



## Generalforsamling 2024

### Innkalling til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag

Tirsdag 7 Mai kl. 18:00

### BORGHILDS MINNE

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Rapport fra styret 2023–2024
3. Årsregnskap 2023
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
6. Saker til votering
  - 6.1. *Fasade-ending nr 284*
  - 6.2. *Forslag til omskriving av ordensregler*

Tom-Erik Fosse  
Styreleder

Geir Angell  
Nestleder

## Info angående årets generalforsamling og gjennomføring

Årets generalforsamling vil gjennomføres med oppmøte i Borghilds Minne lokaler.

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

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 07.05.24**

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:	Tom-Erik Fosse
Nestleder:	Geir Angell
Styremedlemmer:	Hiam Al-Falah
Styremedlemmer:	Kristoffer Bomo Johannessen
Styremedlemmer:	Helge Johnny Salbu
Varamedlemmer:	Janne Skarbø
Varamedlemmer:	Helge Bjørlo

Andre utvalg (antall medlemmer i parentes):

Vedlikeholdsutvalg (3)

Dugnadsutvalg (1)

Miljøutvalg (2)

Grøntutvalg (1)

#### 2.2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling onsdag 25. mai 2022 har styret avholdt 7 ordinære styremøter. I forbindelse med vedlikehold og reparasjoner er det i tillegg blitt avholdt møter og befaringer.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter og styrearbeid sammen med ordinære styremedlemmer.

### **2.2.3.Kommersielt**

Styret har behandlet i overkant av 160 innkomne faktura per utgangen av mars 2024. Videre er det etablert nye kontrakter ift vinter- og sommerdrift, samt kontrakt på tilsetninger rundt store stuevinduer og forskjellige småjobber som har vært utført. Det pågår forhandlinger på forsikringspremie. Alle kontrakter har hatt flere tilbydere.

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

Styret har gitt ut informasjonsskrivene 'Ospeli Nytt' (som også ligger på våre nettsider [www.ospeli.no](http://www.ospeli.no)). Her beskrives noen aktuelle saker som styret har arbeidet med. Henviser derfor til dette for eventuelle saker som ikke er dekket under.

#### ***Bytte av soilrør***

Styret har behandlet søknader 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 inntil 6.500,-

#### ***Bytte av vindu på soverom***

Styret har byttet ett vindu på soverom i første etasje i en av enhetene. Vinduet var vanskelig å åpne og lukke over tid.

#### ***Pålegg om utbedring av lekkasje ved Rekke E***

Det ble avdekket lekkasje i utvendig vannledning i februar 2024. Lekkasje var lokalisert utenfor kum på nordre ende av E-rekken. Jobben krevde en del graving og det ble samtidig avdekket et eldre brudd i et overvannsrør som også ble ordnet når det først var gravd av.

#### ***Parkering***

Det har vært noe aktivitet rundt bytting av garasjer i perioden 2023-24. Spørsmål eller ønske om endringer rundt parkering sendes styret.

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

Det er meldt om mindre problemer med lading av elbiler.

#### ***Radon***

Styret vil arbeide videre med tiltak på radonbrønner i 2024 i tillegg til de som alt er installert.

#### ***Store stuevinduer***

Lekkasjene i mange av de store stuevinduene har medført vesentlig økning i forsikringspremien. Det er svært kostbart å skifte disse vinduene og regnestykket på utskiftning viser at det vil ta anslagsvis 50-60 år før utskiftning blir lønnsom ift energibesparelser – vinduene blir derfor ikke skiftet før de evt punkterer.

Årsaken til lekkasjene er manglende ytre skallsikring mellom vindu og kledning. Styret besluttet derfor å få installert en mer robust ytre skallsikring. Basert på samtaler med IF vil vi kunne forvente reduksjon i forsikringspremien. Tiltaket med etablering av ny ytre skallsikring måtte også vært utført dersom vinduene hadde blitt besluttet skiftet i sin helhet.

Arbeidet med ytre skallsikring ble avsluttet i mars 2024 og har medført ubetydelig forstyrrelser for beboerne sammenlignet med full utskiftning av vinduet.

