

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bodøsjøen Borettslag onsdag 07.06.2023 kl. 18:00 - Felleslokalet i Ankerveien 2.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Styreleder Svein Hakvåk
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Cathrine Persson

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende to eiere ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Marte Gullhav og Mariell Rendal.

Det ble valgt to stk. til å være tellekorps: Marte Gullhav og Mariell Rendal.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: enstemmig vedtatt Godkjent
Saksliste ble: enstemmig vedtatt Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

76 stemmer, derav 9 fullmakter.

delegat nr 20 forlater før møtestart.

nr 81 ankommer ved møtestart 18:05

67 tilstede

9 fullmakter

76 stemmer

nr 81 forlater møtet kl.20:09

Etter kl.20:09 er det 75 stemmer.

kl.20:14 forlater 11 delegater (nr: 53, 57, 25, 27, 72, 64, 59, 42, 4, 9)

Etter kl.20:14 er det 64 stemmer.

kl.20:21 forlater 18 og 19

kl.20:23 forlater delegat nr 22

Vedtak:

Stemmeberettigede tilstede: 67

Fullmakter: 9

Totalt antall stemmeberettigede: 76 stemmer

Tilstede fra Nobl: Simen E. Benonisen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

nr 56 har en kommentar angående renter, vedkommende mener den er høy i forhold til verdien på leiligheten.

57 har spørsmål angående TV og internett. Hvor ligger det i regnskapet. Hva er leverdørgjeld.

78 kommenterer angående at regnskapet er godt.

Enstemmig godkjent

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:

Styret fremsatte forslag til styrehonorar på kr. 440.000,-

Avstemming: enstemmig vedtatt

Vedtak kr.: 440.000 kr

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2023/2024

78 har spørsmål om oversikten av møter og aktiviteter. Mener styrehonoraret skal forbli som det er.

56 spør om det er protokoll fra styremøter

79 har kommentarer angående hvor mye styret arbeider mellom møtene.

4. VALG AV TILLITSVALGTE - Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen

4.1 Valg av styreleder

Arne Kristian som leder av valgkomiteen forteller om valgkomiteens arbeid.

Benkeforslag: nr.25 foreslår Knut Brinchmann som styreleder.

kommentarer fra delegat nr:

78 angående varamedlem til styret i valgkomiteen,

52 kommenterer at det er veldig få som ønsker å sitte i styret, eller som vara eller i valgkomiteen,

25 sier at det er viktig å skille mellom følelser og saklighet,

57 spør angående hvordan valgkomiteen har arbeidet med innkommende ønsker til å delta i styret.

63 spør om habiliteten til valgkomiteens leder siden vedkommende har samme arbeidssted som styreleder.

25 ønsker mer kommunikasjon, blant annet angående Bodø kommunes greving og sprening. Etterlyser beboermøter

56 føler at styret gjør en god jobb, og føler seg endelig trygg med sittende styret.

78 etterlyser mer informasjon

66 Er nyinnfløttet og har full tillit til styret. Vedkommende er blitt hørt på alle sine saker til styret.

40 minner om at vi fikk invitasjon til beboermøter angående endeveggene

79 ønsker at sittende styreleder og benkeforslag Knut Brinchmann skal legge frem sin sak angående hvorfor de ønsker å være styreleder.

Svein Hakvåg legger frem sine punkter til argument for seg som styreleder. Hakvåg forteller at de resterende tre sittende styremedlemmene trekker seg med umiddelbar virkning om Hakvåg ikke blir valgt til styreleder.

Knut Støre Brinchmann legger frem sine punkter til argument for seg som styreleder.

56 tar Forretningsorden. Vedkommende mener dette var skittentøyvask og hører ikke hjemme i en Generalforsamling

78 kommenterer tidligere sittende styrer.

40 Kommenterer at personlige meninger om hverandre hører ikke hjemme på en generalforsamling. Er godt fornøyd med sittende styret.

Etter valget av styreleder blir det meldt inn misstillitsforslag på styremedlem Knut Brinchmann fra de resterende fire medlemmene i sittende styret. Det blir lest opp begrunnelse.

nr 14 kommenterer misstillitsforslaget og forsvarer seg selv

78 kommenterer at han har tillit til Knut. Men et styret må samarbeide godt.

Vedtak:

Avstemming styrelederrolle på valg

53 stemmer for Svein

14 stemmer for Knut

Vedtak: Sittende styreleder Svein Hakvåg fortsetter som styreleder i 2 år

Avstemming angående mistillitsforslag

Avstemming for at Knut skal forlate styret 35 stemmer

Avstemming for at Knut skal bli i styret: 27 stemmer

Vedtak: Knut Brinchmann forlater styret.

