

Ospeli Borettslag



○ *Referat fra ekstra ordinær
generalforsamling. 20 november.2002.*



REFERAT

fra ekstraordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag onsdag 20. november 2002.

Tilstede : 52 stemmeberettigede hvorav 4 fullmakter.

Fra styret møtte: Torleif Johannessen, Rigmor Sørensen, Lars Frydendal og Arne Agdestein.

Fra BOB møtte : Styrerepresentant Steinar Megård, regnskapskonsulent Inger Lise Farstad og arkitekt Hans J. Meyer.

1. KONSTITUERING.

Styrets leder Torleif Johannessen ønsket velkommen til ekstraordinær generalforsamlingen og spurte om det var noen som hadde innvendinger til innkalling eller dagsorden. Det var ingen merknader og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

Til møteleder ble Steinar Medgård valgt.

Til referent ble Anna Aga og Eli Aardal enstemmig valgt.

Til protokollunderskrivere ble Alf Riple og Per W. Tvedt enstemmig valgt.

Til tellekorps ble Roar Asphaug, Thomas Raum og Per Løvfall enstemmig valgt.

2. REHABILITERING AV HUSENE

Torleif Johannessen refererte fra ordinær generalforsamling i borettslaget 17.04.2002 hvor ble det vedtatt å rehabilitere husene til en pris av kr. 13 mill.

16.05.02 mottok styret krav fra 19 borettshavere som ønsket at det skulle innkalles til ekstraordinær generalforsamling for å behandle rehabiliteringsplanen på nytt.

Saken ble behandlet i ekstraordinært styremøte 22.05.02 og styret vedtok å tilskrive de 19 borettsøverne for å innhente ytterlige opplysninger om hva de ville behandle på en eventuell ekstraordinær generalforsamling. Etter møte med gruppen ble man enige om følgende:

1. Ekstraordinær generalforsamling skulle utsettes til sept. 2002.
2. I mellomtiden skulle styret få utarbeidet anbudspapirer og innhentet anbud.

Etter dette ble det vedtatt i styret å utarbeide nytt forslag om rehabilitering av borettslaget og legge frem forslaget på ekstraordinær generalforsamling.

Ordet ble gitt til Kjell Åse som mente at da saken om rehabilitering var oppe på ordinær generalforsamling 17.04.02, så var saken foran, "Påbygging av husene", en tung sak og borettsøverne følte seg trøtte og ville hjem. Dette var årsaken til at flere tok kontakt etterpå og ønsket saken tatt opp igjen.

Åse gjennomgikk sin oversikt over de ulike alternativer for rehabilitering og/eller vedlikehold, og refererte også til tidligere utsendte vedlikeholdsplan. I denne er oppført skifte av fremstikkende del av husenes vestvegg bør skje i 2008, skifte av østveggene i 2018 og østveggenes vinduer i 2018. Dessuten skifte av gavlvegger mot syd i 2008 og mot nord i 2018. Alle balkongdører ÷ 1 bør skiftes i 2014.

Med den vedtatte rehabiliteringsplan på kr. 13 mill. vil utgiftene blir kr. 220.000.- pr. hus og med en tilbakebetaling over 20 år vil husleien blir kr. 3.830.- d.v.s. en leieøkning på ca. kr. 1.980.- pr. mnd. Vedlikeholdsplanen på kr. 600.000.- vil medføre en husleieøkning på kr. 300.- til 400.- pr. mnd.

Åse anbefalt generalforsamlingen å vedta styrets billigste alternativ til rehabilitering av husene eller vedlikeholdsplanen.

Løvfall spurte hvor tallene i beregning for vedlikeholdsutgiftene som var opplyst ved generalforsamlingen i april, var blitt av i redegjørelsen fra Åse. I sakspapirene der var det i tillegg til behovet for kr. 600.000.- innen år 2005 angitt et lånebehov for årene 2006, 2008, 2014, 2015 og 2018 med til sammen kr. 8.217.600.-.

Torleif Johannessen opplyst om at 01.01.94 ble husleien redusert med kr. 380.- pr. mnd. . I år har det vært 3 vannledningsbrudd, noe som har medført kr. 66.000.- i avskrivning. Det har kostet kr. 100.000.- å utrede saken om rehabilitering på nytt. Samlete utgifter for borettslaget vil medføre husleieøkning fra 01.01.03 for at regnskapet skal gå i balanse.

Thomas Raum opplyste om at vedlikeholdsplanen på kr. 600.000.- frem til 2005 er en urealistisk plan og at prisene vil bli mye høyere. I følge Pål Totland er boligene i god forfatning.

Thomas Raum mente at om man vedtok en total rehabilitering eller vedtok vedlikeholdsplanen så ville husleieøkningen stort sett komme likt ut i 2012.

Odd Strønen påpekte at man burde legge vedlikeholdsplanen til grunn for det som skal investeres.

Inger Lise Farstad fra BOB gjennomgikk borettslaget utgifter og mente at p.g.a. at borettslaget er på bunnen når det gjelder vedlikeholdsfond, så må man øke husleien med 20-30 %.

Steinar Megård tok ordet for at man skulle ta forslagene opp til votering.

