

BODØSJØEN BORETTSLAG
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

DATO: 10.01. 2017, KL. 20.00

STED: A2 kjeller lokalet

PROTOKOLL

DAGSORDEN:

KONSTITUERING:

Registrerte antall andelseiere	125
Registrerte antall fullmakter	11

Resultat av registrering: 125 stemmeberettigede inkludert fullmakter.

Godkjenning av innkalling	Godkjent
Godkjenning av dagsorden	Godkjent

Valg av møteleder. Forslag: Styreleder Kari Nystad-Rusaanes. Valgt.

Valg av referent. Forslag Ove Arntsen. Valgt.

Valg av to andelseiere som tellekorps. Jan Karlsen – Synne H. Bjørbæk ble foreslått. Valgt.

Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder Jan Karlsen – Synne H. Bjørbæk ble foreslått. Valgt.

Sak 1 - Makeskifte med Bodø kommune

Saksopplysninger:

Styret har henvendt seg til Bodø kommune for å få i orden tomtebytte eller makeskifte som det også heter. Dette går tilbake i tid til da rundkjøringen ble etablert. Ny aktualitet er følgende;

1. Bodø Kommune ønsker å forlenge kyststien forbi Bodøsjøen brl mot Mørkved, helt ned mot havet. Deler av tomten eies av Bodøsjøen brl.
2. Bodø Kommune ønsker å etablere universelt utformet busslomme langs Bodøsjøveien fra byen mot Alstad. Deler av tomten eies av Bodøsjøen brl.

Bodø kommune ønsker å gi Bodøsjøen borettslag tilbake tomteareal som kompensasjon for tomten som Bodø kommune ønsker seg.

Deler av Ankerveien 11, en bod og grill hus står i dag på Bodø Kommune sin tomt. Om forslaget blir vedtatt blir alle bygninger og boder stående på Bodøsjøen borettslag sin egen tomt.

Det er flere gårds- og bruksnummer i Bodøsjøen brl fra tidligere saksbehandling og byggeprosessen ulike byggetrinn. Bodø kommune har tilbudt seg å ordne opp i dette, slik at borettslaget får samlet alt til ett gårds og bruksnummer.

Bodø Kommune er imøtekommande og ønsker, på vår oppfordring, å gjøre et

SAB
J. K.

makeskifte/tomtebytte. Vedlagt kart som viser forslag til makeskifte.

Styrets vurdering:

Tilbudet fra Bodø kommune representerer en kompensasjon av tomt kvm for kvm. Bodøsjøen borettslag vil få kontroll på en del av området nede ved sjøen som vi til nå ikke har hatt råderett over. Det vil ikke påløpe kostnader for Bodøsjøen borettslag ved et slikt vedtak. Det er i begge interesser å få dette på plass. Styret anbefaler derfor at beboerne støtter forslaget som foreligger, og minner om at det krever 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak:

Bodøsjøen borettslag gir styret fullmakt til å inngå avtale med Bodø Kommune om makeskifte i tråd med saksframlegget, samt samle Bodøsjøen borettslag under ett gårds- og bruksnummer.

Kommentarer i protokoll fra GF: Viktig at styret purrer på.

Forslaget krevet 2/3 flertall.

Vedtak:

Bodøsjøen borettslag gir styret fullmakt til å inngå avtale med Bodø Kommune om makeskifte i tråd med saksframlegget, samt samle Bodøsjøen borettslag under ett gårds- og bruksnummer.

Enstemmig.

Sak 2 - Forlengelse av avdragsfrihet lån

Saksopplysninger:

I forbindelse med budsjettarbeidet for 2017, ble det klart at borettslaget også i 2017 vil stå overfor en del større vedlikehold, som et vanlig driftsbudsjett ikke vil ha dekning for. I tillegg har forsikringsselskapet varslet høyere egenandeler på visse typer skader som skyldes bygningenes beskaffenhet.

