

Fyllingsdalen 27. januar 1978.

Til Borettsshaverne i
Ospeli Borettslag.

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag
i tilfluktsrommet

onsdag 15.02.1978 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 10.02.1977:

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

Dessuten ble valgt følgende revisorer til dugnadskassen:

Marit Andersen.
Björg Løvfall.

Det har i styreperioden vært avholdt 8 styremøter.

Styret har i perioden hatt denne sammensetning:

Formann:	Alf E. Riple.
Varaformann:	Thorolf Osen.
Styremedlem:	Solveig Bruun.
Sekretær:	Eli Aardal.
1. varamann:	Nils Høyland.
2. "	Kari-Vibeke Evensen.
3. "	Evald M. Olsen.
4. "	Vidar Øvrebø.

BOB's oppnevnte representant: Torleif Johannessen.

Arbeidsfordelingen innen styret har vært:

Formann:	Løpende drift og økonomi.
Varaformann:	Reklamasjoner og vedlikeholdsansvar.
Styremedlem:	Formann for miljøutvalget.
Sekretær:	Sekretærarbeid.

2.2. Valgkomite - valgt på generalforsamlingen 10.02.1977:

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

2.3. Det har vært oppnevnt følgende utvalg:

Miljøutvalget:

Formann: Solveig Bruun/D.
 Ingvar Huse/A.
 Fru Fidjestøl/B.
 Rigmor Sørensen/C.
 Åke Augestad/E.
 Sverre Hopen/F.
 Vidar Øvrebo/H.

Planteutvalget:

Formann: Sverre Hopen/F.
 Harald Kalve/C.
 Fru Endresen/B.
 Fru Smilden/H.

Teknisk utvalg:

Peter Callan/H.
 Evald M. Olsen/C.
 Egil Woldseth/D (materialforvalter).

Rekkeledere:

Rekke A	Tor E. Leknes.
" B	Alberth Ananiassen.
" C	Kjell Sørensen.
" D	Odd Eltvik.
" E	Helge Åkre.
" F	Nils Høyland.
" G	Hr. Evensen.
" H	Peter Callan.

2.4. Dugnad og vedlikehold:

Det er i årets løp blitt utført lite dugnad. Siste generalforsamling vedtok å gå bort fra ordinært dugnadsarbeid og over til betaling av en fast sum, med sikte på å betale for utført arbeid. Dette resulterte i sviktende arbeidslyst, og det har vært liten respons blandt boretts-haverne på de henvendelser styret har kommet med om "frivillige" til en del konkrete arbeidsoppgaver.

Det kan synes nødvendig å gå tilbake til tidligere ordning med utskrivning av et visst, relativt beskjedent, antall dugnadstimer, men et problem er at BOB ikke lenger vil innkreve straffeavgift. BOB's regnskapssjef har opplyst at det heretter bare vil bli krevet inn dugnadsavgift som innbetales med en fast månedlig sum sammen med husleien.

I 1977 er gjerde ved innkjørselen satt opp på dugnad, - men litt gjenstår. Skader etter traktorkjøring på søndre del av plenen mellom rekkene A - B er utbedret. Planlagt rekkverk langs trappen ned fra rekke F til lekeplassen er ikke påbegynt, men materialer er innkjøpt og arbeidet bør utføres til våren.

I forbindelse med innkjøp av 1000 buskfuruplanter til skråningen opp mot C. J. Hambros vei lykkes det å mobilisere temmelig mange mennesker til en ettermiddags plante-innsats. Arbeidet ble organisert av planteutvalget, som også har ordnet med planting av en del trær langs turveien mellom Ospeli og Lillehatten.

Ryddedag på borettslagets område den 4. mai fikk fin oppslutning av både voksne og barn. De siste ble belønnet med brus og boller for innsatsen. Tiltaket var populært og nyttig, og frister til gjentakelse.

