

FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BODØSJØEN

BORETTLAG BLE AVHOLDT DATO: 26.09.2019 KL:
18.00

STED: FELLESLOKALE ANKERVEIEN 2

1. KONSTITUERING

Møtet ble åpnet av styreleder Svein Hakvåg

Simen Benonisen ble valgt til møteleder

Lillian Egren ble valgt til sekretær /referent

Valg av tellekorps: Peters Lorentsen og Attaulla Abdulhanan

Andelseiere: Ørnulf Torbjørnsen og Talita Kaspersen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Innkallingen ble: Godkjent, men kommentarer nr. 66 mener at informasjon ikke skal leveres på FB. Sak 9 fra forrige generalforsamling er ikke tatt med. Den skulle være med her.

Sakslisten ble: Godkjent

Opptak av møtende:	Stemmeberettigede andelseiere tilstede:	92
	Fullmakter	19
	Totalt antall stemmeberettigede:	111

Tilstede fra Nobl: Jan Braastad, Roger Tverbakk, Tor Vidar Kallesen og Simen Benonisen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. SAK FRA STYRET – PROSJEKT UNIVERSELL UTFORMING OG ENERGIEFFEKTIVE BYGG – LØSNINGSFORSLAG 3

I 10.01.17 vedtok ekstraordinær generalforsamling at tidligere styret skulle jobbe videre med prosjektering og prisinnhenting (totalentreprise) for løsningsforslag 3 Universell utforming og energieffektive bygg.

Innhold og kostnad for løsningsforslag 3 ble presentert for borettslaget i beboermøte 26.03.19. I tillegg ble beboermøte i april og mai 2019 presentert innhold og kostnad for alternative løsninger på løsningsforslag 3 (minimumsløsning og 0-løsning).

Løsningsforslag 3 Universell utforming og energieffektive bygg:
Inneholder universell utforming (heis og trinnløs atkomst til alle leiligheter, inkl. veier), energieffektive boenheter og lavere el-kostnader, samt balansert ventilasjon. Kostnad ca. 430 MNOK.

Minimumsløsning:
Inneholder nye trappeoppganger med repos og lettere atkomst, samt rehabilitering vegger, tak, fasader, rør ventilasjon og drenering som vil være med å skape energieffektive bygg. Kostnad ca. 374 MNOK.

SNB.

Talita Kaspersen

O-løsning:

Inneholder nye klimatiserte siloer og reparerte vindeltrapper, samt rehabilitering av vegger, tak, grunnmur, fasader, rør, ventilasjon, mm, som vil være med å skape energieffektive bygg.
Kostnad ca. 336 MNOK.

Styret mener de er forpliktet til å legge frem saken om universell utforming og energieffektive bygg for generalforsamlingen for endelig avgjørelse. Et endelig vedtak i saken vil avklare veien videre for styret og Bodøsjøen borettslag med hensyn til de alternativene som allerede er presentert for andelseierne.

Vedtaket krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11 (1).

Styrets innstilling:

Styret har, i henhold til vedtak på ekstraordinær generalforsamling 03.11.2015 og opprettholdelse av vedtaket på generalforsamling 19.06.2017, fullført forprosjektet med å innhente entrepris på prosjekt lavenergi. Antatt pris og finansiering for prosjekt lavenergi er presentert på beboermøte 26.03.2019.

Styrets vurdering av prosjekt lavenergi og universell utforming er at det innebærer en høy pris, og at det vil medføre så store økonomiske konsekvenser for beboerne at vi ikke finner det forsvarlig å gjennomføre. Forprosjektet har vært gunstig for borettslaget på den måten at vi har fått en detaljert tilstandsrapport på byggene våre, og den gir et veldig godt grunnlag for å utarbeide en vedlikeholdsplan som borettslaget kan følge. Styret ønsker å bruk informasjonen som er samlet inn fra forprosjektet til å utarbeide en vedlikeholdsplan over behov for utbedringer som kan settes opp i prioritert rekkefølge, med utgangspunkt i foreliggende tilstandsrapport fra Rambøll

Innspill: Andelseier 68 mener at vi burde behandlet sak 9 fra forrige GF.

Andelseier 90 mener at GF kan kaste andre vedtak, den er lovlig satt.

Nr. 66 stiller spørsmål om hvorfor er det ulike summer på tak fra forrige takpresentasjon.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen beslutter at Prosjekt lavenergi og universell utforming avsluttes.

Avstemming: 11 mot, 100 for.

Vedtaket: Styrets forslag ble vedtatt.

3. SAK FRA STYRET – LÅNEOPPTAK FOR BYTTE OG TETTING AV TAK.

Bodøsjøen borettslag er oppført i 1972-1975. En stor del av disse bygningene har behov for å få nye tak. Det er vanskelig å si noe nøyaktig om når man bør bytte takene. Dette varierer mye mellom ulike typer tak og kvaliteten på arbeidet som ble gjort da taket ble lagt. Dersom man har begynt å merke lekkasjeprosblemer, kan dette være en viktig indikasjon på at taket bør byttes, men ofte vil det kunne være mindre lekkasjer som ikke oppdages før det har blitt etablert råteskader i bygget.

