

Sandl.

Fyllingsdalen, den 21.2.83

Til borettsshaverne
i Ospeli Borettslag.

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling
i Ospeli Borettslag i tilfluktsrommet

tirsdag 15. mars 1983 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 godtgjørelse til styret.
7. Innkomne forslag.

Vennligst møt presis - og ta med disse papirene.

Med hilsen

S T Y R E T

ÅRSMELDING FRA STYRET.2.1. Følgende medlemmer til styret ble valgt på generalforsamlingen 1. mars 1982:

Formann: Øivind Rønning
Varaformann: Erling Hellesund
Sekretær: Aase T. Strønen

1. varmann : Terje Andersen
2. " Evy Endresen
3. " Anna Aga
4. " Sverre Hopen

I tillegg var Ingebjørg Riple styremedlem. Dette var styrets sammensetning.

Garasjestyret fortsatte som tidligere med følgende medlemmer:

Terje Andersen
Kjell Åse

Følgende ble valgt til revisorer til dugnadskassen:

Per Walbeck Sørensen
Eli Aardal

Revisorene til garasjeregnskapet fortsatte også som tidligere med følgende medlemmer:

Ellen Øvrebø
Per Walbeck Sørensen

BOB's oppnevnte representant i styret: Svein J. Sandal.

Terje Andersen ble på styremøte den 17.1.83 valgt til varaformann, da Erling Hellesund ønsket å trekke seg. Han ble samtidig fast medlem av styret.

Arbeidsfordelingen innen styret har vært:
Formann: Løpende drift og økonomi.
Varaformann: Reklamasjoner og vedlikeholdsansvar.
Sekretær: Sekretærarbeid.

2.2. Valgkomité - valgt på generalforsamlingen 1.3.82:

Sverre Hopen
Tor E. Leknes
Nelly Sundt
Olav Husum

2.3. Det har vært oppnevnt følgende utvalg:

Miljø- og planteutvalg:

Formann: Bente Svendsen
Ingebjørg Riple
Gerd Hansen
Harald Kalve

Teknisk- og dugnadsutvalg:

Formann: Johan Lie
Terje Andersen
Per Løvfall
Egil Woldseth

Rekkeledere:

Rekke A: Mauritz Monsen
" B: Thor Endresen
" C: Olav Husum
" D: Torstein Sande
" E: Hildeborg Ohnstad
" F: Sverre Hopen
" G: Odd-Jarle Strønen
" H: Kari-Vibecke Evensen

2.4. Dugnad og vedlikehold.

Utskrevet dugnad.

Det ble i 1982 utskrevet 10 timer dugnad. Dugnadsavgift kr. 25,- pr. time.

Ballplassen.

Fundament til lysmast er laget og mast montert. Gjerdet rundt og nedenfor plassen er reparert.

Lekeplassen.

Ny disse er satt opp.

Andre arbeider som er utført:

Gjerdet ved rekke C er sikret.

Gjerdet langs trapp og snarvei ved ballplassen er gjort ferdig.

Kompostkasse er tømt - massen er brukt til utjevning av kantene rundt ballplassen.

Kvister og avfall sør for oppkjørsel er brent og området er planert.

Grunnmurplate er satt opp og masse jevnet etter gravearbeid ved hus nr. 220.

En del omfattende arbeider kunne ikke settes i gang da fremmøte til dugnaden var for dårlig.

Det er utført rottesikring på rekke H.

Asfalteringsarbeid ved øverste endevegg ved den nye garasje- rekken er foretatt. Dette er et forsøk på å hindre vannsig inne i garsjene.

Arbeider som bør utføres:Lys på ballplassen.

Det manglende utstyr er innkjøpt. Monteringsarbeidet gjenstår.

Tilfluktsrommet.

Gulvbelegget er fornyet. Utvendig bør dører/luker og betongvegg males.

Boligene.

