anlegget (2 ladeplasser), vedtatt på GF 2019 (inntil kr 220 000), vil kostnaden for anlegget øke med kr 212 000 til kr 427 000.

Styret mener denne økningen kan aksepteres, all den tid Ospeli får et anlegg gir mulighet for lading for alle.

Kostnader for hver andelseier i Ospeli

Anlegget styret anbefaler vil koste borettslaget kr 427 000 (kr 7 250 pr husstand). Dette vil bli finansieret av kr 220 000 satt av ihht tidligere vedtak fra generalforsamlingen og 210 000 som tas fra borettslagets midler.

- * Kostnad for installasjon av ladeboks dekkes av den enkelte bruker: Kr 20 615,-
- * Strømkostnaden betales av bruker

Økning i verdi for borettslaget

Ifølge lokale eiendomsめglere vil mulighet for elbillading i borettslaget gi en økning i verdi og gjøre borettslaget mer attraktivt for nye beboere.

Forslag (kvalifisert flertall - 2/3): (Ja / Nei)

*Generalforsamlingen stemmer for at Ospeli borettslag skal investere i et ladeanlegg som tilrettelegger for lading av EL-bil for alle 59 andelseiere. Ladeanlegget som vedtas er beskrevet som alternativ 1 hvor Ospeli borettslag eier infrastruktur.
Andelseier påkoster selv ladeboks for lading av EL-bil og regnes som privat eie.*

Hvis dette forslaget vedtas, erstatter dette opprinnelig forslag fra generalforsamlingen 2019 om å etablere 2 ladeplasser.

2.2. Forslag 2: Tillatelse til å bygge ut

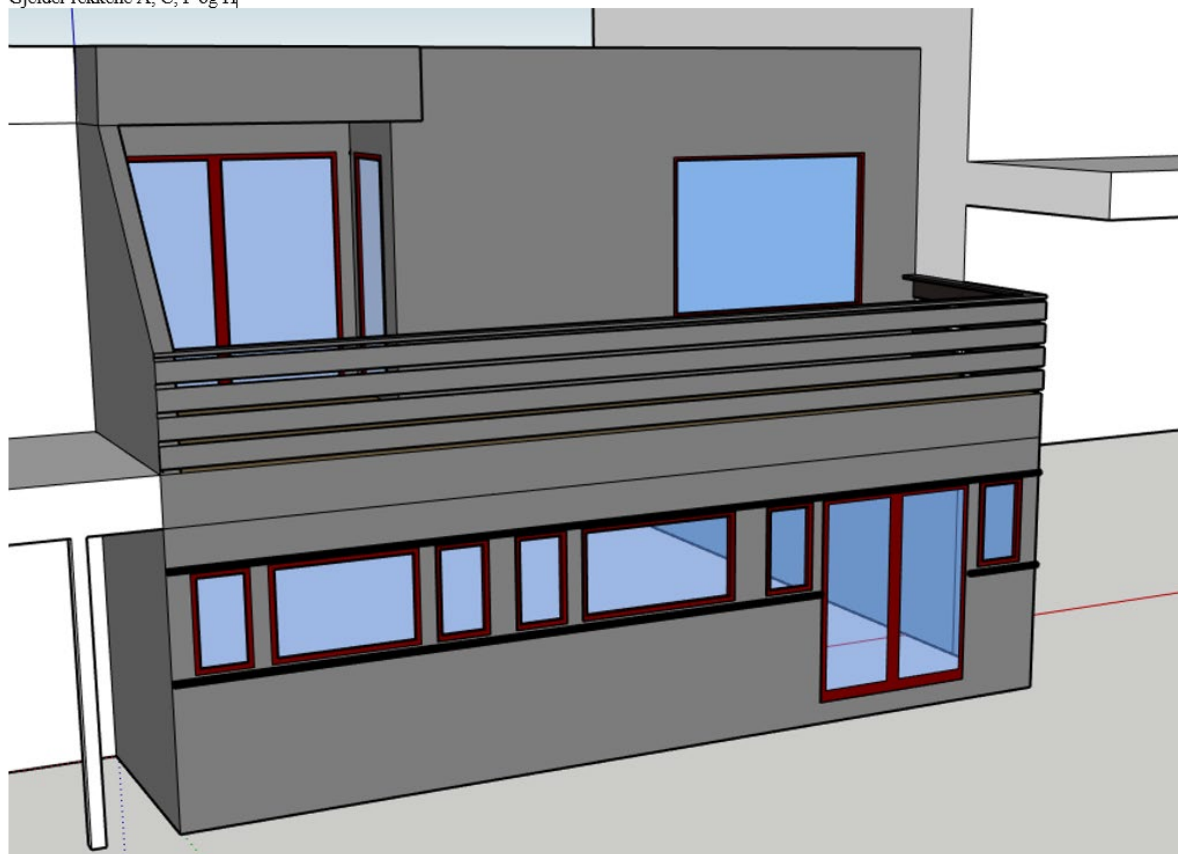
Vi, Birgitte Engen Eriksen og Lars Petter Holgersen (218), søker Ospeli borettslag om tillatelse til å bygge ut ved å trekke ut underetasjen til rekkverket, jfr vedlagte skisse.

