

Fyllingsdalen den 10. november 1975

Til Borettsshaverne i
Ospeli Borettslag.

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Ospeli
Borettslag på Lyshovden skole

onsdag 3. desember 1975 kl. 19.00.

DAGSORDEN:

Etter Ospeli Borettslag's vedtekter § 11:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjør.
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.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

2.1. Følgende medlemmer til styret ble valgt på generalforsamlingen 13. november 1974:

Styremedlem: Per Michal Blytt.
Sekretær: Eli Aardal.

1. varamann: Egil Woldseth.
2. " Marit Andersen.
3. " Per Lövfall.
4. " Öyvind Rønning.

Dessuten ble følgende revisorer til huskassen valgt:

Nelvin Farstad/C.
Fru Andersen/A.

Det har i styreperioden vært avholdt 6 styremøter og 1 ekstraordinær generalforsamling. (Referat fra ekstraordinær generalforsamling er sendt borettskamerne).

Styret har i perioden hatt denne sammensetning:

Formann: Per Walbeck Sörensen.
Varaformann: Per Michal Blytt.
Sekretær: Eli Aardal.
Styremedlem: Harald Kalve.

1. varamann: Egil Woldseth.
2. " Marit Andersen.
3. " Per Lövfall.
4. " Öyvind Rønning.

BOB's oppnevnte representant: Thorleif Johannessen.

Arbeidsfordelingen innen styret har vært:

Formann: Löpende drift og økonomi.
Varaformann: Formann for dugnads- og anleggsutvalget.
Sekretær: Sekretærarbeid.
Styremedlem: Reklamasjoner og vedlikeholdsansvar.

2.2. Valgkomite - valgt på generalforsamlingen 13. nov. 1974:

Formann: Kjell Åse/A.
 Bjarne Fidjestøl/B.
 Helga Johnsen/C.
 Odd Eltvik/D.
 Tore S. Isaksen/F-E.
 Fru Berentsen/G-H.

2.3. Det har vært oppnevnt følgende utvalg:Dugnads- og anleggsutvalget:

Formann og dugnadsleder: Per Michal Blytt.
 Dugnadsleder: Kjell Åse.
 " Gunnar Smilden.
 Materialforvalter: Egil Woldseth.

Miljøutvalget:

Formann: Per Michal Blytt.
 Edith Woldseth/D (inntil 29.10.75).
 Marit Andersen/G.
 Magne Aga/B.
 Hr. Knudsen/C (inntil 15.10.75).
 Öyvind Rønning/A.
 Hans E. Hansen/E.
 Fru Sörensen/C (f.o.m. 15.10.75).
 Egil Woldseth/D (f.o.m. 15.10.75).
 Gunnar Smilden/H.

Rekkeledere:

Rekke	A	Öyvind Rønning.
"	B	Magne Aga.
"	C	Kjell Olsen.
"	D	Johan Lie.
"	E	Hans E. Hansen.
"	F	Sverre Hopen.
"	G	Terje Andersen.
"	H	Gunnar Smilden.

2.4. Dugnad:

Det ble i 1975 skrevet ut 12 timer dugnad, 10 om våren og 2 om høsten. I tillegg er beboerne oppfordret til frivillig dugnad mot en godtgjørelse på kr. 16.- pr.time.

Dugnaden har delvis vært en opprydding og vedlikehold av veier og fellesarealer, og delvis en ferdiggjørelse av tidligere påbegynte anleggsarbeider.

Det har vært god interesse for å utføre dugnad som vedlikeholdsarbeider, mens det har vært en meget dårlig oppslutning om ferdiggjørelse av anleggsarbeidene. Det gjenstår fortsatt anleggsarbeider med gjerde på stupet ved innkjørselen, med mur ved sydenden av rekke D, med terrengjustering øst for søndre del av rekke B, med opparbeidelse av terrenget mot turveien (nord) og nordøst for tilfluktsrommet. Dersom beboerne nekter å fullføre disse arbeider blir styret tvunget til å søke assistanse hos entreprenører, såfremt slik assistanse kan skaffes. Dette vil medføre meget store belastninger på driftsbudsjettet som igjen fører til husleieøkning.

I midten av oktober ble det startet opp med frivillig dugnad i tilfluktsrommet. Det arbeides hver mandag til torsdag fra kl. 19.00 til kl. 21.00. Med god oppslutning kan arbeidene ferdiggjøres innen jul, og alle oppfordres til å delta.

Det ukentlige renhold og vedlikehold av fellesarealer har foregått etter en frivillig ordning ledet av rekkelæderne. Denne ordning fungerer meget dårlig. Noen jobber etter gode rutiner, men de fleste gjør ingen ting. Dette virker meget urettferdig og styret må foreta en sterkere organisering.

2.5. Dør til fellesareal:

På ekstraordinær generalforsamling 13. mai 1975 ble det gitt godkjenning for innsetting av ekstra dør ut til fellesareal, og det er nu innsatt dør i 32 hus.