På grunn av råtedannelse under stuevinduene på hovedvegg er det i styret besluttet å skifte ut samtlige trebunns-glasslister på stuevinduene med aluminiumsglasslister og neoprenpakning. Det vil i den anledning bli innkrevet ekstra dugnadsavgift som vil beløpe seg til noe i underkant av kr. 200,-.

Utvendige stoppekraner.

Stoppekranene er foreløpig bare delvis ettersett.

Takene.

Takene er fremdeles ikke godkjent på grunn av mangler ved omtekkingen. Dette gjelder særlig en del valker (bulker) på rekke A og C. Det pågår undersøkelser ved Norges Byggforskningsinstitutt for å finne årsaken til valkene. Garantisummen, kr. 25.800,-, er stillet som sikkerhet for at manglene blir utbedret.

Øvrige arbeider som bør utføres:

Montere soilhette på hus nr. 204.

Skifting av ytterkledning ved avsatsene (hjørnet mot vest) på rekke C.

Mønjing av de 4 siste røkhettene.

Montering av nedløpsrør fra utbyggene på østsiden av rekke A.

TV-antennen utenfor tilfluktsrommet bør festes.

Vannsiget ved turvei ved rekke G og H bør utbedres.

Lekeapparat og disser bør etterses hvert år.

Til orientering.Trærne mellom rekke A og B.

Beboerne i rekke A har etter styrets mening gått ut over sin fullmakt vedrørende felling av trær. Styret har påtalt saken.

Postkassene.

Kassene bør merkes tydelig med husnummer og navn.

Parafinlukt i borettslaget.

Det er kommet inn klage på parafinlukt. Styret ber boretts-haverne om å rengjøre ovnen minst en gang pr. år. Husk at vekebrennerne soter på de laveste trinn.

2.6. Miljø- og planteutvalget.

Planter.

Miljø- og planteutvalget foretok våren 82 befaring av borettslagets områder for eventuelt innkjøp av planter. Fellesarealene ble gjødslet og det ble foretatt beplantning av rhododendron ved trapp til ballplass. Det ble samtidig plantet en del nye planter som erstatning for planter som var skadet i løpet av vinteren.

17. mai-arrangementet ble holdt utendørs etter samme opplegg som tidligere.

Tilfluktsrommet.

Pga. oppussing har det ikke blitt arrangert aktiviteskvelder/førjulsfest.

2.7. Økonomi.

Regnskapet for 1981/82 er gjort opp med overskudd kr.4.109,60 mot budsjettert overskudd kr.11.864,-. Forskjellen skyldes at det i perioden er benyttet kr.12.985,- mindre til vedlikehold, drift og påkostning enn budsjettert. I tillegg er avdrag på husbanklånet kr. 18.151,- høyere enn budsjettert, noe som skyldes en feiltolkning av Husbankens regler. Overskuddet foreslås overført til vedlikeholdsfondet.

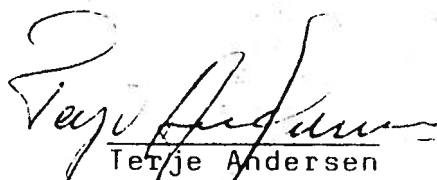
Fra 1.1.83 øker husbankrenten fra 10,5% til 11,5%. Justeringsprosenten settes til 15 % for 1983. Det vil si at de totale betalinger til Husbanken, renter og avdrag, økes med 15%.
I tillegg til dette går delkonvertering 2 og 3 inn i 12 år etter utbetaling og skal dermed justeres i 1. termin 1983 med 25% og ytterligere 15% i 2. termin. For budsjettet betyr dette en merutbetaling til Husbanken på kr.230.200,- i 1983 og ytterligere kr.130.900,- i 1983/84, dvs. til 30.9.84

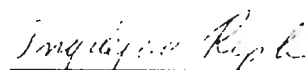
Ellers budsjetteres med følgende økninger:
Elektrisk strøm 20%, forsikringspremie 15% og kommunale avgifter 25%.