- Det er utarbeidet to typer skisser, slik at alle har mulighet til å bygge ut etter at søknaden er godkjent av generalforsamlingen. Skissene er laget for rekkene A, B og C. For rekkene D, E, F, G og H vil skissen måtte speilvendes for å bli korrekt.
- Andelseier står fritt til å velge å sette inn vindu i feltet hvor det i skissen er satt inn dobbel dør.
- Andelseier står selv ansvarlig for kostnader med tegninger og byggesakssøknad til Bergen kommune (søknaden må godkjennes, signeres og sendes inn av styret).
- Andelseier står selv ansvarlig for vedlikehold av det nye arealet.
- Jobben skal utføres av autorisert fagpersonell
- Kopi av ferdigstillingspapirer sendes styret
- Alle forhold omkring utbygging og økt boligareal, som medfører økning av felleskostnader for borettslaget, belastes utbyggende andelseier.

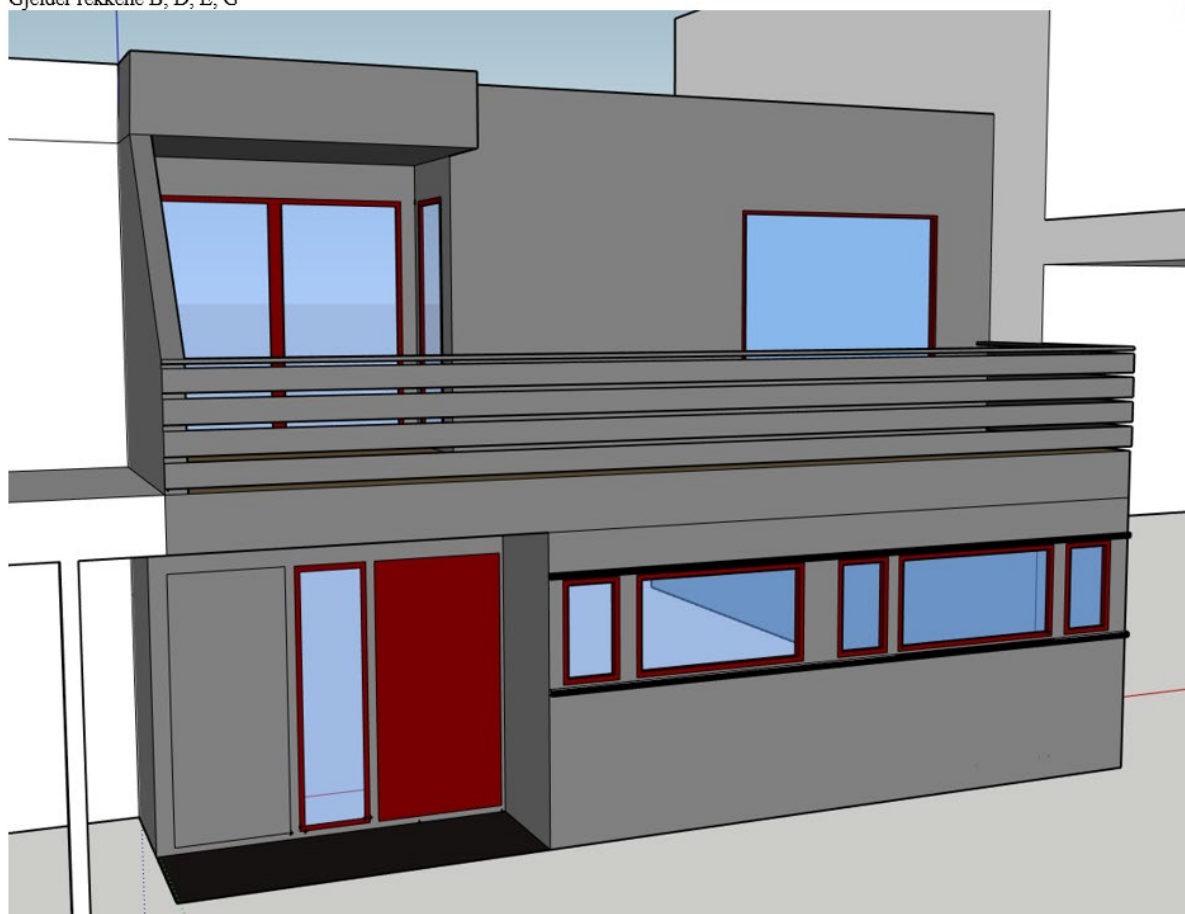
Forslag (kvalifisert flertall - 2/3): (Ja / Nei)