### ***Tilfluktsrom***

Tilstanden på tilfluktsrommet kunne vært bedre, men det fungerer til oppbevaring 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***

Det er gledelig å se at den nye lekeplassen er mye brukt. Styret har kun etterfylt støtsand i perioden.

### ***Vintervedlikehold***

Styret har endret avtale på dette til Areal Drift AS. Avtalen har fungert godt, men det har kommet noen henvendelser på manglende strøing ila vinteren. Firmaet har mange kunder og det vil derfor ikke være garantert brøytet og strødd på morgenene. Som regel blir det tatt ila dagen. På spesielle dager med f.eks trafikk-kaos oppfordres beboerne til å hente sand/salt i strøkassene og bidra til en trygg dag for seg og sine naboer.

### ***Sommervedlikehold***

Avtalen med Gravdal ble for dyr og Areal Drift AS har også fått denne avtalen. Vi ser frem til arbeidet som starter på sen vår 2024.

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

Styret vil fortsette å gjøre seg kjent med 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.

### ***Grøntanlegget***

Grøntgruppen har gjort en god innsats for å vedlikeholde og forskjønne grøntarealene til borettslaget. De har imidlertid bare ett fast medlem og tar gjerne imot flere, gjerne også yngre krefter.

### ***Takene***

Det har ikke vært skadesaker på takene og styret vurderer derfor ikke fornyelse av takene nå.

### ***Matavfall***

Etter litt oppstartsproblemer ser nå matavfallsordningen ut til å fungere.

## 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.

Årspremien for 2024 er på 623.414,- mens den for 2023 var på 389.642,-

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 i skadesaker 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 BOB og IF. 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 2023/2024 har det blitt omsatt 1 av borettslagets andeler; LH 274. Styret vil ønske kjøpere velkommen i Ospeli borettslag.

Pr. 31.12.23 har én andelseier overlatt bruken av boligen til andre (fremleie per familie). Det er pr. 31.12.23 ingen juridiske andelseiere i Ospeli Borettslag.

### 2.3.3. Vedlikehold

Se punktene over for mer utfyllende informasjon om utført vedlikehold.

## 2.4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

### *Miljøutvalget*

Det er nå to medlemmer i miljøutvalget. Av aktiviteter i 2024 har vi hatt solfest med boller og kaffe, og en grillsamling på lekeplassen. Det er planlagt flere aktiviteter utover året.

Styret ønsker flere til miljøutvalget. Styret oppfordre alle som ønsker det om å melde seg.

### *Dugnadsarbeid/ryddedager*

Det har vært gjennomført arbeid på dugnad (både felles og enkeltvis) i 2023–24. Styret ønsker å rette 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, rydding av busker i borettslaget o.l. gjennom hele året. Det har også blitt arrangert felles ryddedager i borettslaget.

Styret oppfordrer til godt oppmøte på dugnader og fellesøkter – dette bygger fellesskap og kanskje unngår vi å måtte kjøpe inn tjenester som kan løses med dugnad 😊

## **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 styret av 5 menn og 2 kvinner. Styret oppfordrer derfor valgkomitéen til å jobbe for god fordeling mellom kjønn i styret.

## **2.9.Forurensning av det ytre miljø**

Ospeli Borettslag kan ikke anses å bidra som forurensere av det ytre miljø. Det er gode ordninger ift avfallshåndtering av både restavfall, plast, papir og matavfall som ekspederes av BIR.

Utover dette leies det inn containere hvert år slik at både hageavfall og større oppryddinger i husstandene kan håndteres profesjonelt.