Som en følge av ovennevnte økte utgifter har styret funnet det nødvendig å øke husleien med kr.265,- pr. måned fra 1.6.83. Leien blir dermed kr. 1.530,- pr. mnd. For de som har "takene" på leien kommer kr. 123,- i tillegg, dvs. kr.1.653,- pr. mnd.

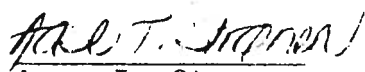
2.8. Møtevirksomhet.

Det har i styreperioden vært avholdt 8 styremøter.


Terje Andersen
Varaformann


Ingebjørg Riple
Styremedlem


Øivind Rønning
Formann


Aase T. Strønen
Sekretær

RESULTATREGNSKAP.

NOTE	REGNSKAP		BUDSJETT	
	81/82	80/81	81/82	82/83
	SAMMENLIGNINGSTALL			
<u>DRIFTSINNTEKTER</u>				
Leie, boliger	754.492,-	598.526,-	754.500,-	895.620,-
Taktekking	64.991,-	61.992,-	61.992,-	60.516,-
Andre inntekter	895,-	38.694,62		
Sum driftsinntekter	820.378,-	699.212,62	816.492,-	956.136,-
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>				
Forretningsførsel BOB	19.103,-	16.367,-	18.239,-	24.755,-
Kontingent BOB	2.360,-	2.360,-	2.360,-	2.360,-
Revisjon	1.075,-	925,-	1.020,-	1.100,-
Forsikringspremie	38.355,-	33.151,-	38.123,-	44.100,-
Elektrisk strøm	5.117,15	7.789,95	5.000,-	6.000,-
Vedlikehold og drift øvrig	23.813,05	21.948,13	40.000,-	50.000,-
Eiendomsskatt og avgifter	85.630,60	68.052,40	85.181,-	106.000,-
Påkostninger	3.201,-			
Avskrivninger	175.292,-	129.905,28	157.141,-	332.670,-
Sum driftskostnader	353.946,80	280.498,76	347.064,-	566.985,-
DRIFTSRESULTAT	446.431,20	418.713,86	469.428,-	389.151,-
<u>FINANSINNTEKTER</u>				
Renter av fond	1.758,-	780,-	1.758,-	5.577,-
Renter øvrig	7.172,-	6.443,-	8.250,-	15.432,-
Sum finansinntekter	8.930,-	7.223,-	10.008,-	21.009,-
<u>FINANSKOSTNADER</u>				
Renter Husbanklån	405.365,60	306.980,20	405.580,-	435.232,-
Renter øvrig	21.690,-	21.731,-	21.690,-	18.648,-
Sum finanskostnader	427.055,60	328.711,20	427.270,-	453.880,-
FINANSRESULTAT	418.125,60	321.488,20	417.262,-	432.871,-
RESULTAT FØR				
ÅRSREGNSKAPSDISPOSISJONER	48.305,60	97.225,66	52.166,-	- 43.720,-
Avsetning til avdrag Husbanken		- 3.815,-		- 22.780,-
Godskrives fond garasje	- 895,-	- 38.694,62		
Godskrives fond taktekking	- 43.301,-	- 40.261,-	- 40.302,-	- 41.868,-
Likviditetsmessig resultat	4.109,60	14.455,04	11.864,-	-108.368,-

Balanse.

EIENDELEROmløpsmidler

Huskasse

Debitor, tak og fasader

Garasje dep.

