



## **Generalforsamling 2023**

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

**Onsdag 26. april kl. 18:00**

**LYSHOVDEN OPPVEKSTTUN, AULAEN**

Dagsorden:

- 1. Konstituering**
- 2. Rapport fra styret 2022–2023**
- 3. Årsregnskap 2022**
- 4. Godtgjørelse til styret**
- 5. Valg**
- 6. Saker til votering**
- 7. Saker til informasjon**
  - 7.1. Matavfallssortering**
  - 7.2. Ny ladeleverandør**
  - 7.3. Solceller**

.....  
Anders Wallacher Haukås  
Styreleder

.....  
Lars Petter Holgersen  
Nestleder

## **Info angående årets generalforsamling og gjennomføring**

Årets generalforsamling vil gjennomføres fysisk med oppmøte i aulaen på Lyshovden Oppveksttun.

Styret oppfordrer til bruk av fullmakter til årets generalforsamling, dersom det er andelseiere som ikke kan stille.

Styret vil i tillegg åpne for spørsmål rettet mot innkallingen (rapport og regnskap) pr. e-post i tiden fram til 26. april. Her vil både styret og BOB svare.

Det vil være enkel servering på denne generalforsamlingen.

### **Avstemming:**

For avstemming 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.

Velkommen og godt møte!



**Leveres ved inngangen**

**Generalforsamling i Ospeli Borettslag 26.04.23**

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 deltaker!**



## 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. 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:     | Anders Wallacher Haukås |
| Nestleder:      | Lars Petter Holgersen   |
| Styremedlemmer: | Hiam Al-Falah           |
| Styremedlemmer: | Geir Angell             |
| Styremedlemmer: | Helge Johnny Salbu      |
| Varamedlemmer:  | Janne Skarbø            |
| Varamedlemmer:  | Helge Bjørlo            |

*Andre utvalg (antall medlemmer i parentes):*

Vedlikeholdsutvalg (3)

Dugnadsutvalg (1)

Miljøutvalg (0)

Grøntutvalg (3)

#### 2.2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling onsdag 25. mai 2022 har styret avholdt 11 ordinære styremøter. I forbindelse med vedlikehold og reparasjoner er det i tillegg blitt avholdt møter og befaringer.

Følgende møter er gjennomført i 2022:

5 mai, 26 mai, 22 juni, 30 august, 27 september, 2 november og 6 desember

Følgende møter er gjennomført i 2023:

11. januar, 9. februar, 9. mars og et siste møte er planlagt 12. april (etter trykking av innkalling).

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter og styrearbeid sammen 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.

#### ***Bytte av soilrør***

Styret har behandlet en søknad om dekking av kostnaden ved bytte av soilrør i perioden. Styret oppfordrer fortsatt de som skal pusse opp kjøkken eller bad om å bytte ut soilrøret i etasjeskillet mellom kjøkken og badet og styret vil fortsette å dekke kostnadene ved dette.

#### ***Bytte av vinduer på soverom***

Styret har byttet settet med vinduer på hovedsoverom i første etasje i en av enhetene. Kostnadene ved dette ble delt mellom borettslaget og beboer da det ble vurdert at noe av årsaken til at vinduene måtte byttes skyldes feilbruk av tidligere beboer.

#### ***Antatt lekkasje i «brattebakken»***

Det ble avdekket lekkasje i utvendig vannledning sommeren 2022. Lekkasje var lokalisert i «Brattebakken» utenfor rekke F. På grunn av at jobben krevde en del graving, besluttet styret å samtidig skifte begge stoppekranene som ligger i området. Dette skyldes at stoppekranene var gamle og lot seg ikke betjene i forbindelse med arbeidet med vannledningsbruddet.

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

#### ***Parkering***

Det har vært noe aktivitet rundt bytting av garasjer i perioden 2022-23, og av 46 garasjer, er 3 utleid til bil nr. 2.

#### ***EL-biler og lading***

Ospeli borettslag har ladeanlegg for elbiler som gir mulighet for lading av en bil per boenhet (i alt 59 plasser). Borettslaget eier selv anlegget og har satt administreringen av ladeaktiviteten bort til Circle K.

Circle K fakturerer for bruken to ganger i året. Ved siste fakturering ble prisen satt til kr 1,88 pr. kWt. Dette inkluderer strømstøtte.

Pr 14. mars. 23 er det 18 ladepunkter tilknyttet anlegget.

Det har vært store utfordringer med ladeanlegget i perioden. Noe av problemet skyldes at vi har stadig flere ladebokser som er knyttet til anlegget og det har da vist seg at disse ikke kommuniserer godt nok sammen og dermed ikke fordeler effekten godt nok. Dette forsøkes utbedret med montering av et internt kommunikasjonsnettverk. Nettverket bekostes av borettslaget og er satt opp av en av våre beboere. En annen utfordring har vært oppfølgingen og driften av anlegget som Circle K står for. Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere som har hatt problemer med oppsettet og

med kundeservicen fra Circle K, styret har opplevd det samme i sin kommunikasjon med selskapet. Styret har derfor mottatt tilbud fra en ny leverandør av driftstjenester, Elaway, og har valgt å signere en avtale med disse som løper fra 2/5-2023. Det vil bli informert ytterligere om dette på generalforsamlingen.

