

Fyllingsdalen, 29.01.1977.

Til Borettsshaverne i
Ospeli Borettslag.

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag
i tilfluktsrommet

torsdag 10.02.1977 kl. 19.30.

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 3. desember 1975:

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

Dessuten ble valgt følgende revisorer til huskassen:

Marit Andersen.
Nelvin Farstad.

Det har i styreperioden vært avholdt 9 styremøter.

Styret har i perioden hatt denne sammensetning:

Formann:	Alf E. Riple.
Varaformann:	Per M. Blytt.
Styremedlem:	Hans E. Hansen.
Sekretær:	Eli Aardal.
1. varamann:	Egil Woldseth
2. "	Marit Andersen.
3. "	Øyvind Rønning.
4. "	Eva Farstad.

BOB's oppnevnte representant: Torleif Johannessen.

Arbeidsfordelingen innen styret har vært:

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

2.2. Valgkomite - valgt på generalforsamlingen 3. desember 1975:

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

2.3. Det har vært oppnevnt følgende utvalg:

Dugnads- og anleggsutvalget:

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

Miljøutvalget:

Formann:	Hans E. Hansen/E.
	Marit Andersen/G.
	Magne Aga/B.
	Øyvind Rønning/A.
	Rigmor Sørensen/C.
	Egil Woldseth/D.
	Gunnar Smilden/H.
	Eva Farstad/C.

Rekkeledere:

Rekke A:	Ketil Drange.
" B:	Sigurd Larsen.
" C:	Willy Johnsen.
" D:	Egil Woldseth.
" E:	Arne Haugs.
" F:	Egil Svendsen.
" G:	Terje Andersen.
" H:	Vidar Øvrebø.

2.4. Dugnad og vedlikehold:

Det ble i 1976 skrevet ut 10 timer dugnad, 10 om våren og 0 om høsten.

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

Anleggsarbeidene går mot slutten, og det samme gjelder interessen blandt beboerne for slikt tungt arbeide og derfor har styret leiet entrepenør for bygging av mur ved rekke D og til det meste av terrengarbeidene langs syd-østre del av rekke B. Det vil alltid være behov for arbeidskraft til dugnad og vedlikehold, men dette arbeide blir så spesielt at det er vanskelig å sysselsette alle som ønsker å arbeide. Av denne grunn kan det henvises til innkommet forslag fra BOB om fast dugnadsavgift sammen med husleien, selv om denne kommer på toppen av en relativt høy husleieøkning. Det kan dog tilføyes at beløpet blir ca. det samme som dugnadspengene for den som ikke arbeider. Styret trenger disse pengene til å dekke utgifter til de som må arbeide.

Av dugnad som er utført i 1976 kan nevnes:

1. Forberedelse for mur ved rekke D.
2. Ferdiggjørelse av trapp ved tilfluktsrommet.
3. Ferdiggjørelse av tilfluktsrommet.
4. Arbeider ved syd-østre del av rekke B.
5. Generell opprydding.
6. Flytting av planter fra utparsellerte fellesarealer.
7. Grusing av parkeringsplass nedenfor rekke H.
8. Anskaffelse og oppsetting av 2 skilter.
9. Diverse mindre arbeider som er forberedt og delvis påbegynt uten å blitt fullført.

Det vil alltid stå punkter på dugnadssjefens liste, og det som nå står øverst ergjerde på fjellskjæringen over innkjørselen.

I skriv av 16.08.1976 startet styret en ny ordning med vedlikeholdet av den gjenværende del av fellesarealet etter utparselleringen. Dett er "budstikker" som skal vandre fra hus til hus og styret har registrert med tilfredshet at ordningen har fungert meget bra, selv om arbeidene med fjerning av snø må bli bedre. Det har vært lite negativ oppreden og styret ønsker å følge denne sak. Til snørydding er det anskaffet to snøskuffer som er plassert i tilfluktsrommet og antalle skal økes dersom behovet er tilstede.

Ved fordeling av fellesarealet til vedlikehold hadde styret problemer med å fordele arealet likt mellom rekkene. Det ble reagert fra rekke A og styret holdt et diskusjonsmøte med beboerne i rekken. Etter møtet har styret bestemt at det skal anskaffes en motorisert gressklipper såfremt det kan fremskaffes en eller høyst 2 personer, eller leid arbeidskraft, som kan ta på seg mot godtgjørelse å klippe de deler av områdets grøntarealer som er fremkommelig med en motorklipper. Styret ønsker å komme i kontakt med alle som har interesse for en slik ekstrainntekt.