**Styret Ospeli borettslag**

**Bergen 4. April 2024**



**Ospeli Borettslag**  
**2023**

# Resultatregnskap 2023

Ospeli Borettslag  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2, 11	4 353 566	4 159 088	4 360 943	4 360 943
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 353 566</b>	<b>4 159 088</b>	<b>4 360 943</b>	<b>4 360 943</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Dugnad		16 200	23 425	110 000	35 000
Styrehonorar	3, 4	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	3	21 658	21 859	31 020	31 020
Avskrivninger	5	117 126	84 599	85 000	138 400
Felles strøm og varme		130 477	95 258	145 000	110 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		912 032	870 430	932 000	955 000
Andre driftskostnader	6	399 502	468 108	628 900	708 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	28 453	7 510	217 500	32 500
Vedlikehold	8	423 595	570 369	487 000	832 000
Forretningsførsel		127 403	116 764	124 400	128 000
Revisjonshonorar		18 400	12 250	12 250	18 275
Andre konsulentonorarer		0	10 875	4 000	4 000
Kontingent		17 700	17 700	17 700	17 700
Forsikring		389 632	243 524	390 000	390 000
Sikringsfond		4 302	4 087	4 100	4 100
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 756 480</b>	<b>2 696 757</b>	<b>3 338 870</b>	<b>3 554 495</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 597 086</b>	<b>1 462 330</b>	<b>1 022 073</b>	<b>806 448</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		53 549	15 830	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>53 549</b>	<b>15 830</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		455 868	264 927	425 162	539 400
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>455 868</b>	<b>264 927</b>	<b>425 162</b>	<b>539 400</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-402 319</b>	<b>-249 097</b>	<b>-425 162</b>	<b>-539 400</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 194 766</b>	<b>1 213 233</b>	<b>596 911</b>	<b>267 048</b>
Til/fra udekket tap		1 194 766	1 213 233	0	0
Sum disponeringer		1 194 766	1 213 233	0	0

Resultatrapport 2023 for Ospeli Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Ospeli Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	9, 10	8 250 627	8 250 627
Garasjer	9	819 513	819 513
Tomt	9, 10	291 006	291 006
Andre driftsmidler	5	451 200	253 796
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 812 346</b>	<b>9 614 942</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 812 346</b>	<b>9 614 942</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	7 237
Forskuddsbetalte kostnader		412 654	447 281
Andre fordringer		37 313	37 281
<b>Sum fordringer</b>		<b>449 967</b>	<b>491 799</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		1 526 458	1 468 439
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>1 526 458</b>	<b>1 468 439</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 976 425</b>	<b>1 960 238</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 788 771</b>	<b>11 575 181</b>

Balanserapport 2023 for Ospeli Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Ospeli Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		5 900	5 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 900</b>	<b>5 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	11, 12	-403 550	-1 598 316
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-403 550</b>	<b>-1 598 316</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-397 650</b>	<b>-1 592 416</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 13	9 296 870	10 175 717
Borettsinnskudd	10	2 324 600	2 324 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 621 470</b>	<b>12 500 317</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		42 701	34 331
Leverandørgjeld		328 471	420 184
Skyldige off. myndigheter		21 658	21 859
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		150 000	150 000
Påløpne renter		4 071	2 047
Annen kortsiktig gjeld		18 050	38 860
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>564 951</b>	<b>667 280</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>12 186 421</b>	<b>13 167 597</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 788 771</b>	<b>11 575 181</b>

Bergen,  
Styret for Ospeli Borettslag

Tom-Erik Fosse  
Styrets leder

Hiam Al-Falah  
Styremedlem

Helge Johnny Salbu  
Styremedlem

Kristoffer Bomo Johannessen  
Styremedlem

Geir Angell  
Nestleder

Balanserapport 2023 for Ospeli Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

**Note 2 - Felleskostnader**

		<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
3800	Andel felleskostnader	3 535 752	3 307 068	3 535 256	3 535 256
3804	Utleie garasje plasser	210 510	199 276	208 455	208 455
3805	Garasjeinnskudd	5 000	25 000	0	0
3812	Utleie parkeringsplasser	12 375	10 800	14 432	14 432
3815	Dugnadsinnbetalinger	212 400	212 400	212 400	212 400
3817	Bredbånd	317 892	355 416	355 400	355 400
3825	Leieinntekter El-bil	59 637	49 128	35 000	35 000
<b>Sum felleskostnader</b>		<b>4 353 566</b>	<b>4 159 088</b>	<b>4 360 943</b>	<b>4 360 943</b>

**Note 3 - Lønnskostnader**

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

**Note 4 - Styrehonorar**

		<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
5330	Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
<b>Sum styrehonorar</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>