### **Radon**

I løpet av 2022/23 har styret gjort forsøk med radontiltak i A og B rekken. Undersøkelsene viser at i bare det å borre hull i grunnmuren kan gi effekt i enkelte hus, men det er veldig individuelt og avhenger blant annet av massene i grunnen under huset. Montering av radonvifter viser seg å ha god effekt også på tilstøtende hus, men også her er effekten avhengig av masser. Styret venter å montere to permanente brønner i A- og B-rekken ( i tillegg til brønnen som fra før er montert i LH288). Etter dette vil styret velge ut nye hus som kan få tiltak og vil fortløpende vurdere om det da vil være tilstrekkelig å borre hull i muren eller om vifter må monteres.

### **Store stuevinduer**

Vi har også i 2022/23 hatt en del problemer med de fremskutte, store stuevinduerne. Her har det vært til dels mange tilfeller av lekkasjer. Disse har alle har ført til vanninntrengning i kledning og skadet innvendige vegger både i andre og første etasje (forsikringssaker). Vinduene er svært kostbare når de bestilles ett og ett, på grunn av en del faste kostnader som tilkommer uavhengig av hvor mange man bestiller. Styret har derfor bestilt ekstra av vinduer fra leverandør, i tilfelle det oppstår flere skader, for å redusere kostnaden per vindu. De mange sakene med lekkasjer på vinduer har bidratt til å øke forsikringspremien til borettslaget. Styret har gjennomført en kartlegging av hvilke vinduer som er byttet ut og har hvilke som gjenstår. Totalt er det inntil 40 vinduer som må byttes. Styret vil starte arbeidet med å hente inn tilbud på bytte av de resterende vinduene. Valg av leverandør og gjennomføring av utskifting vil måtte foretas av påtroppende styre.

### **Taksjekk/vannsjekk**

I forbindelse med saken om mulig montering av solceller (se egen sak) har det blitt gjennomført en takkontroll av Fløysand Tak. Deres vurdering er at takene ikke må tekkes enda, selv om det er lenge siden forrige gang takene ble tekket. Borettslaget bør gjennomføre taksjekk annenhvert år for å være forkant og ha mulighet til å sette i gang arbeidet med nytt tak når det blir nødvendig. Når tak en gang tekkes på nytt bør takrennene også byttes ut da det har vært tilfeller med ekstremnedbør der dagens takrenner ikke har hatt kapasitet til å ta unna alt vannet. Slik ekstremnedbør ventes å øke i tiden fremover.

### **Tilfluktsrom**

Tilstanden på tilfluktsrommet kunne vært bedre, men det fungerer til oppebevaring av borettslagets verktøy og annet materiell borettslaget eier. Selv om en oppussing hadde vært fornuftig har ikke styret vurdert at dette er noe som kan prioriteres på det nåværende tidspunkt.

### **Lekeplass**

Årlig HMS-kontroll av lekeplass er ble utført høsten 2022. Det ble påpekt at kvaliteten på klatretårnet ikke var tilfredstillende og at dette burde utbedres, da det var tegn til råte i stolpene øverst i tårnet. Styret har også observert at rutsjebanen har begynt å ruste og må byttes innen kort tid. Det har i flere år vært satt av midler til oppussing av lekeplassen som ikke har blitt benyttet. Styret har derfor i

denne perioden tatt tak i dette og har bestilt nytt utstyr til lekeplassen. Det gamle klatretårnet er revet på dugnad og nytt utstyr vil bli montert av leverandør. Styret har undersøkt muligheten for å få tildelt støtte til utbedringen av lekeplassen, men har ikke klart å få noen tildeling til dette. Kostnaden er derfor dekket i sin helhet av borettslaget. Vi tror den nye lekeplassen vil bidra til å gjøre borettslaget mer attraktivt for barnefamilier og vil være til stor glede for våre yngste beboere.

### ***Vintervedlikehold***

Styret har hatt avtale med Bergen Bydrift om vintervedlikehold. Styret var fornøyd med vedlikeholdet Bydrift utførte i sesongen 2021/22 og ble tilbudt en ny avtale med samme priser for 2022/23.

Denne sesongen har imidlertid ikke kvaliteten på arbeidet vært som ønsket. Ved snøfall har det tatt for lang tid før Bydrift har vært på plass og brøytet og når de har kommet har ikke jobben vært tilfredsstillende. Strøing og salting har heller ikke vært gjennomført på en tilfredsstillende måte. Fortau, trapper og stikkveier har heller ikke blitt tatt, til tross for at dette er dekket i kontrakten. Styret har hatt gjentatte samtaler med Bydrift og det har vært avholdt et møte med dem, uten at kvaliteten har blitt bedre. Styret vil hente inn tilbud fra mulige leverandører, men la det være opp til det påtroppende styret å velge leverandør.

### ***Sommervedlikehold***

Vi har fortsatt avtalen med Gravdal Hage og Anlegg AS som leverandør av sommervedlikehold i Ospeli. Gravdal hage og anlegg as utfører vedlikehold av plener og hekker og såing av gressplener og vil også ta seg av annet arbeid med grøntanlegget som styret bestemmer (beskjæring av høye trær).