2.6. Vedlikehold av takene:

Fjeldhammer Brug har foretatt årsbefaring av takene og konkluderer med at takene er i bra stand.

2.7. Økonomi:Årsregnskap 1.10.1974 - 30.9.1975.

Som det fremgår av regnskapet er det i denne regnskapsperioden medgått en del midler, kr. 37.539.-, til påkostninger. De største postene er tilfluktsrommet, fellesantenneanlegget og pipestiger.

Vi har fått et tilskudd fra Bergen kommune på kr.15.539.-, og dette har ført til at vi kunne sette tilfluktsrommet i stand uten å gå på lånemarkedet. Vi har også fått et tilskudd fra Kommunal og arbeidsdepartementet på kr.10.000 til tilfluktsrommet, men disse midler får vi ikke for arbeidene er avsluttet.

Regnskapet er gjort opp med et driftsunderskudd på kr. 7.460,29, som foreslås dekket av vedlikeholdsfondet.

Styret er fornøyd med regnskapet selv om det er et underskudd, når man ser det på bakgrunn av den store avgiftsøkning det har vært i denne regnskapsperiode. Det anbefales at regnskapet godkjennes.

Resten av avsetninger til byggekreditorer, kr. 33.385,70, har vi ført som oppgjørsgevinst pr. 30.9.1975 og avsatt til leiereguleringsfond.

Budsjett for 1975/76.

I budsjett for 1975/76 er eiendomsavgiftene forhøyet med 10 % pr. 1.6.76. En slik forhøyelse kan i øyeblikket virke sannsynlig. Budsjettet er dermed gjort opp med underskudd kr. 31.000.- med uforandret leie.

Med uforandret husleie blir foreløpig budsjett for neste periode, 1976/77, gjort opp med underskudd kr. 76.500.-:

Budsjettert underskudd 1975/76	kr. 31.000..
Ökning i renter og avdrag til Husbanken	" 36.000..
10 % ökning i övrige kostnader	" 9.500..
Budsjettert underskudd 1976/77	kr. 76.500..

Leien bör förhöyes pr. 1.6.1976 slik at den dekker:

Budsjettert underskudd 1.10.75-30.9.76	kr. 31.000..
Budsjettert underskudd 1.10.76-30.5.77	" 51.000..
kr. 76.500.- X 8/12	kr. 82.000..

som utgjör 25 % av nåværende leie.

Imidlertid dekker leiereguleringsfondet kr. 33.000.-, slik at det blir igjen å dekke ved leieforhøyelse pr. 1.6.1976 kr. 82.000.- - kr. 33.000.- = kr. 49.000.-. Det utgjør 15 % av nåværende leie.

Således anbefales det at leiereguleringsfondet benyttes til utgiftsdekning i perioden 1.10.75 - 30.9.76 og at leien forhøyes med 15 % pr. 1.6.1976.

Renter og avdrag til husbanken vil stige ytterligere med kr. 22.000.-. Med øvrige utgiftsøkninger trukket inn ser det ut til at leien ordinært bør forhøyes ytterligere pr. 1.6.1977.

Fyllingsdalen den 10. november 1975.

Harald Kalve
Harald Kalve
styremedlem.

Egil Woldseth
Egil Woldseth
1. varamann.

Torleif Johannessen
Torleif Johannessen
BOB's representant.

Per Michal Blytt
Per Michal Blytt
styremedlem.

Eli Aardal
Eli Aardal
sekretær.

Per Walbeck Sørensen
Per Walbeck Sørensen
formann.

<u>Utgifter.</u>		<u>Inntekter.</u>
Forretningsførsel BOB	kr. 8.615,-	Leie boliger kr. 329.220,-
Revisjonshonorar	" 600,-	" " 11.880,-
Forsikringspremie	" 12.000,-	" " 834,-
Elektrisk strøm	" 1.173,10	" " 3.540,-
Vedlikehold og drift	" 5.104,65	
Påkostninger	" 37.539,04	Reduksjon av avsetning til renter og avdrag Husbanken " 175,-
Eiendomsskatt og-avgifter	" 31.985,85	Tilskudd til vei fra Bergen Kommune " 15.398,60
Renter , husbanklån.	" 214.934,25	Driftsunderskudd " 7.460,29
Renter, garasjelån, Bergens Sparebank	" 5.539,-	
Avdrag, husbanklån	" 42.500,-	
Avdrag, garasjelån	" 8.517,-	
	kr. 368.507,89	kr. 368.507,89

Korrigert 27.10.1975.