**Note 5 - Andre eiendeler**

	<b>Snøfreser</b>	<b>Natursteinsmur</b>	<b>Veibom</b>	<b>Ladeanlegg 2020</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	22 315	73 575	74 216	422 994
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 315	73 575	74 216	422 994
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	84 599
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 315	73 575	74 216	253 796
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	169 198
Anskaffelsesår	2010	2009	2011	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2
	<b>Radonsug 2023</b>	<b>Lekeapparater 2023</b>		
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0		
Årets tilgang	90 993	223 536		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	90 993	223 536		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 207	26 320		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 207	26 320		
Bokført verdi pr.31.12	84 786	197 216		
Anskaffelsesår	2023	2023		
Antatt rest levetid (i antall år)	10	5		

**Note 6 - Driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	927	0	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	997	0	1 500	1 500
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	0	0	1 000	1 000
6300 Kostnader møter	1 480	3 600	5 000	5 000
6326 Snømåking og brøyting	23 796	57 218	65 000	130 000
6335 Containerleie/ -tømming	17 157	21 119	30 000	20 000
6336 HMS	0	4 989	13 000	13 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	200	0	0
6346 Radon	0	6 995	75 000	75 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	22 886	22 500	25 000	25 000
6370 Garasjer	0	0	5 000	5 000
6375 TV/Bredbånd	291 401	308 457	355 400	380 000
6391 Diverse serviceavtaler	9 614	19 244	15 000	15 000
6630 Egenandel ved skade	30 000	20 000	30 000	30 000
6860 Kursutgifter	700	0	0	0
6940 Porto	0	0	2 000	2 000
7120 Utlegg bompenger, parkering mm	0	0	1 000	1 000
7740 Øreavrunding	0	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	543	3 786	5 000	5 000
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>399 502</b>	<b>468 108</b>	<b>628 900</b>	<b>708 500</b>

**Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 IT utstyr	451	0	0	0
6502 Brannvernustyr	549	0	0	0
6503 Annet driftsmateriell	7 744	1 389	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	0	1 000	1 000
6510 Verktøy og redskap	9 815	1 381	5 000	5 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	7 855	0	0	0
6540 Inventar	0	1 639	2 500	2 500
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	0	590	205 000	20 000
6553 Abonnement og lisenser	2 040	2 511	4 000	4 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>28 453</b>	<b>7 510</b>	<b>217 500</b>	<b>32 500</b>

**Note 8 - Vedlikehold**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	22 682	0	20 000	20 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	44 527	89 430	50 000	50 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	22 356	7 963	10 000	10 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	257 809	308 401	191 000	191 000
6607 Vedlikehold fellesanlegg tilfluktsrom	0	0	1 000	1 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	0	20 000	20 000
6614 Vedlikehold maling	0	8 216	10 000	10 000
6616 Vedlikehold tak	0	8 761	30 000	30 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	76 222	147 599	155 000	500 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>423 595</b>	<b>570 369</b>	<b>487 000</b>	<b>832 000</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Note 9 - Bygninger**

	Bygninger	Tomt	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	8 250 627	291 006	819 513
Anskaffelseskost pr.31.12	8 250 627	291 006	819 513
Bokført verdi pr.31.12	8 250 627	291 006	819 513
Anskaffelsesår	1972	1970	1972

**Note 10 - Pantstillelser**

	2023	2022
Pantstillelser	11 621 470	12 500 317
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	9 361 146	9 361 146



**Note 11 Garasjer**

<b>Garasjeregnskap</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>INNTEKTER</b>				
Utleie garasjeplasser	210 510	199 276	195 100	197 900
Engangsinnskudd	5 000	25 000	0	15 000
Renteinntekt	0	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>215 510</b>	<b>224 276</b>	<b>195 100</b>	<b>212 900</b>
<b>UTGIFTER</b>				
Vedlikehold garasjer	0	0	25 501	80 249
Driftskostnader	0	0	8 291	0
Strøm	4 124	4 124	3 448	9 768
<b>Drift garasjer</b>	<b>4 124</b>	<b>4 124</b>	<b>37 240</b>	<b>90 017</b>
Forsikring	9 907	6 195	11 650	12 746
Forretningsfører	10 586	9 940	9 679	9 415
<b>Sum utgifter</b>	<b>20 493</b>	<b>20 259</b>	<b>58 569</b>	<b>112 178</b>
<b>FINANS</b>				
Rentekostnader lån	35 862	21 906	16 249	21 925
Avdrag lån	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Sum finans</b>	<b>135 862</b>	<b>121 906</b>	<b>116 249</b>	<b>121 925</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>55 031</b>	<b>82 111</b>	<b>20 282</b>	<b>-21 203</b>

**Garasjefond**

IB	-61 081	-143 192	-163 474	-142 271
Resultat 2022	55 031	82 111	20 282	-21 203
<b>UB</b>	<b>- 6 050</b>	<b>-61 081</b>	<b>-143 192</b>	<b>-163 474</b>

**Note 12 - Udekket tap**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum udekket tap	-403 550	-1 598 316

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.