Generalforsamlingen støtter søknaden om å bygge ut under altanen, som skissert. Vedtaket gjør at alle enheter har mulighet til å bygge ut. Samtidig delegerer generalforsamlingen til styret å behandle tilsvarende søknader for fremtiden.

Gjelder rekkene A, C, F og H

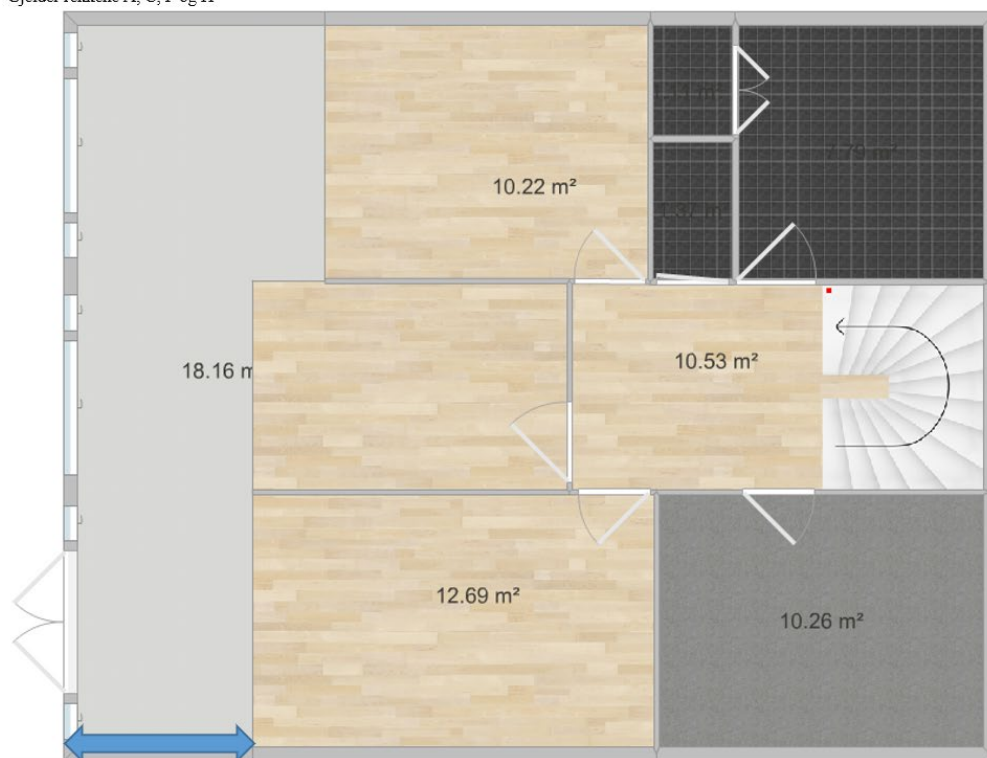


Gjelder rekkene B, D, E, G



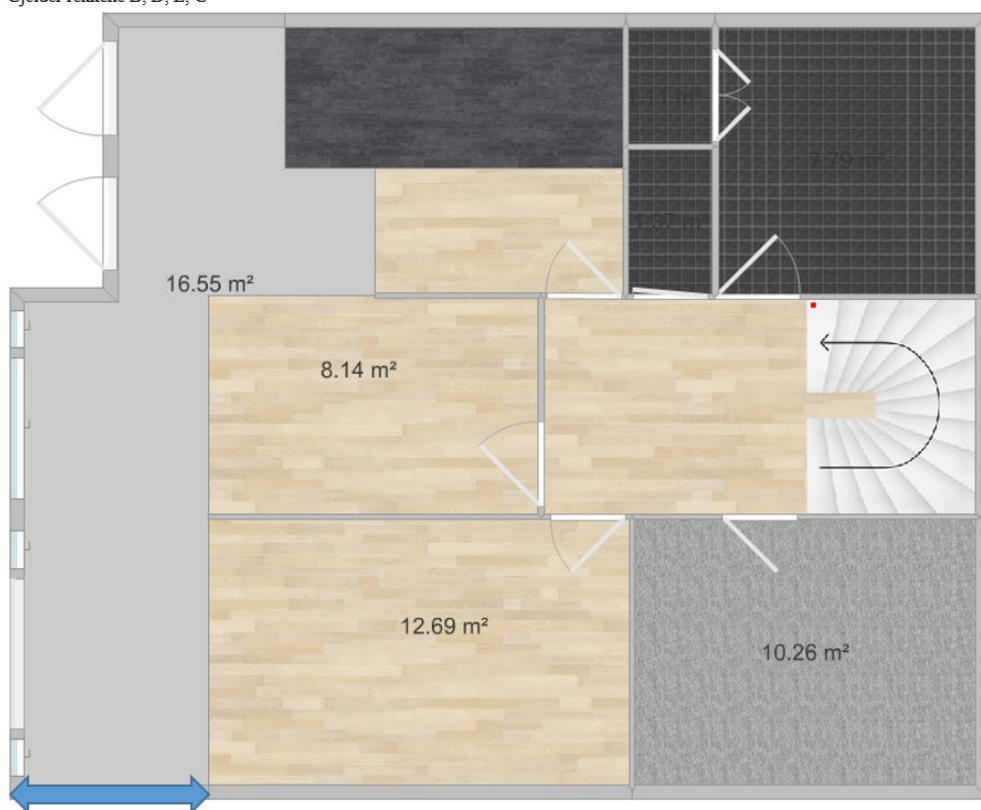
Ospeli Borettslag – Ekstraordinær Generalforsamling - 30. september 2020

Gjelder rekkene A, C, F og H



Blå pil viser hvor langt tilbygget vil bli trukket ut (til dagens rekkverk på altanen), målt til 210cm

Gjelder rekkene B, D, E, G



Blå pil viser hvor langt tilbygget vil bli trukket ut (til dagens rekkverk på altanen), målt til 210cm

2.3. Forslag 3 Markterrasse i LH274:

Bakgrunn

På ekstraordinær Generalforsamling (GF) i 1975 ble følgende bestemt vedrørende utparsellering av tomtearealene foran eller bak for de rekkene det var mulig å fordele (fra protokoll etter Ekstraordinær GF1975):