For fremtiden vil det jevne behov av dugnad forsvinne og vedlikehold vil bli av primær betydning og spesielt gjelder dette vedlikehold av husene som vil bli den viktigste saken for de kommende styrer.

2.5. Tilfluktsrommet:

Arbeidene i tilfluktsrommet kan nå erklæres som avsluttet, og arbeidene er besiktiget av representant fra Bergen kommune som har gitt ferdighetsattest slik at vi har fått utbetalt tilskuddet fra Staten på kr. 10.000.-.

De samlede utgifter for tilfluktsrommet er følgende:

Over drifts- og vedlikeholdsbudsjettet	kr. 34.971,15
Egen konto for utstyr	kr. 1.600.-
Verdi av utført dugnadsarbeid	kr. 7.466.-

Dette er de samlede utgifter over en byggetid på ca. 2 år, og styret har ikke opptatt lån som forutsatt til gjennomføring av arbeidene. Statsstøtten på kr. 10.000.- og det beløp vi fikk av Bergen kommune som stønad til asfaltering av de interne veier, kr. 15.398,60, er hovedårsaken.

Over drifts- og vedlikeholdsbudsjettet for 1976 er utbetalt kr. 14.846,08 og disse blir nesten oppveiet av statstilskuddet på kr. 10.000.-, men for å unngå en ekstra dugnadsavgift til en tom dugnadskasse har styret valgt å overføre statstilskuddet til dugnadskassen.

Bruken av tilfluktsrommet var meget tilfredsstillende i løpet av våren 1976, men aktiviteten har vært mindre i høst. Grunnen til denne reduserte bruk er som vanlig mangel på ledere blandt barnas foreldre. Styret ønsker derfor å komme i kontakt med foreldre som kan lede kveldsaktivitetene og spesielt for barn i folkeskolealderen. Formiddagsaktivitetene har hele tiden fungert meget tilfredsstillende og voksne pluss ungdom har benyttet rommet relativt fritt, men barneaktiviteter på kveldstid må ha tilsyn.

Lokalet har vært benyttet av beboere til spesielle tilstillinger og styret har som krav at ordensreglene overholdes og at hver person betaler kr. 1.- pr. gang. Dette har gitt inntekter som kan dekke driften av tilfluktsrommet.

2.6. Vedlikehold av takene:

En del taklekkasjer er blitt utbedret i det forløpne år, foruten at det i noen få hus er innsatt pipe-innsats på grunn av kondensproblemer.

Styret må konstatere at tjærepappen på takene nå begynner å bli meget dårlig, og at det i det lange løp vil bli kostbart å drive på med lapping, foruten at man ved hyppige lekkasjer vil få fare for råte i huset. Styret mener derfor at det i nær fremtid, trolig

senest sommeren 1978, vil det bli nødvendig med legging av nytt tak på samtlige rekker. Det synes som om to muligheter foreligger: - Enten papptak av nyere og bedre kvalitet enn det eksisterende, eller permanent tak i eloksert aluminium. Det siste blir langt mer kostbart, men vedlikeholdsfritt i overskuelig fremtid.

Kostnadene vil for begge alternativer bli meget store, og må finansieres ved opptak av lån. Et nytt hopp oppover for husleien blir resultatet, men styret mener at det tross alt vil bli rimeligere enn de eiendomsskader man kan risikere ved fortsatte takklekkasjer.

Styret tar sikte på snarest å få utredet de muligheter som foreligger for å mestre dette problemet, og få klarlagt de eksakte kostnadene ved de forskjellige alternativer.

2.7. Utvalg:

Styret har vedtatt at dugnads- og anleggsutvalget og miljøutvalget skal slås sammen til et utvalg - miljøutvalget.

Dessuten skal det oppnevnes et beplantningsutvalg og et teknisk utvalg, hvert med 3 - 4 medlemmer.

