

Informasjon om hva styret jobber med i Bodøsjøen borettslag.



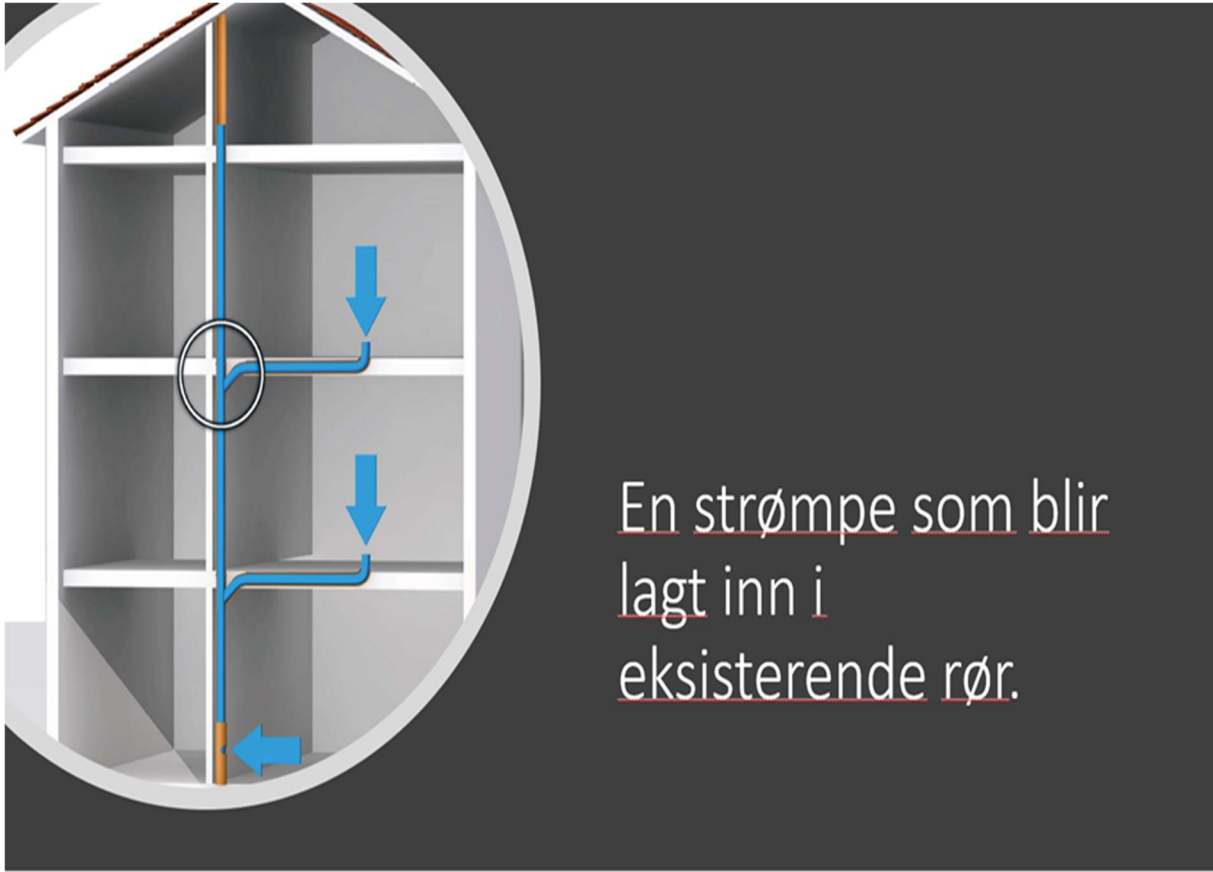
## **Kjære beboere**

Vår plan var å avholde ett beboermøte i slutten av april, der vi skulle fortelle litt prosessene som foregår i vårt borettslag og informere hva vi jobber med for tiden. Nå er det som kjent restriksjoner på å avholde forsamlinger i den størrelsen som kreves, så derfor må vi heller sende ut dette informasjonsskrivet.