275 Ospeli Borettslag
Balanse pr. 30.9.75.

<u>Aktiva.</u>		<u>Passiva.</u>	
Bygg	kr. 7.353.227,73	Andelsinnskudd	kr. 5.900,-
Påkostninger 74/75	" 37.539,04	Borettsinnskudd	" 2.324.600,-
Tilskudd vei Bg. kommune	" - 15.398,60	Annen egeninvestering i byggene	
Oppgjørsgvinst byggekred.	" - 33.385,70	kr. 328.727,73	
Garasjer	" 144.000,-	Avdrag lån	" 51.017,-
Skrivemaskin	" 840,-	Påkostninger - tilskudd	
Forskudd til dugnadskassen	" 1.264,-	Bg. kommune	" 22.240,44
Leierestanser	" 4.980,-	Oppgjørsgvinst byggekred.	" 368.499,47
BOB i mellomregning	" 54.998,59	Investert i skrivemaskin	" 840,-
		Avsetning til renter og avdrag	
		husbanken	kr. 21.505,-
		pr. 30.9.75.	" - 175,-
		Leiereguleringsfond	kr. 0,-
		Oppgjørsgvinst byggekred.	
		74/75	" 33.385,70
		Vedlikeholdsfond	kr. 13.822,18
		Driftsunderskudd 74/75	" -7.460,29
		Egeninvestering	
		kr. 2.760.917,06	
		Husbanken, 1.pr.lån	kr. 4.000.000,-
		Husbanken, 2.pr.lån	" 666.500,-
		Bergens Sparebank, garasjelån	" 66.483,-
		Depositum, garasjer	" 54.000,-
		Leie forskudd	" 165,-
		Fremmedinvestering	
		kr. 4.787.148,-	

275 Ospeli Borettslag

	Regnskap 1.10.73- 30.9.74 kr.	Budsjett 1.10.74- 30.9.75 kr.	Regnskap 1.10.74- 30.9.75. kr.	Budsjett 1.10.75- 30.9.76 kr.
<u>Inntekter.</u>				
Leie boliger	329.220	329.220	329.220	329.220
Leie garasjer	11.880	11.880	11.880	11.880
Renter av fond	1.416	834	834	2.441
Renter for øvrig	3.244	3.540	3.540	3.670
Tilskudd fra Bergen kommune			15.399,-	
	345.760	345.474	360.873	347.211
<u>Utgifter.</u>				
Folketrygdpremie	960			
Styrehonorar	3.500			
Forretningsførsel BOB	7.491	8.615	8.615	9.075
Revisjonshonorar	550	600	600	600
Forsikringspremie	10.323	11.000	12.000	13.000
Elektrisk strøm	1.040	1.200	1.173	1.300
Vedlikehold og drift	8.076		5.105	
Påkostninger	21.684	29.500	37.539	32.500
Eiendomsskatt og avgifter	18.833	20.700	31.986	39.100
Renter husbanken	217.058	214.920	214.934	219.449
Renter, garasjelån	5.984	5.175	5.539	4.905
Avdrag, garasjelån	9.000	9.000	8.517	7.965
Avdrag husbanklån	42.500	42.500	42.500	47.450
Avsatt til renter og avdrag Husb.	- 175	- 175	- 175	2.900
Overskudd/Underskudd	-1.064	2.439	-7.460	-31.033
	345.760	345.474	360.873	347.211

5. VALG5.1. Valg av styremedlemmer og varamenn:

Av det sittende styret er det Per Michal Blytt og Eli Aardal som skal fortsette.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til de ledige plassene i styret:

Formann:	Alf Riple.
Styremedlem:	Hans E. Hansen.
1. varamann:	Egil Woldseth.
2. "	Marit Andersen.
3. "	Öyvind Rønning.
4. "	Eva Farstad.

5.2. Valgkomiteen innstiller følgende revisorer til huskassen:

Fru Andersen/A.
Nelvin Farstad/C.

5.3. Styret innstiller følgende valgkomite for neste generalforsamling:

Formann:	Tore S. Isaksen/F-E.
	Fru Andersen/A.
	Fru Endresen/B.
	Hr. Kalve/C.
	Fru Bruun/D.
	Hr. Walbeck Sörensen/H-G.

5.4. Styrets forslag til delegerte til BOB's generalforsamling:

Delegert:	Styrets formann.
Varamann:	Styrets varaformann:

6. EVENTUELL GODTGJÖRING TIL STYRET

7. INNKOMNE FORSLAG

7.1. Styret foreslår at husene blir beiset med farget beis i 1976.

- a) Husene beises av borettshaverne.
- b) Husene beises av malermester.

Hvis borettshaverne ønsker å utføre arbeidet selv, vil nærmere planer for avviklingen av arbeidet bli utarbeidet.

7.2. Styret foreslår at renhold og vedlikehold av felles-arealer blir utført etter faste rutiner hver uke, slik det benyttes i blokkbebyggelser, med kosting, gressklipping og snørydding innenfor et avgrenset område. Renholdsuken sirkulerer mellom en gruppe hus ved en "budstikke" som overleveres etter utført renhold før helgen.

Dersom dette ikke fungerer må det innføres en straffeavgift til de som ikke deltar, slik som for vanlig dugnad og pengene benyttes for utbetaling til den eller de som utfører vedlikeholdet.

Styret foreslår at generalforsamlingen pålegger det nye styret å utarbeide faste rutiner for det ukentlige renhold og vedlikehold for de forskjellige rekker.

7.3. Styret foreslår at husleien økes med kr. 70.- til kr. 535.- pr. måned fra 1.6.1976.