



Informasjonsskriv September 2020

Heia alle beboere i Bodøsjøen Borettslag. Da er sommeren på hell og styret kommer her med ett informasjonsskriv.

Det har vært gjennomført en digital generalforsamling på nett på grunn av korona situasjonen og de reglene som ble innført av myndighetene. Denne generalforsamlingen fikk vi i styret litt kritikk for at vi gjennomførte. Da beslutningen ble tatt om å gjennomføre denne generalforsamlingen benyttet vi oss av de beste løsningene som fantes akkurat da. Dette var en situasjon vi i styret også syntes var uheldig. Men vi gjorde så godt vi kunne for å løse dette på en god og gjennomførbar metode.

Det var to medlemmer i styret som takket for seg. Vi vil takke Ove Arntsen og Lillian Egren for deres innsats i styret. Det har vært et morsomt og spennende år sammen med dere. Det har vært nedlagt ett stort arbeide i denne styreperioden av styret. Antall timer i telefonen finnes det ikke noen oversikt over, men det er en god del timer. Møter og antall timer har ingen heller oversikt over. Men en betydelig del timer i uken har gått med. Antall mail inn til borettslaget i styreperioden 2019/20 havnet på rundt 4000 innkomne mail. Så det har vært en relativt stor aktivitet på styret som skal håndtere dette i tillegg til jobb og familie osv.

Nye styremedlemmer som ble stemt frem på generalforsamlingen ble Synne Høyforsslett Bjørbæk og Helge Bergli. Disse to danner da dagens styre sammen med Elly Wolden (styremedlem), Emil Fjeldset (nestleder) og Svein Hakvåg (styreleder).

Varamedlemmer som ble stemt frem ble: Peder Bjørneset, Arne Kristian Nordhei, Arne-Leif Hansen og Hanna Hagen Bjørgås.

Det ble også bestemt på generalforsamlingen at vi skal ha ett lite pilotprosjekt med en parsellhage samt at vi skal montere hauer på takene for å dempe måkeproblematikken i borettslaget. Parsellhagen tenker vi skal bli klar til våren. Angående hauerne på taket ble dette stemt frem og styrets innstilling ble ikke hensyntatt. Vi blir å få disse hauerne montert og håper at dette vil ha en effekt.

Angående parkering i borettslaget må vi her i dette skrivet minne beboerne på at det finnes regler her for tilhengere, bobiler og campingvogner. Ta kontakt med styret om du ikke har en avtale om parkering av slikt utstyr. Det er heller ikke lov å parkere biler her uten registreringsnummer. Det er utrolig unødvendig at vi i styret skal måtte jobbe som detektiver for å finne eierne av disse bilene. Vi har ganske mye annet som skal gjøres istedenfor for dette.

Plastsøppel er også en ting vi vil ta opp. Det er husholdningsplast som skal kastes som plast. Og det skal kastes i plastsekker (ikke i matavfallsposer). Rørdeler skal heller ikke kastes som plastavfall. Iris har nå begynt å la være å ta med plastavfallet vårt om det ligger annet avfall i plastavfallet. Da må styret gå inn og sortere dette avfallet, og det er utrolig unødvendig. Styret har dialog med Iris her for å finne en bedre løsning på dette med plastavfall.

Rørfornyingsprosjektet er i disse dager ferdig. Det vil si selve arbeidet med å rørfornye. Vi har enda noen uavklarte saker hos flere beboere. Alle disse uavklarte sakene skal bli avklarte. Prosjekt Rørfornyning ble satt i gang av styret som satt i 2018/2019. Rørfornyningen var og er det eneste

fornuftige alternativet. Det som er helt sikkert er at det er veldig bra at dette prosjektet med rørfornyning ble satt i gang av styret den gangen. Rørene i borettslaget var veldig dårlige. Og i ettertid er det funnet ut at de var enda mer dårlige en først antatt. Kvaliteten på eksisterende rør har vært en utfordring for de som rørforny. Det har også dukket opp en del uforutsette saker og løsninger. Dette har medført at det har blitt mange ekstra arbeidsprosesser for entreprenøren. Styret har også fått tilsendt filmer av alle rørfornyeede rørstrekk. Dette har Emil (nestleder) pløyd seg igjennom og funnet en god del punkter han ville ha forbedret. Så til de beboerne som har fått mange besøk av entreprenøren, det er til våre rør sitt beste. Det har vært en god del tette rør den siste tiden. Her blir det funnet forskjellige saker som ikke skal i rørene våre. Dagens standard for avløpsrør er 110mm. Vi hadde ca. 90 mm avløpsrør og de er nå blitt noe trangere. Det er veldig viktig at beboerne i Bodøsjøen Borettslag har fokus på at avløpsrørene våre har redusert dimensjon. Det er viktig at avløpsrørene brukes riktig, vi viser til skriv om *avløpsvett*. I denne rørfornyingsprosessen har det også blitt oppdaget at noen få steder har rørfornyningen ikke festet seg ordentlig på utsatte steder. Her har den løsnet og skapt blokkeringer. Dette er veldig beklagelig. Det er veldig mange meter rør som er rørfornyet, og det har vært utfordrende å få ett resultat med riktig kvalitet. Det har blitt gjort en svært god innsats for å få dette til, og nå har de aller fleste rørstrekk riktig kvalitet.