Vi prøver så godt vi kan å få ut informasjon til alle i borettslaget om det som er satt i prosess og status på de ulike prosessene. Helst vil vi samle denne informasjonen, for å få ett mest korrekt innhold i informasjonsskrivet. Dermed kan det ta litt tid med å sende det ut – slik at informasjonen er mest mulig fullstendig og at vi får med mest mulig informasjon.

I dette informasjonsskrivet tar vi for oss de aller fleste prosessene som er planlagt, iverksatt og avsluttet.

## Prosjekt Rørfornyning.



Når Entrepnor startet med rørfornyningen, så endret status seg ganske kjapt. Borettslaget og Entrepnor hadde befart noen leiligheter, som var enkle å rør fornye. Nå viste det seg imidlertid at flere av leilighetene hadde en mindre inspeksjonsluke enn antatt. Entrepnor hadde med seg i kontrakten et forbehold på at lukene kunne benyttes. Entrepnor forsøkte seg på å meisle i en leilighet, for å skape en større luke. Dette viste seg å være tidskrevende og dyrt.

Entrepnor kunne vært kynisk, og bare «kjørt» på, men her var Entrepnor veldig service innstilt og undersøkte muligheter for å kunne løse forholdet på en annen måte.

Entrepnor gikk til innkjøp av nytt utstyr som kunne benyttes i alle leiligheter. Dette medførte at Entrepnor måtte på opplæring og rørfornyningen ble satt på vent i noen måneder.

Det nye utstyret har flere positive sider. Ved rør-strømping, blir diameteren på rørene redusert ganske mye. Ved det nye utstyret blir rørene lite redusert.

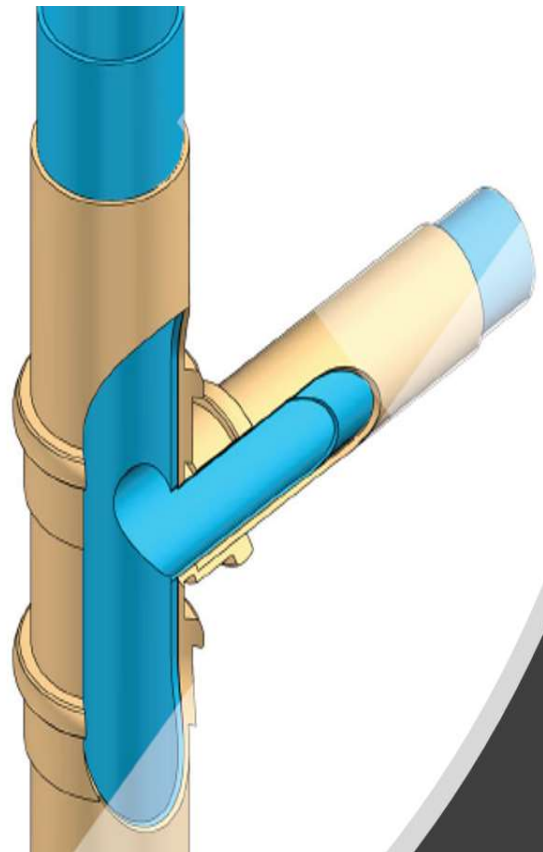
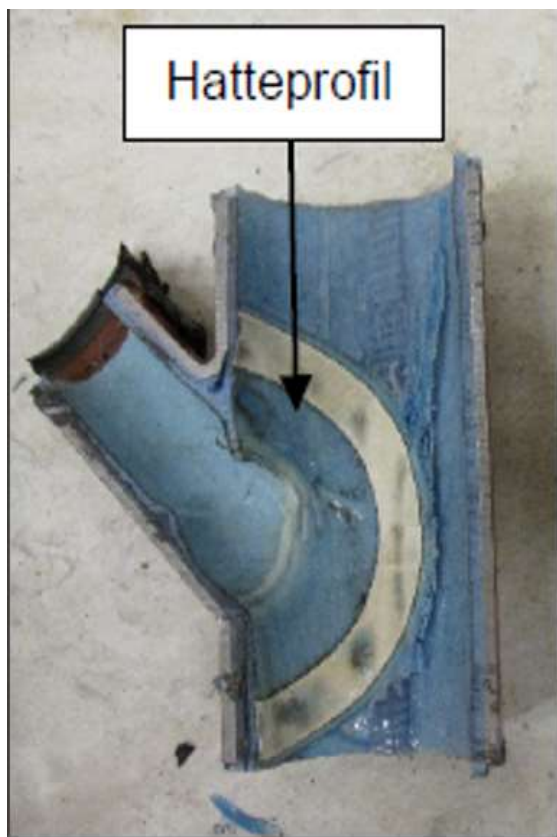
Entrepnor har antakelig spart borettslaget en plass mellom 2-5 millioner kroner på dette forholdet.

