

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Lidarende Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 10:00 - 08.05.2025 kl. 20:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 155
- Antall blankt: 27
- Antall mot: 1
- Antall for: 127

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Øksnes Dalheim

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 155
- Antall blankt: 33
- Antall mot: 1
- Antall for: 121

Vedtak:

Valgt ble: Hege Åmot (TOBB)

1.3 Valg av en eiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 155
- Antall blankt: 22
- Antall mot: 1
- Antall for: 132

Vedtak:

Valgt ble:

Til å signere protokollen velges: Ingjerd Larsen, Marte Hoff Hagen, Ingrid Haugen og Torleif Paasche.

Marte Hoff Hagen, Ingrid Haugen og Torleif Paasche velges i tillegg til en kontrollkomite som skal bistå med kontroll og oppsummering av avstemningsresultatene. Vara er Tor Sørdal Bue.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 154
- Antall blankt: 23
- Antall mot: 1
- Antall for: 130

Vedtak:

Antall eiere: 139 digitale og 16 manuelle (hvorav 1 fullmakt)

Totalt stemmeberettigede: 155

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 154
- Antall blankt: 25
- Antall mot: 7
- Antall for: 122

Vedtak:

Kommentarer og spørsmål er besvart opp av styret i angitt høringsperiode.
Møtet erklæres lovlig satt.

2. Fasaderehabilitering - 2 ulike tiltakspakker

2.1 Tiltakspakke nr. 1

For full beskrivelse av tiltakspakke nr. 1 - se informasjonsheftet, side 13 og 19.

Tiltakspakken inneholder tiltak som styret anbefaler generalforsamlingen å gjennomføre i forbindelse med fasaderehabiliteringen.

Tiltak i tiltakspakke nr. 1:

- Rivning av all eldre teglforblending
- Oppbygging av ny teglforblending i kombinasjon med platekledning inkl. tilleggisolering og vindtetting
- Utskifting av alle vinduer og ytterdører
- Isolering av grunnmurer
- Isolering av tak
- Ny vegg i front av tørkebalkonger

Saken krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 153
- Antall blankt: 8
- Antall mot: 73
- Antall for: 72

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

2.2 Tiltakspakke nr. 2

For full beskrivelse av tiltakspakke nr. 2 - se informasjonsheftet, side 14 og 20.

Tiltakspakken inneholder tiltak som styret mener er å anse som nødvendig vedlikehold.

Tiltak i tiltakspakke nr. 2:

- Rivning av all eldre teglforblending
- Oppbygging av ny teglforblending inkl. tilleggsisolering og vindtetting
- Utskifting av alle vinduer og ytterdører
- Isolering av grunnmurer
- Isolering av tak

Saken krever alminnelig flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 153
- Antall blankt: 8
- Antall mot: 114
- Antall for: 31

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3. Enkelttiltak - i tillegg til tiltakspakke

3.1 Enkelttiltak 1 - ombygging av inngangsparti

Tiltaket innebærer rivning av søppelrommet og utvidelse av inngangspartiet. Det vil bli satt inn et dørfelt i glass i hele inngangspartiets bredde. På denne måten får man et bredere og lysere inngangsparti. Tiltaket har ingen ekstra kostnad sammenlignet med gjenoppbygging av søppelrom.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 152
- Antall blankt: 14
- Antall mot: 64
- Antall for: 74

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3.2 Enkelttiltak 2 - ny vegg i front tørkebalkonger

Tiltaket innebærer oppbygging av ny vegg i front av tørkebalkonger. I stedet for å rive og bygge opp nye vegger inne i tørkebalkongene vil det bli bygd en isolert vegg i front for å redusere varmetapet og kuldebroer i forbindelse med tørkebalkongene. Det vil bli etablert en ventilasjonsløsning inne på tørkebalkongene for å sørge for god utlufting.

Ny vegg foran tørkebalkonger reduserer kostnadene med 4 700 000 kr. Denne er inkludert i Tiltakspakke nr. 1, og avstemmingen vil kun gjelde hvis tiltakspakke nr. 2 blir valgt.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 10
- Antall mot: 72
- Antall for: 69

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3.3 Enkelttiltak 3 - rehabilitering av balkonger inkl. nye rekkverk

Tiltaket innebærer rivning av rekkverk, tremmegulv, himlingsplater, renner og beslag, inn til bæresystem i tre (bjelkelag og søyler). Ny oppbygging av balkonger slik som i dag, med nye rekkverk, porter og terrengtrapper. Utforming av rekkverk er foreslått med tette plater med stående spiler utvendig.

Per i dag er det problemer med overgang mellom balkong og yttervegg. Dette synes f.eks. når man spyler balkongene, og vann kommer inn i leiligheten under. For å utbedre overgangen mellom yttervegg og balkong må det gjøres et større inngrep, for å sikre at det ikke kommer vann inn i leiligheten under.

