

Bergen den 12. mai 1986.

Til borettsshaverne i
Ospeli Borettslag.

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Ospeli
Borettslag

torsdag 29. mai 1986 kl. 19.00 i Lyshovden skole's aula.

Dagsorden:

Etter Ospeli Borettslag's vedtekter § 11:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjør.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg.
6. Godtgjørelse til styret.
7. Innkomne forslag.

Vennligst møt presis, - og ta med disse papirer.

Med hilsen

S T Y R E T

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

2.1. Følgende medlemmer til styret ble valgt på generalforsamlingen 13.03.1985:

Sekretær Eli Aardal.
Styremedlem: Pål Totland.

1. varamann: Thorleif Johannessen.
2. " Johan Hansen.
3. " Hilde Augestad Nilsen.
4. " Bjørn Langemyr.

Det har i styreperioden vært avholdet 13 styremøter og 1 ekstraordinær generalforsamling.

Styret har hatt denne sammensetning og arbeidsfordeling:

Formann:	Leidulv Hundvin.	Løpende drift og økonomi.
Varaformann:	Anna Aga.	Reklamasjoner og vedlikeholdsansvar.
Sekretær:	Eli Aardal.	Sekretærarbeid.
Styremedlem:	Pål Totland.	Medl. av Miljøutvalget spesialfelt tilfluktsrommet.
1. varamann:	Thorleif Johannessen.	Medl. av Miljøutv.
2. "	Johan Hansen.	Materialforvalter.
		Medl. Tekn.- og dugn utvalget, Miljøutv.
3. "	Hilde Augestad Nilsen.	Medl. av Miljøutvalg
4. "	Bjørn Langemyr.	Medl. Tekn.- og dugn utvalget, Miljøutv.

BOB's oppnevnte representant i styret:

Anne Sørensen.

2.2. Valgkomite: valgt på generalforsamlingen 13.03.1985:

Formann: Kjell Sørensen.
 Hildeborg Ohnstad.
 Ellen M. Øvrebø.

2.3. Garasjestyret valgt på generalforsamlingen 13.03.1985:

Formann: Kjell Åse.
Egil Svendsen.

2.4. Revisorer til huskassen og garasjeregnskapet, valgt på generalforsamlingen 13.03.1985:

Magne Aga.
Björg Løvfall.

2.5. Det har vært oppnevnt følgende utvalg:

Miljøutvalget: Thorleif Johannessen.
Hilde Augestad Nilsen.
Pål Totland.
Bjørn Langemyr.
Johan Hansen.

<u>Teknisk- og dugnadsutv:</u>	Hans Sørensen.	Formann/dugnadsleder
	Johan Hansen.	Materiaalforvalter.
	Pål Totland.	
	Bjørn Langemyr.	

Rekkeledere: Thorleif Johannessen/A.
Eli Aardal/B.
John M. Fosen/C.
Egil Woldseth/D.
Alf E. Rippe/E.
Harriet Høyland/F.
Pål Totland/G.
Bjarne Sundt/H.

2.6. Dugnad:

Det ble utskrevet 10 timer dugnad pr. hus, - inkl. rydde dag. Inklusiv ekstratimer ble det arbeidet 406.5 timer dugnad og det ble innbetalt avgift for 2665,5 timer.

Følgende arbeider ble utført på dugnad:

- Skorsteins- og ventilasjonshetter ble pusset/mønjet.
- Fyllmasse bak garasje nr. 1 ble gravet vekk.
- Fyllmasse ble gravet vekk foran parkeringsplassene nedenfor rekke H.
- Flaggstangstativet ble malt.
- Sandkassen mellom rekke A-B fjernet.
- Kompostkassen ved innkjørslen ble fjernet.
- Disser ble reparert.
- Klipping av plener på fellesarealene.

2.7. Vedlikehold av hus og garasjer:

Følgende er utført:

- Skiftet ut 13 punkterte ruter.
- Påsatt værhanne på 1 skorstein.
- Utbedret lekkasjeskade på vannrør v/rekke F.
- Sandfangkummene er tømt.