## Bunnledning

Entrepnor mener bunnledningene er gode, og bunnledningene blir ikke rør fornyet. Entrepnor overleverer et kart som viser hvor de går og hvor det kommunale ledningene er. Entrepnor stiller garanti på bunnledningene.

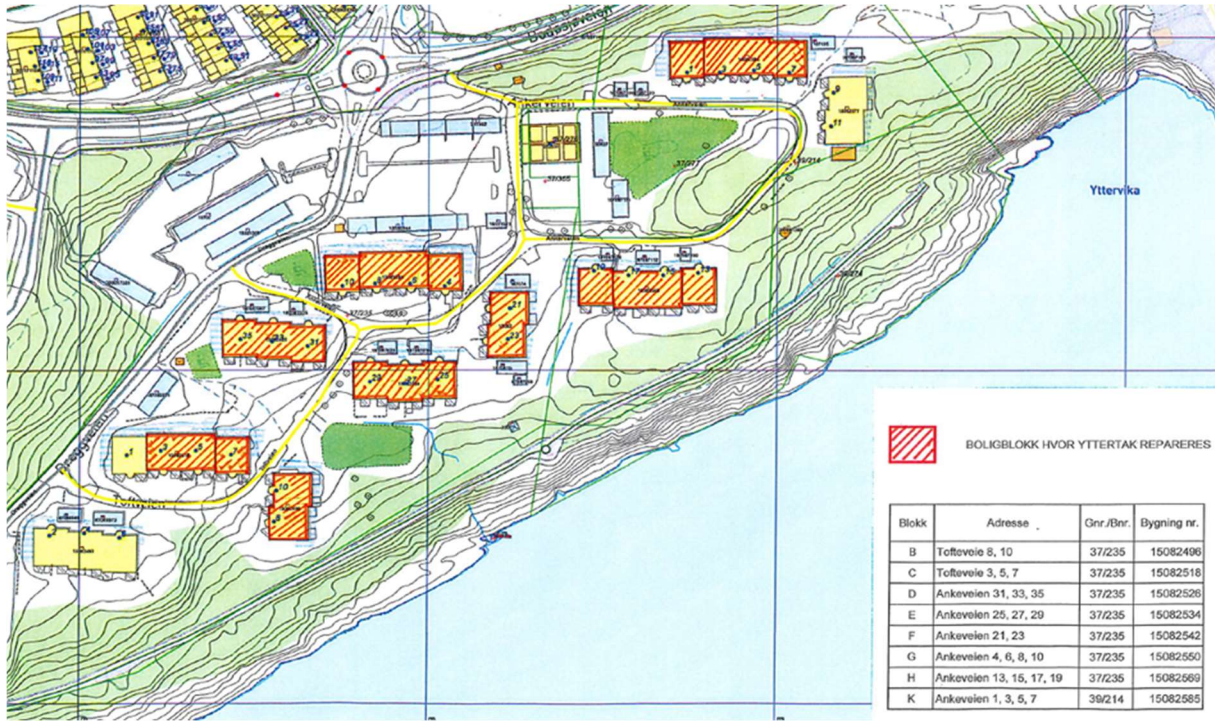
Entrepnor har noen takrør igjen. Disse vil bli utbedret så snart det er litt varme i luften. Dette medfører at Entrepnor mest sannsynlig må inn en gang til i hver leilighet.