2.8. Beising av husene:

Våren 1976 ble det foretatt beising med fargebeis. Disse arbeidene ble utført meget tilfredsstillende for samtlige hus, men manglende oppfølging fra styrerepresentanten for vedlikehold har medført at arbeidene med dører, trapper og tørkestaiver må ferdiggjøres våren 1977. Det blir også fremsatt forslag om 2. gangs beising av frontsiden av husene samt vannbord og karmar. Alle disse arbeider kan utføres til våren og representanter fra styret vil utføre kontroll.

2.9. Garasjer:

Det er for tiden 8 boretthavere som står på venteliste for tildeling av garasje. Styret vil undersøke muligheten for å få bygget flere garasjer, - i første omgang i terrenget foran rekke H.

2.10. Økonomi:

Regnskap 01.10.1975 - 30.09.1976.

Grunnlaget for budsjettet 1975/76 viste seg dessverre å svikte, og da vi dessuten fikk overskridelser på en del utgiftsposter, ble regnskapet til slutt gjort opp med et underskudd på kr. 52.256.-. Budsjettet var opprinnelig satt opp med et underskudd på kr. 31.033.-, som forutsatt delvis dekket av husleieøkning fra 01.06.1976, med en merinntekt på kr. 16.520.-. Videre hadde styret regnet med at gjenstående krav fra byggekreditorer ikke ville føre frem, slik at de avsatte beløp til dekning av disse krav ble nyttet til å opprette et leiereguleringsfond.

Dette opplegget "sprakk", idet et krav fra Kersbergen på kr. 23.142.- måtte innfris. Utgiftene til drift og vedlikehold ble overskredet med kr. 7.276.-, og likeledes ble det mindre overskridelser på noen poster som styret ikke har kontroll over. Endelig kan nevnes at styret fant det mest hensiktsmessig å overføre til dugnadskassen et statstilskudd på kr. 10.000.- til tilfluktsrommet. Til syvende og sist står vi igjen med et udekket underskudd på kr. 12.000.-.

Påkostningene har trukket mest - nær kr. 40.000.-, men posten må antas å gå ned kommende år. Vedlikehold og drift ga ca. kr. 20.000.- i utgift, og av dette gikk kr. 15.288.- med til beis. Vedlikeholdskostnadene må ventes jevnt økende.

Budsjett 1976/77:

For kommende år er eiendomsavgiften økt med 18 % og forsikringspremien går opp med 35,6 %. Det gir utgiftsøkninger på henholdsvis kr. 4.600.- og kr. 5.000.-.

Langt sterkere utslag gir det at bindingstiden for husbanken går ut i 1976/77, fem år etter utbetaling. Dette gir for perioden 1976/77 en merkostnad på kr. 30.100.- og for 1977/78 ytterligere kr. 22.000.-.

På denne bakgrunn er budsjettet gjort opp med et underskudd på kr. 33.585.- for 1976/77, og kr. 64.827.- for 1977/78.

Dette kan bare dekkes inn ved økt husleie, og styret mener at en stigning på kr. 120.- pr. måned fra 01.06.1977 er realistisk. Det gir en inntektsøkning for 1976/77 på kr. 28.320.- og for 1977/78 på kr. 84.960.-, og dekker inn hele driftsunderskuddet for de to årene samtidig som det opparbeidete underskudd på kr. 12.000.- innhentes.

./.

Se forøvrig vedlegg 1 og 2.

Fyllingsdalen, 29. januar 1977.

Per M. Blytt
Per M. Blytt
varaformann.

Egil Woldseth
Egil Woldseth
1. varamann.

Torleif Johannessen
Torleif Johannessen
BOB's representant.

Aif E. Riple
Aif E. Riple
formann.

Eli Aardal
Eli Aardal
sekretær.

