

BODØSJØEN BORETTSLAG

INNKALLER TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

DATO: 19.6.2017, KL. 19.00

STED: A2 kjeller lokalet

DAGSORDEN GENERALFORSAMLING:

1. KONSTITUERING

- Registrere antall andelseiere
- Registrere antall fullmakter
- Godkjenning av innkalling
- Godkjenning av dagsorden
- Valg av møteleder. Forslag; styreleder Kari Nystad-Rusaanes
- Valg av referent. Forslag; Ove Arntsen
- Valg av to andelseiere som tellekorps.
- Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. BEHANDLING AV ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR 2016

Se vedlegg, Årsregnskap med styrets beretning for 2016.

Styrets forslag til vedtak:

Fremlagt årsregnskap med styrets beretning vedtas av generalforsamlingen.

3. INNKOMNE SAKER

3.a. Kai S. Haukås, Ankerveien 1.

Andelseier:

Tilrettelegging for beboere med elbil og ladbare hybrider.

Behovet for ladeplasser av slike biler er stor og vil bli enda høyere i tiden fremover. Ladeplasser vil også representere en betydelig merverdi for boenhetene fremover. Ladbare biler har kommet for å bli, og salget av slike biler er i sterk økning. Mange beboere i borettslag og sameier venter på å skifte til ladbare kjøretøy.

Styrets vurdering:

Det er styrets vurdering at borettslaget er tjent med å ha en infrastruktur/mulighet for lading av el/hybridbiler. Ref. også det nye «Eierseksjonsloven § 25 første ledd tredje og fjerde punkt» som er under etablering fra myndighetenes side. Styret oppfatter forslaget som gunstig for beboere og for miljøet.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å utarbeide plan/infrastruktur samt opptrappingsplan for etablering av lade punkter. Styret kontakter myndigheter for tilskudd når planene og kostnadene er på plass.

3.b. Fra Tore Hillestad, Toftveien 5.

Forslag fra andelseier Tore Hillestad, se vedlagt brev presentert i sin helhet.

3.c. Fra Henry Von Ottenbreit, Ankerveien 11.

Forslag er presentert i sin helhet i vedlegg; to e-poster til post@bodøsjoenborettslag.no, hhv 18. mai og 7. juni fra andelseier Henry Von Ottenbreit:

Styrets vurdering:

Andelseier Hillestad har tidligere fremmet forslag for generalforsamling i 2016 i samme sak; der han ba generalforsamlingen om å stemme for å stoppe og utsette prosjektet på ubestemt tid. Forslaget falt. Foreliggende forslag fra andelseierne Hillestad og von Ottenbreit har store likheter, slik at styret velger å gjøre den videre vurderingen samlet. Avstemmingen er imidlertid foreslått gjennomført ved den enkeltes forslag, inkludert styrets forslag.

Styret har lagt stor vekt på å dele all informasjon som fremkommer i prosjektet med Bodøsjøen borettslags andelseiere. Medvirkning til å utforme vår felles framtid har vært førende for styrets arbeid. Det vises spesielt til beboermøte avholdt 29. mai 2017, der status på foreliggende informasjon og ulike oppklaringer om prosjektet ble gitt. Husbanken og LPO arkitekter hadde grundige og informative presentasjoner, etter at styreleder foretok et kort tilbakeblikk og presenterte status og veien videre. Se alle presentasjoner og referat på www.bodøsjoenborettslag.no (direkte link: <http://bodøsjoenborettslag.no/node/178>)

Styret kjenner seg ikke igjen i tallene på husleieøkning som beskrevet i brevet fra Hillestad og mail fra von Ottenbreit. Styret kjenner seg heller ikke igjen i påstander om unødige reparasjoner. Betongreparasjon i de verst rammede leiligheter var helt nødvendig, markert av det juridiske ansvaret som styret fikk beskrevet gjennom advokat. Å unnlate å gjennomføre tiltak, gitt informasjonen som forelå, ville satt styret i en straffbar situasjon.

Vedrørende påstander om unyttig og ufornuftig bruk av penger, avviser styret dette. Alle kostnader er tilgjengelige for Bodøsjøen borettslags andelseiere. Det vises blant annet til årsregnskap 2016 vedrørende kostnader knyttet til forstudiet og forprosjekt. Innkjøp av tjenester for å få et beslutningsgrunnlag, er en helt normal del av et slikt prosjekt, og kostnader er holdt på et nøkternt og forsvarlig nivå. Bodøsjøen borettslag mottok dessuten kr 300.000,- i støtte fra Enova. (tilstandsrapport).