Entrepnor har rabatert kostnadene for å rørfornye bunnledningene. Styret og Entrepnor er enige om de økonomiske forholdene, men slutfaktura er ikke betalt og dermed vil vi ikke vise noen økonomisk oppsett på prosjektet ennå.





## Takbytte



Høsten 2018 ble det av tidligere styre signert en samspillskontrakt med Bolt Group. Her har Bolt Group sikret seg en fortrinnsrett i atten måneder på de utbedringene som var nevnt i samspillskontrakten. De atten månedene begynte å løpe den dagen borettslaget tok ett valg om å stoppe prosessen med prosjekt lavenergi.

Det er signert en totalentreprisekontrakt med Bolt Group, med oppstart april 2020 (Uke 17), om det foreligger igangsettelsestillatelse fra Bodø Kommune. Søknaden gikk inn i uke 10.

Den foreløpige fremdriftsplanen vi har fått oversendt sier følgende:

- **20.04 – uke 17**

Tilrigg av utstyr – containere – inngjerding – overbygg / sikring av inngangsparti osv. Oppstart riving eksisterende taktekke på Ankerveien 21-23 (midlertidig tekking / byggetidstekking utføres fortløpende etter hvert som dagens taktekke rives

- **27.04 – uke 18**

Ankerveien 21-23 – oppbygging gesimskanter – isolering og tekking

- **04.05 – uke 19**

Ankerveien 13 – 19 Sikring av område / innganger - oppstart riving eksisterende taktekke. Arbeider med ferdigstilling av Ankerveien 13 – 19 vil foregå til og med uke 22.

Videre fremdriftsplan vil bli utarbeidet i samarbeid med Nordland tak med utgangspunkt i prioriteringsliste / oppsett fra Nobl.

Bolt Group vil utbedre og oppgradere alle tak, sluker, gesimser, tak-luker og takhatter innen utgangen av 2020.

Bolt Group skal etablere utvendig trappetårn, slik at beboerne blir minst mulig berørt. Det vil bli perioder med mye boring på taket, og Bolt group må jobbe litt lengre dagen for å kunne gjennomføre oppdraget på en god måte. Det vil også kunne bli stans i arbeidet med dårlig vær som regn og vind.

