

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2019

I BODØSJØEN BORETTSLAG

Torsdag, 26.09.2019, kl. 18.00 Sted: FELLESLOKALE ANKERVEIEN 2

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1 KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent og andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- C) Valg av tellekorps.
- D) Godkjenning av innkalling og sakslisten
- E) Opptak av fortegnelse over fremmøtte andelseiere og fullmakter

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

I 10.01.17 vedtok ekstraordinær generalforsamling at 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.

0-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.

Vedtak 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 for 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 bruke 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.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen beslutter at Prosjekt lavenergi og universell utforming avsluttes.

3 SAK FRA STYRET – LÅNEOPPTAK FOR BYTTE OG TETTING AV TAK. SE VEDLEGG 1

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 lekkasjeproblemer, 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.

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 %).

Dette har følgende konsekvens for de månedlige felleskostnadene:

Oversikt endring i felleskostnadene drift og vedlikehold 15 % (påslag 8 %, *):

Enhetsnr	Felleskost. før endr.	Økning 15 %	Felleskost. etter endr.	Total mnd. felleskost
1	5 161,00	774	5 935	6 525
2	5 258,00	789	6 047	6 637
31	2 078,00	312	2 390	2 980
32	2 963,00	444	3 407	3 997
34	2 177,00	327	2 504	3 094
201	1 657,00	249	1 906	2 996
202	1 023,00	153	1 176	2 266
205	1 072,00	161	1 233	2 323
207	2 437,00	366	2 803	3 493
208	2 388,00	358	2 746	3 436
209	2 193,00	329	2 522	3 212
210	1 803,00	270	2 073	2 763
211	1 949,00	292	2 241	2 931
213	2 242,00	336	2 578	3 268
215	2 047,00	307	2 354	3 044

Omsøkt lån på NOK 19 millioner vil gi økt fellesgjeld som vist nedenfor:

Oversikt endring fellesgjeld etter låneopptak 19 000 000

Enhetsnr.	Andel fellesgjeld i dag	Økning	Ny andel fellesgjeld
1	333 129,07	94 063	427 192
2	339 420,27	95 839	435 260
31	134 144,57	37 877	172 022
32	191 272,71	54 008	245 281
34	140 537,25	39 682	180 220
201	106 950,36	30 199	137 149
202	66 057,57	18 652	84 710
205	69 203,17	19 540	88 744
207	157 279,95	44 410	201 690
208	154 134,35	43 522	197 656
209	141 551,95	39 969	181 521
210	116 387,16	32 863	149 251
211	125 823,95	35 528	161 352
213	144 697,55	40 857	185 555
215	132 115,15	37 304	169 419

Vedtak 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 tetting 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.

4 VALG AV TILLITSVALGTE (STYRE OG VARAMEDLEM)

Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (brl § 7-11).

Følgende funksjoner er på valg:

- Styremedlem
- Varamedlem

Valgkomiteens innstilling:

Av helsemessige årsaker ønsker styrets medlem Oddny Gjerstad å fratre sitt verv som styremedlem. Lillian Egren innstilles som nytt styremedlem i den gjenstående delen av valgperioden.

Oddny Gjerstad stiller seg til disposisjon for borettslaget, som varamedlem i styret i samme periode. Valgkomiteen innstiller til den ekstraordinære generalforsamlingen styremedlem Oddny Gjerstad som varamedlem.

5 ORIENTERINGSSAK – GRANSKINGSRAPPORTENE SOM BLE OVERLEVERT ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2019

Nobl har sendt informasjon om prosessen om gransking til forslagsstiller Solveig Strauman, samt sendt granskingsrapportene 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.

Bodø, 03.09.2019

For styret i Bodøsjøen Borettslag

FULLMAKTSSKJEMA:

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med en stemme for andelen, brl. § 7-2(1). Leietaker av andelen har rett til å være tilstede i generalforsamlingen og rett til å uttale seg, brl § 7-2(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen kan andelseier i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

----- rives av og leveres på generalforsamlingen -----

FULLMAKT:

Andelseiers navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2018 gis til: _____

Andelseiers underskrift: _____

☐ 1 drawing(s)☒ 15 item(s) Created by Roger Tverbakk 21/08/2019

Styreleder i Bodøsjøen borettslag ønsket at Nobl Prosjekt befarte takene i borettslaget og laget en prioriteringsliste på hvilken tak som burde utbedres. Styreleder bestilte oppdraget på e-post den 16 august 2019. Den 21.08.2019 dro Andreas Kjørholt og Roger Tverbakk fra Nobl Prosjekt for å befare takene.

De aller fleste takene er slitt og borettslaget burde starte med en utbedring.

Bygninger som haster med utbedring:

Toftveien 1-7 (unntatt toftveien 1)

Toftveien 8-10

Ankerveien 4-10

Ankerveien 21-23 (burde være den borettslaget starter med. Mangler noe tak)

Ankerveien 19

Ankerveien 15-17

Ankerveien 1-7

Bygninger som burde ha fått nytt tak. Takene burde utbedres umiddelbart etter de bygningene som haster er utbedret.

Ankerveien 31-35

Ankerveien 25-29

(usikker på ankerveien 2)

Bygninger som har relativt nye tak, og som borettslaget ikke trenger å bytte nå.

Ankerveien 9-11

Toftveien 1

Toftveien 2-6

Følgende anbefales:

Ventilasjonskassene, utbedres samtidig som yttertak. Dette da flere beslag som ikke er bygd rett, og det kan oppstå lekkasje,

Taket får tykkere isolasjon enn det har i dag.

Luftingen til kloakken som kommer over tak utbedres. Det er flere leiligheter som har kloakklukt inn i leiligheten. Mest sannsynlig er det vinden som presser seg ned i luftingen til kloakken og presser kloakklukt inn i leilighetene.

Takene i borettslaget burde uansett kontrolleres ofte. Det virker som fuglene oppholder seg på takene, og sitter å hakker hull. Noen beboere har opp servert at fuglene slipper kråkeboller fra luften og ned på takene, for å få kråkebollene åpnet. Dette kan medføre hull i tekkingen.

Protan tak har laget flere rapporter fra 2012. Legger disse som vedlegg.



Digital report view (Scan or Click)