275 Ospeli Borettslag
Taps- og vinningskonto for 1.10.75 - 30.9.76.

<u>Utgifter.</u>		<u>Inntekter.</u>	
Forretningsførsel BOB	kr. 9.960,-	Leie boliger	kr. 345.740,-
Revisjonshonorar	" 600,-	Leie garasjer	" 11.880,-
Forsikringspremie	" 13.019,-	Renter av fond	" 2.441,-
Elektrisk strøm	" 984,80	Statstilskudd, innredning av fritids-	
Vedlikehold og drift	" 20.392,17	lokale	" 10.000,-
Påkostninger	kr. 15.471,37	Underskudd	" 51.938,54
Kersbergen, byggekred.	" 23.142,-		
Inventar, anskaffet	" 3.594,80		
Statstilskudd i innredning av fritids-			
lokale, overført dugnadskasse	" 10.000,-		
Eiendomskatt og -avgifter	" 36.372,85		
Renter Husbanken, 1.pr.lån	" 189.204,-		
Renter Husbanken, 2.pr.lån	" 33.548,55		
Renter garasjelån	" 4.905,-		
Avdrag Husbanken, 1.pr.lån	" 4.650,-		
Avdrag Husbanken, 2.pr.lån	" 45.290,-		
Avdrag garasjelån	" 7.965,-		
Avsetning til renter og avdrag Husbanken	" 2.900,-		
	<u>kr. 421.999,54</u>		<u>kr. 421.999,54</u>

Aktiva.

Bygg	Kr. 7.341.982,47	
Påkostninger 75/76	" 38.613,37	
Garasjer	" 144.000,-	
Inventar	Kr. 840,-	
1975/76	" 3.594,80	
Forskudd til dugnadskassen	" 4.434,80	
Leierestanser	" 1.264,-	
BOB i mellomregning	" 4.390,-	
	" 4.140,05	

Passiva

Andelsinnskudd		Kr. 5.900,-
Borettsinnskudd		" 2.324.600,-
Annen egeninvestering i byggene	Kr. 368.499,47	
Påkostninger 75/76	" 38.613,37	
Avdrag lån 75/76	" 57.905,-	
Annen egeninvestering utenom bygget :		
Inventar		" 4.434,80
Avsetning til renter og avdrag Husbanken	Kr. 21.330,-	
pr. 30.9.1976	" 2.900,-	
Leiereguleringsfond	Kr. 33.385,70	
Vedlikeholdsfond	" 6.361,89	
Underskudd pr. 30.9.76.	" -51.938,54	
Underfinansiering pr. 30.9.76		" -12.190,95

Egeninvestering

Husbanken, 1.pr.lån
Husbanken, 2.pr.lån
Bergens Sparebank, garasjelån
Depositum, garasjer
Leieforskudd

Fremmedinvestering

Kr. 7.538.824,69

Kr. 2.811.991,69	
Kr. 3.995.350,-	
" 621.210,-	
" 58.518,-	
" 51.000,-	
" 755,-	
Kr. 4.726.833,-	
Kr. 7.538.824,69	

275 Ospeli Borettslag

Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett	Budsjett
1.10.74	1.10.75	1.10.75	1.10.76	1.10.77
30.9.75	30.9.76	30.9.76	30.9.77	30.9.78

Inntekter.

leie boliger	329.220	329.220	345.740	378.780	378.780
Leie garasjer	11.880	11.880	11.880	11.880	11.880
Renter av fond	834	2.441	2.441	806	
Renter for øvrig	3.540	3.670		4.542	4.870
Tilskudd fra Bg. kommune	15.399				

360.873	347.211	360.061	396.008	395.530
---------	---------	---------	---------	---------

Utgifter.

Forretningsførsel BOB	8.615	9.075	9.960	10.733	12.277
Kontingent BOB				1.180	1.180
Revisjosnhonorar	600	600	600	800	800
Forsikringspremie	12.000	13.000	13.019	17.600	20.000
Elektrisk strøm	1.173	1.300	985	1.300	1.400
Vedlikehold og drift	5.105	32.500	20.392	38.300	42.000
Påkostninger	37.539		38.613		
Inventar, anskaffelse			3.595		
Eiendomsskatt og -avgifter	31.986	39.100	36.373	41.300	42.900
Renter Husbanken, 1.pr.lån	180.000	186.200	189.204	206.354	218.822
Renter Husbanken, 2.pr.lån	34.934	33.249	33.548	32.426	30.648
Renter underfinansiering					2.200
Renter garasjelån	5.539	4.905	4.905	4.231	3.516
Avdrag garasjelån	8.517	7.965	7.965	8.439	9.354
Avdrag Husbanken, 1.pr.lån		3.100	4.650	13.330	20.000
Avdrag Husbanken, 2.pr.lån	42.500	44.350	45.290	50.690	55.260
Avsatt til renter og avdrag, Husbanken	- 175	2.900	2.900	2.900	
Underskudd	-7.460	-31.033	-51.938	- 33.575	-64.827

360.873	347.211	360.061	396.008	395.530
---------	---------	---------	---------	---------

5. VALG

5.1. Valg av styremedlemmer og varamenn:

Av det sittende styre er det Alf E. Riple og Hans E. Hansen som skal fortsette, men Hans E. Hansen ønsker å bli friatt fra vervet som styremedlem for resten av valgperioden.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til de ledige plassene i styret:

Styremedlem:	Solveig Bruun	(velges for 1 år)
"	Thorolf Osen.	
Sekretær:	Eli Aardal.	
1. varamann:	Nils Høyland.	
2. "	Kari-Vibeke Evensen.	
3. "	Evald M. Olsen.	
4. "	Vidar Øvrebø.	