76 stemmer totalt under avstemming

4.2 Valg av styremedlemmer

Ingvild er innstilt av valgkomiteen for to år

Cathrine er innstilt av valgkomiteen for to år

Styret etterlyser et benkeforslag for Knut

Benkeforslag Ulf Nilsen og Bente Aronsen. Bente trekker seg. Ulf sier ja til benkeforslaget.

Ulf Nilsen kommer inn for Knut Brinchmann for et år

kommentar 79 ønsker å takke Knut for et godt arbeid i styret

Vedtak:

Styremedlem: Cathrine Persson, Ingvild Vassbotn og Ulf Nilsen

Avstemming: akklamasjon

Vedtak: Cathrine Persson, Ingvild Vassbotn gjenvalgt i styre for to år. Ulf Nilsen velges inn som styremedlem for et år

76 stemmer totalt under avstemming

4.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen innstillinger

76 stemmer totalt under avstemming

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Alle ble valgt for et år.

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Svein Hakvåg valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem: Helge Bergli valgt i 2022 for 2 år.

Styremedlem: Ulf Nilsen valgt i 2023 for 1 år.

Styremedlem: Cathrine Persson valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem: Ingvild B. Vassbotn valgt i 2023 for 2 år

Varamedlem: Sigrid N. Ebbesen valgt i 2023 for 1 år

Varamedlem: Peder Bjørneset valgt i 2023 for 1 år

Varamedlem: Håvard Svenning valgt i 2023 for 1 år

Varamedlem: Elly Wolden valgt i 2023 for 1 år

4.4 Valg av valgkomite

Styrets innstillinger

76 stemmer totalt under avstemming

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite for perioden 2023-2024:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Alle ble valgt for et år.

Valgkomiteen:

Arne Kristian Nordhei

Joakim Bjørndal

Marte Gullhav

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Sak fra andelseier - Bytte av vindusglass

I vår stue er det en varmeovn under stuevinduer og i tillegg til dette har jeg satt en varmeovn i vegg mot kjøkken. (Jeg må jo fortelle at da vi kjøpte leiligheten gjorde jeg åpningen mellom stue og kjøkken ca 4,5 m²) Termostaten på ovnen under vinduene er satt på 25 °C uten at temperaturen er blitt over 18-19 °C. Å gå påkledd som en «eskimo» er jo ikke slik det skal være. I vindusveggen er det ca 5,5 m² vanlig 2-lag vanlig isolerglass. Vindus og dørkarmer ser ut for å være solide uten skader av noen slag. Mitt forslag er å få skiftet glasset til 2 lag energi glass som vil redusere varmetapet med 50-60%

Eliminerer kulderas

Holder ute solvarmen .

Varmen som er i rommet «Flykter» ikke ut på samme måte som ved vanlige 2-Lags glass

Jeg har undersøkt kostnader og dette ligger på ca kr.15.000,- inkl mva. (4 stk vindusglass ca 905x905 mm og 2 dørklass ca 590x1605 mm)

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på utskifting av glass i de leiligheter som fortsatt har vanlige 2-lag isolerglass til 2-lag energiglass av beste kvalitet og tar dette som en sak .

Styrets innstilling:

Hvis man går ut ifra pris fra beboer så vil det koste borettslaget ca. kr. 3 000 000,- å få byttet vindusglassene.

Selv om en del dørblad, dør- og vinduskarmer er i god stand så vil jo spørsmålet være om borettslaget ønsker å bruke så mye penger på å skifte bare vindusglass da det ved en evt. rehabilitering av fasader vil vinduer og dører bli byttet ut.

Styrets innstilling er at dette ikke blir ett eget prosjekt nå.

deligat nr 56 kommenterer at det allerede er energiglass.

Dermed går saken ut og stemmes ikke over.

Vedtak:

Saken går ut og stemmes ikke over.