Rehabilitering av balkonger har en tilleggskostnad på 12 000 000 kr. Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 12
- Antall mot: 120
- Antall for: 19

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3.4 Enkelttiltak 4 - rehabilitering av alle teglfasader fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket innebærer rivning av teglfasader som er rehabilitert i perioden 2007 til 2020 og som samtidig ikke ble tilleggsisolert. Det er i perioden rehabilitert ca. 4 200 m² med tegl. Av dette er det ca. 2 400 m² som ikke er tilleggsisolert.

Rivning, oppbygging og isolering av fasadene har en tilleggskostnad på 14 000 000 kr.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 13
- Antall mot: 127
- Antall for: 11

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3.5 Enkelttiltak 5 - rehabilitering av enkelte veggfelter fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket innebærer rivning av enkeltvegger som vist på figur nederst på side 17 i informasjonsheftet. Veggfeltene er rehabilitert i perioden 2007 til 2020 og er ikke tilleggsisolert.

Veggfeltene utgjør totalt ca. 1 000 m² som ikke er tilleggsisolert.

Rivning, oppbygging og isolering av fasadene har en tilleggskostnad på 6 000 000 kr.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 17
- Antall mot: 121
- Antall for: 13

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3.6 Enkelttiltak 6 - ombruk av tegl

Det er undersøkt mulighetene for ombruk av tegl i prosjektet. Gevinstene med lokalt ombruk er store. Sammenlignet med ny sparer vi betydelig kg CO₂ i produksjon og transport og uttak av leire i naturen og tilsvarende mengde avfall. Ombrukstegl gir vakre fasader med en unik rikhet i tekstur og farge med en lokal historie.

Planen er å rense steinen på borettslagets område. Murstein rives, tippes i anviste binger, renses og settes på murerpall klar til oppmuring for rehabilitering. Dette vil foregå på et område der det beboerne bliver minst mulig påvirket med tanke på støy osv.

Styret ber om mandat til å velge å ombruke tegl i prosjektet, hvis dette kan gjennomføres uten priskonsekvens. Alternativet til ombruk vil være å levere tegl til ombruk i et annet prosjekt.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 15
- Antall mot: 50
- Antall for: 86

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3.7 Enkelttiltak 7 - nye sportsboder

Det er beskrevet og hentet inn priser for bygging av nye sportsboder i prosjektet. Eksisterende boder rives ned til betongplate/fundamenter. Nye sportsboder bygges på eksisterende betongplater og får samme størrelse som i dag. Det vil bli bruk tegl fra blokkene til bygging av sportsbodene (ombruk tegl!).

Rivning og bygging av nye sportsboder gir en tilleggskostnad på 2 500 000 kr.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 12
- Antall mot: 81
- Antall for: 58

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

4. Alternativt vedlikehold av fasader

Saken ble meldt inn av andelseier Ingar Strand, Østre Berg 14, i forbindelse med ordinær generalforsamling, men ble utsatt til ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget inneholder tiltak som har til hensikt å utsette behovet for en større rehabilitering av teglsteinfasadene.

Tiltak i vedlikeholdsalternativet:

- Kartlegging og tilstandsvurdering av samtlige vegger i borettslaget
- Prosjektering og risikovurdering av sikringstiltak
- Montering av bindere i henhold til minstekrav på 7 000 m2 teglfasade
- Refuging av 3 000 m2 teglfasade
- Ommuring av 1 000 m2 teglfasade
- Utskifting av enkelte betongdragere

Vedlikeholdsalternativet vil medføre behov for jevnlige tilstandsvurderinger og risikovurderinger. Det forventes også at enkelte vinduer må skiftes ut de kommende årene, da reservedeler ikke lar seg oppdrive. I løpet av en tiårsperiode må man forvente en komplett utskifting av alle vinduer, uavhengig av en større rehabilitering av teglsteinfasadene.

Kostnaden for vedlikeholdsalternativet er svært usikkert, men i størrelsesorden 21 500 000 kr - 28 500 000 kr. Dette kommer i tillegg til en eventuelt utsatt fasaderehabilitering.

Saken utgår dersom sak 2.1 eller 2.2 blir vedtatt.

Saken krever alminnelig flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 12
- Antall mot: 61
- Antall for: 78

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner forslaget om alternativt vedlikehold av teglsteinfasadene.

Protokoll ekstraordinært møte for Lidarende Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Øyvind Øksnes Dalheim (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Ingjerd Larsen (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Torleif Paasche (sign.)	09.05.2025

* 13.05.25 Marte Hoff Hagen (sign)
Protokollvitne: Marte Hoff Hagen

* 13.05.25 Ingrid Haugen (sign)
Protokollvitne: Ingrid Haugen