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

Etter en ny gjennomgang med BOB har Styret valgt å beholde Bevar HMS. Så lenge dette verktøyet brukes riktig kan det være et viktig verktøy for å følge opp oppgaver i Borettslaget og for å dokumentere HMS-arbeidet. Det påtroppende Styret oppfordres til å sette seg godt inn i verktøyet og gjerne øke kompetansen utover det det avtroppende Styret selv har hatt.

### ***Tørkeskur/sykkelskur***

Styret ønsket å få utbedret de skurene som stod igjen etter tidligere vedlikeholdsplan, og som var i dårlig forfatning. Dette er nå utført etter veldig god innsats fra enkelte andelseiere.

### ***Grøntanlegget***

Grøntgruppen har gjort en stor innsats for å vedlikeholde og forskjønne grøntarealene til borettslaget. De har imidlertid bare to medlemmer og tar gjerne i mot flere, gjerne også yngre krefter.

## **2.3. Lagets drift**

### **2.3.1. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring**

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

Siden 2001 har Ospeli hatt forsikring hos IF skadeforsikring.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr 226 182 084,- i IF forsikring.

Borettslagets egenandel (ikke den enkeltes) kr. 10 000,- pr. skadetilfelle mens det er forhøyede



egenandeler ved svikt i bærende konstruksjon (kr. 50 000,-). Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret på mail [styret@ospeli.no](mailto:styret@ospeli.no) eller kontakte styreleder (forsikringsansvarlig) slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. I enkelte tilfeller som f. eks ved skiftning av vinduer vil styret kunne ta avgjørelse på om borettslaget selv skal dekke skade, avhengig da av skadebeløp og omfang. Dette som følge av at gjentatte skader kan øke fullverdiforsikringssum.

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

I 2022/2023 har det blitt omsatt 1 av borettslagets andeler; LH 218. Styret vil ønske kjøperen velkommen i Ospeli borettslag.

Pr. 31.12.22 har én andelseier overlatt bruken av boligen til andre (fremleie). Det er pr. 31.12.22 ingen juridiske andelseiere i Ospeli Borettslag.

### **2.3.3. Vedlikehold**

Det har vært gjennomført ulike vedlikeholdstiltak på bygningsmassen i borettslaget gjennom 2021/22. Dette er hovedsakelig utskifting av vinduer, reasfaltering av vei, samt et bytte av soilrør. Styret har også utbedret trappen ned mot flaggstangen og ned mot nedre parkering da begge disse hadde flere løse heller. Arbeidet ble utført av Murmesterne Knudsen og Olsen.

Vi har hatt noen vannskader i form av lekkasjer omkring vindu/beslag som i noen tilfeller har medført utskiftninger av kledning og vindu.

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

### ***Miljøutvalget***

Det har ikke vært et aktivt miljøutvalg i 2022/2023. Styret ønsker at miljøutvalget skal gjenoppstå, men er avhengig at beboere har tid og lyst. Styret oppfordre alle som ønsker det om å melde seg.

### ***Dugnadsarbeid/ryddedager***

Det har vært gjennomført arbeid på dugnad (både felles og enkeltvis) i 2022–23. Styret ønsker å rett en stor takk til alle som har deltatt.

Noen av dugnadene har vært dedikert mot bed og beplantning. I tillegg har det vært rydding av boss, opprensning av takrenner, felling av trær og busker i borettslaget o.l. gjennom hele året. Det har også blitt arrangert to felles ryddedager i borettslaget.

Det har over flere år blitt stadig dårligere oppmøte på ryddedagene. Styret har også notert seg at det ofte er de samme personene som deltar på dugnader. Vi har forståelse for at ikke alle har anledning til å delta og at det ikke alltid passer, men borettslaget er avhengig av økt deltagelse på dugnadene for ikke å slite ut de faste som alltid stiller opp og for å holde kostnadene i laget nede.

## **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

Formelt består styre av 5 menn og 2 kvinner. Styret mener at den faktiske tilstand, når det gjelder likestilling, ikke er god nok og håper vi i fremtiden kan få flere kvinner i styret. Styret oppfordrer derfor neste års valgkomité til å jobbe for god fordeling mellom kjønn i styret.

## 2.9.Forurensning av det ytre miljø

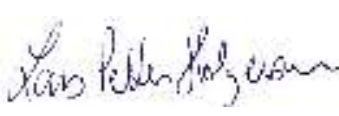
Ospeli Borettslag kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. I denne forbindelse kan det for eksempel nevnes at avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Det er derimot grunn til å tro at vi kan bli bedre, både på sortering av plast, papir, samt å fylle søppelspannene før de settes ut. Laget praktiserer kildesortering av avfall med restavfall, papir- og plastavfall som avhentes separat av BIR. Borettslaget vil i 2023 også innføre sortering av matavfall og vil informere om dette i egen sak på generalforsamlingen.