**Note 13 - Langsiktig gjeld****Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.23: 5,39%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2016	1 500 000	
Nedbetalt tidligere	700 000	
Nedbetalt i år	100 000	
Lånesaldo 31.12		700 000
Beregnet innfrielsesdato: 31.01.2031		

**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.23: 5,39%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2019	15 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 941 691	
Nedbetalt i år	569 048	
Lånesaldo 31.12		8 489 261
Beregnet innfrielsesdato: 12.01.2035		

**Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 21 år		
Opprinnelig 2004	3 440 000	
Nedbetalt tidligere	3 122 592	
Nedbetalt i år	209 799	
Lånesaldo 31.12		107 609
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2025		

**Sum langsiktig gjeld****9 296 870****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner	5 436 807
--------------------------------	-----------

<b>Langsiktig gjeld fordelt pr andel</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Lån Dnb Bank ASA 12132602253	59	11 864	699 976
Lån Dnb Bank ASA 12138876045	59	143 886	8 489 274
Lån Husbanken 13547964	59	1 824	107 616

**Note 14 - Disponible midler**

	2023	2022
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 292 958</b>	<b>1 027 583</b>
Periodens resultat	1 194 766	1 213 233
Årets avskrivninger	117 126	84 599
Årets investeringer	-314 530	0
Avdrag lån	-878 847	-1 032 457
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>118 516</b>	<b>265 375</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 411 474</b>	<b>1 292 958</b>

## 275 Årsregnskap...

Name Date  
**Al-falah, Hiam** 2024-04-12

Identification

 Al-falah, Hiam

Name Date  
**Angell, Geir** 2024-04-11

Identification

 Angell, Geir

Name Date  
**Salbu, Helge Johnny** 2024-04-10

Identification

 Salbu, Helge Johnny

Name Date  
**Fosse, Tom-Erik** 2024-04-15

Identification

 Fosse, Tom-Erik

Name Date  
**Johannessen, Kristoffer Bomo** 2024-04-13

Identification

 Johannessen, Kristoffer  
Bomo



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 2023, 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 2023, 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 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 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 avviklet.

#### Offices in:

## 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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på 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 og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen  
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."

## Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-17 13:34:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V4EFP-G5QNK-MO7XP-JLPGP-SM5XO-1GKAT

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 2023-2024, dette er uendret fra siste 2 år.

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, infoskriv, SMS og mail. Vi har valgt å prioritere kontinuitet og stabilitet i styresammensetningen.

Det skal på årets generalforsamling 2024 velges:

### To styremedlemmer (2 år)

### To varamedlemmer (1 år)

#### Styremedlemmer som er på valg:

<b>Verv:</b>	<b>Navn:</b>	<b>Periode:</b>
Styremedlem	Hiam Al-Falah	2022-2024
Styremedlem	Kristoffer B.Johannsesen	2023-2024

#### Varamedlemmer som er på valg:

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

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

<b>Verv:</b>	<b>Navn:</b>	<b>Periode:</b>
Styreleder	Tom-Erik Fosse	2023-2025
Styremedlem	Geir Angell	2023-2025
Styremedlem	Helge Johnny Salbu	2023-2025

## Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen 2024

Det velges to styremedlemmer for to år:

<b>Verv:</b>	<b>Navn:</b>	<b>Periode:</b>
Styremedlem	Kristoffer B.Johannsesen	2024-2026
Styremedlem	Uavklart	2024-2026

Det velges to varamedlemmer for ett år:

<b>Verv:</b>	<b>Navn:</b>	<b>Periode:</b>
Varamedlem	Janne Skarbø	2024-2025
Varamedlem	Ivar Vevle	2024-2025

Styret konstituerer seg selv i henhold til vedtekter for Ospeli borettslag

Det har ikke lykket valgkomiteen å fremlegge et komplett kandidatur til styret. Spesifikt mangler det et styremedlem for å oppfylle Ospeli Brl sine vedtekter. Styret ber generalforsamlingen enten stille benkeforslag på forhåndsavklart kandidatur eller gi styret og leder av valgkomiteen fullmakt til å hente inn et siste styremedlem – enten internt eller eksternt.