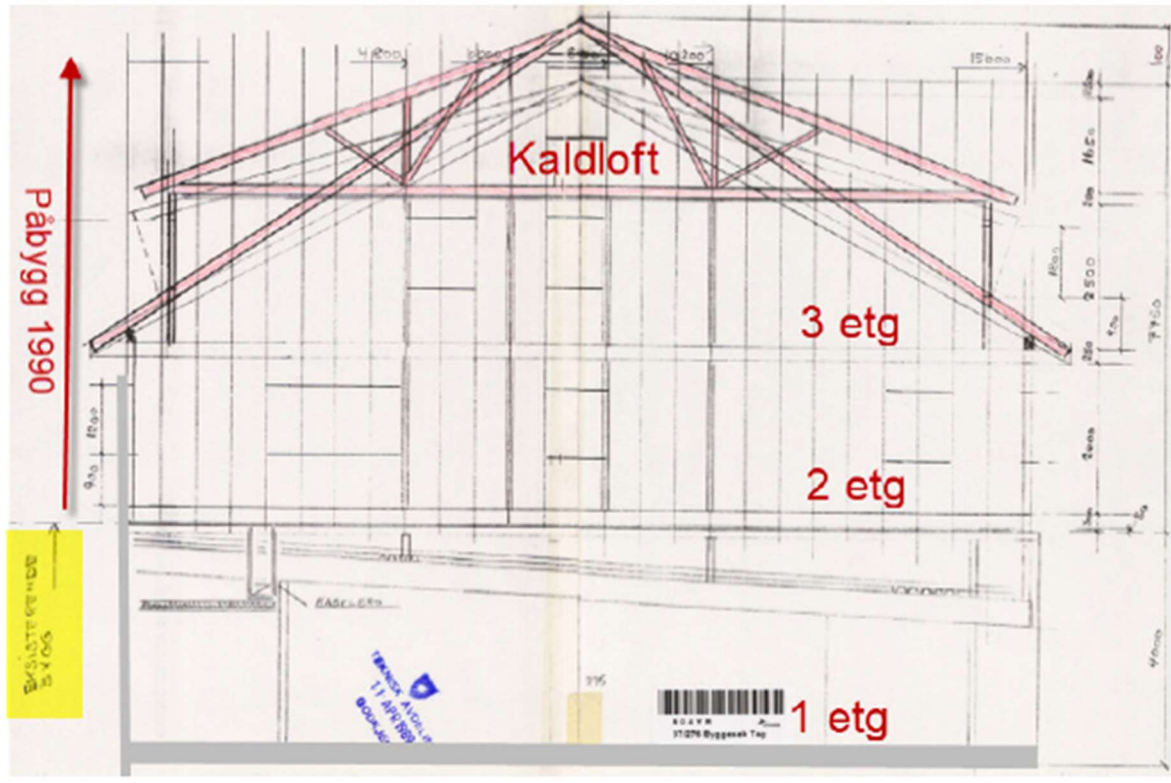
Støy vil være unngåelig for et slik prosjekt. Da taket og isolasjonen blir demontert vil det bli vesentlig kjøligere i leilighetene våre til nytt tak er etablert. Styret håper beboerne har forståelse for dette, og ikke lar noe frustrasjon gå ut over arbeideren som gjør sitt beste for borettslaget.

Styret har fått delt av lageret i A2 slik at denne sonen kan benyttes av entreprenøren som foretar takrehabiliteringen. Dette er en billigere løsning enn å betale full rigg kostnad med blant annet innleie av rigger.

Bildene under viser at takene er utslitte.



## Ankerveien 2



Tegningen viser at bærevegger/søylor ikke er ført helt ned.

I slutten av januar 2020, fikk styret i Bodøsjøen brl en rapport om Ankerveien 2. Rapporten sier at Brantekniske krav vedr bæreevne samt brannskillende konstruksjoner ikke er ivaretatt. Norconsult har laget et prisestimat hva de mener det koster for å ivareta bæring og brann.

Norconsult mener at det koster over 5 millioner for å utbedre Ankerveien 2.

Styret og Nobl gjennomførte et møte med Norconsult, der Norconsult sier at prisestimatet kanskje er lavt.