Styret har derfor i samråd med DNB fått muligheten til å forlenge avdragsfriheten på våre 4 lån, mens vi bestemmer oss for endelig løsning på rehabilitering.

Lånenr.	Saldo	Avdrag pr. år
1230.01.12151	23 141 846	3 900 000
1212.80.22358	15 597 523	455 000
1212.68.30538	9 220 738	1 342 000
8210.83.74094	8 067 678	827 452
Sum	56 027 785	6 524 452

Styrets vurdering:

Tilbudet om avdragsfrihet fra DNB gir oss mulighet til å holde husleia på samme nivå som i dag. Avdragsfrihet gir en arbeidsro mens vi utreder videre på rehabiliteringsprosjektet. I tillegg vil vi kunne ta helt nødvendige større reparasjoner som oppstår, samt svare for større egenandel hos If... ved behov.

Styret mener dette gir en forsvarlig økonomistyring samtidig som man kan opprettholde sikkerhet og trygghet for skader som vi er rimelig sikker på vil oppstå i 2017.

STB.
J.K.

Beslutningsunderlaget som generalforsamlingen skal få seg forelagt når entreprise er innhentet, vil inneholde endelige finansieringsløsninger for rehabiliteringen.

Dette vil trolig utgjøre en kombinasjon av både tilskudd (Enova/Husbanken), langsiktig grunnlån i Husbanken og/eller refinansiert boliglån i DNB. Rente- og avdragsprofilen som borettslaget vil stå overfor ved denne finansieringen vil reflektere rehabiliteringens verdi over 30 år (eller mer.)

Styrets forslag til vedtak;

Generalforsamling vedtar å forlenge avdragsfrihet på løpende lån 1212.80.22358, lån 1230.01.12151, lån 1212.68.30538 og lån 8210.83.74094 i DNB, til 30.04.2018. Løpetid på lån forlegnes tilsvarende.

Kommentarer i protokoll fra GF:

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak;

Generalforsamling vedtar å forlenge avdragsfrihet på løpende lån 1212.80.22358, lån 1230.01.12151, lån 1212.68.30538 og lån 8210.83.74094 i DNB, til 30.04.2018. Løpetid på lån forlegnes tilsvarende.

Enstemmig.

Sak 3 - Rehabilitering - valg av prinsipiell løsning for innhenting av entreprise

Saksopplysninger:

Styret viser til pågående prosess med informasjonsinnhenting, ref fullmakt gitt til styret i ekstraordinær generalforsamling 3. november 2015, informasjonsmøter som er gjennomført og diverse skriftlige fremlegg. På www.bodøsjøenborettslag.no finnes denne informasjonen under «prosjekt Lavenergi.»

Etter siste informasjonsmøte 22.9.2016 har styret fått avklart med Bodø kommune (plan og bygningsenheten) om ett eller begge foreliggende løsningsforslag er en *hovedombygging* og eventuelt *hvilke krav* man da står overfor. Usikkerheten var særlig knyttet til om borettslaget må forholde seg til TEK 10 krav som standard ved forbedring av siloen/trappeganger (løsningsforslag 1), ved siden av sprinkling ifm svalganger og heis (løsningsforslag 3). Videre har valg/ikke valg på fjernvarmeanlegg vært et spørsmål.

TEK 10 § 1-1 Formål

*Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god **visuell kvalitet, universell utforming** og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til **sikkerhet, miljø, helse og energi**.*

Bodø kommune sier følgende;

- Verken løsningsforslag 1 eller 3 er å anse som en hovedombygging, da de tiltakene som er presentert ikke krever inngripen i selve bygningskonstruksjonen.
- Kravet til TEK 10 som standard gjelder likevel for hver av de komponentene som skiftes ut. Dette gjelder altså for vinduer, dører, isolasjonssystemer og ikke minst for atkomst som trappegang/siloer.

Styret gjorde deretter en grundig gjennomgang av informasjonen som nå foreligger, både i

egne styremøter og sammen med vår prosjektleder Roger Tverbakk, BBL prosjekt, sist i møte 15.11.2016. Tilbakemeldingene fra Bodø kommune ble nøye gjennomgått, opp mot de to løsningsforslagene fra LPO som foreligger.