## 6. Saker til votering

### 6.1.Søknad om fasadeendring nr 284

I november 2023 pusset vi opp deler av huset innvendig. I denne sammenheng ble eksisterende vindu og dør på rom som tidligere har vært bod, anbefalt oppgradert av utførende entreprenør. I A-rekken er dette rommet vestvendt i underetasjen.

Vi har tidligere for noen år tilbake i 2016 byttet og oppgradert altandører i borettslaget. I den sammenheng ble det også lagt frem tilbud om ny eller oppgradering av eldre dør til uteareal, terrassedør.

Vi har planlagt vår oppussingen siden før skifte av altandører og terrassedører. Vi valgte derfor den gang å avvente ny terrassedør da det ville lønne seg å gjøre dette i en sammenheng med resten av underetasjen.

Det var flere valgmuligheter både i stuen og til uteareal i 2016. Det gjaldt både skyvedører, vinduer og dører.

1. Dobble skyvedører på hele veggen i stuen.
2. Skyvedør og vindu på samme vegg.
3. Ingen skyvedør og isteden oppgradering av bare dør.
4. Døren kunne byttes ut med ny dør med hel/halvt vindu, en vegg eller et tak-til-gulv- vindu.
5. Oppgradering av eksisterende eller ny terrassedør ble valgt av noen.

Som kjent er det valgt ulike løsninger av beboere i borettslaget både i stuen ut til altan og terrassedør til uteareal. Og selve terrassedørene i borettslaget i dag er ikke gjennomgående like i størrelse, mål og utseende mtp med/uten vindu.

I denne oppussingen i 284 gikk vi ut i fra at det var flere valgmuligheter i tråd og stil med det som var allerede godkjent i 2016. Dette er grunnen til at vi ikke søkte om fasadeendring.

Det var ingen i rekke A som den gang byttet terrassedøren eller vindu i underetasjen. I andre rekker, med tilsvarende vestvendt terrassedør i underetasjen, eksisterer det flere ulike løsninger idag. Bilder nr 1-4

Vår løsningen i rekke A, med helt vindu i dør og vindu ved siden av, tenker vi kan representere en av flere valgmuligheter ved fremtidig oppussing.

Dette på lik linje med valgene vi fikk for stueløsning. Vår løsning med helt vindu i dør er gjennomtenkt og står i stil med valgt løsning i stuen med hel skyvedør.

Når det gjelder eksisterende vindu, er dette tidligere søkt og godkjent for. Utskifting av eldre vindu nå, var av nødvendighet. Når vi har 3 barn i hus og vi skal bruke dette til soverom er det av nødvendighet at vinduet er sikkert. Størrelsen på vinduet flukter med eksisterende høyde på døren, og det skaper et renere og mer symmetrisk arkitektonisk utseende.

Bilde nr 5.

Vi vil legge til at det per i dag ikke er noen standar løsning på noen av borettslagets dører og utganger. Det er flere gode løsninger og varianter både når det gjelder her terrassedører, altandører og inngangsdører.

Beboere, altså vi alle, har valgt ulikt etter ønske og behov.

Sammen med en fornuftig tanke om hva likhetsprinsipp innebærer, tenker vi at dette er noe det bør være rom for i et borettslag.

Ved å oppgradere og pusse opp boligen vår i så stor grad, ønsker vi å bo videre i Lillehatten.

Vi er en storfamilie med tre barn og hund, og med behov for å utnytte og effektivisere plassen vi bor på.

Bildene under er godkjent av huseiere.

Bilde 1-4





Bilde 5



Ta kontakt om det er noe dere lurer på. Dere er velkommen på befarig om ønskelig.