Planene om å anskaffe en motorgressklipper og få en eller et par personer til å påta seg klippingen av de fellesplener hvor maskinelt utstyr kan brukes, ble stilt i bero inntil videre sist vår. Ingen meldte seg til å utføre arbeidet.

"Budstikkeordningen" for det rutinemessige vedlikehold i form av kosting og snømåking har ikke virket prikkfritt. Styret har fått klager på grunn av manglende vedlikehold, og har måttet gi noen påminnelser. Hvis bare noen få svikter sin oppgave blir det større belastning på naboene, som føler det urettferdig å måtte koste dobbelt så mye skitt som nødvendig. Det går ut over naboforholdet og fører lett til at hele vedlikeholdsordningen går i stå med fullstendig forsøpling som resultat. Det er derfor viktig at alle tar sin del av jobben.

2.5. Tilfluktsrommet:

Tilfluktsrommet har vært sterkt ettertraktet som "et sted å være" for borettslagets barn og ungdom, men det har vært et problem å få voksne vakter til aktivitetene. Det har bare gått for kortere perioder. Styret har ment at det var uriktig å la tilfluktsrommet stå ubrukt, og det har vært gjort forsøk med å la gruppen av de eldste barna - fra 4. - 5. klasse og oppover - få styre sine egne aktiviteter og ha ansvaret selv. Det har ikke vært helt vellykket, idet aktiviteten ble litt for voldsom og ukontrollert og førte til en del skader på inventarene. Det bør imidlertid også nevnes at en del av de største barna på frivillig basis har hatt vakthold når den yngste gruppen har hatt sine kvelder i tilfluktsrommet, og at noen av ungdommene hadde loppemarked til inntekt for reparasjon av de skader som var gjort.

Lokalet har ellers vært utlånt til Lyshovden Grendalag som har hatt arbeidsstue for barn en gang ukentlig. Teateret Rundt Omkring har fått låne lokalet til øvinger, utover hørste har der vært husmorgymnastikk en formiddag i uken, og ellers har lokalet vært brukt til juletreffest og andre arrangementer for borettslaget. En del av de unge i borettslaget har fått leie tilfluktsrommet til klassefester.

2.6. Vedlikehold av takene:

Med sikte på en mer omfattende reparasjon av takene, fikk styret på forrige generalforsamling fullmakt til å utrede to alternativer - nytt papptak eller brennlakkert aluminium. Det siste alternativet ble raskt forlatt etter at det ved BOB's vedlikeholdsavdeling ble opplyst at aluminiumstak krever en helling på minst 15 grader. En slik løsning synes helt urealistisk.

Styrets formann henvendte seg deretter til firmaet Inge J. Pedersen A/S med følgende oppdrag: Må omteking av takene foretas straks, og i tilfelle hvilke alternativer kan tenkes. Etter befaring ble firmaets konklusjon at takene bør holde enda noen år før de tekkes om igjen. Firmaet tilbyr avtale om inspeksjon og vedlikehold inntil omteking er nødvendig. Det foreligger også to alternative tilbud til utbedring når den tid kommer, - konf. vedlegg. Styrets konklusjon fremgår av eget forslag.

2.7. Beising av husene:

Det ble forholdsvis sent på våren levert ut 5 l. klar beis og 2 l. mørk grå beis pr. hus, beregnet til annen gangs beising av frontveggen mot vest. Det fleste har foretatt arbeidet, og styret regner med at de øvrige gjør det ferdig til våren. Det var også styrets mening at endevegger mot syd og klesstativene skulle få et strøk og det bør beboerne i de enkelte rekker kunne gjøre i fellesskap.

2.8. Garasjer:

Det står for tiden 10 borettsshavere på venteliste for tildeling av garasjer. Det arbeides stadig med spørsmålet om å få bygget flere, i første omgang gjelder det å få dem regulert inn i terrenget foran rekke H - helt ned mot veien.

2.9. Økonomi.

