

BODØSJØEN BORETTSLAG

**INNKALLER TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

DATO: 15.6.2016, KL. 1900

STED: A2 kjeller lokalet

**I FORBINDELSE MED GENERALFORSAMLINGEN HAR VI LAGT TIL RETTE FOR ET
KORT INFORMASJONSMØTE KL 1800 – 1900. LPO ARKITEKTER VIL ORIENTERE
OM PROSESSEN MED VALG AV LØSNINGER. GENERALFORSAMLINGEN STARTER
KL 1900.**

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; Lillian Egren
- Valg av to andelseiere som tellekorps.
- Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR 2015

Se vedlegg, Årsregnskap med beretning 2015.

Styrets forslag til vedtak:

Fremlagt årsregnskap med beretning vedtas av generalforsamlingen.

3. INNKOMNE SAKER

3.a. Fra andelseier Tore Hillestad, Toftveien 5.

Andelseier:

Jeg viser til mottatt brev fra Bodøsjøen Borettslag datert 09.05.2016 samt til informasjon 02.04.2016 hvor styret informerer om diverse tiltak som planlegges utført.

Intet er umulig rent teknisk men er det NØDVENDIG og til hvilken PRIS?

Husleien som er en meget viktig faktor for oss som er beboere nevnes sjelden i sammenheng med kostnader.

De planlagte tiltak vil resultere i så vidt stor husleie at de fleste beboere ikke vil kunne betjene disse. Dette vil resultere i store tragedier for de fleste. Det må være styrets plikt å avverge slike tragedier.

Det nevnes ingen kronebeløp.

Styret har engasjert rådgivere, hvor stort er dette budsjettet?

Hva kan man anta at det ferdige tiltaket vil koste?

Skal kostnadene fordeles likt på alle etasjene?

Hva blir de nye husleiene?

Jeg vil i tillegg nevne at styret ikke skal sette i gang tiltak som vil være en ulempe for beboerne. Dette er straffbart og styret kan bli gjort økonomisk ansvarlig for slikt.

Mitt forslag er følgende og bes tatt opp til avstemning:

De spesifiserte tiltak utsettes på ubestemt tid.

Styrets vurdering:

Styret vurderer det slik at innmeldt sak skal presenteres for generalforsamlingen for avstemming. Det kreves da simpelt flertall for å få tilslutning.

Hillestad har tidligere fått svar på spørsmålene han stiller, men gjentar det her under saken:

Husleien: På ekstraordinær generalforsamling 03.11.2015, som også ligger ute på www.bodøsjøenborettslag.no, ble det presentert et regneoppsett. Det omfattet innfrielse av dagens lån + 155 000 000.- til oppgradering av boligmassen, og strekk i avdragstiden fra dagens 6-7 år, til 30 år. Tiltakenes verdi forventes å vare så lenge (minst). Laveste økning av felleskostnadene pr mnd. er 435,- og høyeste er 1272,-. Det ble lagt til grunn en rentesats på 2.75%

Hva kan man anta at det ferdige tiltaket vil koste? Rambøll har lagt frem (3.11.2015) at tiltakene mest sannsynlig vil koste 155 000 000.-. Dette vet vi først med sikkerhet når vi har hatt jobben ute på prisforespørsel til entreprenørene

Skal kostnadene fordeles likt på alle etasjene? Dette ble diskutert 03.11.2015. Mest sannsynlige løsning er at det blir laget en fordelingsnøkkel basert på hvilket tiltak borettslaget går for.

Hillestad skriver at det er straffbart for styret å sette i gang tiltak som er til ulempe for beboere. Det vil ikke bli satt i gang noen tiltak før andelseierne har stemt over saken. Det er styret sin plikt å sørge for vedlikehold av boligmassen i borettslaget, på vegne av alle beboerne. Det vil være tvert imot kunne være straffbart å ikke gjøre noe.

Behovet for en totalrehabilitering er overhengende, og dokumentert grundig av kompetent miljø; Rambølls tilstandsrapport, som også er tilgjengelig på borettslagets web.