Av andre prekære vedlikeholdsprosjekter har vi bestilt utbedring av en søyle som bærer verandaene. Denne har glidd ut for noen år siden og vi vil ha denne sikret. Her har entreprenøren startet sitt arbeide. Vi har også fått utbedret sig i ett gulv i en første etasje. Dette har vært ett pilotprosjekt med tanke på utførelsen.

Vi har også fått en del spørsmål om å male inne i siloene. Dette har vi tidligere sagt at borettslaget ikke dekker. Men styret har nå besluttet at om noen vil male i oppgangene sine kan de gjøre dette. Handle maling og utstyr selv. Lever kvittering til styret og få igjen pengene. Dette vil vi at beboerne selv blir enige om og så sender dere en mail til oss der dere spør om å få dekket utgiftene så tar vi det derifra. Trappene i siloene må søkes separat om å gjøres noe med.

Bodene i borettslaget har variabel kvalitet. Vi har bestilt tak utbedring på noen av bodene pga vanninntrengning. Dette arbeidet er allerede påbegynt.

Noen har sikkert sett at det er byttet ut noen plater på endeveggene våre. Høsten 2020 tok vi oss en runde i borettslaget med firmaet som utfører gressklipping. Det var ganske mange skader på veggene våre som kan relateres til uforsiktighet ved gressklipping. Dette krevde vi utbedret og nå byttes dette ut.

Vi nærmer oss en vinter i borettslaget. Når snøen etter hvert kommer vil sikkert flere oppdage at det er ett annet firma som vil stå for brøytingen her. Vi har skrevet kontrakt med Anleggsgartnermester Svein Erik Johannesen som heretter vil stå for brøytingen i borettslaget.



Det er mange som er engasjert i vedlikeholdet i borettslaget, eller mangelen på vedlikehold. Styret som satt i perioden 2019/20 har i tidligere informasjonsskriv nevnt disse prioriterte sakene:

Prioritet 1: Takene på blokkene

Prioritet 2: Tilstanden til A2 og hva som skal gjøres der.

Prioritet 3: Vedlikeholdsplan

Samt at det var fokus på omdømme til borettslaget.

Hvordan står disse sakene i dag?

Prioritet 1: Takene på blokkene.

Arbeidet med å rehabilitere takene på blokkene er godt i gang. Entreprenøren ligger godt etter sitt eget skjema. Men de sier de skal bli ferdig til rett tid. Vi i styret forholder oss til dette.

Prioritet 2: Tilstanden til A2 og hva som skal gjøres med A2.

Norconsult har gått igjennom hele dette bygget og de utfordringene som er der. De har laget en tilbudsforespørsel som har vært ute til prising. Det vil si at vi pr tiden er nær en priskonsekvens. Mange har klaget til oss over treghet i denne saken. Men det har vært et veldig komplisert bygg å få oversikten over. Det er mange steiner som er snudd her.

Prioritet 3: Vedlikeholdsplan

Angående vedlikeholdsplan for borettslaget så skulle det lages en vedlikeholdsplan med prioritert rekkefølge. Denne skulle baseres på tidligere rapporter om tilstanden til borettslaget og annen informasjon. Dette er fortsatt en omfattende prosess som vil ta litt tid for å finne ut av. Vanskelig å komme med noe forventet tidsrom der vi kommer med noen løsninger for de som lurte på dette.

Omdømme:

Bodøsjøen Borettslag sitt omdømme har stabilisert seg, og det kjøpes og selges leiligheter her. Bankene har blitt mere positive.

Hva er så det sittende styret sin plan fremover?

Styret er av den oppfatning av at borettslaget er på rett vei. Omdømme har stabilisert seg til det positive. Rørfornyingsprosjektet er snart klart for en avslutning. For styret er det viktig at det er en balanse mellom det som gjøres og økonomien. Her må det jobbes fornuftig og gradvis. Det er mye å gjøre for styret og alle råd tilsier at man ikke kan starte med for mange prosjekter.

Så styret har en prioritering med at rørfornyingsprosjektet og takprosjektet må gjøres ferdig før jul. I siste del av 2020 burde det også komme en avklaring på A2. Og da med oppstart helst vinteren 2020/21. Men dette avhenger selvsagt av hva kostnaden blir. Når kostnaden på A2 foreligger så vet vi mer om veien videre. Når kan borettslaget da være økonomisk rigget for neste løft? Det vet vi ikke før vi har prisen på A2 klar.

For de som lurer på vedlikeholdsplanen fremover så vil styret først ha kontroll på A2 før denne spikres helt. Mange lurer på ytterveggene i borettslaget. De er av en relativt dårlig stand og ser relativt skitten ut. Styret er klar over tilstanden og at dette en dag må gripes tak i å utføres. Vi har i en periode jobbet med dette for å finne en løsning vi synes er akseptabel med tanke på utførelse og priskonsekvens. Men, dette må til slutt besluttes av andelseierne i en generalforsamling.

Vi i styret vil at beboerne fortsatt må la oss få ha tiden til hjelp. Styret må balansere sin egen oppdragsmengde, borettslaget sin økonomi, og vedlikeholdsbehovet.