5.2. Valgkomiteen innstiller følgende revisorer til huskassen:

Marit Andersen.
Björg Løvfall.

5.3. Styret innstiller følgende valgkomite for neste generalforsamling:

Formann:	Per Walbeck Sørensen/H-G.
	Øyvind Rønning/A.
	Fru Endresen/B.
	Harald Kalve/C.
	Per M. Blytt/F-E.
	Egil Woldseth/D.

5.4. Styrets forslag til delegerte til BOB' generalforsamling:

Delegert:	Styrets formann.
Varamann:	Styrets varaformann.

6. EVENTUELL GODTGJØRING TIL STYRET

7. INNKOMNE FORSLAG

- 7.1. Styret foreslår at det blir utført en 2. gangs beising av husenes frontside, vannbord og karmen, våren 1977.
- 7.2. Styret foreslår at husleien økes med kr. 120.- pr. måned, til kr. 655.-, fra 01.06.1977.
- 7.3. Styret har mottatt forslag fra BOB om å innføre en fast dugnadsavgift som skal innkreves over husleien hver måned.

Styret er noe i tvil om man, i tillegg til den allerede foreslåtte husleieøkning, kan anbefale en ytterligere økning av husleien. Generalforsamlingen bes derfor ta standpunkt til om man skal fortsette med den gamle ordningen, eller om man skal gå over til den nye ordningen med en fast månedlig dugnadsavgift på f.eks. kr. 15.-/20.-.

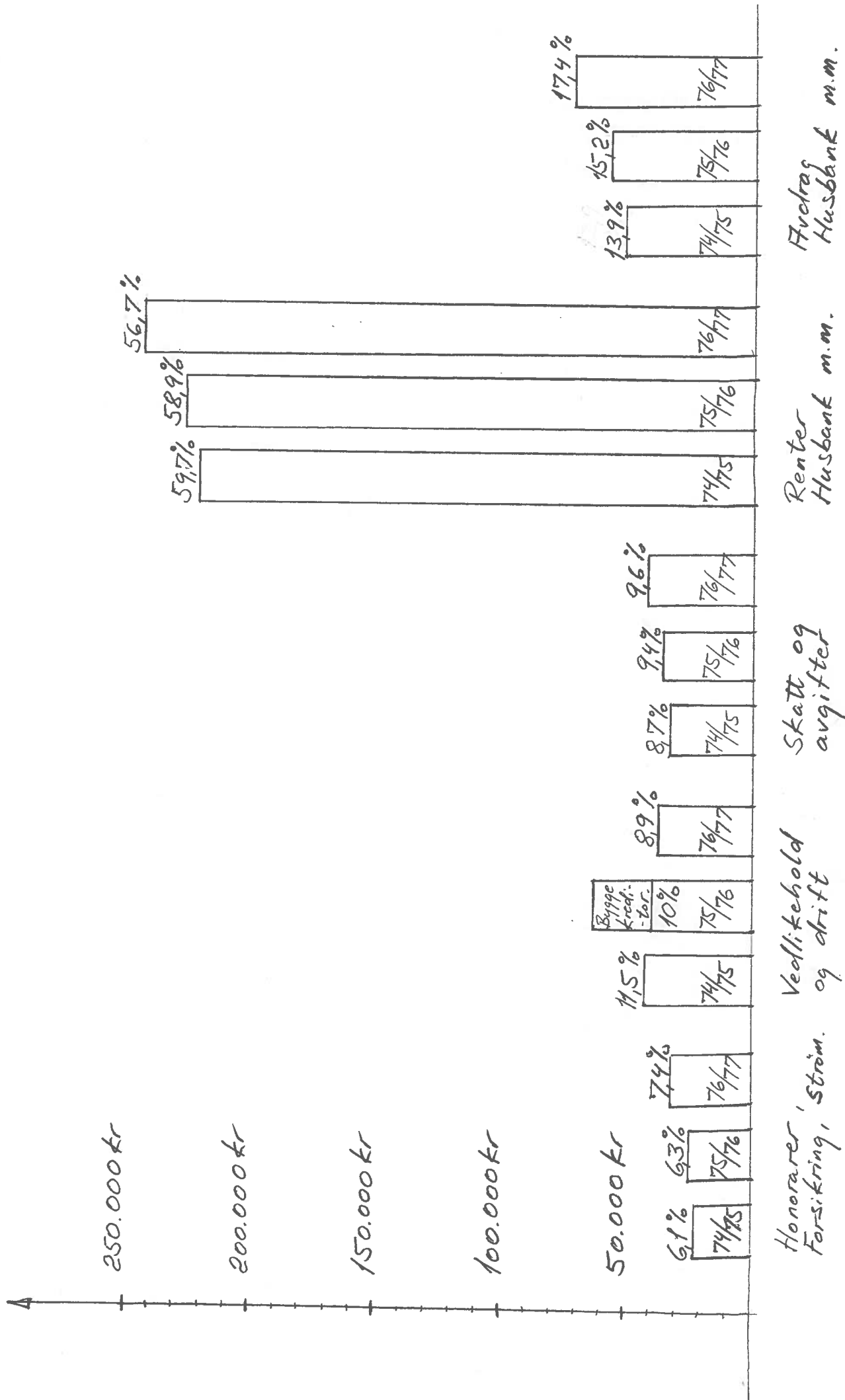
./.

