

Fyllingsdalen, 3. januar 1974.

Sandli

B O B

16 APR. 1974

Til borettslaverne i
Ospeli Borettslag.

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Lyshovden
skole's aula

onsdag 16. januar 1974 kl. 19.00.

DAGSORDEN:

Etter Ospeli Borettslags vedtekter § 11:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjør og anvendelse av overskudd.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Innkomne forslag.

Vennligst møt presis, - og ta med disse papirer.

Med hilsen

Styret.

Årsmelding fra styret.

1. Følgende medlemmer til styret ble valgt på generalforsamlingen 30. mars 1973:

Styremedlem	Eli Aardal.
"	Kjell Åse.
1. varamann	Hans Jordal.
2. "	Edith Woldseth.
3. "	Terje Storegjerd.
4. "	Aase Husum.

BOB's oppnevnte representant: Thorleif Johannessen.

Det har vært avholdt 11 styremøter, 4 arbeidsutvalgsmøter og 1 ekstraordinær generalforsamling.

Styret har i perioden hatt denne sammensetning:

Formann:	Jon Persen.
Varaformann:	Per Albriksen.
Sekretær:	Eli Aardal.
Styremedlem:	Kjell Åse.
1. varamann:	Hans Jordal.
2. "	Edith Woldseth.
3. "	Terje Storegjerd.
4. "	Aase Husum.

28.8.1973 fratrådte Jon Persen som formann og følgende ble konstituert:

Formann:	Per Albriksen.
Styremedlem:	Hans Jordal.

Arbeidsfordelingen innen styret har vært:

Formann:	Løpende drift og økonomi.
Varaformann:	Reklamasjoner.
	Vedlikeholdsansvar utomhus.

Sekretær:	Sekretærarbeid.
-----------	-----------------

Styremedlem:	Formann for anleggsutvalget.
--------------	------------------------------

BOB's oppnevnte representant.

2. Det har vært oppnevnt følgende utvalg.

ANLEGGSSUTVALG:

Formann og dugnadsleder:	Kjell Åse.
	Aase Husum.
	Terje Storegjerd.

BEPLANTNINGSUTVALG:

Formann: Kjell Åse.
 Fru Sætersdal/H.
 Fru Andersen/A.
 Fru Endresen/B.
 Hr. Kalve/C.
 Hr. Sande/D.
 Hr. Lövfall/E.
 Hr. Hopen/F.
 Fru Schumann Olsen/G.

LEKE-RASTEPLASS- OG TILFLUKTSROMUTVALG:

Formann: Hans Jordal.
 Leke/rasteplasser: Fru Woldseth/D.
 Fru Albriksen/E.
 Fru Isaksen/F.
 Hr. Opheim/F.
 Hr. Røed/B.
 Tilfluktsrommet: Hr. Lie/D.
 Fru Lien/A.

VALGKOMITE:

Formann: Magne Aga/B.
 Fru Hansen/A.
 Hr. Rasmussen/C.
 Fru Sande/D.
 Hr. Åkre/E-F.
 Hr. Smilden/G-H.

3. Dugnad:

Det ble i 1973 skrevet ut 37 timer, 27 om våren og 10 om høsten. I tillegg kom beising av eget hus. Om våren var det også avsatt tid til å ta igjen manglende dugnadstimer fra 1972. Det foreligger ennå ikke oversikt over antall timer utført på dugnad.

Det meste av vårens dugnad gikk med til klargjøring for asfaltering. Det ble lagt 130 m steinkanter og 7 m betongsteinkanter. Veier og kummer ble justert. (Asfaltering ble utført i mai). Opparbeiding av grøntanlegg ble foretatt, og bortimot halvparten av beplantningen ifølge beplantningsplanen ble gjennomført.

Om høsten ble det utført en del rydding, og forberedelse til forstøtningsmur ved rekke D. Rekkverk i snarvei ble satt opp. Legging av trappetrinn i vei ved lekeplass ble fortsatt. Tørkestativ ved rekke C ble ombygd. Oppmerking av parkeringsplasser ble påbegynt. (Inklusive garasjer har vi plass til 59 biler innen området).

Det ble innhentet anbud på beis, dette lød på kr. 14.500.--. Ved å lage beisen selv og utføre beisingen på dugnad fikk man en besparelse på ca. kr. 10.000.--.

4. Tilfluktsrommet:

Forslag og kostnadsoversikt for innredning av tilfluktsrommet er utarbeidet.