5.2 Sak fra andelseier - Høye trær i borettslaget

Vi reklamerer på vår nettside om vår fantastiske utsikt til havet og fjellene. Samtidig så lær vi trær vokse seg så store at utsikten vår blir redusert av det. Er klar over at trær skaper mange diskusjoner, så kanskje på tide at det blir en general forsamling sak, så kan vi stemme over det.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Borettslaget skal ikke ha så høye trær at det sperrer for utsikten til beboere som har utsikt fra sin leilighet.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til dette forslaget.

kommentarer:

nr 25 etterspør plan for planting og grøntområdet. Vedkommende er med i et "hagelag" og har noen kommentarer angående trær og beskyttelse av bygg og beboelse, vind m.m. at vi ikke følger styrets innstillinger i denne saken.

nr 29. ønsker å sage noen trær ned.

nr 26. Foreslår at styret skal ha en aroderingsplan og ønsker at vi ikke følger styrets innstillinger i denne saken.

nr 12 Fra Ankerveien 19 er det liten utsikt

nr 15. En helhetlig plan som er foreslått fra nr 26.

nr 66. Plages ikke med dårlig utsikt men forstår de som ønsker å kutte trær.

nr 25 ankerveien 23 nevner et enkelt eksempel på hvor mye et enkelt tre kan skjerme for vær og vind.

nr 9 ønsker å få tilbake utsikt og ønsker å kutte trær.

nr 78 ønsker at vi tar hensyn til de som ønsker utsikt.

nr 55 mener vi bør ta bort de døde trærne

nr 26 mener vi må ha en plan, at det en gang i tiden var en plan for beplantning og den ligger dødt.

styret kommenterer at det foreligger en beplantningsplan i samarbeid med et eksternt firma.

nr 48 forstyrrer avstemning og spør om kommunikasjonen mellom Borettslaget og Bodø kommune

79 foreslår at hvis vi stemmer ned forslaget, og sendes herved tilbake til styret.

Vedtak:

Avstemming: 53 stemmer for at dette stemmer ned.

14 mot at det stemmes ned

vedtak: saken er nedstemt. og sendes herved tilbake til styret.

5.3 Sak fra andelseier - Opparbeide plen

Er det mulig og opparbeide mer gressplen foran de blokkene det i dag bare er ugress og villniss, ned mot kyststien. Det er og en del døde trær som vår gartner kan se om det kan gjøres noe med.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Det er vel noe våre gartnere kan se om lar seg gjøre til en fornuftig pris.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positive til forslaget

Benkeforslag at styret skal arbeide med en aroderingsplan.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig godkjent

Vedtak: Forslag til vedtak ble vedtatt og styret skal fortsette arbeidet med aroderingsplan

5.4 Sak fra andelseier - Belysning og rekkverk ved A21-A4

Foreslår at det etableres belysning og rekkverk på gangsti opp til parkeringsplass. Dette gjelder gangsti mellom Ankerveien 21 og Ankerveien 4.

Begrunnelse:

Stien er bratt og dårlig opplyst. Etter at det ble asfaltert ble det utrolig glatt. Mange sklir og ramler. Dette er et godt HMS tiltak. Denne stien har stor ferdsel

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen fatter vedtak om utbedring pga HMS og mørklagt område.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til dette forslaget

75 stemmer totalt under avstemming (en delegat er forlatt)

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Forslag til vedtak er vedtatt

5.5 Sak fra styret - Makebytte borettslagets eiendom - Se vedlegg til saken

Angående makebytte, som har vært jobbet med siden 2005.

Bodø kommune og Bodøsjøen Borettslag har vært i dialog om makebytte siden 2005. Dialogen har gått ut på at Bodø Kommune har ervervet tomt i forbindelse med etablering av gangsti, busslomme og rundkjøring. Dette er hovedsakelig tomt som Bodøsjøen Borettslag skulle få tilbake, med unntak av veiarealer på 1672 m² som ikke skulle erstattes. Dette er avtaler som tidligere styrer i Bodøsjøen Borettslag og Bodø Kommune har jobbet med, og som nyere styret har videre forhandlet men som ikke har blitt signert av begge parter. Underveis ble det også oppdaget at noen av garasjer og bygning til Bodøsjøen borettslag, ikke sto på borettslaget tomt, men var på tomt eid av Bodø Kommune. I prosessen med å løse saken om makebytte med kommunen har det dukket opp en signert avtale fra 2007 mellom kommunen og tidligere styret i borettslaget, se vedlagt avtale. Denne avtalen medfører at borettslaget må føye seg og akseptere saken. Avtalen som er utarbeidet i dag mellom Bodø Kommune og Bodøsjøen Borettslag, gir borettslaget tilbake tomt som gjør at alle bygninger til Bodøsjøen Borettslag blir stående på egne tomt.

Kostnader knyttet til oppmåling, tinglysingsgebyr, mv. dekkes av Bodø kommune.

Vedtak krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 8-9.