Styret anbefaler generalforsamlingen om å opprettholde vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling 3.11.2015. Utredningene som gjøres er finansiert innenfor årets budsjett for borettslaget. Informasjonen fra dette forprosjektet vil gi generalforsamlingen komplett oversikt over tiltak, løsninger og kostnader på overordnet og individuelt nivå. Først da er man i stand til å ta et informert valg av løsning for borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen stemmer over Hillestads forslag, og styret retter seg etter utfallet i avstemmingen.

3.b. Fra Rolf B. Iversen, Toftveien 5.

Andelseier:

01) Våre nære uteområder, nå aktuelle naboskap. Foreslår at vi tar kontakt med kommune, nye boligområder og kommende slike m.v. Målsetting: Skape felles prosjekter for god utnyttelse; gangstier, bord/benker, grillplasser (f.eks på haugen her) m.v.

02) Debatt med etterfølgende bindende vedtak (så langt) bl.a med utgangspunkt i forslag/skriv fra beboer Tore Hillestad datert 12.d.m.

Jeg mener at fremtidige fellesutgifter må nøye vurderes knyttet til bygg utgifter, og at fokus mer rettes mot tvingende nødvendige tiltak.

Styrets vurdering:

Styret takker for innspill, og mener de interessante og relevante. Dog er det ingen forslag til vedtak framkommet fra andelseier.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å ta oppfordringene i Iversens innspill med seg i den videre prosessen.

3.c. Jan Karlsen, Toftveien 2

Andelseier:

Skilting i borettslaget. På generalforsamling i 2013 ble det enstemmig bestemt, at styret ble delegert i samråd med Bodø kommune å fremlegge en skiltplan. I 2014 var det intet nytt fra styret om saken.

I 2015 skrev jeg dette inn som sak til generalforsamlingen. Ble da oppringt av leder som sa at dette var på agendaen, og ville bli tatt opp. Ble derfor bedt om å trekke forslaget, som jeg også gjorde. I pausen måtte jeg minne leder/ordstyrer på avtalen vi hadde pr. tlf. Etter pausen orienterte hun om at det ble jobbet med saken.

Forslag til tiltak: Ber styret orientere generalforsamlingen hvor saken står pr. i dag.

Når det nå deles ut oblater til enkelte, hvordan og hvem skal håndtere dette? Minner styret på at styret alene, ikke kan oppheve ett tidligere generalforsamlings-vedtak. Ber styret gå tilbake i borettslagets protokoller, å se hva som står om parkering og parkeringsbestemmelser!

Styrets vurdering:

Det er styrets vurdering at borettslaget skal ha en skiltplan, ref. det som andelseier henviser til. Skilt planen ses nå i sammenheng med etableringen av og erfaringene fra oblatsystemet. Se nedenfor.

Styret oppfatter at oblatorningen ikke er et brudd på parkeringsbestemmelsene i Bodøsjøen borettslag. Det er derimot en ordning som skal ivareta prinsippene i parkeringsbestemmelsene og sikre at andelseierne skal ha gode parkeringsforhold.

Fremmedparkering er over tid, etter etablering av Kyststien og massiv utbygging i Bodøsjøen, utgjort et problem for oss.

Oblatene skal hjelpe til å identifisere hvem som kan og hvem som ikke kan parkere hos oss. Det er også slik at antallet parkeringsplasser og garasjer samlet, svarer til det behovet styret har oversikt over.

For at parkeringssystemet skal fungere fordres det imidlertid at parkeringen praktiseres i tråd med intensjonene. Altså at garasjer benyttes til parkering av bil, og at gjester benytter gjesteparkeringen.

Styret har etablert dette som en ordning som vi ønsker å gjøre noen erfaringer fra. Det er derfor ikke gjort noen avtale med Bodø kommune eller andre for å håndheve reglene/skrive bot. Vi har tillit til at systemet skal fungere slik det er tenkt.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar styrets informasjon om saken til orientering. Videre anmodes styret om å rapportere tilbake til neste ordinære generalforsamling om erfaringene med oblatløsningen og ha etablert en skiltplan.

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

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

6. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

Valgkomiteens leder redegjør for arbeidet og legger frem forslag til nytt styre for Bodøsjøen borettslag, se vedlegg.

Styret er bedt om å gjøre innstilling til valgkomite, og forslaget er at sittende valgkomité gjenvelges for ett år;

Kjersti Bolsøy Østenstad
Kathrin Dale
Arnt Inge Øgård

Styret