5. Leke- og rasteplasser:

Forslag til videre anskaffelsesplan er utarbeidet og vil bli oversendt det nye styret til behandling.

6. Reklamasjoner:Vannskader på bad i rekke B.

Man er kommet til enighet med BOB og de respektive boretts-havere om hvordan skadene skal utbedres og arbeidet er kommet i gang.

TV-antennen.

Radiostøykontrollen har undersøkt anlegget og funnet lednings-nettet i orden. TV-antennen er blitt hevet og justert.

Vann på takene.

Befaring ble avholdt 18.5.1973, og man ble enig om at tak-tekkerne skulle se nærmere på saken og komme med forslag til utbedring. Saken er ikke ferdig utredet ennå.

Stige på de høye skorsteinene.

Borettslaget har fått pålegg om å montere fast stige på de høye skorsteinene (p.g.a. denne mangel blir disse pipene ikke feilet). Stigene skulle vært montert samtidig med at pipene ble laget, men p.g.a. en glipp fra byggeledelsen er de ikke montert. Styret regner med at saken vil bli ordnet med det første.

Borettslagers indre reklamasjoner.

Godkjente reklamasjoner fra årsbefaringen som ikke er utført innen 1.12.1973 vil bli utført av BOB for de respektive byggmestres regning.

7. Diverse saker:Gjerder langs rekkene.

Det kom inn 42 utfylte spørreskjema. Av meningsmålingen kan det trekkes følgende konklusjon:

Det kan være gjerder langs alle rekkene, og det er ikke nødvendig at alle gjerder er like. Imidlertid må alle gjerder i en hel gate være like (f.eks. mellom E og F). Det må være full enighet i en rekke om at gjerder skal oppsettes langs hele rekken, og borettslaverne må selv bekoste og vedlikeholde gjerdene. Planer om oppsetting av gjerder må godkjennes av styret før igangsetting.

Styret tar sikte på at disse retningslinjene følges ved oppsetting av gjerder. Forøvrig kan det opplyses at borettslaverne ikke har noe enhetlig syn angående gjerdetype.

Dør til fellesareal:

Det kom inn 43 utfylte spørreskjema.

26 ønsker dør.

16 ønsker ikke dør.

1 vet ikke.

Det er nedsatt følgende komite til å arbeide videre med saken:

S. Hopen/F.

T. Osen/A.

O. Rasmussen/C.

G. Smilden/H.

E. Aardal/B.

Brannsikring av borettslaget.

Da det på ekstraordinær generalforsamling ble reist tvil om brannvesenets godkjenning av husene, har styret undersøkt saken og er kommet frem til følgende:

Det er ikke noe krav i byggeforskriftene angående ekstra rømmevei i husene ved Ospeli Borettslag. Vi har heller ikke fra noen av de offentlige myndigheter i Bergen mottatt tilleggskrav angående brannsikring i Ospeli Borettslag. Byggearbeidene er utført i henhold til opprinnelige planer, og de tilleggskrav som kom angående byggemeldingen, er det tatt hensyn til under oppførelsen av husene.

Daginstitusjon på Bråtet.

Styret har tatt kontakt med fru Axelson i Fellesutvalget for daginstitusjoner i Fyllingsdalen og har fått en redegjørelse for byggingen av Allestadhaug daginstitusjon på Hesjaholtet. Deretter ble Lillehaten og Bråtet's borettslag kontaktet for å diskutere mulighetene for et samarbeid, svar fra disse skulle vært oss i hende innen 1.9., men er ennå ikke mottatt.

Slik styret ser saken idag, er det liten interesse for daginstitusjon på Bråtet, og styret har derfor henlagt saken.

8. Økonomi.a) Asfaltering.

Asfalteringen kom på kr. 66.850,80. Av dette er det pr. 30.9.1973 betalt kr. 53.480,64. Da oppmåling hadde funnet sted uten at borettslaget var representert ble 80 % av fakturabeløpet utbetalt etter avtale med Nodest. Det resterende, kr. 13.370,16, skulle utstå til ny oppmåling hadde funnet sted med representanter fra Nodest og Ospeli Borettslag. For nyet oppmåling var identisk med den første og derfor står Nodest som kreditor pr. 30.9.1973 med kr. 13.370,16.

b) Likviditetsmessig underskudd.