Forslag til vedtak:

Bodøsjøen borettslag godtar avtalen til Bodø Kommune 2018/2661, som ligger som vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret ser positivt på tiltaket, og stiller seg bak forslaget.

kommentarer

Nr. 26 kommenterer hva makebyttes grunnlag for en tid tilbake siden var. Og historikken. Ulf lurer på hva saken gjelder og mener denne saken er ferdig for lenge siden.

Svein svarer på spørsmålet.

nr 26 ønsker å utsette saken angående makebytte for å gå igjennom alle punkter.

Vedtak:

Avstemming: enstemmig.

Vedtak : saken utsettes

5.6 Sak fra styret - Makebytte kyststien - snuhammer - Se vedlegg til saken

Bodø Kommune skal bygge kyststi, og etablere pumpestasjon på egen tomt. Kyststien vil nok være et løft for borettslaget, og pumpehuset som etableres, blir etablert under bakken med et betong amfi på toppen.

For å følge byggetekniske krav, så må Bodø Kommune etablere snuplass for biler. Bodø Kommune ville i utgangspunktet ha snuplassen forbi pumpehuset. Etter at styret hadde befart området, så mente styret at snuplassen kunne etableres før pumpehuset. Bakgrunnen til dette var at forslaget til Bodø Kommune på plassering av snuplassen var svært synlig for beboerne i borettslaget. Forslaget til styret på plassering av snuplass er mer integrert i terrenget og vil ikke være så synlig for beboerne i borettslaget.

For å gjennomføre tiltaket må Bodø Kommune erverve tomt hos Bodøsjøen borettslag. Tomten Bodø Kommune ønsker er 11 meter inn mot borettslaget og 7 meter i bredde, se vedlegg bilde 1. Bodø Kommune står for kostnader med å etablere nytt gjerde, og de bærer saksomkostningene for tiltaket. Kommunen gir tilbake like mye tomt som de tar. Området som de gir tilbake på, er ved garasjeanlegget som vist i vedlegg bilde 2.

Se vedlegg til saken.

Vedtak krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 8-9.

Forslag til vedtak:

Bodøsjøen borettslag godtar avtalen til Bodø Kommune 2023/1705, som ligger som vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret ser positivt på tiltaket, og stiller seg bak forslaget.

nr 76 spør om hvorfor vi tar opp dette på Generalforsamlingen når arbeidet allerede er påbegynt.

nr 26 foreslår at vi utsetter denne saken og at styret skal i en ny dialog med kommunen.

Vedtak:

Avstemming: Saken ble utsatt mot 15 stemmer

Vedtak: Saken utsettes

5.7 Sak fra styret - Oppgradering av lekeplass i borettslaget

Borettslaget har fått tilbud på utbedring av lekeplasser i borettslaget. Bakgrunn for tilbud er årlig lekeplasskontroll og tilstandsrapport som har påpekt vedlikeholdsbehovet for lekeplassene. Tilbudet borettslaget har fått gjelder oppgradering av lekeplasser med nye apparater og tilhørende matter, til en kostnad på ca. kr. 760.000,-.

Dersom man ikke oppgraderer lekeplassene vil det fortsatt være nødvendig med vedlikehold som ex. skifte eller vende sand, og ellers andre vedlikeholdstiltak som fremkommer fra lekeplasskontrollen og tilstandsrapport.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å oppgradere borettslagets lekeplasser med nye apparater og tilhørende matter iht. tilbud fra leverandør. Tiltaket finansieres med oppsparte midler.

nr 26 etterspør flere lekeplasser

78 etterlyser benker for enklere hverdag for de eldre og funksjonshemmede.

Vedtak:

Avstemming: enstemmig vedtatt

Vedtak: Forslag til vedtak vedtas

5.8 Orienteringssak fra andelseier - Rehabilitering av blokkene siloer

Oppgangsciloer bør kanskje være det neste rehabiliteringsprosjektet? NB: Må renses kanskje 25 cm nede, enn videre gis utedekke adekvat for klima-/værforholdt. Innvendig øverst, antas behov for fagfolk, enn videre dugnad for vegg nedover. Ellers fungerer oppgangen Ok, med mulig unntak i noen ciloer, alt gitt hvit farve.

Forslag til vedtak:

Sak tas til orientering.

Styrets innstilling:

Det jobbes kontinuerlig med vedlikehold fra styrets side. Hva som blir neste prosjekt har vi ikke noe konkret svar på akkurat nå. Men vi har fokus for tiden med å kartlegge vedlikeholdsbehovet for langsiden på blokkene i borettslaget.

kommentarer

nr 78 ønsker å vedlikehold trapperom "silo" som de er i design, men å oppgradere og behandle de slik at de blir tett.