Først; Bodø kommune er veldig positiv til det initiativet som borettslaget har tatt for denne oppgraderingen. Kommunen anerkjenner at styret ønsker å gjøre rehabilitering slik at det legger til rette for god atkomst. I medhold av PBL § 31-2-4 (forskriften) har likevel Bodø kommune mulighet for å unnta borettslaget for visse krav (f.eks. sprinkling) om det fremstår som urimelig eller har uforholdsmessige kostnader for utbygger.

En annen førende vurdering er borettslagets skadestatistikk de siste fire årene.

Bodøsjøen borettslag har hatt betydelige skader som er tatt gjennom forsikringen, totalt 39 skader. If.../har i møte med BBL prosjekt den 21.11.2016 signalisert en vesentlig økning av årlig premie, i tillegg til at det vurderes å legge til en egenandel ved skader oppstått som følge av skader i avløpsrør.

Bodøsjøen borettslag kan dermed bli belastet med kr 100.000,- egenandel pr skade. Styret tar selvsagt dette på største alvor, både ift. økonomi og beboernes sikkerhet.

Betongskadene er kjent fra tidligere, se rapport på web fra betongrådgiver Bjørn Lund fra Ødegaard og Lund AS. Skadene utvikler seg videre, så lenge byggene ikke er tørre. Styret ser det derfor som overhengende nødvendig å starte oppgraderingen så snart som mulig.

Styret ser seg fornøyd med avklaringer med Bodø kommune den senere tid, sammenholdt med tidligere innhentet informasjon, kommet fram i prosessen. I hovedsak er dette;

1. Rambøll's rapport som beskriver situasjonen (tilstandsrapport) til Bodøsjøen borettslag i dag. Det er en faglig og grundig rapport som på en nøktern måte beskriver det omfattende rehabiliteringsarbeidet som Bodøsjøen brl står overfor.
2. Rapporten fra Rambøll har gitt forslag til tekniske løsninger med Lavenergi som standard, og anbefaler en samlet total renovering, med et tilhørende grovt kostnadsoverslag (ca. 155 mill.). Styret fikk i oppdrag fra ekstraordinær generalforsamling 3.11.2015 om å starte forprosjektet for en total renovering.
3. På bakgrunn av søknad fra Bodøsjøen borettslag, er det gitt tilsagn om støtte på kr 2,2 mill. fra Enova, om vi velger Lavenergi standard. Dette innebærer bl. annet etablering av ny miljøvennlig energikilde.
4. Dialog med Husbanken er kommet i stand. Bodøsjøen borettslag har mulighet for/rett til tilskudd (inntil 50% for heis – både på prosjektering og investering). Det undersøkes nå videre om borettslaget kan være i posisjon til å oppnå gunstig grunn lån.
5. LPO arkitekter har gitt oss arkitektforslag, som gjør oss i stand til å diskutere MÅ- og KAN-tiltak på en bedre måte. Etter en samlet vurdering står vi nå igjen med løsningsforslag 1 og 3. Hele presentasjonen fra 22.9.2016 ligger på www.bodøsjøenborettslag.no og 1 utskriftsversjon på kontoret.
6. Det foreligger finansieringsforslag fra DNB, som gir oss mulighet til å slå sammen alle eksisterende 4 lån + etablere nytt lån = 210 mill. Vår forretningsfører i BBL har foretatt et regnestykke som så langt viser en moderat økning i husleien der de største leilighetene øker med ca kr 1200. Dette er en direkte følge av at lånets nedbetaling vil strekkes over lengre tid. Lånebelastningen til Bodøsjøen borettslag i dag er på 8-9 % av verdien, mens det er normalt med mellom 40-60%.
7. Avklaring fra Bodø kommune, plan og bygningsetaten, sier at siloer/trappeoppgangen vil måtte (minimum) følge TEK 10 standard og dermed må utvides slik LPO har vist ved illustrasjoner i møte 22.9.2016. Gjelder kun løsningsforslag 1.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Styrets vurdering:

Slik styret tolker tilbakemeldinger fra beboere, er det svært lite ønskelig at utsikt fra veranda reduseres mer enn i dag for de blokkene dette gjelder. Løsningsforslag 1 synes derfor nå mindre realiserbart.