Sum omløpsmidler

Anleggsmidler

Bygninger + garasjer

Tomter

Diverse eiendeler

Sum anleggsmidler

Sum eiendeler

GJELD OG EGENKAPITALKortsiktig gjeld

Påløpne renter

Skyldig BOB

Sum kortsiktig gjeld

Langsiktig gjeld

Pantegjeld Husbanken

Garasjeinnskudd

Borettsinnskudd

Sum langsiktig gjeld

Sum gjeld

EGENKAPITALBundet egenkapital

Avsetning avdrag

Andelsinnskudd

Sum bundet egenkapital

Fri egenkapital

Vedlikeholdsfond

Taktekking

Vedlikeholdsfond garasje

Sum fri egenkapital

Sum egenkapital

Sum gjeld og egenkapital

NOTE	Pr. 30.09.82	Pr. 30.09.81
	5.000,-	
	7.154,55	
	10.895,-	10.895,-
	23.049,55	10.895,-
	6.319.152,-	6.494.444,-
	266.506,-	266.506,-
	0,-	0,-
	6.585.658,-	6.760.950,-
	6.608.707,55	6.771.845,-
	38.800,-	26.110,-
	57.873,51	106.714,56
	96.673,51	132.824,56
	3.999.158,-	4.174.450,-
	256.000,-	256.000,-
	2.324.600,-	2.324.600,-
	6.579.758,-	6.755.050,-
	6.676.431,51	6.887.874,56
	12.020,-	12.020,-
	5.900,-	5.900,-
	17.920,-	17.920,-
	13.583,47	9.473,87
	133.750,-	177.051,-
	34.522,57	33.627,57
	85.643,96	133.949,56
	67.723,96	116.029,56
	6.608.707,55	6.771.845,-

Bergen, 21.2.83.

Revidert, beretning avgitt.

Olav Ktistensen
Statsaut. revisor

Ingebjørg Rippe

Aase T. Strønen

Terje Andersen

Øyvind Rønning
formannHelge Kråkenes
BOB

Note 1 Husbankrente.

Renter ordinært lån
Renter 2. pr. lån
Påløpne ikke betalte renter
1/6 av kr 156.659 kr 26.110,-
1/6 av " 232.800 " 38.800,-
1/6 av " 210.822 " 35.100,-

1981/82	1982/83
361.848,63	410.688,-
30.681,97	28.244,-
12.690,-	- 3.700,-
405.365,60	435.232,-

Note 2 Avskrivninger.

	Bygg	Garasje	Sum	Diverse
Anskaffelse	6.915.922,18		6.915.922,18	
Påkostninger tidl.år	535.938,89	247.763,-	783.701,89	4.434,-
Påkostninger 1981/82	3.201,-		3.201,-	
Avskrivningsobjekt	7.455.062,07	247.763,-	7.702.825,07	4.434,-
Ordinære avskrivninger	1.270.910,07	112.763,-	1.383.673,07	4.434,-
Sum bokført	6.184.152,-	135.000,-	6.319.152,-	-
Årets avskrivninger	178.493,-	-	178.493,-	-

Note 3 Renter av fond.

Pr. 01.10.81 Fri egenkapital	kr - 133.949,56	
Taktekking, egen rentebereg	" 177.051,-	
Renter av fond	" 1.758,-	kr 44.859,-
Pr. 30.09.82 Fri egenkapital	" - 85.643,96	
Taktekking, egen rentebereg	" 133.750,-	" 48.106,-
I gjennomsnitt		kr 46.482,-
12 % rente herav		kr 5.577,-

Note 4 Taktekking, renteberegning.

Pr. 30.09.81	kr 177.051,-
Pr. 30.09.82	" 133.750,-
I gjennomsnitt	kr 155.400,-
12 % renter herav	kr 18.648,-

Ingebjørn Ripl
Per Hufvud
ÅSET MØRØN
Siv Remming
formann

VALG.5.1. Valg av styremedlemmer og varamenn.

Av det sittende styret er det formann Øivind Rønning som skal fortsette.