All informasjon (i rapporter, tegninger, utredninger, mm) som nå foreligger, er Bodøsjøen borettslags eiendom og anses relevant for å planlegge gjennomføring av rehabilitering og oppgradering. Dette gjelder også uavhengig av om forslaget som legges fram for andelseierne i høst får tilslutning eller ikke.

Styret sier seg så langt tilfreds med at forprosjektet nå ser ut til å ha klart å presentere løsninger for Bodøsjøen borettslag, som både svarer opp mot det overhengende behovet for å styrke byggene og at framtidsrettet oppgradering kan realiseres i samme operasjon. Med gunstig finansiering.

Styrets arbeid i prosjektet har vært gjennomført med det største alvor og seriøsitet, med dyp respekt for andelseiernes verdier og ulike meninger. Alle beslutninger i prosessen er tatt i tråd med Borettslagslovas bestemmelser.

Ekstraordinær generalforsamling blir avholdt når entrepriser er innhentet og nøyaktige priser er framkommet. Andelseiere vil da få et komplett saksfremlegg som samler alt som tidligere er informert om, sammen med konkrete tall for styrets anbefaling.

Øvrig innhold i mail fra von Ottenbreit om hans trusler om rettslige skritt, avstår styret å kommentere og lar den enkelte andelseier selv gjøre seg opp sin mening. Styret mener at vi har tatt det ansvaret som vi er satt til gjennom valg.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen opprettholder sitt vedtak fra 3.11.2015 og gir styret i oppgave å fullføre forprosjektet med innhenting av entrepriser i august d.å. Styrets oppgave innebærer også å legge fram saken til avstemming i ekstraordinær generalforsamling når komplett pris og finansiering for løsning foreligger.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Gjeldende nivå legges til grunn for neste periode.

Styrets forslag til vedtak: Styrehonorar opprettholdes på kr 236.500,-

5. VALG AV DELEGAT M/VARA TIL BBLs GENERALFORSAMLING

Bodøsjøen borettslag er Bodøs nest største borettslag og basert på antall andelseiere, gir det rett til å stille med fire delegater på BBL's generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak: Fire representanter fra Bodøsjøen borettslags styre med eventuelle vara.

6. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

Styreleder og to styremedlemmer er på valg i år. Valgkomiteens leder vil redegjøre for arbeidet med valg, og presenterer forslag til styre for Bodøsjøen borettslag, se vedlegg.

Styret er bedt om å gjøre innstilling til valgkomite.

Styrets forslag til vedtak:

Valgkomité for ett år;

Lillian Egren
Arnt Inge Øgård
Janne Hansen

Vedlegg;

1. Årsregnskap 2016 med styrets beretning.
2. Vedlegg til sak 3b, Brev fra andelseier Tore Hillestad.
3. Vedlegg til sak 3c, to e-poster fra andelseier Henry von Ottenbreit.
4. Valgkomitéens forslag.
5. Fullmaktsskjema.

Styret

STYRETS BERETNING FOR 2016

Bodøsjøen Borettslag
Org. nr. 851916822

Bodøsjøen Borettslag er et samvirkeforetak som har til hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret). Virksomheten drives i Bodø kommune.

Styret har i perioden bestått av:

Kari Nystad-Rusaanes, Styreleder
Ulf Are Nilsen, Styremedlem, nestleder
Tor Bjørndal, Styremedlem
Ove Arntsen, Styremedlem
Hege Nilsen, Styremedlem
Kjersti Bolsøy Østenstad, Varamedlem
Anne Lovise Helgesen, Varamedlem
Edel Johanne Johannessen, Varamedlem
Kjell Vassbotn, Varamedlem

Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Styret mener at det avlagte regnskap gir en rettvise oversikt over borettslagets aktivitet i 2016. Borettslaget driver ikke med forskning og utvikling.

Regnskapet for 2016 viser et årsresultat på kr. 2 123 811,-.
Disponible midler pr. 31.12.2016 er kr. 3 636 420,-.
Årsresultatet foreslås overført til annen egenkapital.

Borettslaget forurensar ikke det ytre miljø.
Arbeidsmiljø: Borettslaget har ingen ansatte. Det er dermed ikke registrert sykefravær.

Borettslaget tilstreber at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn ved valg av styremedlemmer. Av borettslagets 5 styremedlemmer er 2 kvinner og 3 menn.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Dette må likevel ses i sammenheng med rehabiliterings- og oppgraderingsprosjektet som pågår. Det er generalforsamlingens tilslutning til styrets anbefaling fra 3.11.2015 som styrer prosessen.