Rekke A Front (vestside): 4m

Rekke B Bak (østside): 4m

Rekke C Front: minimum 1m fellesareal langs gjerdet

Rekke D Bak: 4m

Rekke E Bak: det som ligger til vei

Rekke F Front: minimum 1m fellesareal på kanten mellom F og G

Rekke G Bak: som rekke F

Rekke H Front: 4m

I 2008 kom det innspill fra beboere som reagerte på at det var kommet opp markterrasser, plattinger og mindre boder, og at noen av terrassene/plattingene måtte overskride «4m-regelen» som til da hadde vært gjeldende. På bakgrunn av dette, gjorde det sittende styret (2008-2009) en kartlegging av hva som var satt opp i laget de senere årene, størrelsen på disse og om det var søkt styret om tillatelse til bygging.

Kartleggingen avdekket at en del terrasser/plattinger strakk seg ut over de 4 meterne og at de fleste av disse var det ikke søkt styret om å få sette opp. Den største av disse terrassene var på 4,87m. Styret 2008-2009 foreslo for GF2009 følgende:

Skal alle nåværende byggverk som det ikke er reagert mot godkjennes, og skal styret gjennomgå laget årlig for å avdekke eventuelle nye ikke godkjente byggverk? (29 ja, 6-nei)

Tilleggsavstemming (kun dersom «JA» på hovedavstemmingen)

Styret gis fullmakt til å godkjenne søknader om oppføring av nye byggverk av tilsvarende type som de som allerede finnes i laget. (31-ja, 4-nei)

GF2009 godkjente begge forslagene og ga senere styrer mandat til å godkjenne «byggverk av tilsvarende type». Dette må forstås som å godkjenne boder og terrasser/plattinger tilsvarende de som ble godkjent på GF2009. Senere styrer ble også pålagt å årlig følge opp om nye byggverk var kommet opp uten styregodkjenning.

Som nevnt over var den største terrassen i 2009 4,87m ut fra vegg. Dette var altså den nye maks grensen som senere styrer skulle forholde seg til vedrørende terrasser.

Sak fra GF2019 vedr terrasse i LH274

Styret i 2017-2018 godkjente en søknad fra LH274 i 2017 om å bygge terrasse. Dette ble gjort muntlig på en befaring, etter at terrassen var kommet opp. Det skriftlige svaret som først ble gitt, stilte krav om maks 4m ut fra vegg.

Denne terrassen er klart den største som er bygget i laget og nesten 2 meter lenger ut fra vegg enn den største som inngikk i «amnestiet» fra 2009. Terrassen er 6,8m inklusiv mur.

Styret 2018-2019 ba GF2019 om å vurdere om forrige styret hadde gått ut over sitt mandat ved å godkjenne denne terrassen. Dette fordi GF2009 kun ga senere styre mandat til å godkjenne «tilsvarende» byggverk (boder, terrasser etc) som det til da var satt opp. Styret mente også at når man bygger ut utover de begrensningene som er gitt, legger man beslag på fellesskapets grøntarealer.

På GF2019 ble det fremsatt et utsettelsesforslag som ble godkjent. Saken kommer derfor opp på nytt på årets ekstraordinære generalforsamling 2020.

Styret 2019-2020 har prøvd å kartlegge ny bebyggelse (terrasser, boder etc) ved rekkene A, B, D og H som er kommet etter GF2009. Rekke C, E og F er ikke med i kartleggingen på grunn av at de kun er begrenset av 1m avstand til gjerde (rekke C) og 1m passasje mellom rekkene (rekke E og F) av grunner gitt over.

Forslag a (kvalifisert flertall - 2/3): (Ja / Nei)

Styret foreslår at godkjenning av søknad fra LH274 (gitt av styret i 2017) om bygging av markterrasse, annulleres. Markterrassen ved LH274 reduseres til maksimalt 4,87 m.

I det at beboer har søkt i henhold til gjeldende retningslinjer, må kostnadene for reduksjon av markterrassen dekkes av Ospeli borettslag.