

Sande

Fyllingsdalen 7. februar 1979.

Til Borettsshaverne i
Ospeli Borettslag.

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag
i tilfluktsrommet

onsdag 21.02.1979 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 15.02.1978:

Formann:	Magne Aga.
Styremedlem:	Torstein Sande.
Styremedlem:	Kari Åse (valgt for 1 år).

1. varamann:	Per Løvfall.
2. "	Kari-Vibeke Evensen.
3. "	Randi Sætersdal.
4. "	Solveig Bruun.

Dessuten ble valgt følgende revisorer til dugnadskassen:

Marit Andersen.
Per Walbeck Sørensen.

Det har i styreperioden vært avholdt 8 styremøter.

Styret har i perioden hatt denne sammensetning:

Formann:	Magne Aga.
Varaformann:	Torstein Sande.
Styremedlem:	Kari Åse.
Sekretær:	Eli Aardal.

1. varamann:	Per Løvfall.
2. "	Kari-Vibeke Evensen.
3. "	Randi Sætersdal.
4. "	Solveig Bruun.

BOB's oppnevnte representant: Torleif Johannessen.

Arbeidsfordelingen innen styret har vært:

Formann:	Løpende drift og økonomi.
Varaformann:	Reklamasjoner og vedlikeholdsansvar.
Styremedlem:	Formann for miljø- og planteutvalget.
Sekretær:	Sekretærarbeid.

2.2. Valgkomite - valgt på generalforsamlingen 15.02.1978:

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

2.3. Det har vært oppnevnt følgende utvalg:

Miljø- og planteutvalget:

Formann: Kari Åse/A
 Olav Moberg/B
 Harald Kalve/C
 Solveig Bruun/D
 Fru Mathiesen/E
 Sverre Hopen/F
 Kari-Vibeke Evensen/G
 Randi Sætersdal/H

Teknisk- og dugnadsutvalget:

Formann: Per Løvfall/E
 Materialforvalter: Øyvind Rønning/A
 Per Woldseth/D
 Per Blytt/F
 Per Walbeck Sørensen/H

Samtlige medlemmer har dessuten fungert som dugnadsledere.

Rekkeledere:

Rekke A:	Ingvar Huse
" B:	Bjørn Løland
" C:	Gunnar Knudsen
" D:	Torstein Sande
" E:	Alf Riple
" F:	Tore Isaksen
" G:	Svein Johnsen
" H:	Per Walbeck Sørensen

2.4. Dugnad og vedlikehold:

I mai måned ble det kjøpt inn planter for ca. kr. 2.140.-, og det ble foretatt supplering av planter på de tidligere beplantete områdene.

Det ble i 1978 utskrevet 7 timer dugnad, og på dugnad ble utført følgende større arbeider:

Ferdiggjøring av gjerde ved innkjørselen.
 Reparert gjerde ved rekke C og på tilfluktsrommet.
 Ettersett husker på lekeplassene.
 Reparert mur nord for rekke B.
 Reparert sandfangkum mellom rekke B og C.
 Ny oppmerking av parkeringsplasser.
 Startet utjevning av jordhaug over rekke D.
 Igangsatt arbeid med rekkverk på trappen ved rekke F.
 Dessuten er del mindre vedlikeholdsarbeider.

Av arbeider som gjenstår kan nevnes:

Ferdiggjøring av rekkverk på trappen ved rekke F.
 Utjevning av jordhaug over rekke D, samt isåing.
 Stolper i gjerde ved rekke C må pusses og males.
 Røkhetter må pusses og males, en del må skiftes.
 Diverse reparasjoner i tilfluktsrommet.
 Fornyng av sandkasser på lekeplassene.
 Takrenner og skvettsink må pusses og males.

Sandfangkummene ble tømt av Septikrens, men der er en del stein i bunnen av kummene som bør fjernes.

2.5. Vedlikehold av takene:

Teknisk utvalg har foretatt befaring av takene og er kommet frem til følgende:

Rekke A: Takbelegget er et av de bedre.

" B: Takpappen er meget dårlig, særlig på de to laveste avsatsene. Bordene i sutaket viser igjennom pappen. Pappen er sprukket i skjøtene over sink ved takrennene.

" C: Taket er bra.

" D: Sprekker over sinkskjøter ved takrenner.

" E: Taket er bra.

" F: Taket er bra, bortsett fra alle utstikk over innganger.

Rekke G: Sprekker over sink ved takrenner, dessuten dårlige skjøter ved oppbrekk i front på et par av husene.

