

Ekstraordinær generalforsamling i Bodøsjøen Borettslag ble avholdt:

Dato: 1.4.2014

Tid: 1900

Sted: Ankerveien 2

1. KONSTITUERING

Kari Nystad-Rusaanes ble valgt til møteleder.

Jens Einar Iltad Johansen ble valgt til sekretær/referent.

Trond Gården ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Alf Vårem og Ole-Thomas Kolberg ble valgt som tellekorps.

Tilstede var 50 andelseiere, samt 0 med fullmakt, til sammen 50 stemmeberettigede.

Det var ingen merknader til innkalling og sakliste.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Rehabilitering og vedlikehold

Tekst referert fra innkalling:

Kort tilbakeblikk:

Det vises til tidligere informasjon til beboere gitt i ekstraordinær Generalforsamling 19. april 2013, ordinær generalforsamling 29. mai 2013 og ekstraordinær generalforsamling 23. september 2013. Utover dette, er det også blitt informert løpende til beboere som er direkte berørt, samt generell beboerinformasjon i oppgang og postkasser.

Situasjonen som borettslaget er kommet opp i er alvorlig og den juridiske vurderingen som er innhentet peker på at styret har et direkte ansvar for å gjøre nødvendige tiltak. Tilfellet vårt er svært sjelden.

Spesialister som har jobbet med dette i lang tid, har ikke sett slike skader innvendig. Det er mer typiske skader som man finner i garasjeanlegg og broer. Vi vet nå årsaken til dette. Det er en kombinasjon av høyt saltinnhold da byggene ble oppført og at vann har kommet til.

Bodøsjøen borettslag har, i denne krevende situasjonen, likevel vært svært heldige i å få tak i den beste rådgiveren på betongskader, siving. Bjørn Lund i Ødegård & Lund AS og det mest erfarne og kompetente entreprenørselskapet på markedet, Consolvo AS, til å utføre arbeidet og gi styret faglige råd. Utover dette har styret innhentet juridisk råd av en spesialist på området, adv Didrik Modal. BBL har bistått betydelig ved siving Stian Solhaug, som blant annet gjorde et uvurderlig søk etter relevant kompetanse på vegne av oss.

Status:

Leilighetene i øverste etasje i T2-6 og A9-11 er ferdig rehabilitert og katodisk beskyttelse er installert der det er påkrevd. Dette er en varig og robust løsning som sikrer bygningsmassen helt komplett.

På samtlige luftbalkonger er det foretatt sikkerhetsmeisling, slik at man skal unngå å få ukontrollert nedslipp av løs betong. Dette er kun et sikringstiltak og ferdigstilling planlegges.

Det er også foretatt enkeltstående mekaniske reparasjoner (enkleste metode) i noen leiligheter der det har ligget til rette for det.

Samtlige leiligheter, med noen få unntak, er testet med kloridprøver og besiktiget. Besiktigelsen har gitt informasjon om både synlige og usynlige skader.

Det foreligger en komplett oversikt over alle blokker, med en antegning av rød, gul og grønn markering på de enkelte leiligheter. Dette, sammen med kloridprøver og visuell befaring, har vært styrende for planlegging av framdrift i rehabiliteringsarbeidet.

Kostnader pr type skade er ferdig kalkulert fra Consolvo og er ganske presise, dog må det forventes noen svingninger. Dette skyldes at det komplette skadebildet ikke er åpenbart før betong og armering blottlegges under rehabiliteringen. Prisene varierer fra 275.000,- til 720.000,- eks mva per leilighet, avhengig av skadeomfang og tiltak.

Borettslaget har, med generalforsamlingens samtykke, gått til innkjøp av leilighet i Ankerveien 9. Denne brukes som erstatningsleilighet når beboere må flytte ut under arbeidet. Styret var så heldig å få tilgjengelig enda en leilighet i Toftveien 2, som vi leier av en beboer som ikke er flyttet inn. Denne har vi disponibel til minst 1. juli 2014. Styret har tenkt at det er mindre belastende for beboer som må flytte ut, når de kan flytte til en leilighet inne i borettslaget. Med to leiligheter tilgjengelig, har arbeidet gått raskere og mer effektivt, både tidsmessig og økonomisk.

Det pågår per tiden en rehabilitering av to leiligheter i T1, som skal gi kunnskap om en enda mer effektiv rehabiliteringsmetode til bruk i den videre planleggingen.

Fase 1 er dermed ferdig og finansiert gjennom det lånet på 10,5 mill som ble tatt opp i samråd med GF 19.4.2013. Teknisk sett er dette en avdragsfrihet. Total belåning på fellesgjelden er likevel økt noe, på grunn av raskere progresjon i arbeidet. Dette ble redegjort for i ekstraordinær GF 23. september 2013. Økt lån har IKKE hatt innvirkning på husleien. Den økte husleien per 1.1.2014 er kun en justering av husleien ift reelle driftskostnader og økning i leie hos Canal Digital.

Forestående arbeid i fase 2:

Styret har i hele fase 1 hatt som mål å opparbeide kunnskap som kan komme til nytte for fase 2. Dette er kunnskap om praktiske metoder for rehabilitering, praktisk gjennomføring i forhold til beboere (flytting og tilbakeføring for innflytting), effektiv håndtering av kompleksiteten i prosessen og ikke minst kunnskap som kan gi en så lav kostnad som mulig, med varige og robuste resultater som et ufravikelig krav.