66 mener vi må ta hele sideveggene i sammenheng og ikke bare oppgradere "siloene"

Vedtak:

Sak tas til orientering.

5.9 Orienteringssak fra styret - Borettslagets økonomi

Ordinær generalforsamling 2022 vedtok at styret skal orientere om borettslagets økonomi, fellesgjeld, fellesgjeld, felleskostnader og fremtidig vedlikehold.

Borettslaget har i lengre tid hatt et etterslep på vedlikeholdet hvor borettslaget har et behov for å gjennomføre tiltak. Tidligere har det vært utført rehabilitering av Ankerveien 2, bytte av tak og rørfornying i blokkene samt kontinuerlige håndtering av betongskader. Siste er rehabilitering av endeveggene på blokkene.

Borettslaget har utført mye vedlikehold på kort tid men det er fortsatt behov for vedlikehold av alle fasadene på blokkene. Styret jobber kontinuerlig med fagpersoner for å kartlegge og stadfeste veien videre for borettslagets vedlikehold. Herunder både for å gjøre strakstiltak, men også å finne permanente løsninger for de vedlikeholdsbehov som gjenstår.

Vedlikeholdsbehovet i Bodøsjøen Borettslag inneholder både de planlagte vedlikehold som er allerede kjent i borettslaget, blant annet betongskader og rehabilitering av fasader. Vedlikeholdsbehovet i borettslaget består av en lang liste over vedlikeholdstiltak som styret bør og må ta tak i. I tillegg oppstår det uforutsette situasjoner, skader, vedlikeholdsbehov som legges til listen over vedlikehold, eller som medfører at denne listen blir forskyvet.

I sommer 2023 er rehabiliteringen av endeveggene på blokkene ferdig. Styret vil videre jobbe med å se på vedlikeholdet av de andre fasadene (langsidene) på blokkene.

Styret er valgt av generalforsamlingen til å drifte og forvalte borettslaget iht. gjeldende lover og regler samt for å ivareta andelseiernes interesser. Styret balanserer hele tiden mellom å hensynta andelseierne samtidig som at det gjennomføres pålagt vedlikehold. Styret er av loven satt til å forvalte boligmassen og tilhørende eiendommer.

Det vises til generalforsamlingens sak 2 og gjennomgang av årsregnskapet for 2022 når det gjelder borettslagets økonomi.

Borettslagets fellesgjeld fordeler seg på fire lån og er pr. juni på 120,3 MNOK med låneopptak i 2018, 2020, 2021 og 2022. Alle lånene har som utgangspunkt en nedbetalingstid på totalt 30 år, avdrag fra første termin og rentevilkår flytende rente. Lånerenten er pr juni 2023 på 4,49 %. Borettslaget har i 2022 betalt avdrag/renter med kr. 5 405 315,-. Lånekostnadene har økt betraktelig den siste tiden, og siden samme tid i fjor er det over en fordobling av lånerenten pga. utviklingen i markedet.

Utviklingen i markedet, både hva gjelder lånerente og kostnadsutviklingen generelt er noe styret til enhver tid har med seg i vurderingen av fremtidig vedlikehold og tiltak i borettslaget.

Når Bodøsjøen Borettslag skal finansiere nye nødvendige vedlikeholdstiltak i fremtiden, anser vi i styret det som eneste mulighet for borettslaget å låne penger. Bodøsjøen Borettslag er et stort borettslag hvor vedlikehold fører til store kostnader. Dette er noe som ikke er realistisk at borettslaget skal spare opp i sin helhet over tid. Historisk har man heller ikke spart til fremtidig vedlikehold.

Styret er klare over at felleskostnadene har økt på kort tid, og at utviklingen av kostnadene i samfunnet har vært formidabel på kort tid. Vi har forståelse for at noen opplever tiden vi er i nå med høye utgifter som utfordrende. Styret vil fortsette å jobbe videre med vedlikeholdsbehovet i borettslaget. Men det gjøres til enhver tid vurderinger om ting kan utsettes til forhåpentligvis at kostnadsutviklingen stagnerer.

Vedtak:

Sak tas til orientering.

6. AVSLUTNING

Knut Brinchmann takker for seg og ønsker styret lykke til videre.

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 20:30

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Bodøsjøen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	09.06.2023
Sekretær	Cathrine Terese Persson (sign.)	09.06.2023
Protokollvitne	Marte Gullhav (sign.)	09.06.2023
Protokollvitne	Mariell Rendal (sign.)	09.06.2023