Følgende er under arbeid/skal utføres i vår:

- Opprusting av TV-anlegget.
- Omtekkning av garasjerekke 1 - 22.
- Beising av hus og garasjer.

2.8. Tilfluktsrommet:

Ifølge kalkyle fra Rieber vil utgiftene til isolering av gulvet og sponplater beløpe seg til ca. kr. 40.000.- + mva. I tillegg kommer gulvbelegg.

2.9. Nye borettslavere:

- nr. 236 Odd M. Strønen.
- " 222 Ellen Zachariassen.
- " 326 Ragnar Andersen.
- " 274 Per Kåre Clausen.

2.10. Følgende har fått tildelt garasje:

Ole Berger.
Thorleif Høvik.
Torleif Johannessen.

2.11. Følgende borettslavere ønsker garasje:

1. Leidulv Hundvin.
2. Bjørn-Jan Langemyr.
3. Olav Nilsen.
4. Liv Lien.
5. Rolf-Steinar Jacobsen.
6. Olav Moberg.
7. Odd M. Strønen.
8. Pål Totland.
9. Øyvin Strand.
10. Ove Pedersen.
11. Per Kåre Clausen.

2.12. Økonomi:Regnskap 1984/85 (15 mndr.):

Regnskapet er gjort opp med et overskudd på kr. 75.000.-
mot budsjettert overskudd på kr. 58.000.-.

Pr. 31.12.1985 var det en restgjeld pr. hus på kr.
50.356.-.

Budsjett 1986:

Budsjettet er satt opp med et noe knapt overskudd, -
kr. 3.000.-.

1986 blir det første året hvor avdraget overstiger
rentene:

avdrag kr. 401.000.-
renter kr. 337.000.-

d.v.s. at restgjelden pr. hus blir kr. 43.569.- pr.
31.12.1986.

2.13. Rundspørring i anledning forslag om påbygging av husene:

Rundspørringen viste at det var 22 borettslavere som
ønsket å få utredet planer for påbygging av husene.
Styret mener at dette er for liten interesse fra
borettslaverne til å utrede saken videre.

2.14. Garasjeleie og betaling av strøm i garasjene:

Høsten 1984 fattet styret i Ospeli Borettslag følgende
vedtak:

"Garasjeleie i Ospeli Borettslag innkreves
fra 1985 etterskuddsvis, for ett år om gangen,
med betalingsfrist 01.03. Betaling for strøm-
forbruk i garasjene i foregående år skjer sam-
tidig".

Våren 1985 ble det krevd inn garasjeleie for 2. halvår
1984, og betaling for strøm for hele 1984, - begge deler
etterskuddsvis.

Våren 1986 ble det krevd inn både garasjeleie og betalin
for strøm for hele 1985, begge deler etterskuddsvis.
(Ved en feiltagelse stod det 1986 på giroblanketten. Det
riktige skulle være 1985). Summen på denne innbetalingen
er beregnet slik:

Garasjeleie for 1985: kr. 15. x 12 = kr. 180.-
Strøm, fast avgift pr. garasje " 17.-
Strøm, forbruk, pr. kWh kr. 0,30.

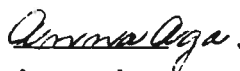
Våren 1987 vil det bli innkrevd:

Garasjeleie kr. 20.- x 12 = kr. 240.-
Strøm, fast avgift og forbruk.
Betalingsfrist 01.03.1987.



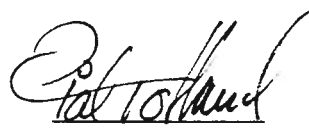
Anne Sørensen

BOB's representant.



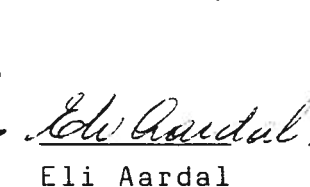
Anna Aga

varaformann.