I forbindelse med dette arbeidet, er det fremkommet mer informasjon om bygningsmassen. Dette knytter seg i hovedsak til tak, rør og noen andre forhold som styret forholder seg aktivt til. I tråd med rådgivning fra siving Bjørn Lund i Ødegård & Lund AS, anbefaler styret derfor følgende prioriterte tiltak i fase 2:

1. *Betongrehabilitering (totalt kr 8,875 mill inkl mva)*
 - a. Katodisk beskyttelse på samtlige 200 luftebalkonger.
 - b. 5 leiligheter i kategori 'rød', hvorav flesteparten av dem befinner seg i Toftveien 1-7.
2. *Hindre tilførsel av vann/tette tak og rør (totalt kr 5,875 mill inkl mva)*
 - a. Tak i T2-6
 - b. Tak i T1
 - c. Tak i Ankerveien 1-7
 - d. Tak i Ankerveien 9-11
 - e. Tak i Ankerveien 4
3. *Grunnforhold (totalt kr 0,625 mill inkl mva)*
 - a. A23, A11 og dreneringsforhold A1-7
4. *Rådgivning og annet uforutsett (totalt kr 0,750 mill inkl mva)*

Som tidligere nevnt påhviler vedlikeholdsansvaret for den bærende konstruksjonen i bygget borettslaget, og betongskadene ses nå i sammenheng med de øvrige avdekkede forhold. Ovenfor nevnte tiltak forventes å kunne gjennomføres i inneværende år. Med forbehold om mulige endringer. Detaljert framdriftsplan planlegges i nær dialog med styret, beboer og entreprenør.

VEDTAK: Generalforsamlingen tar informasjonen til orientering. Generalforsamlingen støtter således styrets vurdering og anbefaling om prioritering av tiltak i det omfang og

med den framdriftsplan for fase 2 som er presentert. Stemmeangivelse: Enstemmig vedtatt.

3. Finansiering

Utgangspunktet for finansieringen er at det tas opp lån som er tilstrekkelig for å dekke kostnader i denne fasen. Styret har lagt vekt på at dette skal strekkes over flere år, og på den måten er det ikke planlagt høye husleiepåslag. Når borettslaget har ferdigstilt betongrehabiliteringen og øvrige tilhørende tiltak gjøres det en refinansiering av de samlede lån som borettslaget har.

Per i dag betaler vi ca. 6.000.000,- i året til banken på lånene. Lånene som borettslaget har fra før betongrehabilitering har en nedbetalingstid som er på 8 og 15 år. Styret foreslår at man slår sammen all gjeld når man er ferdig med rehabiliteringen til lån med en løpetid på 25 år. Ved å gjøre dette strekker man nedbetalingstiden på de opprinnelige lånene, og bruker altså lenger tid på å betale disse tilbake. Det tilsvarer en mer relevant deling på kostnader på nåværende og fremtidige beboere. Dette gjør at man ikke betaler like mye ned på lånet hvert år som i dag.

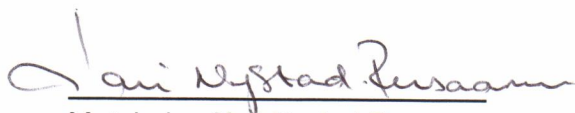
| | |
|--|--------------------|
| Lån før rehabilitering startet (satt til 30/6-13) | 40.400.000,- |
| Låneopptak i forbindelse med rehabilitering pr 31/3-14 | +10.500.000,- |
| Avdrag betalt i mellomtiden | -2.745.000,- |
| Lån per 30/4-14 | 48.155.000,- |
| Låneopptak i fase 2: | 16.125.000,- |
| <hr/> Total lånesaldo etter fase to: | <hr/> 64.280.000,- |

Når man er ferdig med rehabiliteringsprosjektene vil lånene slås sammen, og nedbetalingstiden på de to øverste lånene strekkes. Alt av lån vil da løpe med 25 års nedbetalingstid. I mellomtiden betaler vi avdrag på de opprinnelige lånene, men ikke på de nye. Dermed øker ikke utbetalingene fra borettslaget så mye under rehabiliteringsperioden. Banken vil allikevel belaste rente på de nye lånene, men dette er hensyntatt i de totale kostnadene, og vil derfor ikke påvirke husleien.

Etter ferdigstilt rehabilitering og refinansiering vil avdrag og renter til sammen utgjøre minimum kr. 4.500.000,-. Sammenlignet med dagens utbetaling på ca. kr. 6.000.000,- er det derfor rom for ytterligere rehabiliteringer uten å øke husleie.

VEDTAK: Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil Kr. 16.125.000,- med løpetid inntil 30 år. Som sikkerhet for nevnte lån, stilles 2. prioritets pant i borettslagets eiendommer, pålydende Kr. 16.125.000,-, med prioritet foran andelseierne. Nytt pant får dermed prioritet bak DNBS eksisterende pant Kr. 55.000.000,- tinglyst 15.11.2011 Stemmeangivelse: Enstemmig vedtatt.

Generalforsamlingen hevet kl. 2030
Protokollen godkjent av undertegnede.


Møteleder, Kari Nystad-Rusaanes


Protokollvitne, Trond Gården