Løsningsforslag 3 fra LPO som foreslår etablering av nye innganger for mange av våre leiligheter, med svalgang og heis, og boder i samme plan som leilighetene høstet anerkjennelse fra Bodø kommune, med vekt på at det ivaretar universell atkomst for alle; som barnefamilier, handicappede og eldre. Dette utgjør en vesentlig faktor i behandling av plan- og bygningssaker (som Bodøsjøen borettslag må gjennom).

Fjernvarmeanlegg har skapt en del diskusjon i våre møter, først og fremst fordi kostnaden ser relativt høye ut. TEK 10 setter ikke krav om fjernvarmeanlegg, og styret anbefaler at varmeanlegg for borettslaget utredes særskilt i den videre prosessen.

Energistandarden Lavenergi setter krav om etablering av varmeanlegg, men dette kan vurderes i en større sammenheng. Selv om kostnaden for etablering av varmeanlegg synes høy (usikkert estimat) i dagens regnestykke, kan man på den annen side se for seg vesentlige fordeler ved bl. annet at varmtvannstankene kan flyttes ut av leilighetene og dermed frigi plass på badet.

Dette vil også redusere skadepotensialet (vannlekkasje) og samtidig gi den enkelte andelseier mindre ansvar for vedlikehold og utskifting (sikkerhet og økonomi). En slik vurdering/analyse vil kunne legges frem for generalforsamlingen i juni 2017.

Sprinkleranlegg har vært et annet punkt til diskusjon knyttet til etablering av heis og svalganger. Bodø kommune har signalisert at dette kravet kan det gis dispensasjon for (PBL §31-2-4.ledd), hvis øvrig rehabilitering er ambisiøs nok i forhold til god atkomst. Styret har også oppfattet at ombyggingskostnader for leiligheter som må etablere ny inngang/atkomst har vært et tema av interesse. Styrets innstilling til dette, er at ombyggingskostnad for de leiligheter dette gjelder skal dekkes innenfor rehabiliteringsprosjektet.

Å pålegge den enkelte andelseier en slik kostnad, vil være urimelig og ombyggingen av inngangsparti er en sentral og viktig del av løsningsforslag 3. Det vil selvsagt være nødvendig å gjøre dette i nært samarbeid med andelseiere.

Et samlet informasjonsgrunnlag gir styret grunnlag for å si at løsningsforslag 1 ikke er ønskelig å gå videre med.

- siloer/atkomstarealet må følge TEK 10 standard.
- store atkomstsøyler bli svært dominerende og gi en svært dårlig løsning for svært mange av leilighetene.
- Det vil være uforsvarlig å bruke mer av andelseiernes penger til å gjøre mer spesifikke beregninger på løsningsforslag 1, når vi nå kjenner betingelser bedre.

SAB.
p.k.

Løsningsforslag 3 fra LPO med etablering av svalganger, 1 heis per blokk og boder i samme plan som leilighetene synes nå mer realistisk.

- endring av atkomst for flere av leilighetene (som dekkes innenfor prosjektet)
- god løsning for å sikre universell atkomst til alle leiligheter i borettslaget.
- møter også behovet for å angripe problemet med kuldebroer på en god måte
- det fremstår som en mer fremtidsrettet løsning for Bodøsjøen borettslag.
- Bodø kommune har signalisert støtte til at vi velger denne modellen.
- valg av løsningsforslag 3 vil åpenbart gi oss et langt bedre utgangspunkt ift Husbanken og muligheten for å etablere grunnlån.
- Vil utløse støtte til prosjektering og installering av heis.