**Styret Ospeli borettslag**

**Bergen 30. mars 2023**



Anders Wallacher Haukås  
Styreleder



Lars Petter Holgersen  
Nestleder



Hiam Al-Falah  
Styremedlem



Helge Johnny Salbu  
Styremedlem



Geir Angell  
Styremedlem

## 275 Årsregnskap...

Name

**Angell, Geir**

Date

**2023-03-26**

Identification

 **Angell, Geir**

Name

**HOLGERSEN, LARS PETTER**

Date

**2023-03-23**

Identification

 **HOLGERSEN, LARS PETTER**

Name

**Haukås, Anders Wallacher**

Date

**2023-03-26**

Identification

 **Haukås, Anders Wallacher**

Name

**Al-falah, Hiam**

Date

**2023-03-24**

Identification

 **Al-falah, Hiam**

Name

**Salbu, Helge Johnny**

Date

**2023-03-28**

Identification

 **Salbu, Helge Johnny**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Ospeli Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ospeli Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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

#### Offices in:

opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 29. mars 2023  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Tom Rasmussen**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-29 08:05:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1FN1K-LGBPE-XXBYI-LPIKY-IVXQT-XA0JX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

#### 4. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen legger fram forslag til økonomisk vederlag for styrearbeidet. Valgkomiteen foreslår et vederlag på totalt kr 150 000,- for utført styrearbeid i perioden 2022-2023, dette er uendret fra året før. 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 arbeidet for å finne kandidater til det påtroppende styret i Ospeli borettslag. Vi har forsøkt å nå fram med vårt budskap gjennom blant annet Facebook-siden til borettslaget, infoskriv, SMS og mail. Vi har valgt å prioritere kontinuitet og stabilitet i styresammensetningen.

Lars Petter Holgersen har siden forrige generalforsamling solgt sin andel i borettslaget og har derfor meldt at han ønsker å trekke seg før valgperioden hans utløper.

Det skal på årets generalforsamling 2023 velges:

##### En styreleder

##### Tre styremedlemmer

##### To varamedlemmer

##### Styremedlemmer som er på valg:

| Verv:       | Navn:                   | Periode:  |
|-------------|-------------------------|-----------|
| Styreleder  | Anders Wallacher Haukås | 2022-2023 |
| Styremedlem | Geir Angell             | 2022-2023 |
| Styremedlem | Helge Johnny Salbu      | 2022-2023 |
| Styremedlem | Lars Petter Holgersen   | 2022-2024 |

##### Varamedlemmer som er på valg:

| Verv:      | Navn:        | Periode:  |
|------------|--------------|-----------|
| Varamedlem | Janne Skarbø | 2022-2023 |
| Varamedlem | Helge Bjørlo | 2022-2023 |

##### Styremedlemmer som ikke er på valg:

| Verv:       | Navn:         | Periode:  |
|-------------|---------------|-----------|
| Styremedlem | Hiam Al-Falah | 2022-2024 |

Valgkomiteen ønsker å takke det sittende styret for god innsats!

## Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen 2023

Det velges en styreleder for ett år:

| <b>Verv:</b> | <b>Navn:</b>   | <b>Periode:</b> |
|--------------|----------------|-----------------|
| Styreleder   | Tom Erik Fosse | 2023-2025 (ny)  |

Det velges to styremedlemmer for to år:

| <b>Verv:</b> | <b>Navn:</b>       | <b>Periode:</b> |
|--------------|--------------------|-----------------|
| Styremedlem  | Geir Angell        | 2023-2025       |
| Styremedlem  | Helge Johnny Salbu | 2023-2025       |

Det velges ett styremedlem for ett år:

| <b>Verv:</b> | <b>Navn:</b>                | <b>Periode:</b> |
|--------------|-----------------------------|-----------------|
| Styremedlem  | Kristoffer Bomo Johannessen | 2023-2024 (ny)  |

Det velges to varamedlemmer for ett år:

| <b>Verv:</b> | <b>Navn:</b>       | <b>Periode:</b> |
|--------------|--------------------|-----------------|
| Varamedlem   | Helge Bjørlo       | 2023-2024       |
| Varamedlem   | Janne Sørøy Skarbø | 2023-2024       |

Styret konstituerer seg selv i henhold til vedtekter for Ospeli borettslag



## 6. Saker til votering

### 6.1. Utvidelse av terrasse i Lillehatten 280

8. mai 2021 søkte jeg styret om å få utvide den eksisterende terrassen på baksiden av huset. Det ble søkt om å utvide terrassen med 4,5 m til samme lengde som huset. Bredde ut fra huset er det samme som tidligere (1,8 m). Bilder ble vedlagt.

31. mai 2021 fikk jeg svar fra styret med godkjenning av søknaden.

Terrassen ble ferdigstilt 9. juni 2022.

Styret var deretter på befaring og ville trekke godkjenningen av søknaden fordi terrassen var hevet 15 cm i forhold til søknaden. De ville ha terrassen revet og senket til opprinnelig nivå.

Det stemmer at gulvet på terrassen ble hevet 15 cm. Dette ble gjort av utførende i beste mening og for at jeg skulle slippe å ha et trinn ned ved utgang på terrassen og for dermed å redusere fare for fall. Jeg beklager at det ble slik. Ved den nye høyden på gulvet, slipper jeg også å stå på vaklende underlag ved vasking av vinduene på denne siden av huset.

Jeg vil minne om at denne terrassen er beskjedne i størrelse i forhold til mange andre da den kun er 1,8 m bred i forhold til maksimalt tillatt bredde på 4,87 m ut fra kledning.

Styret har bedt meg fremlegge søknaden for Generalforsamlingen og jeg ber dere stemme positivt når denne saken skal opp til votering. De som måtte ønske å se hvordan terrassen tar seg ut, må gjerne ta turen til nr 280.