" H: Oppbrekk i forkant er dårlig langs hele rekken.

Garasjer: En del huller i pappen.

Representant for BOB's vedlikeholdsavdeling har også kontrollert takene og er kommet frem til samme resultat som teknisk- og dugnadsutvalget. Utvalget mener at det foreløpig ikke er nødvendig å legge ny papp på samtlige rekker, men nødvendige småskader vil bli utbedret.

2.6. Hussoppforsikring:

På forrige generalforsamling ble det foreslått at styret skulle innhente opplysninger om soppforsikring av husene.

Styret har nå mottatt tilbud på hussopp/stokkmaurforsikring fra Norsk Hussoppforsikring Gjensidige, med jevnlig kontroll av husene og rapport om mulige mangler ved bygningene. Premien er beregnet til kr. 5.109.- pr. år, - d.v.s. kr. 7,22 pr. måned pr. bolig. Konf. punkt 7.3. samt vedlegg.

2.7. Tilfluktsrommet:

Rommet har vært benyttet til aktiviteter for borettslagets yngste barn, - førskolebarn og aldersgruppen 1. - 3. klasse. Dessverre var det bare til disse aldersgruppene det meldte seg voksne vakter.

Noen av ungdommene i borettslaget har lånt rommet til klassefester, og husmортиtrimmen drives fortsatt en gang i uken.

Rommet har vært benyttet til loppemarked, og førjulfester for både Lillehaten og Ospeli Borettslag. Likeledes leier Lyshovden Grendelag rommet til arbeidsstue og Teatret Rundt Omkring til øvinger.

2.8. Ballplass:

Miljøutvalget har vært på befaring i borettslaget og er kommet frem til følgende alternativer til ballplass:

taket på tilfluktsrommet
haugen syd for rekke B
arealet ovenfor rekke D.

Forslaget er oversendt Teknisk- og dugnadsutvalget for at dette skal vurdere arbeid og kostnader. Denne vurdering er ennå ikke utført.

2.9. Garasjer:

Det står for tiden 16 borettslavere på venteliste for tildeling av garasje.

Det er foretatt oppmåling av arealet foran rekke H og arkitekt Lindstrøm har fått i oppdrag å tegne og byggemelde dette prosjektet. Det vil der bli mulig å plassere 9-10 garasjer.

Dessuten har arkitekt Lindstrøm tegnet og byggemeldt 4 garasjer i forlengelse av nåværende garasjerekke. Hvis alt klaffer vil det være mulig å få bygget disse 4 garasjene i løpet av sommeren.

Konf. punkt 7.2.

2.10. Økonomi:

Regnskapet for 1977/78 er gjort opp med et overskudd på kr. 27.465.-, mot budsjettet underskudd på kr. 4.321.-. Etter at forrige regnskapsperiodes underskudd på kr. 18.973.- er dekket inn, står man igjen med et netto overskudd på kr. 8.492.-, som er overført til et vedlikeholdsfond.

Budsjettet for 1978/79 er gjort opp med et overskudd på kr. 1.617.-, og uforandret husleie.

2.11. Endring av borettslagets vedtekter:

Som vedlegg følger vedtekter for borettslagene, med nåværende gjelden vedtekter, samt endringer i vedtektene som foreslås gjennomført. BOB's generalforsamling har godkjent endringene.

Konf. punkt 7.4.

2.12. Utvidet forkjøpsrett for nære slektninger av borettslavere:

Ifølge § 22 i lov om borettslag er det åpnet adgang for utvidet forkjøpsrett for nære slektninger i rett opp og nedadstigende linje.

Styret har behandlet saken og et enstemmig styre har vedtatt ikke å gå inn for utvidet forkjøpsrett.

Konf. punkt 7.5.

2.13. Bilkjøring og parkering på gangveiene:

Styret har mottatt henvendelse fra flere borettslavere som føler seg sjenert av bilkjøring og parkering på gangveiene, og det er fremmet ønske om oppsetting av porter ved begynnelse av hver gangvei.

I den anledning rettet styret en henvendelse til samtlige boretts-
havere om å begrense bilkjøring og parkering på gangveiene. Man
registrerte en viss bedring på problemet, men fortsatt er det noen
som ikke har fulgt anmodningen, - og styret vil derfor minne om
problemet.

De som fremdeles ikke retter seg etter reglene, vil bli direkte
tilskrevet.

Torstein Sande

Torstein Sande
varaformann.

Kari Åse

Kari Åse
styremedlem.

Torleif Johannessen

Torleif Johannessen
BOB's representant.

Magne Aga

Magne Aga
formann.