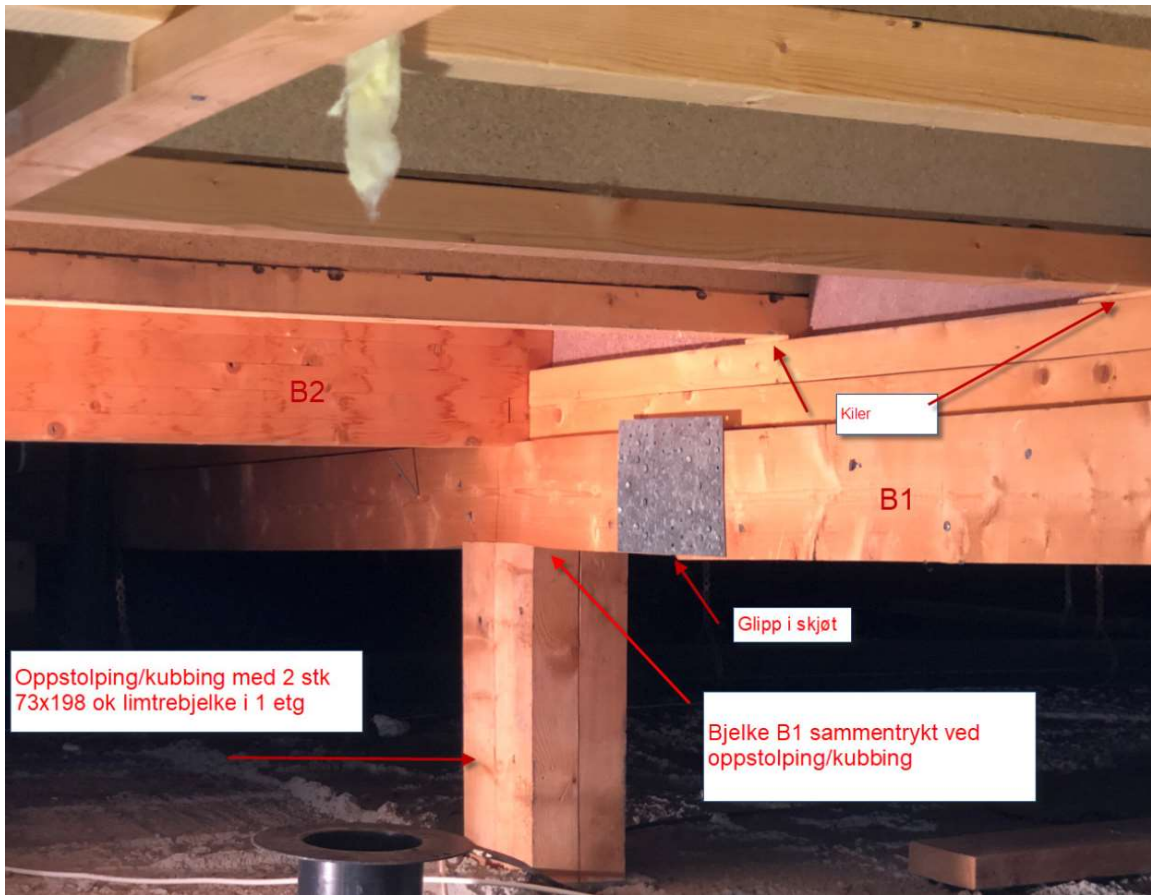
Det er svært vanskelig å kunne si eksakt hva utbedringene vil koster, men Norconsult og Nobl jobber med å lage en prisforespørsel som borettslaget skal sende ut til prising. Styret har ønsket at denne prisen er klar til generalforsamling, men er usikker på om det er nok tid.

I samme tilbud vil borettslaget hente opsjonspriser på nye vinduer, ny ventilasjon, med mer.

Styret vil kunne ta en beslutning på hva som skal/kunne gjøres etter at prisene foreligger.

Tegningen under viser deformasjon i bæring, samt manglende isolasjon i leiligheten som er i 2 etasje. Det er slike forhold som må utbedres.







## Oppmåling – makebytte

Styret og Nobl jobber med å få gjennomført makebytte på tomt mellom bnl og Bodø Kommune.

Saken ligger hos jurist hos Nobl, og vi håper dette er gjennomført før 2021. Saken er å bytte tomt. En av bygningene sto ikke på borettslagets eiendom, og Bodø Kommune trengte tomteareal for å etablere kyststien. Er rent bytte, med likt areal.