Med vennlig hilsen

Wenche Sørensen

Lillehatten 280

#### Styrets kommentar

Som beskrevet i saksfremlegget fra Wenche Sørensen ble det søkt om og godkjent en forlengelse av eksisterende terrasse i 2021. På terrassen som ble bygget er gulvet hevet 15 cm som beskrevet i saksfremlegget, men rekkverket er også hevet anslagsvis 15 cm slik at totalhøyde er 30 cm. Høyden på rekkverket slik det i dag fremstår er da forøvrig i samsvar med TEK17 standarden som krever en minimumshøyde på 1 m for rekkverk når avstanden til bakken er inntil 10 m.

Styrets mandat etter generalforsamlingen i 2009 er å godkjenne terrasser som er lik eller tilsvarende andre terrasser som da eksisterte i borettslaget. Styrets vurdering er at denne terrassen, på grunn av høyden, ikke faller inn under styrets mandat og dermed må behandles av generalforsamlingen. Styret har ingen innstilling på om terrassen bør godkjennes eller ikke, det vurderingen bør være helt opp til Generalforsamlingen. Styret vil dog stille krav om at andelseier forestår og tar kostnad med å fjerne terrassebord for å sikre styret tilgang i forbindelse med nødvendig vedlikehold. Dette er en føring som stilles til alle tiltak.

#### Forslag (2/3 flertall)

Terrassen i Lillehatten 280 godkjennes slik den står, med føring om at beboer tar kostnad med - og forestår fjerning av terrassebord ved behov for tilkomst i forbindelse med nødvendig vedlikehold.

**Gammel terrasse**



**Ny terrasse:**



## **7. Saker til informasjon**

### **7.1.Informasjon om sortering av matavfall**

Borettslaget har sammen med BIR blitt enige om en testordning for retur av matavfall. Det vil bli plassert ut 4 matavfallsspann i utvalgte tørkeskur, som må settes ut og tømmes en gang i uken. Den enkelte beboer vil få utdelt holder og papirposer som matavfall samles i før det bæres ut i matavfallsspannene.

Ordningen er gratis for borettslaget og dersom vi med dette klarer å redusere antall tømminger av restavfall vil dette medføre en besparelse for borettslaget.

### **7.2.Ny leverandør av ladetjenester**

Styret har over tid vært misfornøyd med Circle K som i dag drifter ladeanlegget. Det har vært utfordringer med oppfølging av den enkelte beboer som ønsker å etablere lading, utfakturering og bistand av selve driften av anlegget. Styret har mottatt tilbud på drifting av ladetjenester fra en ny leverandør, Elaway. Elaway eies av Eviny (gamle BKK) og Hafslund og har valgt å gå inn på en avtale med disse. De første 6 månedene av avtalen driftes anlegget kostnadsfritt. Deretter blir det en månedlig kostnad på 59,- per ladeenhet, som faktureres den enkelte beboer, mot 89,- per måned i dagens avtale med Circle K. På den nye avtalen vil ladingen avregnes med spotpris, i motsetning til snittpris for hele faktureringsperioden slik som i dag og forbruket vil bli fakturert månedlig, i stedet for halvårlig som i dag. Det vil lette arbeidet for styret da prisen hentes automatisk av Elaway, i stedet for en snittpris beregnet av styret i etterkant. Dette vil også gi mulighet til å optimalisere lading ved å lade når prisen er lavest, isteden som i dag da man vil bli fakturert for en snittpris uavhengig av når man lader.

I den nye avtalen får man også bedre pris på ladeboks enn i dag, i tillegg til en mulighet for å leie ladeboks i stedet for å kjøpe. De som allerede har ladeboks kan benytte sin eksisterende boks. Lading vil gjøres gjennom Elaway sin ladeapp som er den samme som benyttes i f.eks. kommunale parkeringshus i Bergen.

Avtalen starter opp 1/5-23 hvorpå avtalen med Circle K vil opphøre.

### 7.3.Solcellepanel i Ospeli

På oppdrag frå GF 2022 har styret vurdert om det er hensiktsmessig for Ospeli å installere solcellepanel på taka våre. Styret har innhenta informasjon frå ulike kjelder og har fått gjort ein mulighetsstudie av BOB. Med dette som grunnlag legg styret fram følgande innstilling.

#### Kort oppsummering

Styret meiner vi må sjå instalasjon av solcellepanel i samanheng med tekking av tak ettersom det vil vere ein unødvendig kostnad først å montere solcellepanel for så å måtte demontere det etter få år for å tekke taka. Sjølv om taka er gamle og mot slutten av si levetid, er tilstanden god og det er ikkje noko akutt behov for å tekke dei.

Basert på innhenta prisar, gjeldande støtteordningar og med det styret vurderer som fornuftige forutsetningar om prisutvikling, renter, inflasjon etc. vil installasjon av solcellepanel ha ei nedbetalingstid på ca 25 år. Dette er sensitivt for endringar i forutsetningane; eksempelvis vil nedbetalingstida bli kortare dersom straumprisen blir høgare eller lengre dersom den blir lågare.

Det er for tiden flere støtteordningar, endringar i byggesakskostnader og andre økonomiske insentiv som er til diskusjon hos ulike styresmakter. Dette vil kunne ha ein positiv effekt på lønnsmda av eit solcelleprosjekt. Det er usikkert kor lang tid det tar før desse sakene er avklart, men vi har inntrykk av at det er godt trykk på å få dette lansert innan rimeleg tid.