Eli Aardal

Eli Aardal
sekretær.

OSPELI BORETTSLAG

Resultatregnskap

	NOTE	REGNSKAP		BUDSJETT	
		1977/78	1976/77	1977/78	1978/79
<u>INNTEKTER</u>					
Leie boliger		474.360,-	407.100,-	463.740,-	495.000
Leie garasjer		11.880,-	11.880,-	11.880,-	11.880
Renter av fond		-	806,-	-	-
Renter, øvrig		4.831,-	4.542,-	4.893,-	5.503
Tilskudd, brøyting Bg.Komm.		177,60	-	-	-
Sum inntekter		491.248,60	424.328,-	480.513,-	512.383
<u>UTGIFTER</u>					
Forretningsførerhonorar BOB		13.451,-	10.304,-	12.709,-	14.156
Kontingent BOB		1.180,-	1.180,-	1.180,-	1.180
Revisjonshonorar		850,-	800,-	800,-	850
Forsikringspremie		19.489,-	17.615,-	20.257,-	20.000
Elektrisk strøm	2	10.870,80	989,-	1.100,-	4.000
Vedlikehold og drift		15.641,07	14.717,-	41.000,-	44.000
Påkostninger		3.593,50	6.914,-	-	-
Eiendomsskatt og avgifter		45.239,40	40.960,-	45.000,-	46.000
Avdrag 2 pr.lån Husbanken		55.280,-	54.070,-	55.260,-	55.260
Avdrag 1 pr.lån Husbanken		20.000,-	18.370,-	20.000,-	20.000
Avdrag garasjelån		8.988,-	8.439,-	-	-
Renter garasjelån		4.102,-	4.431,-	12.670,-	13.200
Renter underfinansiering	1	1.168,-	-	1.168,-	452
Renter 2 pr. Husbanken		32.231,12	33.151,-	34.790,-	34.138
Renter 1 pr. Husbanken		231.698,83	216.270,-	238.900,-	257.530
Avsatt til renter og avdrag Husb.		-	2.900,-	-	-
Sum utgifter		463.782,72	431.110,-	484.834,-	510.766
Overført til/fra vedlikeholdsf.		27.465,88	- 6.782,-	- 4.321,-	1.617

Fyllingsdalen 7. februar 1979.

Torstein Sande
Torstein Sande
varaformann.

Kari Åse
Kari Åse
styremedlem.

Torleif Johannessen
Torleif Johannessen
BOB's representant.

Magne Aga
Magne Aga
formann.

Eli Aardal
Eli Aardal
sekretær.

OSPELI BORETTSLAG

BalanseEIENDELEROmløpsmidler

BOB i mellomregning

Anleggsmidler

Inventar

Garasjer

Bygg

Sum anleggsmidler

Sum eiendeler

GJELD OG EGNEKAPITALLangsiktig gjeld

Depositum garasjer

Bg. Sparebank garasjelån

Husbanken 2.pr.lån

Husbanken 1.pr.lån

Borettsinnskudd

Sum langsiktig gjeld

EGENKAPITALBundet egenkapital

Inventar

Avdrag og påkostninger bygg

Andelsinnskudd

Avsatt til renter og avdrag lån

Sum bundet egenkapital

Fri egenkapital

Vedlikeholdsfond

Sum fri egenkapital

Sum egenkapital

Sum gjeld og egenkapital

NOTE	Pr. 30.9.78	Pr. 30.9.77
3	35.622,68	8.156,80
4	4.434,80 144.000,- 7.391.103,34	4.434,80 144.000,- 7.387.509,84
	7.539.538,14	7.535.944,64
	7.575.160,82	7.544.101,44
	54.000,-	54.000,-
	41.091,-	50.079,-
	511.860,-	567.140,-
	3.956.980,-	3.976.980,-
	2.324.600,-	2.324.600,-
	6.888.531,-	6.972.799,-
	4.434,80	4.434,80
	640.672,34	552.810,84
	5.900,-	5.900,-
	27.130,-	27.130,-
	678.137,14	590.275,64
	8.492,68	- 18.973,20
	8.492,68	- 18.973,20
	686.629,82	571.302,44
	7.575.160,82	7.544.101,44

OSPELI BORETTSLAG

Note 1.Renter av fond.

Underfinansiering	1.10.77	kr -	18.973,-
Vedlikeholdsfond pr.	30.9.78	"	8.492,-
I gjennomsnitt		kr -	5.240,-
7,5 % i 3.mnd.	1,875		
9.0 % i 9.mnd.	<u>6,75</u>		
	8,625 %	herav	kr 452,-

Beløpet er belastet Deres konto pr.1.10.78.