Valgkomitéen innstiller følgende kandidater til de ledige plassene:

Styremedlem: Eli Aardal (2 år)
" Leidulv Hundvin (2 år)
" Terje Andersen (1 år)

1. varamann: Anna Aga
2. " Tor E. Leknes
3. " Kjell E. Sørensen
4. " Ole G. Berger

5.2. Det blir foreslått at medlemmene i garasjestyret og revisorene fortsetter. Medlemmene i garasjestyret er:
Kjell Åse (formann)
Terje Andersen

5.3. Revisorer til dugnadskassen:
Per Walbeck Sørensen
Eli Aardal

5.4. Revisorer til garasjeregnskapet:
Per Walbeck Sørensen
Ellen Øvrebø

5.5. Styret innstiller følgende valgkomité til neste generalforsamling:
Erling Hellesund
Ingebjørg Riple
Evy Endresen
Aase T. Strønen

5.6. Styrets forslag til delegerte til BOB's generalforsamling:
Delegert: Styrets formann
Varamann: Styrets varaformann

6. Eventuell godtgjøring til styret.

Styret har vedtatt ikke å ta ut noe styrehonorar.

7. Innkomne forslag.

7.1. Forslag fra Bente Svendsen i brev - sitat:

I de siste årene synes jeg Miljø- og planteutvalget har utspilt sin rolle og derfor bør avvikles.

Der vises liten interesse for aktivitetsskveldene i tilfluktsrommet og de siste årene har man måttet avvikle disse kveldene pga. mangel på vakthold.

Der er nok beplantet i borettslagets områder i dag, og kun nødvendig med vedlikehold av planter og busker. Det bør bevilges mer penger til redskap istedenfor.

Førjulsfest/17. mai-arrangement kan forberedes av styret (med hjelp fra borettshavere).

Med hilsen
Bente Svendsen

Styret går ikke inn for ovennevnte forslag.

7.2. Styret har nedsatt en komité for å utarbeide forslag til ordensregler for borettslaget. Se vedlagt utkast.

Ordensregler for Ospeli Borettslag.

1. Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de ordensregler som er gitt.
2. Barnevogner, sykler o.l. skal ikke plasseres i felles veier.
3. Bosspann skal settes ut til tømning tidligst om kvelden før bosset blir hentet og tas i hus tømmedagen. Det er kun tillatt å sette ut boss i bosspann med lokk. Bosspann skal ikke oppbevares på trapp eller andre steder utendørs slik at det virker skjæmmende på omgivelsene.
4. For å ivareta det ytre renhold/vedlikehold skal den som har budstikken sørge for feiing, snørydding og strøing av felles veier og trapper, fjerning av boss på fellesarealene og klipping av felles plener, innenfor sitt område. Budstikken sirkulerer fra hus til hus med to ukers mellomrom. Renholdsplikten begynner om mandag og varer til og med søndag. Hver borettsshaver plikter å feie halve gaten framfor sin egen bolig og å holde god orden på sitt private område. Borettsshaverne sørger for å holde sin del av takrenner og nedløp fr for løv og barnåler. Rekkeleder påser at budstikkeordningen fungerer.
5. Banking av matter, løpere o.l. må ikke skje på altan. Tørking av mindre tøy kan foregå på altan, men skal henges så lavt at det ikke kommer over rekkverket.
6. Innenfor borettslagets område er det ikke tillatt å parkere utenom de oppmerkte parkeringsplasser. Borettsshavere som har garasje plikter å parkere i denne. Campingvogner, større kjøretøy, båter o.l. må ikke plasseres på borettslagets område. Kjøring mellom husrekkene må innskrenkes til det mest nødvendige. Motorkjøretøy som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes på eierens bekostning, ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.
7. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten styrets samtykke.
8. Fotballspill mellom husrekkene er ikke tillatt. Dette henvises til borettslagets ballplass.
9. Borettsshaverne plikter forøvrig å rette seg etter de pålegg som styret gir i medhold av lov og reglement. Brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Det tas forbehold om rett til å endre dette reglement dersom det finnes hensiktsmessig.

Ospeli Borettslag, den

Til nyinnflyttede borettshavere/leietakere.

Diverse informasjon.

For borettsshaverne i Ospeli Borettslag er det utarbeidet egne husordensregler.