Universelt utformet atkomst (fram til den enkelte leilighet) veier altså tungt i styrets vurdering. Kostnadsforskjellen mellom løsningsforslag 1 og 3 er dessuten mindre enn forventet. Det er styrets oppfatning at det er MÅ-tiltakene som skal ha prioritet i den videre prosjekteringen (se BBLP sin oversikt fra møte 22.9.2016 på web). Det anbefales imidlertid å undersøke nærmere KAN-tiltakene som vektlegger *energibesparing, universelt utformet atkomst* og en mer funksjonelt og moderne *bod system*.

Det er styrets vurdering at Bodøsjøen borettslag står i en svært god posisjon for å få til en god finansiering på rehabiliteringsprosjektet. Både fordi vi har lav gjeld fra tidligere, og at de komponentene vi skifter ut vil ha en levetid på 30 år+. Det gir oss mulighet til å strekke avdragstiden maksimalt, slik at belastningen på investeringen spres over flere år, og at det derfor vil være fremtidige beboere som også betaler for denne nye løsningen.

Bodøsjøen borettslag har en annen betydelig fordel og det er at vi er et stort borettslag, slik at vi er flere som kan dele på kostnaden ved dette løftet. I denne prosessen har styreleder vært i kontakt med andre borettslag som opplever store problemer med å kunne ta slike oppgraderinger fordi de er for få andelseiere til å dele kostnaden på.

Kontakten med andre styreledere har også bidratt med tips og råd ifm store rehabiliteringer som dette. Det er en unison anbefaling å gjøre også KAN-tiltak som kan gi stor glede og nytte for beboerne. Skepsis er sunt, og det har alle vi har snakket med erfart, men etterpå er det en stor tilfredshet som preger borettslagene.

Styret mener at selv om problemene med byggene er store (og utvikler seg), så har vi stor valgfrihet og kan benytte den til å ta noen kloke valg. Vi står likevel overfor et betydelig rehabiliteringsbehov. Vi kan velge å tynge av at dette er krevende, det har styret av og til kjent på, eller vi kan velge å se på dette som en unik mulighet. Det siste har styret valgt å holde fast ved.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gå videre med prosjektering og prisinnhenting (totalentreprise) for løsningsforslag 3 med endret inngangsparti for ca **44%** av leilighetene, svalgang, heis og boder i samme plan som leiligheten slik LPO arkitekter har laget skisse på. Dette skal skje i en utpreget nær dialog med Bodøsjøen borettslags beboere.

SAB
J.K.

Kommentarer i protokoll fra GF:

Dette er en avstemming som krever simpelt flertall (over 50%).

I det opprinnelige forslaget til vedtak var det skrevet 34%, dette ble rettet opp før avstemningen.

Forlatt generalforsamlinga underveis: 3 andelseiere, to uten å gi fullmakt og en som gav fullmakt. Dermed var det 124 stemmer igjen.

Resultat avstemning:

For: 62

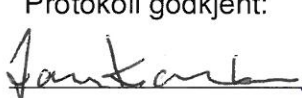
Mot: 53

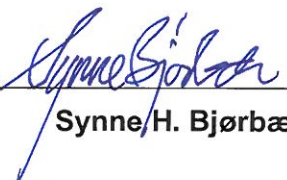
Blank: 9

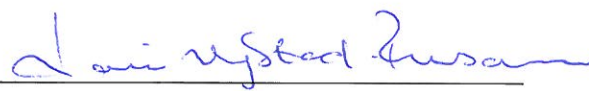
Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gå videre med prosjektering og prisinnhenting (totalentreprise) for løsningsforslag 3 med endret inngangsparti for ca **44%** av leilighetene, svalgang, heis og boder i samme plan som leiligheten slik LPO arkitekter har laget skisse på. Dette skal skje i en utpreget nær dialog med Bodøsjøen borettslags beboere.

Protokoll godkjent:


Jan Karlsen


Synne H. Bjørbæk


Kari Nystad-Rusaanes (møteleder)