Budsjett 1976/77:

Budsjettet var opprinnelig basert på et underskudd på kr. 33.575.-, hvorav det meste ville bli dekket inn gjennom husleieøkning på kr. 120.- pr. måned fra 01.06.1977. Denne økningen i husleien ville redusere underskuddet til kr. 5.255.-. Senere har det vist seg at avdrag og renter til Husbanken ikke var riktig kalkulert da budsjettet ble lagt frem. Utgiftene til Husbanken oversteg det budsjetterte beløp med kr. 19.061.-.

Fordi aktiviteten innen borettslaget det siste året har vært ganske beskjeden og vi har unngått større reparasjonsarbeider, er driftsutgiftene blitt vesentlig lavere enn budsjettert. Innsparingen på dette området ligger på kr. 16.669.-. Sammen med en del mindre avvik fra de budsjetterte summer, har dette langt på vei oppveiet de økte utgiftene til Husbanken, og vi endte på et underskudd på kr. 6.782.-. Vi drar med oss et underskudd fra 1975/76 på vel kr. 12.000.-, og borettslaget har nå et opparbeidet underskudd på tilsammen kr. 18.973.-.

Budsjett 1977/78:

Alle bundne utgifter stiger. Det gjelder forretningsførerhonorar til BOB, forsikringspremier, skatter og avgifter og i særlig grad renteutgifter til Husbanken. Et budsjett basert på den nåværende husleien ville bety et driftsunderskudd på kr. 4.321.- for 1977/78 og på kr. 33.128.- for det følgende år. Det må samtidig tas hensyn til at vi drar med et opparbeidet underskudd på nesten kr. 19.000.-. Styret vil også gjøre oppmerksom på at borettslaget ikke har klart å bygge opp et vedlikeholdsfond, slik forutsetningen har vært. Dermed har vi absolutt ingen reserver å falle tilbake på. Det totale beløp borettslaget har til disposisjon i inneværende budsjettår er kr. 41.000.-, til drift og vedlikehold. Det er en meget beskjeden sum dersom det blir nødvendig med større vedlikeholdsarbeider.

Styret anser det absolutt nødvendig med en husleieøkning som gjør det mulig å legge opp til et budsjett i balanse, og i løpet av relativt kort tid å bli kvitt det opparbeidete underskudd. Det vil også skape trygghet på lengre sikt om det er mulig å bygge opp et vedlikeholdsfond.

Det har vært delte meninger innen styret om hvor mye husleien bør økes. Ved å gå opp kr. 45.- pr. måned til kr. 700.- fra 01.06.1978 vil vi få en inntektsøkning på kr. 10.620.- for inneværende budsjettår, og kr. 31.860.- for 1978/79. Tilsammen for de to årene gir det et driftsoverskudd på ca. kr. 5.000.-. Men det er ikke nok til å bli kvitt særlig mye av det opparbeidete underskudd. En økning på kr. 65.- til kr. 720.- pr. måned vil for inneværende år gi en merinntekt på kr. 15.340.- og for 1978/79 på kr. 45.020.-. Det gir et totalt driftsoverskudd på ca. kr. 24.000.- og betyr at vi kan kvitte oss fullstendig med det underskuddet vi drar på, og enda ha litt igjen til start på et vedlikeholdsfond. Styret legger frem forslag i to alternativer for generalforsamlingen.

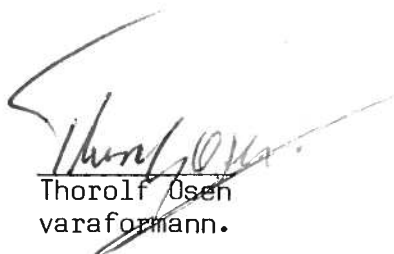
Det legges også frem forslag til økning av garasjeleien. Årsaken er at leieinntektene på garasjene i de senere år ikke har dekket utgiftene, slik at borettslaget som helhet i noen grad har subsidiert garasje-driften. Styret mener at garasjeregnskapet bør være i balanse.