Ved siden av løpende nødvendig vedlikehold, har styret oppgradert lekeplassen ved Ankerveien 31-35. Skoging i området er også foretatt for å lette omgivelser og sikre utsikt til alle.

Parkeringsløsning m/oblater er innført i 2016. Makeskifte med Bodø kommune er også foretatt, ved at erstatning for avgitt tomt er kompensert. Formelt kommer dette på plass i 2017. Bodøsjøen borettslag startet også prosess for å samle hele eiendommen under ett gårds- og bruksnummer.

Prosjektet for rehabilitering og mulig oppgradering har tatt mye oppmerksomhet i 2016 og har påvirket styrets aktivitet betydelig. Eksempler på aktivitet;

- Tilstandsrapport (med støtte fra Enova) har dannet grunnlag for prosessen.
- Forprosjektet ble organisert med prosjekteier Bodøsjøen borettslag, der alle beslutninger skal tas. BBL prosjekt er engasjert som prosjektleder og koordinerer faglig og praktisk aktivitet under ledelse av styret i Bodøsjøen borettslag.
- LPO arkitekter ble engasjert våren 2016.
- Rambøll AS er engasjert som leverandør av konsulenttenester til støtte for planleggingen. Rapportene har til hensikt å redusere usikkerhet før totalentreprise hentes inn.

Som ledd i ønsket om en åpen og inkluderende prosess, har styret jobbet intenst med å etablere et velfungerende informasjons- og kommunikasjonssystem mellom beboerne og styret. Nesten 100 % av e-postadressene til beboere er nå på plass. Hjemmesiden til Bodøsjøen borettslag er vesentlig oppgradert og skal fungere som en informasjonsbank for beboerne.

Styret valgte i 2016 også å etablere facebook med navn «Bodøsjøen borettslag – styrets offisielle informasjonsside». Hjemmesiden, mail og facebook utgjør nå hovedkanalene, mens det også benyttes direkte oppslag i oppgangene samt i noen tilfeller i postkasser til den enkelte.

Utover disse informasjonskanalene, er det gjennomført åpne informasjonsmøter for beboerne 28. april, ett i forbindelse med generalforsamlingen 15. juni og ett 22. september. Styret har hatt en ambisjon om å produsere en beboerinformasjon en gang per mnd. og/eller når behovet tilsier det.

I forbindelse med rehabiliterings- og oppgraderingsprosjektet har styret etablert en utvidet arbeidsgruppe til støtte for styrets arbeid.

En ekstraordinær generalforsamling ble gjennomført 20. januar og ordinær generalforsamling ble avholdt 15. juni.

Antall forsikringssaker og øvrige skader som borettslaget har svart for selv har vært høyt. 85% av disse skyldes rør skader og vanninntrenging. Som følge av dette, har forsikringspremien økt betydelig ved inngangen til 2017, noe som underbygger rehabiliteringsbehovet.

Bevar HMS er etablert og tatt i bruk i 2016. Alle bygninger i borettslaget er lagt inn med dokumentasjon innen VVS, EI-forhold og bygningsmessige tegninger er på plass. Systemet benyttes også aktivt til oppfølging av HMS og ved skader.

Faste lovpålagte aktiviteter for 2017 mht. HMS er 34 stk. Innmeldte HMS saker er 62 stk. for 2016. Målet for denne aktiviteten er at alle skader registreres per leilighet. Både for oversikten i oppfølgingstiden, men også for å kunne gå tilbake i tid for å se på hva som er gjort.

Styret har hatt et svært aktivt og krevende år, men med god organisering av prosjekt Lavenergi (rehabilitering/oppgradering), samt tilknyttede rådgivere av høy kvalitet og integritet, har vært håndterlig.

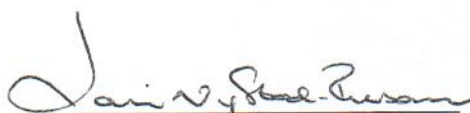
Styremøter er avholdt 1 gng pr måned og arbeidsmøter 1 gng pr mnd, dvs at styret har hatt møter hver 14. dag. Unntaket er sommerferien. Vaktordning med kontortid hver mandag. Ansvar for telefon og mail går på rundgang i styret.

Dugnaden på våren ble gjennomført i god tradisjon og med godt oppmøte. Hagegruppen har også ledet an arbeidet med grøntanlegget, ved siden av at det er noen superentusiaster som ofrer seg for fellesskapet ved å luke ugress hver vår – takk! Det ble gitt en liten påskjønnelse til disse personene.