Regnskapet bærer preg av den store anleggsvirksomhet som har pågått i vårt borettslag i perioden 1972 - 1973. Det er ført opp kr. 99.860.- som påkostninger i denne perioden og den vesentligste del av dette beløpet skyldes utgifter til asfalteringen. Påkostningene er dekket dels ved at

boretthshaverne har betalt kr. 23.600.- til asfaltering, dels ved dugnadsavgift, dels ved budsjetterte midler for vedlikehold og drift og dels ved midler budsjettert i forrige periode. De midler som er innbetalt i forrige periode er her oppført som "Likviditetsmessig underskudd". Det likviditetsmessige underskudd er dekket som følger:

kr. 30.000.- fra investeringsfondet (som må er avviklet i henhold til intensjonen ved opprettelsen).
kr. 10.846.- fra vedlikeholdsfondet.

c) Overskudd på regnskapet.

Etter styrets mening er regnskapet tilfredsstillende, og styret foreslår at overskuddet pr. 30.9.1973, kr. 652.-, overføres til vedlikeholdsfondet.

Fyllingsdalen, 2. januar 1974.

Hans Jordal
Styremedlem.

Thorleif Johannessen
BOB's representant.

Kjell Ase
Styremedlem.

Eli Aardal
sekretær.

Per Albriktsen
Formann.

Valg.

Av det sittende styret er det bare styremedlemmene Eli Aardal og Kjell Åse som skal fortsette.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til de ledige plasser i styret:

Formann:	Per Walbeck Sørensen	rekke	H
Styremedlem:	Harald Kalve	"	C
1. varamann:	Egil Woldseth	"	D
2. "	Per Michal Blytt	"	F
3. "	Per Lövfall	"	E
4. "	Anne Grethe Lien	"	A

Styrets forslag til valgkomite for neste generalforsamling:

Formann:	Hr. Rasmussen	rekke	C
	Fru Hansen	"	A
	Hr. Åkre	"	E
	Hr. Storegjerde	"	H
	Hr. Eltvik	"	D
	Hr. Fidjestøl	"	B
	Hr. Isaksen	"	F
	Hr. Andersen	"	G

Forslag til delegerte til BOB's generalforsamling:

Styrets formann.
Varaformann.

Innkomne forslag.

1. Styret fremmer forslag om at det overføres kr. 3.000.- fra konto for vedlikehold og drift til vedlikeholdsfondet.

Etter styrets mening bør borettslaget opparbeide en reservekapital på ca. kr. 10.000.-, som skal brukes til uforutsette reparasjoner etc.

2. Styret vil på bakgrunn av de innhentede priser for utstyr til tilfluktsrom, fremme dette forslag for generalforsamlingen:

"Ønsker generalforsamlingen at tilfluktsrommet skal utnyttes til fritidsformål for borettslagets beboere ?".

Generalforsamlingen må være klar over at dette krever stor interesse og arbeidsinnsats fra samtliga av beboerne da det til enhver tid må være en som kan ha tilsyn med rommet når det er i bruk. Dersom det svares ja på spørsmålet, ber generalforsamlingen styret om å utrede finansiering av det nedenforstående utstyr som er nødvendig for at tilfluktsrommet skal kunne benyttes, f.eks. ved lån gjennom BOB eller ved direkte utbetaling fra borettsshaverne/borettslaget.

Vifte for oppvarming og lufttilførsel, inklusiv kanaler og styring.

Elektrisk arbeid.

Vinduer og dører.

Gulvbelegg.

Innkjøp av diverse utstyr, bord, stoler etc.

Samlet pris pr. desember 1973 ca. kr. 35.000.--. ekskl. moms.

Taps -og vinningskonto for 1.10.72 - 30.9.73.

UTGIFTER:

Styrehonorar	Kr.	3.000,-
Forretningsførsel BOB	"	7.491,-
Revisjonshonorar	"	550,-
Forsikringspremie	"	7.999,-
Elektrisk strøm	"	747,31
Vedlikehold og drift	"	2.080,51
Påkostninger 1972 - 1973	"	99.860,79
Eiendomsskatt og -avgifter	"	18.121,39
Renter Husbanklån	"	219.181,75
Renter garasjelån	"	6.972,75
Renter underfinansiering 1.5.72 - 30.9.72	"	1.036,-
Renter av festeavgift 1.1.71 - 31.5.73	"	813,-
Avdrag Husbanklån	"	42.500,-
Avdrag garasjelån	"	6.000,-
	Kr.	<u>416.353.50</u>

INNTEKTER:

Leie boliger	Kr.	329.220,-
Leie garasjer	"	12.305,-
Renter	"	3.272,-
Innbetalt av borettsshaverne for asfaltering	"	23.600,-
Innbetalt av borettsshaverne for lekeapparater	"	1.770,-
Dugnadsavgift	"	3.060,-
Tilbakeføring av avsetning til renter og avdrag Husbanken	"	2.191,-
Likviditetmessig underskudd kr. 40.845.50 som foreslås dekket slik:		
Investeringsfondet oppløses	kr.	30.000,-
Av vedlikeholdsfondet	"	<u>10.845,50</u>
	"	40.845.50
	Kr.	<u>416.353.50</u>

75 OSPELT BORETTSLAG
Balanse pr. 30.9.1973.

AKTIVA:		PASSIVA:	
Bygg		Egeninvestering.	
påkostninger i tidligere	kr. 7.184.494.87	Andelsinnskudd	kr. 5.900.00
perioder, opprinnelig ført		Borettsinnskudd	" 2.324.600.00
som vedlikeh. 10.191.87		Annen egeninvestering i byggene	kr. 59.994.87
påkostninger		påkostninger tidligere per.	" 10.191.87
72/73		påkostninger 72/73	" 99.860.79
Opparbeidelser		Opparbeidelser 72/73	" 51.230.00
72/73	51.230.00	Avdrag lån 72/73	" 48.500.00
Garasjer	kr. 7.345.777.53	Investert i skrivemaskin	" 840.00
Skrivemaskin	" 144.000.00	Avsetning til renter og avdrag	kr. 23.871.00
Leierestanser	" 840.00	Husbanken	" - 2.191.00
I mellomregning BOB (likvider)	" 3.775.00	Pr. 30.9.73	kr. 21.680.00
	" 181.407.54	Investeringsfond	" 0.-
		Pr. 30.9.73	" 30.000.00
		Vedlikeholdsfond pr. 1.10.73	kr. 11.498.27
		Pr. 30.9.73	" - 10.845.50
		Fremmedinvestering.	
		Husbanken, 1. pr. lån	kr. 4.000.000.00
		Husbanken, 2. " "	" 751.500.00
		Bergens Sparebank, garasjelån	" 84.000.00
		Deposittum i garasje	" 54.000.00
		Deposittum framleie	" 2.500.00
		Byggekreditorer	" 144.724.61
		Leieforsknud	" 1.505.00
		Modest Bergen A/S, ikke betalt	" 13.370.16
		Styrehonorarer, ikke betalt	" 750.00
			kr. 5.052.349.77
			kr. 7.675.800.07

Byggenes bokførte verdi er de faktiske byggekostnader, uten avskrivning.

	Regnskap 1.5.72- 30.9.72	Budsjett 1.10.72- 30.9.73	Regnskap 1.10.72- 30.9.73	Budsjett 1.10.73- 30.9.74	Budsjett 1.10.74- 30.9.75
<u>INNTEKTER:</u>					
Leie boliger	135.405	329.220	329.220	329.220	329.220
Leie garasjer	4.180	10.740	12.395	11.880	11.880
Renter av fond	-	-	-	1.416	1.500
Renter for øvrig	1.635	3.272	3.272	3.244	3.218
Innbetalinger av borettslavere	-	-	25.370	-	-
Dugnadsavgift	1.320	-	3.060		
	142.540	343.232	373.317	345.760	345.818
<u>UTGIFTER:</u>					
Styre honorarer	1.200	-	3.000	3.000	3.500
Forretningsførsel BOB	5.409	7.491	7.491	7.491	9.000
Revisjonshonorar	230	550	550	550	600
Forsikringspremie	6.952	7.600	7.999	8.800	10.000
Elektrisk strøm	126	300	747	1.000	1.100
Vedlikehold og drift	342		2.081		
Påkostninger	8.399	25.100	29.861	27.000	29.000
Skrivemaskin	840				
Eiendomsskatt og -avgifter	3.400	15.934	18.121	22.800	24.000
Renter Husbanklån	109.571	219.171	229.182	217.050	214.920
Renter garasjelån	-	6.969	6.973	5.850	5.175
Andre renter	-	1.036	1.849	-	-
Avdrag Husbanklån	21.250	42.600	42.500	42.500	42.500
Avdrag garasjelån	-	6.000	6.000	9.000	9.000
Avsetning til renter og avdrag Husbanken	- 19.729	1.578	- 2.191	- 175	- 175
Overskudd/Underskudd	4.550	8.903	- 40.846	894	- 2.802
	142.540	343.232	373.317	345.760	345.818