## Fasader

Styret har mange tanker om hva som må gjøres, og når dette burde vært gjort. Styret har satt prosjektet litt på vent, siden det er så mange andre prosjekt som gjennomfører pr dato. Styret ønsker å utbedre fasadene, men vil også se på en minimumsløsning som er forsvarlig for Bodøsjøen borettslag økonomi. Her må vi gå fram, når pengeboken tillater dette. Styret vil komme tilbake med ytterligere informasjon på et senere tidspunkt.

Styret i Bodøsjøen borettslag jobber med mange prosjekt/saker og vil derfor prioritere pågående prosjekter. Styret håper at de kan starte med å se på fasadene i starten på 2021. Alle som har skader på fasadene, må melde dette inn til Bodøsjøen Borettslag på [post@bodosjoenborettslag.no](mailto:post@bodosjoenborettslag.no)

## **Innvendige eksisterende betongskader**

Det er flere andelseiere som har skader i betongtak.  
Styret i brl skjønner det slik at bygningene må bli tørre før disse utbedres.

Takene skal være ferdig utbedret i løpet av 2020, og styret vil vurdere om noen av skadene kan bli utbedret etter dette. Saken tas opp til vurdering i starten av 2021.

## **Ventilasjonsrør**

Skal dette rørfornyse?

Styret har fått henvendelser fra beboere som mener de har dårlig ventilasjon, og fått tilbakemelding fra rådgivere som sier at betongskadene kan ha en sammenheng med dårlige ventilasjonsrør.

Etter informasjon som foreligger, er det stor sannsynlighet at ventilasjonsrørene er dårlige.

Styret har bestilt filming av ventilasjonsrørene i to oppganger (blir gjort fra taket, og beboerne blir ikke berørt). Etter filmingen foreligger, vil styret i borettslaget ta en beslutning på hva som burde gjøres. Styret vil mest sannsynlig se på forholdet etter sommerferien 2020.

## **Økonomi**

P.t. god økonomi. Felleskostnader økt fra 01.01.20 iht. generalforsamlingsvedtak om låneopptak utbedring tak 19 MNOK. Felleskostnadene vurderes fortløpende med tanke på de tiltak som skal gjøres og størrelsesorden på hvert tiltak.

Fretidig felleskostnader.

Styret i borettslaget vurderer å øke felleskostnadene hvert år med en gitt prosentsats. Dette vil mest sannsynlig gi borettslaget en forutsigbar økonomi. (Borettslaget kan ikke forutse renteøkning/rentenedgang og uforutsette prosjekter).

## **Ødelagte gulv i 1 etasje**

Det er leiligheter som har ødelagte gulv i hele leiligheten. Styret har tidligere utbedret flere av gulvene i 1 etasje, med Conture som entreprenør. Conture er gått konkurs, og styret er i dialog med 2 andre entreprenører for å få inn tilbud/prisestimat.

Noen av leilighetene i 1 etasje har dårlig fundament under gulvene sine, og dette må utbedres. Dette gjelder ikke alle leiligheten, men noen få.

Styret tar fortløpende beslutninger på hva som må utbedres, og hva som kan vente.

## Forsikringsskader

Bodøsjøen brl har noen forsikringsskader som er under utbedring. Forsikringsskadene går som normalt. Skadene kan ta lang tid å utbedre. Årsaken er hovedsakelig å få tørket opp veggene, for maling/tapet osv bli remontert. Tørkingen kan ta flere uker/måneder.

Forsikringsselskapet har pr dato senket egenandelen på rørskader fra 100 000.- til 10 000.-, nå som Entrepnor er ferdig med å rørfornye alle avløpsrør (det gjenstår kun noen lufferør). Styret i Bodøsjøen brl har innhentet nye priser på forsikringen. Dette gjør at borettslaget har fått redusert forsikringspremien med ca 200 000.-.

Forsikringen har endret vilkår, og det er dekning for utbedring av følgeskade ved vann inntrenging (ikke selve årsaken til vann inntrenging)

Dette gjelder ikke Bodøsjøen brl. Forsikringen dekker det som plutselig og uforutsett oppstår. Forsikringen dekker ikke vedlikehold.