Pål Totland

styremedlem.



Leidulv Hundvin

formann.

Eli Aardal

sekretær.

REGNSKAPSPERIODE FRA: 1084 TIL 1285

TEKST	1984/85 REGNSKAP	1983/84 REGNSKAP	1984/85 BUDSJETT	1986 BUDSJETT
DRIFTSINNTEKTER				
1* Leie	1.394.394	1.143.756	1.402.000	1.083.000
Andre inntekter	1.000			
Sum driftsinntekter	1.395.394	1.143.756	1.402.000	1.083.000
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorar	14.500			15.000
Arbeidsgiveravgift	2.436			3.000
Forretningsførsel BOB	35.214	24.893	42.000	29.000
Kontingent	2.360	2.360	2.000	2.000
Revisjon	1.580	1.280	1.000	2.000
Forsikringspremie	45.796	44.462	45.000	46.000
Elektrisk strøm	5.086	8.895	15.000	10.000
2* Kommunale avgifter	180.748	121.738	181.000	158.000
Vedlikehold og drift	97.113	56.414	103.000	89.000
Avskrivninger (avdrag)	356.900	353.212	357.000	401.000
Driftskostnader	741.733	613.253	746.000	755.000
DRIFTSOVERSKUDD	653.661	530.503	656.000	328.000
FINANS				
Renteinntekter	31.136	32.184	20.000	20.000
3* Renter Husbanklån	475.052-	422.313-	475.000-	337.000-
Andre renteutgifter		13.550-	3.000-	
NETTO FINANS UNDERSKUDD	443.916	403.679	458.000	317.000
FØR ARSOPPGJØRSDISP: OVERSKUDD	209.745	126.824	198.000	11.000
Avsetning til avdrag verført til fond	95.000		95.000	8.000
fra	5.524	1.660		
Overført til andre fond	44.916	46.966	45.000	
OVERSKUDD	75.353	78.198	58.000	3.000

Mrk: * se note bak.

FI 0275 Ospeli Borettslag

DATO 26.02.86 13.52.17

Note til resultatregnskap

REGNSKAPSPERIODE FRA: 1084 TIL 1285

NOTENUMMER : 01 Leie

Leie boliger	1.354.050	1.083.000
Leie ,diverse	40.344	

leie inntekter	1.394.394	1.083.000
	=====	

NOTENUMMER : 02 Vedlikehold og drift

Vedlikehold av garasjer	7.155
Vedlikehold og drift,	88.958
Andre kostnader	1.000

Vedlikehold, totalt	97.113
	=====

NOTENUMMER : 03 Husbankrente

Husbank rente	389.052	345.000
Ikke betalt rente,avsetn	86.000	8.000-
	-----	-----
Sum husbankrenter	475.052	337.000
	=====	=====

REGNSKAPSPERIODE: 1285

Pr 31.12.85

Pr 30.09.84

EIENDELER		
Omløpsmidler		
1* Tilgode av BOB	429.478	108.295
Debitorer		7.155
Sum omløpsmidler	429.477	115.449
Anleggsmidler		
2* Bygninger	5.291.548	5.648.448
Tomt	266.506	266.506
Sum anleggsmidler	5.558.054	5.914.954
SUM EIENDELER	5.987.531	6.030.403
GJELD OG EGENKAPITAL		
Kortsiktig gjeld		
Leverandøreskontro	18.283	
Påløpne renter	119.100	33.100
Sum kortsiktig gjeld	137.383	33.100
Langsiktig gjeld		
Pantegjeld Husbanken	2.971.554	3.328.454
Garasje innskudd	256.000	256.000
Borettsinnskudd	2.324.600	2.324.600
Sum langsiktig gjeld	5.552.154	5.909.054
SUM GJELD	5.689.537	5.942.154
EGENKAPITAL		
Bundet egenkapital		
Avsetning til avdrag	129.800	34.800
Andelsinnskudd	5.900	5.900
Sum bundet egenkapital	135.700	40.700
Fri egenkapital		
Vedlikeholdsfond, bolig	142.531	67.178
3* Andre fond	19.764	19.628-
Sum fri egenkapital	162.295	47.549
SUM EGENKAPITAL	297.995	88.249
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	5.987.531	6.030.403