2.10. Nye borettsslover:

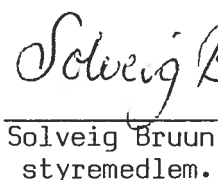
De nye lovene om borettslag og boliglag betyr en del endringer i forhold til nåværende praksis, blandt annet er adgangen til bytte av bolig blitt noe innstrammet. De nye lovene gir også adgang til å innføre en utvidet forkjøpsrett. Det betyr at borettslagets vedtekter må endres. Styret mener imidlertid det er riktig å avvente den videre utvikling, for å komme mest mulig på linje med den holdning BOB inntar generelt, - og vil derfor ikke fremme noe forslag i denne omgang. En orientering utarbeidet av BOB vedleggs årsmeldingen.

./.

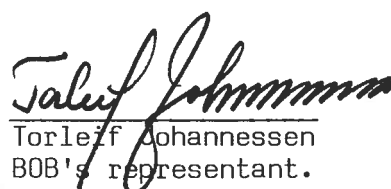
Fyllingsdalen 27. januar 1978.



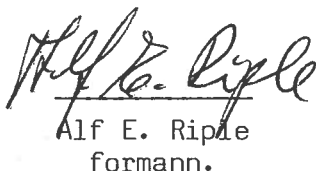
Thorolf Osen
varaformann.



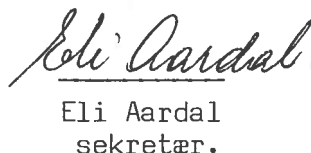
Solveig Bruun
styremedlem.



Torleif Johannessen
BOB's representant.



Alf E. Rippe
formann.



Eli Aardal
sekretær.

Ospell Borettslag

Taps- og vinningskonto for 1.10.76 - 30.9.77.

<u>Utgifter.</u>		<u>Inntekter.</u>	
Forretningsførsel BOB	kr. 10.304,-	Leie boliger	kr. 407.100,-
Kontingent BOB	kr. 1.180,-	Leie garasjer	kr. 11.880,-
Revisjonshonorar	kr. 800,-	Renter av fond	kr. 806,-
Forsikringspremie	kr. 17.615,-	Renter av driftsmidler	kr. 4.542,-
Elektrisk strøm	kr. 988,55	Underskudd	kr. 6.782,25
Vedlikehold og drift	kr. 14.717,45		
Påkostninger	kr. 6.914,-		
Eiendomskatt og avgifter	kr. 40.960,40		
Renter Husbanken 1 pr lån	kr. 216.270,11		
Renter Husbanken 2 pr lån	kr. 33.150,74		
Renter garasjelån	kr. 4.431,-		
Avdrag Husbanken 1 pr lån	kr. 18.370,-		
Avdrag Husbanken 2 pr lån	kr. 54.070,-		
Avdrag Garasjelån	kr. 8.439,-		
Avsatt til renter og avdrag Husbanken	kr. 2.900,-		
	<u>kr. 431.110,25</u>		<u>kr. 431.110,25</u>

Ospelli Borettslag

Balance pr. 30.9.1977.

Aktiva.		Passiva.	
Bygg	kr. 7.380.595,84	Andelsinnskudd	kr. 5.900,-
Påkostninger	kr. 6.914,-	Borettsinnskudd	kr. 2.324.600,-
Garasje	kr. 144.000,-	Annen egeninvestering i:	
Inventar	kr. 4.434,80	byggene	kr. 465.017,84
Leierestanser	kr. 6.770,-	Påkostninger	kr. 6.914,-
BOB i mellomregning	kr. 1.386,80	Avdrag lån	kr. 80.879,-
		Inventar	kr. 4.434,80
		Avsetning til renter og avdrag	
		husbanken	kr. 24.230,-
		pr. 30.9.77	kr. 2.900,-
		Underfinansiering	- kr. 12.190,95
		Underskudd 76/77	- kr. 6.782,25
		Egeninvestering	
		Husbanken 1. pr lån	kr. 3.976.980,-
		Husbanken 2. pr lån	kr. 567.140,-
		Bg. Sparebank garasjelån	kr. 50.079,-
		Depositum garasjer	kr. 54.000,-
		Fremmedinvestering	kr. 4.648.199,-
			kr. 7.544.101,44