Note 2.Elektrisk strøm.

Økning i forbruk skyldes at måler for tilfluktsrom ikke er avlest siden 1975. Regningen gjelder for 1975-1976-1977-1978.

Note 3.BOB i mellomregning.

Avsetning til renter og avdrag Husbanken	kr	27.130,-
Vedlikeholdsfond	"	8.492,68
	kr	35.622,68

Note 4.Bygg.

Tomt	kr	266.506,23
Bygninger	"	6.915.921,95
I flg. byggeregnskap pr. 30.4.72	kr	7.182.428,18
Påkostn. tidl. år	kr	205.081,66
Påkostn. 1977/78	"	<u>3.593,50</u>
	kr	7.391.103,34

5. VALG

5.1. Valg av styremedlemmer og varamenn:

Av det sittende styre er det Magne Aga og Torstein Sande som skal fortsette.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til de ledige plassene:

Styremedlem:	Kari Åse.
Sekretær:	Kari-Vibeke Evensen.

1. varamann:	Per Løvfall.
2. "	Randi Sætersdal.
3. "	Bente Hellesund.
4. "	Helga Johnsen.

5.2. Valgkomiteen innstiller følgende revisorer til dugnadskassen:

Marit Andersen.
Per Walbeck-Sørensen.

5.3. Styret innstiller følgende valgkomite til neste generalforsamling:

Formann:	Per M. Blytt/F-E
	Ingvar Huse/A
	Fru Endresen/B
	Hr. Ljøsne/C
	Odd Eltvik/D
	Fru Øvrebø/H-G

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. Faste parkeringsplasser:

Styret har mottatt forslag fra borettslavere om at hvert hus skal tildeles 1 fast nummerert parkeringsplass.

Styret anbefaler forslaget og ønsker generalforsamlingens godkjenning.

7.2. Garasjer:

Styret ønsker generalforsamlingens godkjenning for å sette igang byggearbeid av 4 garasjer i forlengelse av nåværende garasjerekke.

Styret ønsker dessuten generalforsamlingens godkjenning for at arkitekt Lindstrøm får fullmakt til å tegne og byggemelde garasje-prosjektet foran rekke H.

7.3. Soppforsikring:

Styret foreslår at det tegnes soppforsikring for husene.

7.4. Endring av borettslagets vedtekter:

Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne de foreslåtte endringer av borettslagets vedtekter.

7.5. Utvidet forkjøpsrett for nære slektninger av borettslavere:

Styret anbefaler generalforsamlingen ikke å godkjenne utvidet forkjøpsrett for nære slektninger i rett opp- og nedadstigende linje.

HUSSOPP-, STOKKMAUR- OG HUSBUKKFORSIKRING

Forsikringsvilkår av 1978

For forsikringen gjelder også Generelle vilkår og forsikringsavtale-loven av 6. juni 1930 i den utstrekning den ikke er fraveket i vilkårene.

§ 1. Hvem forsikringen gjelder for.

Forsikringen gjelder for den som er nevnt i polisen.

§ 2. Hvor forsikringen gjelder.

Forsikringen gjelder på sted som er nevnt i polisen (forsikringssted).

§ 3. Hva forsikringen omfatter.

Forsikringen omfatter den eller de bygninger som er nevnt i polisen.

§ 4. Hvilke skader selskapet svarer for og hvilke begrensninger som gjelder.

a) Selskapet svarer — i den utstrekning det er nevnt i polisen og med de forbehold som fremgår av pkt. b nedenfor — for skade voldt av

1. hussopp — *Merulius lacrymans* — og av de arter som sammenfattes under betegnelsen *Poria*.

For ene- og tomannsboliger bygget etter 1925 gjelder dessuten følgende: Selskapet svarer for skade voldt av andre råtesopper enn hussopp — men ikke av blåveds- og muggsopper — på innvendig treverk med inntil kr. 10 000. Selskapet svarer dog ikke for skade på vinduskarm, dørstokk, rekkverk, balkong, vannbrett og taklektler og heller ikke for utgifter til utbedring av mulige skjønnehetsfeil.

2. stokkmaur — *Camponotus herculeanus*.

3. husbukk — *Hylotrupes bajulus*, eller andre treborende insekter som stripet borebille og munkhette.

b) Selskapet svarer ikke for

1. skade som oppdages ved selskapets første besiktigelse. Se forøvrig bestemmelsene i § 6 a, punkt 1.