Revidert.
 Beretning avgitt.
 Bergen ,20.05.86
 Olav Kristensen
 Statsaut.Revisor

Helge Kråkenes(BOB)

Anna Aga.
Helge Kråkenes
Eli Aardal.
A. Torodd Sørensen

REGNSKAPSPERIODE: 1285

NOTENUMMER : 01 Tilgode BoB

Debitor	
kreditorer	18.283
Påløpne renter	119.100
Avsetning til avdrag	129.800
Fri egenkapital	162.295

Tilgode BOB	429.478
	=====

NOTENUMMER : 02 Avskrivninger

AVSKRIVNINGER	
Byggekostnader	6.915.922
Garasjer	247.763
Påkostninger	553.540

Avskrivnings Objekt	7.717.225

Ordinære avskrivninger	2.425.677-

Bokført verdi	5.291.548

Arets avskrivn.	356.900

AVSKRIVNINGER	
Avdrag Husbanklån	356.900

Sum avskrivninger	356.900
	=====

NOTENUMMER : 03 Andre fond.

Vedlikeholdsfond Garasje	19.764	25.288
Andre fond		44.916-

Sum andre fond	19.764	19.628-
		=====

5. VALG

- 5.1. Av det sittende styret er det Pål Totland og Eli Aardal som skal fortsette.

Valgkomiteen innstiller følgende til de ledige plassene i styret:

Formann: Leidulv Hundvin.
Styremedlem: Anna Aga.

1. varamann: Torleif Johannessen.
2. " Johan Hansen.
3. " Hilde Augestad Nilsen.
4. " Ove Pedersen.

- 5.2. Styret innstiller følgende revisorer til huskassen og garasjeregnskapet:

Magne Aga.
Björg Løvfall.

- 5.3. Styret innstiller følgende medlemmer til garasje-styret:

Kjell Åse.
Egil Svendsen.

- 5.4. Styret innstiller følgende valgkomite for neste generalforsamling:

Formann: Bjørn Langemyr.
Björg Løvfall.
Kari Åse.

- 5.5. Styrets forslag til delegerte til BØB's general-forsamling:

Delegert: Styrets formann.
Varamann: Styrets varaformann.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår samme styrehonorar som for styreperioden 1984/85, beregnet etter 15 mndr.

6. INNKOMNE FORSLAG

7.1. Omgjøring av borettslaget til sameie:

Erling Hellesund foreslår at det skal tas kontakt med BOB for å få undersøkt muligheten for at borettslaget kan omgjøres til sameie med BOB som forretningsfører.

Ved henvendelse til BOB har man fått opplyst:

"For å kunne gå over i ny eierform, må borettslaget oppløses. Bestemmelsene om oppløsning finnes i lov om borettslag § 78. Etter lovbestemmelsen må vedtak om frivillig oppløsning fattes på to generalforsamlinger i laget med minst 2/3 av de avgitte stemmer for oppløsning. Imidlertid er det ikke nok med slike flertallsvedtak dersom hele bebyggelsen skal overføres til sameieform. Det må innhentes samtykke fra hver enkelt andelshaver for at boligen skal overføres til sameieform ved eventuell oppløsning av borettslaget.

Et flertall av andelseierne kan ikke tvinge mindretallet til å godta at boligene organiseres i en ny sameieform.

Myndighet til å godkjenne oppløsning er etter loven lagt til Fylkesmannen i Hordaland. For borettslag tilknyttet boligbyggelag kan godkjenning bare gis når borettslaget er ute av stand til å oppfylle sitt formål, eller det foreligger andre særlige grunner - spesielle for vedkommende lag.