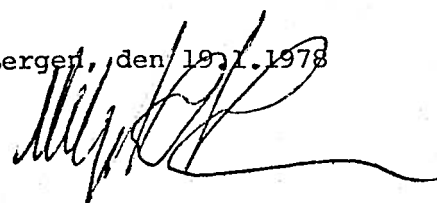
Ospeli Borettslag.

	Regnskap 1.10.75- 30.9.76.	Budsjett 1.10.76- 30.9.77.	Regnskap 1.10.76- 30.9.77.	Budsjett 1.10.77 30.9.78.	Budsjett 1.10.78- 30.9.79.
<u>Inntekter.</u>					
Leie boliger	345.740	378.780	407.100	463.740	463.740
Leie garasjer	11.880	11.880	11.880	11.880	11.880
Renter av fond	2.441	806	806	-	-
Renter, øvrig	-	4.542	4.542	4.893	4.831
	360.061	396.008	424.328	480.513	480.451
<u>Utgifter.</u>					
Forretningsførsel BOB	9.960	10.733	10.304	12.709	12.709
Kontingent BOB	-	1.180	1.180	1.180	1.180
Visjonshonorar	600	800	800	800	800
Forsikringspremie	13.019	17.600	17.615	20.257	23.000
Elektrisk strøm	985	1.300	989	1.100	1.300
Vedlikehold og drift	20.392	38.300	14.717	41.000	45.000
Påkostninger	38.613		6.914		
Inventar	3.595				
Eiendomsskatt og avgifter	36.373	41.300	40.960	45.000	50.000
Renter Husbanken 1 pr lån	189.204	206.354	216.270	238.900	257.530
Renter Husbanken 2 pr lån	33.548	32.426	33.151	34.790	34.130
Renter underfinansiering				1.168	-
Renter garasjelån	4.905	4.231	4.431		
				12.670	12.670
Avdrag garasjelån	7.965	8.439	8.439		
Avdrag Husbanken 1 pr lån	4.650	13.330	18.370	20.000	20.000
Avdrag Husbanken 2 pr lån	45.290	50.690	54.070	55.260	55.260
Satt til renter og avdrag Husbanken	2.900	2.900	2.900	-	-
Underskudd	-51.938	-33.575	- 6.782	- 4.321	- 33.128
	360.061	396.008	424.328	480.513	480.451

6 % leieforhøyelse fra 1.6.78.

Dette vil gi en merinntekt på kr. 9.274,- i 1977/78
og kr. 27.824,- i 1978/79.

Bergen, den 19.1.1978



5. VALG

5.1. Valg av styremedlemmer og varamenn:

Av det sittende styre er det Thorolf Osen og Eli Aardal som skal fortsette, men Thorolf Osen ønsker å bli fritatt fra vervet som styremedlem for resten av valgperioden.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til de ledige plassene i styret:

Formann:	Magne Aga.
Styremedlem:	Torstein Sande.
Styremedlem:	Kari Åse (velges for 1 år)
1. varamann:	Per Løvfall.
2. "	Kari-Vibeke Evensen.
3. "	Randi Sætersdal.
4. "	Solveig Bruun.

5.2. Valgkomiteen innstiller følgende revisorer til huskassen:

Marit Andersen.
Per Walbeck Sørensen.

5.3. Styret innstiller følgende valgkomite for neste generalforsamling:

Formann:	Egil Woldseth/D.
	Øyvind Rønning/A.
	Bjørn Løland/B.
	Edel May Knudsen/C.
	Per M. Blytt/F-E.
	Terje Andersen/G-H.