2. skade voldt av insekter som har fulgt med trevirket fra skogen, eller som er avhengig av barkrester fra trematerialet.

§ 5. Skadeoppgjør.

a) Skademelding.

Den som vil gjøre krav gjeldende, må uten ugrunnet opphold underrette selskapet om at skade er inntruffet.

b) Skadeansettelse.

Kan bygningen utbedres til samme — eller i det vesentlige samme — stand som før, settes skaden til utgiftene ved utbedringen, beregnet etter prisene umiddelbart før skaden inntraff, dog ikke høyere enn til forsikringsverdien med fradrag av gjenverdi. Kan bygningen ikke utbedres, settes skaden til forsikringsverdien med fradrag av gjenverdi.

Om skadebekjempelse og skadeutbedring, se § 6 b.

c) Forsikringsverdi.

Forsikringsverdien av bygning settes til hva det ville kostet å anskaffe tilsvarende — eller i det vesentlige tilsvarende — bygning, beregnet etter prisene umiddelbart før skaden inntraff (gjenanskaffelsesprisen), med fradrag som nevnt i pkt. 1 nedenfor. For bygning som står foran rivning og for midlertidig bygning gjelder dog bestemmelsene i pkt. 2 nedenfor.

1. Meromkostninger ved byggemåte og utstyr som er urasjonelle etter dagens byggeskikk, tas ikke med ved fastsettelsen av bygningens verdi.

For bygning som blir utbedret eller gjenoppbygget for samme formål på forsikringsstedet innen fem år etter at skaden inntraff, gjøres fradrag for verdiforringelse ved elde og bruk når denne verdiforringelse utgjør en tredjepart eller mer av gjenanskaffelsesprisen.

For bygning som ikke blir utbedret eller gjenoppbygget for samme formål på forsikringsstedet innen fem år etter at skaden inntraff, gjøres fradrag for verdiforringelse ved elde, bruk, nedsatt anvendelighet eller andre omstendigheter.

2. For bygning som står foran rivning, settes forsikringsverdien til verdien av bygningens brukbare materialer, nedtatt og lagt ferdig for salg eller transport, etter fradrag for utgiftene ved rivningen.

d) Erstatningsberegning.

I erstatningsoppgjøret fratrekkes en egenandel på kr. 300. Før fradraget av egenandelen beregnes erstatningen slik:

Er forsikringssummen lik forsikringsverdien eller høyere, erstattes skaden. Er forsikringssummen lavere, erstattes en så stor del av skaden som svarer til forholdet mellom forsikringssummen og forsikringsverdien (underforsikring). Erstatningen er i alle tilfelle begrenset til 50 % av forsikringsverdien. Ved skade etter § 4 a, pkt. 1, annet ledd gjelder ikke regelen om underforsikring.

Fullverdiforsikret bygning er til enhver tid forsikret for sin forsikringsverdi. Tilbygg eller annen forandring som innvirker på forsikringsverdien, omfattes av forsikringen og skal meldes til selskapet. Er melding ikke gitt, erstattes en så stor del av skaden som svarer til forholdet mellom bygningens forsikringsverdi på skadedagen slik den ville vært uten og som den er med forandringen (underforsikring). Grunnlaget for premieberegning ved fullverdiforsikring fastsettes ved forhåndsvurdering og reguleres senere etter byggekostnadsindeks eller ved ny vurdering.

Tap av eventuelt kjøpelyte erstattes ikke.

e) Skjønn.

Skadeansettelse og forsikringsverdi avgjøres ved skjønn hvis sikrede eller selskapet krever det. Bestemmelsene om skjønn i Generelle vilkår får i så fall anvendelse.

§ 6. Andre bestemmelser.

a) Forhold i forsikringstiden.

1. For bygning hvor polisen utstedes før besiktigelse har funnet sted, forplikter selskapet seg til å besiktige bygningen innen 12 måneder etter forsikringens overtagelse. Skade som oppdages ved første gangs besiktigelse svarer selskapet ikke for (se § 4 b, pkt. 1), og forsikringen settes ut av kraft til skaden er utbedret etter selskapets anvisning. Utgifter ved besiktigelsen øeres av forsikringstageren og er 40 % av første års premie, minimum selskapets minstepremie.

2. Forsikringen er overtatt på betingelse av

— at forsikret bygning holdes i god stand. Dette gjelder særlig tak- og nedløpsrenner samt ledninger og installasjoner for damp, vann og kloakk, og

— at andre påbud som selskapet har gjort gjeldende til forebyggelse av skade blir overholdt.