Forslag nr. 2.1. "Rehabilitering av borettslaget 13. mill. "

Ved votering var det 52 som avgav stemme:

37 nei

15 ja

Vedtak: Rehabiliteringsplanen på kr. 13. mill. ble trukket tilbake.

Forslag 2.2. "Balkongdører"

Ved votering var det 52 som avgav stemme:

18 ja

34 nei

Vedtak: Balkongdører ble trukket ut av konseptet.

Forslag 2.3. Trukket tilbake.

Forslag 2.4.a. "Rehabilitering del av fasade vest + skifting av alle vinduer + gavler og isolering av gavlvegger 8.4 mill."

Ved votering var det 52 som avgav stemme:

37 nei

13 ja

2 stemmer forkastet

Vedtak: Forslaget ble nedstemt med 37 mot 13 stemmer.

Forslag 2.4.b. "Rehabilitering del av fasade vest + skifting av alle vinduer (øst og vestveggen 7.6 mill.):

Ved votering var det 52 som avgav stemme:

35 nei
16 ja
1 blank

Vedtak: Forslaget ble nedstemt med 35 mot 16 stemmer.

Forslag 2.4.c. "Rehabilitering del av fasade vest 4.4. mill."

Ved votering var det 52 som avgav stemme:

18 nei
34 ja

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 34 mot 18 stemmer.

2.5. Utskifting av gatedører:

Forslag: Den enkelte beboer i Ospeli Borettslag gis mulighet til å skifte gatedøren for egen regning. Styret foreslår overfor generalforsamlingen at dørtype Skytten med to-felts sidevindu blir brukt".

Forslaget ble endre til: Den enkelte beboer i Ospeli Borettslag gis mulighet til å skifte gatedør for egen regning. Styret forslår overfor generalforsamlingen at dør med to-felt sidevindu blir brukt. Type dør avgjøres senere.

Ved votering var det 52 som avgav stemme:

37 ja
14 nei
1 blank

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 37 mot 14 stemmer, 1 stemte blank.

2.6. Maling av husene:

- Forslag: a)** Alt malerarbeid utføres av den enkelte beboer på dugnad. Det betales ikke dugnadspenger for dette arbeidet med unntak av de som maler gavlveggene og sakseveggene .
- b)** Borettslaget bekoster all maling og utstyr.
- c)** Eventuell leie av lift – stelling bekostes av borettslaget.
- d)** De av beboerne som ikke kan utføre malerarbeidet innen den fristen som styre har satt, vil måtte betale for innleiet hjelp.

Ved votering var det 52 som avgav stemme

44 ja

6 nei

2 blanke

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 44 mot 6 stemmer, 2 stemte blank.

Husum spurte om styret hadde fullmat til å kunne kreve betaling for innleiet hjelp dersom en beboer ikke utførte malerarbeidet. Svaret var **ja**, dette hadde generalforsamlingen bestemt.

3. Forslag/orientering:

Torleif Johannessen orienterte om:

Lysfest:

Søndag 01.12.02 vil det bli arrangert lysfest i borettslaget hvor juletreet blir tent. Det blir samling i Borghild Minnes Kafeteria kl. 16.00 hvor det blir servert kaffe, kaker og brus.

Det vil bli en utlodning for å dekke noe av utgiftene.

Ca. kl. 17.45 marsjerer deltagerne opp i borettslaget for å tenne juletreet.

Johannessen oppfordret borettslaverne til å passe på juletreet. I fjor ble det skiftet ut 65 lyspærer p.g.a. hærverk.

Bosspann:

Johannessen presiserte at lokket på bosspannene må være skikkelig på. Det er observert rotter i borettslaget. Det henstilles til at man ikke setter ut bosspann etter kr. 23.00.

Strøing:

Johannessen anmodet andelseierne om å være behjelpelig med å strø dersom det skulle bli glatt. Det er lagt ut sand og salt i kassene som står rundt i borettslaget.

Husleieøkning:

Johannessen gjorde oppmerksom på at husleien vil bli økt fra 01.01.03, men kunne ikke si eksakt beløp. Sirkulære om størrelsen på husleieøkningen vil bli lagt i postkassene etter styremøte 02.12.02 og senest 03.12.02. Husleieheftene vil bli utdelt til den enkelte så snart vi mottar dem fra BOB.

Torleif Johannessen takket generalforsamlingen for fremmøte og var lettet over å være kommet i havn. Leidulv Hundvin takket styret, Raum, Åse, Asphaug, Totland og Hopen for det arbeidet de hadde lagt ned i forbindelse med rehabiliteringen, og mente at denne saken ikke var noen mistillit til styret. Steinar Megård ble takket for god møteledelse.

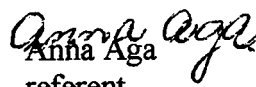
Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 21.10.

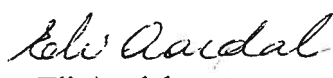
Bergen 27.november 2002.

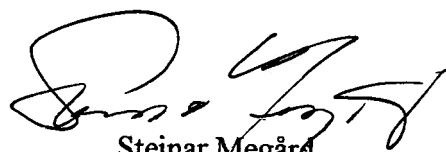

Torleif Johannessen
styrets leder


Alf Rippe
protokollunderskriver


Per W. Tvedt
protokollunderskriver


Anna Aga
referent


Eli Aardal
referent


Steinar Megård.
Møteleder.