I eldre bygninger kan isolasjonen være dårlig, og det kan derfor være lurt å etterisolere samtidig som man bytter takene. En etterisolering vil endre temperaturforholdene, og når det plasseres mest mulig av isolasjonen på utsiden av bærekonstruksjonene, vil det derfor redusere faren for kondens og fuktproblemer.

Takene på bygningene i Bodøsjøen borettslag er av ulik alder og kvalitet. Noen av takene er fra byggeår. De fleste av takene er utslitte, og det har vært flere lekkasjer de siste årene. Takene er befart av fagpersoner i Protan Tak og er i tillegg befart av Nobl prosjekt.

Det er åtte bygninger som har slitte/utslitte tak mens to av bygningene har fått byttet tak i 2013-2014 og virker gode. Ankerveien 2 er ikke med i disse vurderingene.

For at borettslaget skal finansiere nye og tette tak for å sikre bygningene må det foretas et låneopptak. Styret ber dermed generalforsamlingen om fullmakt til å ta opp lån på NOK 19 millioner for å gjennomføre tiltakene nevnt over.

SAB.
WF

Et låneopptak på NOK 19 millioner krever en økning i felleskostnadene drift/vedlikehold med 7 %.

I tillegg er det et stort behov for løpende vedlikehold. Styret ønsker å øke felleskostnadene litt mer enn det låneopptaket krever, slik at vi kan ha litt mer midler til vedlikehold.

Derfor har styret vedtatt en økning av felleskostnadene med totalt 15 % (et påslag på 8 %).

Vedtaket krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 8-9 (4).

Styrets innstilling:

Tilstandsrapporten fra Nobl Teknisk viser at det haster og er helt nødvendig å starte vedlikehold av takene. Det gjelder alle tak, eksklusive Ankerveien 2, Ankerveien 9-11, Toftveien 1 og Toftveien 2-6. Kostnaden for takene er på ca. 19.000.000,-, se vedlegg. Borettslaget må ta opp et lån for å få oppgaven utført. Takene vil da utbedres i prioritert rekkefølge i henhold til Nobls anbefalinger.

Forslag til vedtak:

Generalforsamling i Bodøsjøen Borettslag vedtar å låne opp inntil NOK 19.000.000,- og refinansiere eksisterende lån 1213.71.73083 (saldo NOK 12.209.181,-) til nytt lån NOK 31.209.181,- med 30 års løpetid. Omsøkt opplåning er i forbindelse med bytte og setting av tak. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende pant, samt nytt pant i borettslagets eiendommer pålydende NOK 19.000.000,- som får 4. prioritet.

Innspill: nr. 66 ber om pris på takene, og 68 ønsker redegjørelse på prisstigningen, samt om rapporten fra Ødegaard og Lund er tatt hensyn til. Andelseier nr 90 stilte spørsmål om takene gjelder bare blokkene. Det gjelder 8 tak, ikke A2.

Avstemming: 111 for

Vedtaket: Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Valget skjer med flertall av de avgitte stemmene.

Valg av styremedlem:

Valgt: Lillian Egren

Vedtaket/avstemningsresultat: Enstemmig vedtatt

Valg av varamedlem:

Valgt: Oddny Juliussen Gjerstad

Vedtaket/avstemningsresultat: Enstemmig vedtatt

Vedtaket: Etter valget skal styret bestå av:

antall år

	Valgt år	For
Styreleder: <u>Svein Hakvåg</u>	<u>2019</u>	<u>2 år</u>
Styremedlem: <u>Elly Wolden</u>	<u>2019</u>	<u>2 år</u>
Styremedlem: <u>Ove Arntsen</u>	<u>2018</u>	<u>2 år</u>
Styremedlem: <u>Emil Fjeldset</u>	<u>2019</u>	<u>2 år</u>

SNB.
WE

Styremedlem: Lillian Egren 2019 1
år _____

Varamedlem: Kassandra Hillestad 2019 1 år _____

Varamedlem: Alt Vårem 2019 1 år _____

Varamedlem: Ole Gunnar Nilsen 2019 1 år _____

Varamedlem: Oddny Juliussen Gjerstad 2019 1
år _____

5. ORIENTERINGSSAK – GRANSKNINGSRAPPORTENE SOM BLE OVERLEVERT ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2019

Nobl har sendt informasjon om prosessen om gransking til forslagsstiller Solveig Strauman, samt sendt granskningsrapportene tilbake til forslagsstiller. Saken anses som avsluttet. Vi orienterer om at frist for innsendelse til Salten tingrett om gransking var 19.07.2019.

Forslag til vedtak:

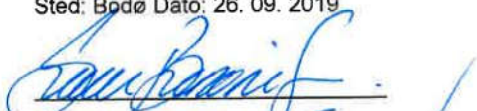

Saken tas til orientering.

Vedtak:

Sak tas til orientering.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18.37

Sted: Bpdø Dato: 26. 09. 2019


Møteleder **

Referent *


Protokollunderskriver **

Referent *

** Signer med initialene også på de øvrige sider av protokollen – sikrer bevis for rett protokoll