Styret er av den oppfatning at Ospeli Burettslag har gode forutsetningar for å installere solceller, men at dette eventuelt bør gjerast samtidig som taka blir tekte. Vi ventar også positive endringar i dei økonomiske rammevilkåra for solcellepanel i burettslag i tida som kjem. Styret legg derfor ikkje fram eit forslag om installasjon av solceller på dette tidspunkt, men vil halde generalforsamlinga oppdatert og eventuelt komme med eit konkret forslag på eit seinare tidspunkt.

#### Tilstanden til taka i burettslaget

Det er naturleg å ta utgangspunkt i dagens tilstand for taka i burettslaget. Taka er tekt to gonger (1981 og 1997). Normal levetid for denne type tak er berekna å vere pluss minus 25 år. Det er gjort synfaring på alle rekkene i august 2022 (Fløysand Tak), og tilstanden til taka er god. Det er ikkje noko akutt behov for å legge nytt tak, og taka kan truleg stå som i dag i inntil 10 år til, dersom det blir gjort regelmessig kontroll for å avdekke skader eller manglar.

Eit solcellepanel festa i brakettar kan demonterast dersom taka må skiftast, men det vil medføre ein ganske stor ekstra kostnad. Dersom taka uansett må tekkast om innan dei neste ti åra verkar det fornuftig å tekke dei før ein eventuelt legg solcellepanel.

Når tak blir tekt på nytt tilrår Fløysand tak med flytande asfalt. Taksikring og utskifting av takrenner bør også leggjast inn i eit eventuelt anbod.

#### Pris på nytt tak

Styret har bedt taktekkarfirma om eit uforpliktande prisestimat på kva tekking av tak, nye takrenner og taksikring vil koste. Fløysand har gitt oss eit estimat på 3,4 mill. Om vi deler dette på 59 hus blir prisen 58.000 kr. Med ei lånerente på 4% og nedbetalingstid på 25 år vil dette medføre ei husleigeauke på 229 kr per mnd.

## **Andre forhold som er vurdert**

### **Festing av panel**

Fleire leverandører tilrår solceller festa i brakettar, framfor solceller som ligg rett på tak (ballastert). Det er ein fordel også i forhold til brannvern, i og med at ein får eit mellomrom mellom tak og solcellepanel.

### **Tyngde av solcellepanel**

Taka er konstruert for å tåle ei vekt på 200 kg per m<sup>2</sup> i henhold til forskriftene som var gjeldande når husa vart bygde. Dersom ein legg 22 solcellepanel vil det tilsvare ca halvparten av overflata på taket. Vekt av solcellepanel vil ligge på mellom 15 og 20 kg per m<sup>2</sup>.

Tyngde av solpanel i kombinasjon med snø blir ikkje trekt fram som eit problem. Tvert i mot vil solcellepanel kunne hjelpe til med å smelte snøen.

### **Refleksjon**

Dagens asfalttak har berre unntaksvis refleks, og det er blitt uttrykt tvil om installerte solcellepanel kan skape refleksjon som kan verke sjenerande for husrekkene som ligg høgare i terrenget. Leverandørane svarer her at solcellepanela er konstruerte slik at dei skal absorbere mest mogleg av sollyset, og vil derfor avgi mindre gjenskin enn det meste av andre typar tak. Det finst ikkje noko mål for kva som er akseptabel refleks, men ein utbyggjar som var spurt om dette seier at dette er ei svært sjeldan problemstilling i samband med solcellepanel. Han kjende til ei sak der dette var blitt eit problem, men då gjaldt det eit stort antall solcellepanel på næringsbygg.

### **Ulike solforhold**

Taka i Ospeli vil ha litt ulike mengder direkte sollys, og sollys til litt ulike tider. Det betyr at faktisk produksjon av elkraft på det einskilde tak vil variere litt. Dersom kostnadane med å installere solcellepanel skal fordelast likt på alle naboane kan nokon av naboane derfor falle litt uheldig ut.

Ein av leverandørane (Otovo) meiner det i realiteten vil dreie seg om svært små forskjellar, som neppe vil skape problem. Ikkje desto mindre kan ein måtte å bøte på dette vere å kompensere husstandar som produserer mindre straum. For eksempel kan burettslaget ein gong i året gi ein kompensasjon til husstandar som har produsert mindre enn 95% av gjennomsnittet av kWh.

### **Etterisolering**

Å etterisolere hus er ein måte energieffektivisering som er anbefalt av mange. Styret ba BOB gjere ei berekning av gevinsten av å legge ekstra isolasjon på taket. Som rapporten viser vil ei slik etterisolering krevje først å ta av dagens tak, så legge ny isolasjon og tekke på nytt. Med veret i Bergen må ein då pakke inn taket medan dette pågår. Det vil også ha som konsekvens at taka blir ein del høgare, tilsvarende lag med ekstra isolasjon. BOB-rapporten anslår utgiftene med dette til 24,2 mill.

BOB-rapporten stipulerer også gevinst av innvendig skifte av isolasjon. På bakgrunn av relativt liten stipulert effekt av etterisolering har styret sett på dette alternativet som lite aktuelt og har ikkje utgreidd dette noko utover det som står i BOB-rapporten.