Salget av leiligheter i Bodøsjøen borettslag er normalt ift øvrig omsetning av boliger i Bodø. Interesse på visning og salgssummene indikerer at leilighetene er etterspurt. Det er solgt 13 leiligheter i 2016.

Borettslagets egen leilighet i Ankerveien 9 ble klargjort for salg i 2016, og solgt i 2017. Uten belåning, betyr salget at Bodøsjøen btl styrker sin frie egenkapital i regnskapet for 2017.

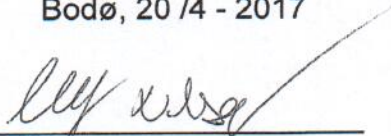
Bodø, 20 /4 - 2017



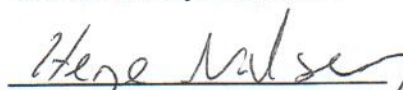
Kari Nystad-Rusaanes
Styreleder



Ove Arntsen
Styremedlem



Ulf Are Nilsen
Nestleder/Styremedlem



Hege Nilsen
Styremedlem



Tor Bjørndal
Styremedlem

Ingeniør TORE HILLESTAD
TOFTVEIEN 5
8013 BODØ

BODØSJØEN BORETTSLAG

Bodøsjøen 12.05.2017
Tel.nr 95974680
toreshillestad@gmail.com

BODØSJØEN BORETTSLAG.
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 19.06.2017
SAK TIL BEHANDLING I GENRALFORSAMLINGEN.

Jeg viser til mottatt brev fra Bodøsjøen Borettslag BEBOERINFORMASJON
NR:01,MARS 2017.

I den anledning ønsker jeg å legge frem følgende forslag til generalforsamlingen den
19.06.2017 :

Styret får i oppdrag fra generalforsamlingen å inngå avtale med samtlige involverte
parter om å avslutte samtlige prosjekteringsarbeider som er satt i gang i samarbeide
med BBL.

Kostnadene som er fremkommet pr. dags dato må fremlegges på ekstraordinær
generalforsamling snarest og helst innen 15. sept.2017.

Kostnadene for bygging av heis og svalganger vil resultere i ei husleie pr. mnd på ca
kr. 13.000.-. Når en vet at i byggearbeider fremkommer c a 25 % tillegg som
ekstraarbeider ser en at kostnadene vil bli for store for de fleste av oss.
Kanskje blir sluttsummen kr. 15.000-18.000.- pr. mnd. Hvem vet?

Det er skjedd mange tiltak i dette prosjekt som har virket som ulemper for beboerne.
Jeg vil ved en senere anledning komme tilbake til disse. Jeg vil bare nå påpeke en del
ulemper ved ev. gjennomføring av tiltakene som gjelder heis og svalganger. Andre
tiltak kommer i tillegg.

Ut fra foreliggende tegninger fra LPO er det tekniske løsninger vedrørende balkonger
som ikke er løst. Derved vil ikke eksisterende balkonger kunne benyttes videre i sin
nåværende kvalitet. Ekstra kostnader vedrørende nye balkonger må påregnes.

Det vil bli påført ekstra driftskostnader på heis, balansert ventilasjonsanlegg,
eksteriørmessig vedlikehold av bygg, samt svalganger.

Nye påførte ulemper for beboerne:

- 1 Støy fra svalganger persontrafikk og snørydding. Soveromsside! Flere etasjer.
- 2 Innsyn fra svalgang utløser behov for skjerming.(Gardiner tar bort
dagslyset) følgelig er argument om bedre lysforhold tuftet på uforstand. Det
vil bli mørkere og redusert bomiljø. Komfortsonen ødelegges.
- 3 Svalganger må bygges i stål og betong. De fleste slike materialer har høy
ledningsevne av lyd. Kakking på rekkverk høres langs hele fasaden.

Ingeniør TORE HILLESTAD
TOFTVEIEN 5
8013 BODØ

- 4 Folk kommer og går til alle døgnetts tider, slik at snørydding også måtte skje nattetid med de kostnader og støy dette vil medføre.
- 5 Kommunedelplanen for Bodø har regler for svalgang. Kan styret dokumentere at disse regler er blitt fulgt?
- 6 Ny inngang på soveromssiden resulterer i at leiligheten blir forandret. Folk utenfra kommer og forteller deg hvorledes du skal forandre innredningen din. Kanskje må du innrede soverom i stuen din for å få plass????

Styret har tidligere i samarbeide med BBL foretatt betongarbeider med endring av anode/katodeforhold som etter fagetater ødelegger armeringsstålets bæreevne. Disse kostnader er vurdert til ca kr. 40.000.000.-. Penger som burde vært brukt til andre viktigere tiltak.