Er det utvist forsømmelighet med å overholde disse forskrifter eller å påse at de blir overholdt, kan erstatningskravet avslås eller erstatningen nedsattes etter bestemmelsene i forsikringsavtalelovens § 51.

3. Selskapet har i forsikringstiden rett til å foreta ettersyn av forsikret bygning. Dette skjer uten utgift for forsikringstageren og foretas når selskapet finner det påkrevet.

4. Avtalen kan sies opp med en månedens varsel i forbindelse med selskapets besiktigelse av eiendommen.

5. Hvis eiendommen selges skal dette meldes til selskapet.

6. Selskapets ansvar bortfaller ved forsikringens utløp.

b) Skadebekjempelse og skadeutbedring.

Selskapet foretar — ved hjelp av kvalifiserte fagfolk — den behandling til bekjempelse av angrepet bygning som det finner nødvendig. Reparasjon og utskiftning av angrepet treverk foretas i den utstrekning bæreevnen er blitt vesentlig forringet. Reparasjon etter skade eller etter pålegg fra selskapet for å forebygge skade, skal utføres av bygningskyndige med ansvarsrett — på forhånd godkjent av selskapet. Også ved andre reparasjoner av betydning for skaderisikoen kan selskapet stille lignende betingelser. Selskapet hefter ikke for merutgifter forårsaket av at forsikringstageren foretar behandling og reparasjon uten på forhånd å ha innhentet selskapets samtykke.

norsk hussopp-forsikring
GJENSIDIG

PILESTREDET 15 - OSLO 1 - SENTRALBORD: 209432 - BANKGIRO 8002.05.16680 - ANDRESENS BANK 1/2 - POSTGIRO 153 26

Ospeli borettslag
Lillehaten 250

5033 FYLLINGSDALEN

VÅR REF TH/EH

OSLO, 17. januar 1979

HUSSOPP/STOKKMAURFORSIKRING

Fra Norges Brannkasse i Bergen har vi fått beskjed om at De ønsker tilbud på hussopp/stokkmaurforsikring av borettslagets eiendommer.

Til Deres orientering oversender vi vedlagt et eksemplar av våre forsikringsvilkår. I tillegg til erstatning for skader som måtte oppstå, inkluderer forsikringen jevnlig kontroll utført av våre besiktigelsesmenn. Vi gir så en skriftlig rapport om mulige mangler ved bygningen. Utgiftene til disse besiktigelser bæres av oss.

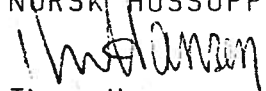
Før forsikring kan bringes istand, må eiendommen besiktiges. Resultatet av denne besiktigelse vil være avgjørende for om eiendommen kan antas eller ikke. Skulle forsikring på grunn av risikoens art ikke komme istand, må 40% av første års beregnede premie refunderes oss til dekning av våre besiktigelsesomkostninger.

Premien beregnes på grunnlag av brannforsikringsverdien. Den årlige premieutgift - basert på oppgitt brannforsikringsverdi - vil utgjøre som følger:

59 eneboliger i rekke - forsikringsverdi - kr. 12.772.600,-.
Premie kr. 5.109,- pr. år - d.v.s. kr. 7,22 pr. mnd. pr. bolig.

Vi står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger når De skulle ønske det.

Med Hilsen
NORSK HUSSOPP-FORSIKRING GJENSIDIG



Thor Hansen
Organisasjonssjef

Vedlegg: Forsikringsvilkår.
Kopi : Norges Brannkasse v/branntakstbestyrer Mohn.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGENE.

NAVERENDE GJELDENE VEDTEKTER FOR BORETTSLAGENE.

§ 1.

Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

.....borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Forretningskontoret er i.....kommune. Borettslaget er tilknyttet.....boligbyggelag som er forretningsfører.

§ 2.

Andeler - Ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3.

Andelseiere.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel. Likevel kan boligbyggelaget tegne og eie andeler i samsvar med §§ 5 og 13 tredje ledd i lov om borettslag. Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller dødsbo arvervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4.

Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5.

Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag. Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning

I VEDTEKTENE FOR BORETTSLAGENE FORESLÅES FØLGENDE ENDRINGER GJENNOMFØRT:

§ 1.

Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

.....borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut bolig i slike bygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Forretningskontoret er i.....kommune. Borettslaget er tilknyttet.....boligbyggelag som er forretningsfører.

§ 5.

Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag. Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfeller som blir nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysninger om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfeller å anse som godkjent. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6.

Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseiere i boligbyggelaget - utpekt av styret i boligbyggelaget - forkjøpsrett. Borettslagets styre drar omsorg for at andelseierne i borettslaget og styret i boligbyggelaget får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 tredje ledd. Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, hvem som skal gå foran.

§ 7.

Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en formann og andre medlemmer med like mange varamenn. Funksjonstiden for formannen og de øvrige styre-medlemmer er to år, dog slik at.... av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamenn velges for ett år. Styremedlem og varamann kan gjenvelges. Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styre-medlem med varamann. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

§ 8.

Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst.... medlemmer er til stede og minst.... stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier. Før slike vedtak blir satt i verk, må det foreligge godkjenning fra boligbyggelaget.

§ 9.

Fimategning.

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi procura.

andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk den bolig han får ved bytte. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal de gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen 1 år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktig eller holdt tilbake og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 7.

Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en formann og..... andre medlemmer med like mange varamenn. Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at.... av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamenn velges for 1 år. Styremedlem og varamann kan gjenvelges. Boligbyggelaget har rett til å oppnevne 1 styre-medlem med varamann. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamenn, se dog lov om borettslag § 8, 2.ledd. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

§ 8.

Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst....medlemmer er til stede og minst.... stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus som laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, 3dje linje.

Før slike vedtak blir satt i verk må det foreligge godkjenning fra boligbyggelaget.

§ 10.

Generalforsamling.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen.....

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 11.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12.

Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av formannen i styret. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddrekning.

§ 13.

Revisor.

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

§ 14.

Endringer i vedtektene.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endringer i vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 15.

Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

§ 10.

Generalforsamling.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen.....

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 11.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Skal et forslag, som etter lov om borettslag må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 12.

Møteledelse og avstemning.

Generalforsamlingen ledes av formannen i styret. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddrekning.

§ 16.

Overdragelse av boret.

Ved fraflytting besettes ledig leilighet i samsvar med de til enhver tid gjeldende til-delingsregler for BOB-leilighet, jfr. ansiennitets-regler for BOB.

Overdragelse av partialobligasjon og andelsbrev kan bare skje med styrets samtykke, og vilkårene for overdragelse må godkjennes av BOB.

I samråd med styret ordner BOB oppgjør for innskudd, utferdiger ny leiekontrakt og transport av andelsbrev m.v.

Overdragelse etter forkjøpsrettsbestemmelsene:

Takst av boligen foretas av de offentlige pris-myndigheter med fradrag for manglende vedlikehold og tillegg for forbedringer.

Boligen skal ved fraflytting overlates i god og rengjort stand.

Oppgjør skal foretas med utflytteren på grunnlag av pristaksten. Innenfor oppsigelsesfristen - 6 måneder iflg. leiekontraktens § 2 - må han dekke leien til den dato da ny borettsshaver overtar leie-forholdet ved kontrakt med borettslaget.

Innflytteren overtar leiligheten til pristakst i den stand som er lagt til grunn ved prisfastsettelsen.

Han plikter å betale leie fra leiedato iflg.

kontrakt med borettslaget. Han plikter å sørge for nødvendig oppussing av leiligheten til vanlig vedlikeholdsstandard. Tilleggsutstyr som pris-myndighetene har tatt med ved prisfastsettelsen plikter innflytteren å overta.

Overdragelse av bolig i familieforhold eller ved bytte i samsvar med vedtektenes § 5, 2.ledd.

Oppgjøret skal også i slike tilfeller ordnes gjennom BOB's kontor på grunnlag av særskilt avtale mellom partene. I samråd med styret kontrollerer BOB at det ikke settes urimelige vilkår ved slik overdragelse. Medlemmene må deponere andelsbrev og partialobligasjon hos BOB som sikkerhet for at de oppfyller sine for-pliktelser. BOB utsteder herfor depoterklæring til medlemmene.

§ 17.

Dugnadsarbeide.

Med dugnadsarbeide er det i det følgende ment arbeid som borettslagets medlemmer gratis eller mot godtgjørelse fra borettslaget utfører på borettslagets eiendom, fortrinnsvis vedr.:

- a) opparbeidelse av grøntanlegg, evt. også gangveier, tørkeplasser m.v.
- b) Vedlikehold av de samme anlegg.

Ad. pkt. a).

Opparbeidelse av grøntanlegg m.v. bør fortrinnsvis tas med i budsjettet og utføres av anleggsgartner.

For bygg der friarealene, som krever særlig opparbeidelse, er små og/eller hensynet til innskuddets størrelse krever det, kan opparbeidelse av grøntanlegg m.v. holdes utenfor anleggsbudsjettet, med sikte på at arbeidet blir utført av borettsshaverne etter at innflytting har funnet sted.