BOB's forslag følger som vedlegg nr. 3.

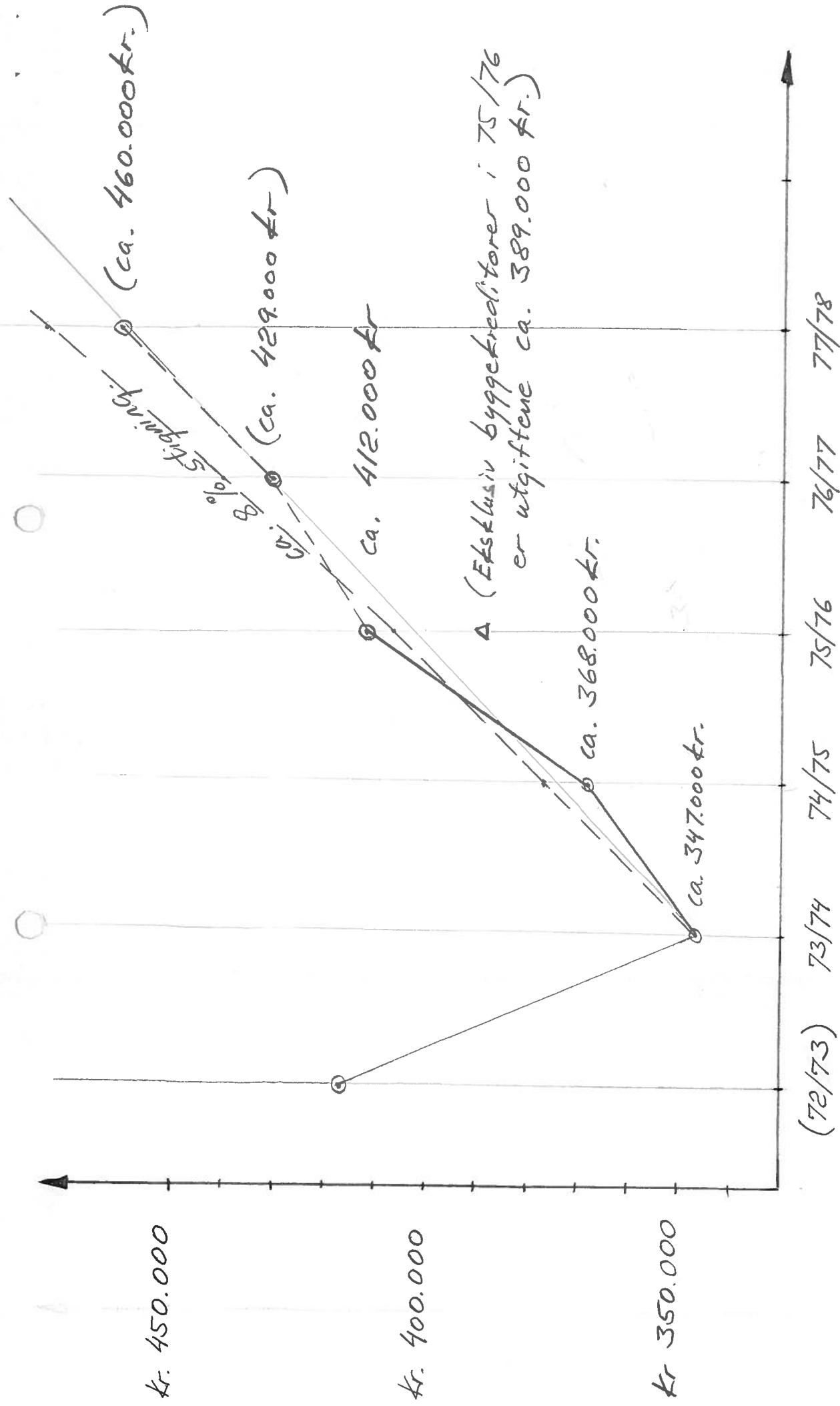
7.4. Takene:

Som nevnt i årsmeldingen må vi regne med å legge nytt belegg på takene i løpet av 1977/78.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å utrede saken økonomisk og teknisk for de to alternativer - ny takpapp eller permanent tak i eloksert aluminium. Saken vil senere bli lagt frem for borettsshaverne for endelig avgjørelse.



Kostnadsfordeling for Ospeli borettslag.



Kostnadsutviklingen i Ospeli borettslag.



BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

STRANDGATEN 232

POSTADRESSE: POSTBOKS 1990 5011 NORDNES

TELEFONSENTRAL:
2177 50

TELEGR. ADR. BOBHUS

BANKGIRO 3625.07.41000

8811.05.02006

POSTGIRO 70448

DERES REF.

DERES BREV AV

VÅR REF. SER/AaB BERGEN 25. oktober 1976.

SAK: DUGNADSORDNINGER OG DUGNADSAVGIFTER

Dugnadsinnsatsen er stort sett over for i år. I mange lag er det gjort en stor innsats, og dugnadslederne kan trappe ned virksomheten en stakket stund før det bærer løs igjen neste vår.

Skjønt trappe ned. Det viser seg at ikke alle dugnadsledere eller styrer kan trappe ned selv om trillebørene og plenklipperne er satt vekk for sesongen. Avhengig av hvilken dugnadsordning laget har skal det nemlig mases om innlevering av dugnadskort, utregnes antall timer, kalkuleres dugnadsavgift skyldig eller til gode, søknader om fritak vurderes osv. Ikke minst skal skyldig dugnadsavgift innkreves, med utfylling av bankgiroer, rettslig inkasso osv. Dette krever mye unødig ekstra arbeid.

Erfaringene fra mange av borettslagene går i retning av en enkel administrativ dugnadsordning, etter følgende rutine:

1. En fast dugnadsavgift innkreves over husleien hver måned. Dette gir automatisk og sikker innkreving.
2. BOB overfører dugnadsavgiften til borettslagets dugnads-konto hvert halvår. Styret vet da alltid hvor mye dugnadskontoen har å rutte med.
3. Alle som utfører dugnad får utbetalt dugnadsgodtgjørelse fra borettslaget etter at dugnadssesongen er avsluttet. Dette gir vesentlig mindre byråkrati og irritasjon.

En slik ordning vil spare dugnadslederne for å mase inn dugnadskort for dem som ikke har fullført sine pliktige timer og alt bryderiet med innkreving av avgift for de timer som mangler.

Saken har vært drøftet i BOBs styre, som vedtok at den ordning som her er skissert bør innføres for alle borettslag som har dugnadsordning. Da neste husleiehefte kommer fra og med juni 1977 bør eventuelle vedtak om omlegging av dugnadsordningen foretas i forbindelse med kommende generalforsamling.

Skulle dere ha noen spørsmål i denne forbindelse ber vi dere ta kontakt med oss.

Med hilsen

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG



Svein-Erik Rastad

Informasjonssjef