Ved etablering av nye fasader, vil forsikringen gjelde på fasadene til Bodøsjøen borettslag.

## DEKKET: BRUDD PÅ VANNLEDNING

---





## **Utelys**

Kablene til vårt utelys anlegg er av en så dårlig forfatning at vi bestemte i høst å utbedre de verste kabelstrekene rett før frosten satte inn høsten 2019. Sårene i gresset og grunnen etter dette vil bli utbedret nå på vårparten. Lyskasterne på lekeplassen ble også byttet i vinter.

## **Andre prosjekt**

Styret i jobber også fortløpende med andre saker og prosjekt. Det er forsikringskader, brøyting, små vedlikeholdsoppdrag, nøkler, hms, regnskap, budsjett, osv. Som dere sikker skjønner er styrevervene en «ekstra jobb», og det blir mye ettermiddags- og kvelds-jobb på oss. Vi i styret forsøker så godt vi kan på å svare opp spørsmål, og ferdigstille prosjekter og oppdrag. Det er ikke sikkert at alle får svar innenfor rimelighetens tid, men vi forsøker så godt vi kan.

Noen av svarene blir gitt etter gjennomført styremøter. Vi prøver å gjennomføre styremøte etter hvert 14 dag. Noen ganger må vi også innhente ny informasjon, slik at styret kan ta en god beslutning. Dette medfører dessverre at alle ikke får tilbakemelding snarest. Håper for en forståelse for dette.

Vi har også fått utført kontroll av brannslukkeutstyr i leilighetene samt snart fått byttet alle dekodeerne i borettslaget.

Denne høsten/vinteren har det også vært en god del vannskader som styret har måttet forholde seg til. Dette er ofte tidkrevende og komplisert da det er flere aspekter som skal ivaretas med oppfølging etterpå. Hvor vannet kommer inn er ikke alltid like lett å finne ut av.

## **Parkering av biler uten registreringsnummer**

Det er blitt parkert en del biler i borettslaget uten registreringsnummer. Dette er ikke tillatt i borettslaget. Vi viser til Generalforsamling 21.mai 2008, sak 12.

Vi ber om at de som parkerer disse bilene her respekterer reglene som er satt i borettslaget. Det er lite parkeringsplasser her i utgangspunktet, og det skaper unødvendig arbeid for ett styre som har nok å gjøre for borettslaget i utgangspunktet.

## **Dyrehold**

Styret har fått inn en del klager på at folk lar hundene sine gjøre fra seg på borettslaget sine plener. Vi synes det er veldig uheldig at plener og andre områder blir brukt til hundetoalett. Her skal ungene våre leke.

## Avfall

Vi får inn en god del tilbakemeldinger på søppel liggende rundt søppelcontainere, feil sortering i plastavfallet og posesnus/sneiprester langs gatene våre. Vi oppfordrer derfor alle beboere å gå til neste avfallsstasjon dersom det er fullt i en container, se over at det kun er husholdningsplast som kastes i plastavfallet og ikke kast fra dere snus-/røykrester langs gatene.

Ved feil-/full søppelcontainer ber vi dere ta kontakt direkte med Iris:

Telefon: 75 50 75 50

E-post: [iris@iris-salten.no](mailto:iris@iris-salten.no), (på kopi: [post@bodosjoenborettslag.no](mailto:post@bodosjoenborettslag.no))

## Vårdugnad

Tiden er straks inne for årets vårdugnad. Vi har ikke satt av dato for når denne avholdes, men antar det blir en dag i løpet av de to første ukene i mai. Dette vil da i så fall bli arrangert på en måte hvor smittevern i henhold til gitte premisser blir overholdt - med fokus på rydding, raking og sosialt samvær m/en viss distansering (2m) 😊

Vi ønsker dere alle en riktig god vår 🌻

Med vennlig hilsen Styret