Ospeli Borettslag har stort sett fungert meget bra, både økonomisk og praktisk, slik at laget i høy grad må sies å være i stand til å oppfylle sitt formål.

Enhver oppløsning av borettslag vil innebære overgang til ny eierform. Eventuell overgang til sameie vil derfor ikke være særlig grunn til oppløsning, slik loven krever.

Kostnadene ved oppdeling av tomtene, tinglysing, endring av Husbanklån, vil i form av gebyrer til Oppmålingsavdelingen v/Bergen Kommune, Byskriverkontoret og Husbanken utgjøre ca. kr. 15.000.- pr.hus. I tillegg kommer advokat-honorar for det juridiske arbeid med endringer av eierform som er vanskelig å gjennomføre uten juristhjelp.

Forøvrig opplyser BOB at det ikke er noen skattemessig fordel med sameie for andre enn dem som har særlig høye inntekter".

7.2. Bygging av carport på parkeringsplass nr. 256:

Styret har på nytt mottatt søknad fra Olav Moberg om å få bygge carport på parkeringsplass nr. 256.

Saken ble behandlet på ordinær generalforsamling 13.03. 1985, og det ble vedtatt ikke å gi slik tillatelse.

På grunn av den prekære parkeringssituasjon i borettslaget ønsker styret på nåværende tidspunkt ikke å ta standpunkt til søknaden. Styret ønsker å få utredet hele parkeringssituasjonen.

I den forbindelse ber styret om generalforsamlingens godkjenning for å innhente ekstern konsulentbistand.

7.3. Hundehold:

Styret har mottatt søknader fra borettsshavere som ønsker tillatelse til å ha 2 hunder i huset.

Styret har ikke funnet å kunne ta standpunkt til saken og ønsker at generalforsamlingen skal avgjøre om det skal gis tillatelse til å holde flere hunder pr. hus.

7.4. Borttauing av feilparkerte biler:

På grunn av manglende parkeringsplasser dukker det til stadighet opp problemer med feilparkerte biler.

Styret ønsker generalforsamlingens godkjenning til å få fjernet feilparkerte biler som medfører problemer i borettslaget.

7.5. TV-anlegget:

Som borettsshaverne er kjent med så arbeides det for tiden med opprusting av TV-anlegget, samt anskaffelse av parabolantenne for mottak av Sky Chanell. Utgiftene vil beløpe seg til ca. kr. 90. - 100.000.-.

Styret fremsetter forslag om at den enkelte boretts-haver skal betale kr. 1.000.-, og ønsker generalforsamlingens godkjenning for dette.

7.6. Vedlikehold av husene:

Styret har mottatt følgende forslag til generalforsamlingen fra Sverre Hopen:

1. Inspeksjon av sutak og bjelkelag:

På grunn av smålekkasjer i takbelegg er det på sikt fare for at det kan oppstå råteskader i sutak og bjelkelag. Det er tvilsomt om soppforsikringen dekker slike skader. Jeg anser det derfor nødvendig at borettslaget innfører en regelmessig inspeksjonsordning som nevnt f.eks. hvert 5. år.

Inspeksjonen kan utføres som følger:

- a) Ved å løse ned fire bord under baldakin vest. Her ved får man oversikt over det meste av blindloftet (rommet mellom sutak og himling).
- b) Ved å løse ut de fire ventildekslene for blindloft vest. Dette kan utføres samtidig med beising av ytterkledningen.
- c) Bak takrenne er deler av sutaket synlig. Inspeksjonen her kan utføres i tilknytning til beising.
- d) Ved å løse ned fire bord under baldakin øst. (Gjelder rekke C, F og H).

Inspeksjonen utføres av den enkelte borettsshaver mot å få godskrevet tre timer dugnad. Når inspeksjonen er utført rapporteres dette skriftlig til styret. Rapporten må inneholde opplysninger om eventuelle mangler som er registrert. Dersom noen av borettsshaverne ikke kan utføre sin andel av inspeksjonsarbeidet besørger dette av styret.