JEG BER DEG SOM BEBOER I VÅRT BORETTSLAG MØTE OPP PÅ
GENERALFORSAMLINGEN OG STEMME FOR DETTE FORSLAGET SLIK AT
VI FÅR EN SLUTT PÅ DETTE PROSJEKTET.

VI ØNSKER VANLIG VEDLIKEHOLD.

Tore Hillestad

Vedlegg sak 3C.

Fra: Henry von Ottenbreit <hen.jazz@yahoo.no>
Sendt: torsdag 18. mai 2017 02.29
Til: Bodøsjøen Borettslag
Emne: Fwd: Innmelding av saker til generalforsamlingen, mandag den 19.06.2017, kl. 19.00.

Oppfølgingsflagg: Flagg for oppfølging
Status for flagg: Flagget

Sendt fra min iPad

Videresendt melding:

Fra: Henry von Ottenbreit <hen.jazz@yahoo.no>
Dato: 18. mai 2017 kl. 02.27.17 CEST
Til: post@bodsjoenborettslag.no
Emne: Innmelding av saker til generalforsamlingen, mandag den 19.06.2017, kl. 19.00.

Viser til en rundskriv til alle andelseiere og beboere i Bodøsjøen borettslag, signert av meg og datert den 15.05.2017, som inngående forklaring/bevis og juridisk begrunnelse til mitt krav til styret om all stans med alle avtaler med konsulentene i forbindelse med heis/svalgang utbygging (også blokk-vise møter).
Jeg ber generalforsamlingen for å gi styret oppdrag å avslutte alle avtaler med konsulentene med en gang (gjelder all arbeid og konsultasjoner angående heis/svalgang utbygging).

Begrunnelse:

1.)

Berørte andelseiere med tvunget inngrep fra styrets side vil bruke borettslagsloven i retten, og retten vil stoppe prosjekt med utbygging uansett 2/3 dels flertall.

2.)

Generalforsamling må stoppe styret for fortsatt misbruk av andelseieres penger på videre konsultasjoner/blokk-vise møter til prosjekt, som skal stoppes uansett avstemnings resultat.

Derfor det haster nå.

3.)

Jeg ber generalforsamling for å be styret for å avslutte avtale med "Consolvo" og Bodø Bolibyggelag (BBL) og engasjere Vidar Fagerheim som borettslagets ekspert og konsulent. Denne løsningen er mye bedre faglig-sett og mye billigere for borettslaget.

4.)

Jeg ber generalforsamling for å presentere og vurdere rehabiliterings forslag av Tore Hillestad og Vidar Fagerheim, som mye bedre alternativ til omstridt heis/svalgang utbygging foreslått og tvunget av styret og Bodø Bolibyggelag.

Med vennlig hilsen

Henry von Ottenbreit, Ankerveien 11, (H0202), 8013 Bodø.

Protokoll Valgkomite Bodøsjøen borettslag

Dato: 01.06.2017

Sted: Bodø

1. Konstituering

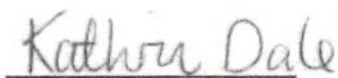
Valgkomiteen består av følgende medlemmer: Kathrin Dale, Lillian Egren, Arnt Inge Øgård

2, Valgkomiteens innstilling er som følger

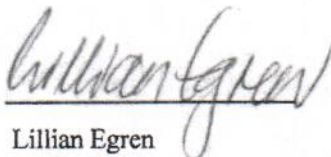
	For antall år Valgt til år	
Styreleder: Kari Nystad-Rusaanes	2	2019
Styremedlem: Ulf-Are Nilsen	2	2019
Styremedlem: Hege Nilsen	2	2019

Varamedlem: Kjell Vassbotn	1	2018
Varamedlem: Alf Vårem	1	2018
Varamedlem: Kjersti Østenstad	1	2018
Varamedlem: Oddny Juliussen	1	2018

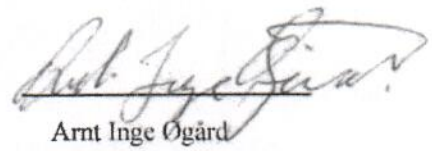
Protokollen godkjent av undertegnede.
Bodø, 01.06.2017



Kathrin Dale



Lillian Egren



Arnt Inge Øgård

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 BODØSJØEN BORETTSLAG:

Ordinær generalforsamling 19.06.2017.

Andelseiers navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2017 gis til: _____

Andelseiers underskrift: _____