### **Solcellepanel - pris og effekt**

BOB-rapporten har tatt utgangspunkt i å legge 22 solcellepanel (360w) på 54 tak (D-rekka er ikkje tatt med pga solforhold). Dette vil gi ein effekt 365 kWp. Stipulert pris er 9,2 mill. kr. BOB stipulerer årsproduksjon per husstand til 4.340 kWh. Eit årsforbruk for ein husstand i Ospeli vil gjerne vere rundt 15.000-20.000 kWh. BOB-rapporten legg til grunn at D-rekka ikkje blir tatt med ettersom luftfoto viser at

desse taka ligg delvis i skugge. Styret vil likevel legge til grunn at solforholda til D-rekka er gode nok, om nødvendig etter trefelling.

SUNO (ein av dei store leverandørane av solkraft i Bergensområdet) gir eit prisestimat på 9,4 mill kr på 59 tak, med samla effekt på 501 kWp. Det er basert på bruk av 425w panel, og inkluderer installering av panela på brakettar, vekslerettar og installasjon av denne, alt elektrisk arbeid til kvar sikringsboks og inntekking på tak, og teknisk løysing (via nettlesar eller app) til monitorering av anlegget. Eit slikt anlegg er forventa å produsere 4.925 kWh per år per tak.

## **Fordeling av straum**

Dersom burettslaget bestemmer seg for å be om anbod på solcellepanel, må ein også ta stilling til korleis produsert straum skal inn på nettet. Her er det ulike løysingar.

1. Produksjon frå solcellene kan med vekslerettar gå på kretsen til kvar husstand. Når produksjonen av elkraft er større enn forbruket kan husstanden selje overskotet til kraftleverandør. Per i dag må husstanden betale nettleige ved salg av overskotsstraum.
2. Ein annan måte å gjere det på er å la solcellene dekke fellesstraum til garasjar og tilfluktsrom (minus lading av elbil) og selje overskotet av produsert kraft til kraftleverandør. Det vil då generere ein del inntekt som kan gå til burettslaget og tilbakebetaling av lånet til solcelleanlegget.
3. Det kan også tenkast at solcellekraft kan selgast til lading av elbil i tillegg til fellesstraum.

Alle leverandørar av solcellepanel tilrår den første løysinga, dersom ein legg økonomiske hensyn til grunn. Det mest lønnsame er å bruke den produserte solkrafta sjølv. Når ein skal selje overskotskraft tilbake til nettet vil det komme ein del gebyr og utgifter, sjølv om nettleige blir tatt bort. Forbruket av fellesstraum i Ospeli er mykje mindre enn straum produsert av eit solcelleanlegg.

Den første løysinga kan også kombinerast med batteri. Det kan den enkelte husstand sjølv kjøpe og installere, og ein kan då til ein viss grad tilpasse forbruket sitt og bruke ein større del av eigenprodusert straum.

## **Vekslerettar (inverter)**

For at produksjon frå solcellepanela kan førast til det enkelte husstand må det installerast ein vekslerettar til kvart hus. Vekslerettarane må stå på ei plate som er 1,5x1,2 meter. Plata kan henge på ein vegg og målast i same farge som veggen. Vekslerrettaren er ca 40x50 cm og kan ikkje målast. Den skal heller helst ikkje ha for masse sol.

## **Økonomiske vurderingar**

Kor lønnsomt dette er vil vere avhengig av ei rekke forhold, først og fremst av prisen på elkraft, men også rente på låneopptak, og kor mykje straum som faktisk blir produsert av anlegget.

Dersom vi tar utgangspunkt i at solcellepanel og tekking av tak vil koste 12,8 millionar (11,35 millionar når støtte frå Enova er trekt frå), og vi skal lånefinansiere dette med tilbakebetaling på 25 år og 4% rente, så vil dette bety ei månadleg utgift per husstand på 763kr. Av dette vil 535 kr gå med til å dekke solcelleanlegget. Dersom renta aukar til 5% vil dette medføre ei utgift på 845. Om renta fell til 3% vil husleiga auke med 685 kr.

## **Støtteordningar frå ENOVA**

I dag er ikkje burettslag omfatta av støtteordningar for installering av solcellepanel. Stortinget har bedt Enova finne ei løysing på dette som også inkluderer burettslag. Enova gir 2000 kr i støtte per installert kWp (maks 20 kWp per hus) og 7500 i støtte til installasjon. Ved installasjon av eit anlegg som SUNO har gitt pris på vil slik støtte bli på 1.444.500 (1.000.004 pluss 442.500).

I sin muligheitsstudie stipulerer BOB med at ei investering av solcellepanel vil vere nedbetalt på 19/24 år med kraftpris på 1,50/1,1 kr. Imidlertid har ikkje BOB tatt høgde for at investeringa skal finansierast med lån og at det vil påløpe renteutgifter. Men BOB har heller ikkje lagt inn i reknestykket at solcelleanlegget vil utløyse Enovastøtte som Ospeli kan søke om dersom Enova endrar støtteregele. Styret legg til grunn at dette vil skje.