I tillegg til disse vil styret opplyse følgende:

Dugnad.

Styret vedtar for hvert år om det skal utskrives dugnad og i så fall hvor mange timer som skal opparbeides pr. hus. 2 av disse timene disponeres til en ekstra ryddedag i april mnd. Det blir da bestilt container. Om plassen tillater det kan privat bosted plasseres i containeren etter kl. 20.00. Kun voksne personer kan få godskrevet dugnadstimer. De som ikke ønsker å utføre dugnad kan i stedet betale, p.t. kr. 25,- pr. time, fastsatt av styret for hvert år.

Budstikken.

For å ivareta det ytre renhold/vedlikehold som feiing, snørydding og strøing av felles veier og trapper, fjerning av bosted på fellesarealene og klipping av felles plener, er borettslaget inndelt i parseller hvor hver rekke eller deler av rekke har sitt ansvarsområde. En budstikke sirkulerer fra hus til hus. Hver borettsshaver har budstikken i to uker og har da ansvar for sitt område. Rekkeleder påser at arbeidet blir utført. Hver borettsshaver holder orden på sin andel av gaten. De private hager, også de som ble utparsellert i 1975, plikter den enkelte å holde i ordentlig stand.

Bilparkering og kjøring mellom rekkene.

Det er ikke tillatt å parkere mellom rekkene og kjøring må innskrenkes til det mest nødvendige.

Tilfluktsrommet.

Følgende har nøkler til tilfluktsrommet: Alle styremedlemmer og varamenn, formann i teknisk- og dugnadsutvalg, formann i plante- og miljøutvalg.

Fellesantenneanlegget.

I borettslaget er det montert et FUBA antenneanlegg. Forstyrrelsesfri mottaking forutsetter at det benyttes riktige apparatledninger. Til radiomottakeren: FUBA apparatledning GS 63. Til TV-mottakeren: FUBA apparatledning GS 64. Apparatledninger av annet fabrikat må ikke brukes.

Flagging.

De som ønsker at det skal flagges ved spesielle anledninger kan henvende seg til styret eller til den styret bemyndiger.

Garasjelisten.

De som ønsker å tegne seg på ventelisten må melde dette skriftlig til styrets sekretær. Den som får tildelt garasje må betale et innskudd. Ved utleie/utlån av garasje skal dette godkjennes av styret. Når en garasje blir ledig kan de som har garasje fra før søke til styret om å få bytte sin garasje med den som blir ledig.

Beising av boligene.

Styret kjøper inn beis og vedtar når boligene skal beises. Hver borettsshaver beiser sitt hus. Beising av gavlveggene er dugnad.

Borettslagets forsikring.

Alle borettslag som er tilknyttet BOB er med i en felles forsikringsordning. Opplysning om forsikringsspørsmål fås ved henvendelse til styret eller til BOB. Ved skade skal det utfylles et skademeldingsskjema som blir sendt videre til BOB's kontor for videre behandling. En vil spesielt opplyse at det har vært endel vannlekkasje fra varmtvannberederne. Ved fravær på ferie etc. bør derfor vann- og strømforsyningen til berederen avstenge.

Styret vil forøvrig minne om følgende:

- at utelys står på om natten i rekke D,E,F,G,H.
- at rist i tørkeskap på bad er intakt.
- at det straks meldes fra til styret om eventuelle taklekkasjer lekkasjer ved vinduer eller andre mangler ved boligene.
- at det ikke kastes boss, men kun planterester evt. sand et strøing ved innkjørselen til borettslaget.

Med hilsen

- S T Y R E T

Følgende borettsshavere ønsker garasje pr. februar 1983:

1. Kjell E. Sørensen, nr. 216
2. Anne Beth Sandven, nr. 240
3. Mauritz Monsen, nr. 278
4. Evy Endresen, nr. 264
5. Ole Berger, nr. 298
6. Olaug Høvik, nr. 328