Borettslagets styre har i så fall rett og plikt til å pålegge medlemmene dugnadsplikt for de nødvendige antall arbeidstimer. Hos de medlemmer som ikke etterkommer pålegg om dugnadsarbeide, har borettslagets styre rett til å kreve innbetalt et beløp som etter styrets skjønn svarer til verdien av de ikke utførte arbeid. Styret avgjør om det skal ytes godtgjørelse for utførte dugnadstimer og i tilfelle etter hvilke satser. Unnlatelse av å etterkomme pålegg om å utføre dugnadsarbeid eller å innbetale verdien av dette arbeid, er oppsigelsesgrunn, og borettslaget kan kreve sitt tilgodehavende tilbakeholdt av vedkommende medlems borettsinnskudd. Til å forestå dugnadsarbeidet utpeker borettslagets styre en dugnadsleder og et dugnadsutvalg. Borettslagets styre kan selv fungere som dugnadsutvalg.

Ad. pkt. b)

For arbeidet med vedlikehold av de utvendige anlegg kan borettslagets styre treffe tilsvarende bestemmelser som nevnt under pkt. a). Da dette arbeid vanligvis er av mindre omfang, vil det i praksis oftest være hensiktsmessig at vedlikeholdsarbeidet settes ut til en eller flere av borettslagets medlemmer, som har særlige forutsetninger for dette arbeid mot en rimelig godtgjørelse. Borettslagets styre har rett til å ligge ut utgiftene til vedlikehold av grøntanlegg m.v. på de enkelte borettsshavere. Unnlatelse

av betaling av utlignet beløp skal ha samme virkning som manglende husleiebetaling. Hvor særlige grunner foreligger, kan styret fritta borettsshaver for dugnadsplikt nevnt under pkt. a) og b) foran.

§ 18.

Parkering.

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering av bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom.

I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til reguleringen.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper, f.eks ved sperring av adkomstveier, støy eller motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Borettsshaverne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av borettsshaverne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene forøvrig, og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

OSPILI BORETTSLAG

Rekke A	nr.	270	Ingvar Huse.
	"	272	Kjell Åse.
	"	274	Tor E. Leknes.
	"	276	Johan Hansen.
	"	278	Ketil Drange.
	"	280	Wenche Sørensen.
	"	282	Øyvind Rønning.
	"	284	Erling Hellesund.
	"	286	Finn T. Rud.
Rekke B	"	264	Thor Endresen.
	"	262	Bjarne Fidjestøl.
	"	260	Ragnar Haugland.
	"	258	Jan Røed.
	"	256	Olav K. Moberg.
	"	254	Bjørn Løland.
	"	252	Alberth Ananiasen.
	"	250	Eli Aardal.
	"	248	Magne Aga.
	"	246	Sigurd Larsen.
Rekke C	"	202	Harald Kalve.
	"	204	Synnøve Ljøsne.
	"	206	Olav Husum.
	"	208	Oscar Gjesund.
	"	210	Evald M. Olsen.
	"	212	Sigrud Rasmussen.
	"	214	Edel May Knudsen.
	"	216	Kjell E. Sørensen.
	"	218	Kjell Olsen.
	"	220	Helga Johnsen.
Rekke D	"	320	Torstein Sande.
	"	322	Odd Eltvik.
	"	324	Egil Woldseth.
	"	326	Johan Lie.
	"	328	Solveig Bruun.

Rekke E nr. 300 Karl O. Mathiesen.
 " 302 Åke Augestad.
 " 304 Alf E. Rippe.
 " 306 Helge Aakre.
 " 308 Arne Haugs.
 " 310 Hildeborg Hansen.
 " 312 Per Løvfall.

Rekke F " 288 Per M. Blytt.
 " 290 Hans Jordal.
 " 292 Sverre Hopen.
 " 294 Bente Svendsen.
 " 296 Nils Høyland.
 " 298 Tore S. Isaksen.

Rekke G " 234 Svein Johnsen.
 " 236 Kari-Vibeke Evensen.
 " 238 Per-Erik Schumann Olsen.
 " 240 Edvin Hole.
 " 242 Terje Andersen.
 " 244 Per Berentsen.

Rekke H " 222 Karen Walbeck Sørensen.
 " 224 Bjarne Sundt.
 " 226 Haakon Sætersdal.
 " 228 Vidar Øvrebø.
 " 230 Gunnar Smilden.
 " 232 Peter Callan.