Mvh  
Erik Krogh og Silje Holm Johannessen

### **Styrets kommentar**

Styrets vurdering er at terrassedøren utgjør fasadeendring. Vinduet er godkjent av tidligere generalforsamlinger og er således ikke tema. Terrassedør med kledning er ikke fasadeendring, men en glassdør på denne delen av fasaden utgjør en fasadeendring og må dermed behandles av generalforsamlingen.

Styret ber Generalforsamlingen ta stilling til godkjenning av søknaden. Ettersom dette er fasadeendring kreves det jmf vedtektene 2/3 flertall.

### ***Anbefalte forutsetninger for evt vedtak:***

Dersom søknaden godkjennes av Generalforsamlingen skal andelseier straks kontakte Bergen Kommune for å avklare spørsmål om behov for byggesak pga fasadeendring. Styret skal kopieres på svaret fra Bergen Kommune. Dersom fasadeendringen krever byggesøknad skal andelseier, så raskt som mulig og senest innen 1 mnd, selv utarbeide søknad og påkoste dette iht de krav Bergen Kommune stiller.

Fremtidig vedlikehold og skadesaker knyttet til egne installasjoner er andelseiers egen kost og andelseier plikter å opplyse om dette ved evt salg.

Dersom søknaden ikke godkjennes av Generalforsamlingen skal andelseier, så raskt som mulig og senest innen 2 måneder, tilbake stille fasaden.

## **6.2.FORSLAG TIL FORMULERINGSENDRINGER I ORDENSREGLEMENTET FOR OSPELI BORETTSLAG. OG AT DETTE FORSLAGET SKAL ERSTATTE DET EKSISTERENDE.(Nr 206 og 248)**

1. Fyll opp bosspannet før det settes ut. Det sparer b/l for ekstraavgifter. Eventuelt kan du legge boss dvs restavfall ( ikke plast og papir ) i spann som allerede er satt ut, og hvor det er plass. Spann må ikke overfylles , lokk skal være lukket tett til.

BOSS SETTES UT KVELDEN FØR HENTING (TORS DAG KVELD FOR RESTAVFALL, OG SØNDAG FOR PAPIR/PLAST OG MATAVFALL) .

IKKE LEGG MATAVFALL I SPANN FØR DE ER SATT TILBAKE PÅ SINE FASTE Plasser ETTER TØMMING.

BOSSPANN HENTES TILBAKE PÅ TØMMEDAGEN FØR KL 22. BEHOLDERNE SKAL VÆRE MERKET MED HUSNUMMER.

2. ANDELSEIER HAR ANSVAR FOR AT TRÆR OG BUSKER IKKE VOKSER UTOVER PRIVAT EIENDOM. HEKKER/BUSKER OG TRÆR MÅ IKKE VOKSE UT OVER KANTSTEINER. EI HELLER VOKSE HØYERE ENN HUSTAKET ELLER PÅ ANNEN MÅTE VÆRE TIL SJENANSE FOR NABO. VÆR OGSÅ VARSOM MED BEPLANTNING OPP ETTER HUSVEGGER DA DETTE KAN MEDFØRE RÅTESKADER.

HOLD DET RENT OG RYDDIG UTENFOR HUSET DITT.

3. TA HENSYN TIL NABOENE DINE, UNNGÅ SJENERENDE STØY. STØYENDE ARBEID SOM HAMRING OG SAGING I ELLER UTENFOR HUSET MÅ IKKE UTFØRES ETTER KL 20 PÅ HVERDAGER OG KL 18 LØRDAGER. STØYENDE ELLER SJENERENDE ARBEID SOM F EKS PLENKLIPPING SKAL IKKE UTFØRES PÅ SØN- OG HELLIGDAGER.

4. UNNGÅ UNØDVENDIG BILKJØRING MELLOM REKKENE. HUSK VI HAR MANGE SMÅ BARN. PARKERING SKJER KUN PÅ OPPMERKEDE Plasser, OG MED GYLDIG PARKERINGSBEVIS . HUSK AT EN FEILPARKERT BIL KAN VÆRE NOK TIL AT BRANNBIL OG AMBULANSE IKKE KOMMER FREM I TIDE. FEILPARKERTE BILER KAN FJERNES PÅ EIERS BEKOSTNING (VED BESLUTNING AV STYRET ELLER AV DEN STYRET BEMYNDIGER).  
DE SOM DISPONERER GARASJE SKAL PARKERE BILEN SIN I DENNE.