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

Delegert:	Styrets formann.
Varamann:	Styrets varaformann.

6. EVENTUELL GODTGJØRING TIL STYRET

Styret har vedtatt ikke å ville ta ut noe styrehonorar.

7. INNKOMNE FORSLAG

7.1. Dugnad:

Styret foreslår at man går tilbake til den gamle ordningen med å utskrive dugnadstimer, og foreslår at borettsshaverne skal arbeide 7 timer dugnad i 1978.

7.2. Takene:

Styret foreslår at det inngås avtale med firmaet Inge J. Pedersen A/S om kontroll og vedlikehold av takene inntil det tidspunkt firmaet mener en omtekking av samtlige tak er nødvendig. Når hel omtekking er nødvendig, legges forslag til alternativer frem for generalforsamlingen, eventuelt ekstraordinær, sammen med forslag til finansiering av arbeidet.

7.3. Utvidet forkjøpsrett:

I Lov om borettslag av 1. juli 1977 gis det adgang til innføring av forkjøpsrett for foreldre og barn av borettsshavere. BOB har i "Bygg og Bo" nr. 4, september 1977, skrevet at før slikt fremmes for generalforsamlingen i borettslaget må det avklares hvordan slike regler skal utformes og praktiseres. På den bakgrunn er kommet følgende forslag fra Per M. Blytt:

"Styret gis i oppdrag å utrede saken om forkjøpsrett for foreldre og barn, og legger saken frem for neste ordinære/ekstraordinære generalforsamling til avstemming".

7.4. Gjerder langs rekkene:

Per M. Blytt viser i et skriv til at søknad om oppsetting av gjerde langs en del hus i rekkene E og F ble avslått av styret den 26.05.1977. Det pekes på at de som i rekke E, F og A ligger nærmest opp til lekeplassen er meget sterkt sjenert av barns lek, og det samme gjelder en del hus i rekke A som er sjenert av barns lek og aking på marken ned fra garasjene. Det virker urimelig at resten av beboerne skal nekte noen å sette opp et lavt gjerde bare fordi noen i rekken ikke er interessert i gjerde foran sitt hus, skriver Blytt, som peker på at den opprinnelige bestemmelse om ens hekk langs rekkene heller ikke er fulgt opp. Hagene er idag uensartet, og gjerde foran noen hus vil derfor ikke ha noe å si på helhetsinntrykket. Det er generell enighet om vedtaket fra generalforsamlingen den 16.01.1974, men jeg vil anmode generalforsamlingen om å stryke kravet om at gjerde skal oppsettes langs hele rekken, skriver Blytt.

Konkret vil forslaget fra Blytt lyde slik:

"Setningen - Det må være full enighet i en rekke om at gjerder skal oppsettes langs hele rekken - strykes i generalforsamlingsvedtaket av 16.01.1974".

Styret foreslår i denne anledning at generalforsamlingsvedtaket av 16.01.1974 opprettholdes.

7.5. Leieøkning:

På bakgrunn av det som er skrevet foran under punkt 2.9. - Økonomi - fremmer styret følgende forslag for generalforsamlingen:

- a) Husleien økes med kr. 45.- til kr. 700.- pr. måned fra 01.06.78.
- b) Husleien økes med kr. 65.- til kr. 720.- pr. måned fra 01.06.78.
- c) Garasjeleien økes med kr. 10.- til kr. 65.- pr. måned fra 01.06.78.

7.6. Ballplass:

Styret har mottatt skriv med underskrift av 58 beboere i borettslaget, hvor det fremkommer ønske om en ballplass på haugen ved innkjørselen.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å utrede muligheten for opparbeidelse av en ballplass, enten på haugen ved innkjørselen eller et annet sted på borettslagets område, f.eks. nord-øst for rekke D. Når saken er utredet teknisk og økonomisk legges den frem for boretts-haverne til endelig avgjørelse.