Forslaget ble fremsatt på den ordinære generalforsamlingen 1985 i tilknytning til styrets forslag til vedlikeholdsarbeid samme år. Forslaget ble avvist av styret.

2. Ytre vedlikehold av boligene:

Vedlikehold av den delen av utvendig treverk hvor borettsshaverne har beiseplikt skal påhvile den enkelte borettsshaver. Manglende beising og tilsyn vil derved medføre økonomisk belastning for den enkelte borettsshaver.

Styret/generalforsamlingen skal som tidligere kjøpe inn beis og ha det overordnede ansvaret for at boligene blir forsvarlig vedlikeholdt.

Dersom en borettsshaver forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret besørge arbeidet utført på boretts-haverens regning.

Forslaget ble fremmet for generalforsamlingen 1985 men ble utsatt til neste ordinære generalforsamling.

Styret ser positivt på forslaget og har ingen ting å bemerke til punkt 2 - Ytre vedlikehold av boligene.

Når det gjelder punkt 1 - Inspeksjon av sutak og bjelkelag, er styret noe betenkt over forslaget. Styret mener at denne inspeksjon vanskelig lar seg utføre av den enkelte borettsshaver, - det må heller engasjeres håndverkere.

7.7. Dugnadsfritak for styremedlemmer:

Kari-Vibecke Evensen foreslår at det til enhver tid sittende styret (4 personer) fritas for dugnad i styreperioden (gjeldende f.o.m. 1986). Bakgrunnen for forslaget er at det arbeid styret utfører langt på vei overskrider antall dugnadstimer pr. hus. Dessuten kan det kanskje være et poeng på plussiden i denne tildels utakknemlige jobben.

OSPELI BORETTSLAG

Andelseierliste pr. 01.05.1986.

Rekke A nr.	270	Johannessen, Torleif
	272	Åse, Kjell
	274	Clausen, Per Kåre
	276	Hansen, Johan
	278	Monsen, Mauritz
	280	Sørensen, Wenche Isdahl
	282	Rønning, Øivind
	284	Hellesund, Erling
	286	Rud, Finn T.

Rekke B nr.	264	Endresen, Thor
	262	Strand, Øyvin
	260	Haugland, Ragnar
	258	Mjømen, Erling
	256	Moberg, Olav
	254	Løland, Solfrid
	252	Ananiassen, Albert
	250	Aardal, Eli
	248	Aga, Magne
	246	Larsen, Sigurd

Rekke C nr.	202	Kalve, Harald
	204	Jacobsen, Rolf-Steinar
	206	Husum, Olav
	208	Nygaard, Gudrun
	210	Olsen, Evald M.
	212	Rasmussen, Sigrid
	214	Fosen, John M.
	216	Sørensen, Kjell E.
	218	Olsen, Kjell
	220	Johnsen, Helga

Rekke D nr.	320	Sande, Torstein
	322	Eltvik, Anna Lovise
	324	Woldseth, Egil
	326	Andersen, Ragnar
	328	Høvik, Thorleif

Rekke E nr.	300	Mathiesen, Karl O.
	302	Nilsen, Hilde Augestad
	304	Riple, Alf E.
	306	Aakre, Helge
	308	Liseth, Lynnhild
	310	Ohnstad, Hildeborg
	312	Løvfall, Per

Rekke F nr.	288	Lien, Liv Hildegunn
	290	Langemyr, Bjørn-Jan
	292	Hopen, Sverre
	294	Svendsen, Bente
	296	Høyland, Harriet
	298	Wenggaard, Marte
Rekke G nr.	234	Johnsen, Borgny
	236	Strønen, Odd M.
	238	Herfjord, Paul
	240	Naustdal, Knut
	242	Hundvin, Leidulv
	244	Totland, Pål
Rekke H nr.	222	Zachariassen, Ellen
	224	Sundt, Bjarne
	226	Pedersen, Ove
	228	Øvrebø. Vidar
	230	Evensen, Kari-Vibecke
	232	Callan, Peter