SYKLER, MOTORSYKLER , ELSPARKESYKLER O.L. PARKERES PÅ EGEN EIENDOM ELLER I GARASJE.

5. DET ER Plass TIL Å VASKE BIL UTENFOR TILFLUKTSROMMET, OG SLANGE TIL SPYLING FINNES INNENFOR DØREN. RYDD OPP ETTER DEG NÅR DU ER FERDIG. DET ER IKKE TILLATT Å VASKE BIL PÅ DENNE Plassen NÅR DET ER FROST.

6. DET ER IKKE TILLATT Å HOLDE HUND ELLER KATT UTEN STYRETS SAMTYKKE. HUNDEN SKAL VÆRE I BÅND OG IKKE SLIPPES LØS I BORETTSLAGET. HUNDEEIER PLIKTER Å FJERNE EKSKREMENTER ETTER SIN HUND PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM. TA POSEN MED DEG. DEN SKAL IKKE KASTES I SPANN SOM STÅR UTE

7. FOTBALLSPILL MELLOM HUSREKKENE ER IKKE TILLATT. ALT BALLSPILL SKAL FOREGÅ PÅ BORETTSLAGETS BALLPlass.

8. ANDELSEIERNE PLIKTER Å VEDLIKEHOLDE/RENGJØRE EVENTUELL OLJEBRENNER FOR Å UNNGÅ SOTING OG SJENERENDE LUKT I BORETTSLAGET.

**Styrets kommentar**

Styrets vurdering av forslaget er at eksisterende ordensregler er godt nok beskrevet.

Generalforsamlingen bes ta stilling til spørsmålet om omskriving skal godkjennes i sin helhet eller ikke, og forslaget krever simpelt flertall.



### **Ordensregler for Ospeli borettslag**

Regler må vi ha, men like viktig er det at du er med på å skape et godt bomiljø. Ta hensyn til andre i borettslaget. Gjør ditt for å skape trivsel for deg selv og andre.

1. Beholdere for papir og restavfall, samt plastsekker, settes ut tidligst kvelden før henting og før kl. 22:00. Beholderne hentes tilbake tømmedagen før kl. 22:00. Beholderne må ikke overfylles da dette gjør at lokket ikke lukker tett til. Beholderne skal være merket med husnummer.
2. Andelseier skal sørge for at trær og busker på de private områdene ikke vokser høyere enn hustaket, eller på annen måte er til sjenanse for nabo. Hekker/busker og trær må ikke vokse ut over kantsteiner mot vei. Man må også være varsom med beplantning opp etter husvegger, da dette kan medføre råteskader. Hold det rent og ryddig utenfor huset ditt.
3. Støyende arbeid som hamring og saging i eller utenfor huset må ikke utføres etter kl.20.00 på hverdager (kl. 18.00 på lørdager). Støyende eller sjenerende arbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager.
4. Innenfor borettslaget er det ikke lov å parkere utenom de oppmerkede parkeringsplassene. Husk at en feilparkert bil kan være nok til at en brannbil ikke kommer frem i tide. Kjør minst mulig innenfor laget, husk vi har mange små barn. Feilparkerte biler kan fjernes på eiers bekostning (ved beslutning av styret eller av den styret bemyndiger). De som disponerer garasje skal parkere bilen sin i denne.
5. Det er plass til å vaske bil utenfor tilfluktsrommet, og slange til spyling finnes innefor den ytterste døren. Rydd opp etter deg. Det er ikke tillatt å vaske bil på denne plassen når det er frost.
6. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten styrets samtykke. Hunden skal ikke slippes løs i borettslaget. Hundeeier plikter å fjerne ekskrementer etter sin hund på borettslagets eiendom.
7. Fotballspill mellom husrekkene er ikke tillatt. Det henvises til borettslagets ballplass.
8. Andelseierene plikter å vedlikeholde-/rengjøre eventuell oljebrenner for å unngå soting og sjenerende lukt i borettslaget.

Styret i Ospeli BRL

Dato: GF 2012