## **Straumpris**

Dei fleste analytikarar av straumpris legg til grunn at den vil halde seg relativt høg i år framover. Vi tar som utgangspunkt at den vil ha gjennomsnitt på kr 1,50 kWT. Det er veldig mange ting som påverkar straumprisen, men vi bør også legge til at inflasjonen truleg vil vere relativt høg i åra som kjem. Det vil i seg sjølv vere med å dra straumprisen opp. Dersom vi legg til grunn ein straumpris på 1,5 kr, så vil kvart tak produsere straum til ein verdi av 7.387,5 kr per år dersom alt dette blir brukt eller lagra på batteri og ingenting blir solgt tilbake til nettet. Fordelt på kvar måned blir dette 615 kr. Om ein legg desse premissa til grunn vil inntektene frå solcellepanela dekke inn den ekstra husleiga som solcellepanela medfører og slik sett vil solcelleanlegget betale seg sjølv. Men her det viktig å hugse at dei færraste har eit så høgt dagleg forbruk at dei brukar tilnærma all produsert straum sjølv, og prisen ein får ved å selge overskotsstraum vil på sikt vere noko lågare enn den straumen ein kjøper. Prisen på elkraft kan også variere slik at den blir billigast når panela produserer mest straum som er i sommarhalvåret. Dette har riktignok ikkje vore tilfellet i 2021 og 2022.

## **Rentenivå**

Mange ser for seg eit relativt høgt rentenivå i åra framover. Er inflasjonen høg vil som regel renta følgje med.

## **Nettleige**

Slik det er i dag må det betalast nettleige også ved sal av overskotsstraum til nettet. Stortinget har bedt straumselskapa om å finne måtar for å avvike dette. I prisanslaget har vi lagt til grunn at eit solcelleanlegg ikkje skal betale nettleige ved sal av straum.

## **Støtte frå Bergen Kommune**

For å kompensere manglande Enova støtte til burettslag gir Bergen Kommune same støtte som Enova (2000 per kWp) men ikkje støtte til installasjon. Dersom Enova endrar reglane sine, må ein vente at denne ordninga vil falle vekk.

## **Byggesakskostnader**

Installering av solcellepanel er per i dag søknadspliktig til Bergen Kommune (BK). BK opplyser at det må sendast inn ein søknad per rekke. Det vil medføre ein kostnad på  $12.000 \times 8 = 96.000$  kr (2022). Her har Stortinget bedt regjeringa vurdere søknadsplikten etter plan- og bygningsloven for solenergianlegg, under visse forutsetningar. I kostnadsoverslaget har vi lagt til grunn at burettslaget ikkje skal betale byggesaksgebyr.

## **Er dette eir lønnsomt prosjekt?**

Styret ser at forholda ligg godt til rette for solceller i Ospeli Borettslag.

Forutsett ein at strømprisen held seg relativt høg (1,50 kr/kWt) venter vi ei nedbetalingstid på 25 år. Husleiga vil auke pga låneopptak, men dersom straumprisen stig ytterlegare vil innsparinga bli større og nedbetalinga bli kortare. Dersom straumprisen går ned vil innsparinga riktignok bli mindre, men det vil og den einskilde si straumrekning. Etter at eit solcellepanel er nedbetalt (25 år) vil produsert elkraft vere rein netto for husstanden. Solcellepanel blir til vanleg levert med ein garanti på 25 år, men vil i dei aller fleste tilfelle ha ei mykje lenger levetid. Dersom burettslaget bestemmer seg for solcelleanlegg ser styret det som ei forutsetning å først tekke taka på nytt sjølv om dei framleis er i god stand.

## **Andre forhold**

Både regjering og alle parti på Stortinget er samde om at fornybar energi form av solkraft er ein heilt nødvendig del av det grønne skiftet. Vi ser at Norge går mot eit underskot av fornybar energi allereie om få år, og at solcellepanel blir veldig viktig med tanke på at Norge ikkje skal bli ei nettoimportør av elektrisk kraft.

## **Ospeli i førarsetet**

Det er ingen burettslag av Ospeli sitt slag i Bergensområdet som har satsa på solcelletak. Om Ospeli gjennomfører eit slik prosjekt kan vi forvente at det vil medføre ganske mykje mediedekking av burettslaget av lokale og også nasjonale media. Ospeli har allereie gjort ei viktig investering med eit godt ladeanlegg for elbilar og eit solcelleanlegg vil gjere at vi kan kalle oss eit framtidsretta og grønt burettslag. Og det igjen vil vere ei form for omdømmebygging som kan slå positivt for verditaksering og for dei som skal selge hus i Ospeli i framtida.

## **Konklusjon**

Styret ser mange gode grunnar for å installere solcellepanel i Ospeli, men ser dette i samanheng med tekking av takene. Det er også ein del uavklarte forhold rundt støtteordningar, avgifter og byggesakskostnader for solceller i borettslag. Styret vil derfor komme tilbake til generalforsamlinga angående solceller når desse forholda er meir avklart og/eller taka er modne for ny tekking.

[Alt du trenger vite om solceller for næringsbygg og offentlige bygg \(fusen.no\)](https://blogg.fusen.no/solceller-for-naeringsbygg-og-offentlige-bygg)

(<https://blogg.fusen.no/solceller-for-naeringsbygg-og-offentlige-bygg>)

[Stortinget vil at borettslag og sameier skal slippe avgifter på egenprodusert strøm | Huseierne](https://www.huseierne.no/nyheter/borettslag-og-sameier-slipper-avgifter-pa-egenprodusert-strom/)

(<https://www.huseierne.no/nyheter/borettslag-og-sameier-slipper-avgifter-pa-egenprodusert-strom/>)