

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for FAGERHOLT BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266287

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. august kl. 10:00 til 24. august kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 344.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Jeanette Helen Nilsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 246

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 81

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Egil Ødegård og Camilla Halvorsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 248

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 82

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 246

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 81

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Utvidet vedlikeholdsprosjekt

Styret har over flere år arbeidet med kartlegging av tilstanden på borettslagets bygninger. Gjennomførte tilstandsanalyser og tekniske vurderinger viser at det er behov for rehabilitering og oppgradering av deler av bygningsmassen. *De faglige vurderingene har påvist følgende:*

- *Behov for utskiftning av teglstein for å unngå nedfall*
- *Svakheter og feil ved ventilerende sjikt i fasaden*
- *Svakheter og feil ved tetting og isolasjonstype i fasaden*
- *Rekkverksforhøyning kan modifiseres av beboere og tilfredsstiller ikke høydekravene*
- *Behov for utskiftning av vinduer*
- *Behov for utskiftning av platekledning på balkonger*

Styret har i etterkant inngått avtale med Favn om bistand til innhenting av pristilbud på utbedring/rehabilitering av de manglende som er kartlagt. Ni (9) tilbydere ble invitert til å inngi tilbud i konkurransen, hvorav fem (5) tilbydere har sendt inn tilbud på de oppgavene som ble beskrevet.

Informasjon om prosjektet, tekniske vurderinger, foreslåtte løsninger, fremdrift og økonomiske konsekvenser er presentert i utsendt beboerinformasjon om vedlikeholdsprosjektet.

Konklusjonen av gjennomgangen er at høyblokkene har absolutt høyeste prioritet, og at sikringstiltak er midlertidige tiltak som allerede har pågått i flere år. Favn har også påpekt at alle observasjoner de har gjort av lavblokker tilsier at samme problematikk er gjeldende - men at symptomene er mindre synlige.

ALTERNATIVER

Pakke 1, Nødvendig vedlikehold: er ikke et valgalternativ og vil bli gjennomført uavhengig av utfallet av avstemningen.

Tiltakene i pakke 1 er nødvendige for at styret skal kunne ivareta det lovpålagte HMS-ansvaret, vedlikeholdsplikten og verdibevaring av bygningsmassen.

Den digitale avstemningen gjelder derfor kun om borettslaget skal gjennomføre ytterligere rehabilitering gjennom Pakke 2 eller Pakke 3.

Det er også mulig å stemme nei til begge disse alternativene. Dersom flertallet stemmer nei til både Pakke 2 og Pakke 3, vil styret gjennomføre kun Pakke 1.

Pakke 1 – Nødvendig vedlikehold

Arbeidene omfatter fasaderehabilitering og rekkverksforhøyning av de fire høyblokkene, samt rehabilitering av gavlveggene på lavblokkene. I tillegg vil inngangspartiene i høyblokkene bli oppgradert fra slik de er i dag.

Denne pakken vil bli gjennomført uavhengig av resultatet av avstemningen og er derfor ikke gjenstand for vedtak på generalforsamlingen.

Pakke 2 – Fasader alle blokker

Omfatter rehabilitering av fasader, balkong vegger, rekkverk og inngangspartier for alle blokker.

Pakke 3 – Helhetlig rehabilitering. Komplette pakke

Omfatter alle tiltakene i Pakke 2, samt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle blokker.

Avstemmingen i denne runden handler hovedsakelig om hvor omfattende rehabilitering andelseierne ønsker å gjennomføre, herunder om det er ønskelig å rehabilitere fasadene i hele borettslaget og/eller skifte vinduer. Det vil senere bli gjennomført en ny avstemningsrunde om design og andre detaljer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler Pakke 3 – Helhetlig rehabilitering.

Styret vurderer at dette alternativet gir den mest helhetlige og langsiktige løsningen for borettslaget. Ved å gjennomføre arbeidene samlet, reduseres risikoen for ytterligere utvendig rehabiliteringsbehov i nær fremtid, samtidig som bygningsmassen oppgraderes til en bedre teknisk standard. Vinduer i borettslaget er over 30 år gamle og av dårlig standard, disse burde skiftes ut om kort tid selv om de ikke blir skiftet ut nå.

Dersom noen av arbeidene utsettes, må borettslaget regne med å betale mer for enkelte av arbeidene enn det som ligger i nåværende tilbud. Dette fordi rigg og drift av byggeplassen totalt sett har lavere kostnad når flere oppgaver utføres samtidig. Favn har informert styret om at man bør regne med 3% - 7% økning i byggekostnader årlig, dersom man utsetter.

Forslag til vedtak

Andelseiere stemmer over hvilket nivå av oppgradering borettslaget skal gjennomføre:

Pakke 2 - Fasade alle blokker

Pakke 3 - Helhetlig rehabilitering (Styrets anbefaling)

Dersom flertallet stemmer nei til både Pakke 2 og Pakke 3, gjennomføres kun Pakke 1 – Nødvendig vedlikehold.

Dersom Pakke 2 eller Pakke 3 oppnår nødvendig flertall, gis Styret fullmakt til å arbeide videre med det vedtatte alternativet, herunder videre prosjektering, innhenting av endelige tilbud, finansiering og gjennomføring innenfor de økonomiske rammene som er presentert i informasjonsmaterialet.

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 154

Antall stemmer mot saken: 167

Antall blanke stemmer: 23

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Pakke 2 - Fasade alle blokker. Omfatter rehabilitering av fasader, balkong vegger, rekkverk og inngangspartier for alle blokker.

Forslag til vedtak 2:

Pakke 3 - Helhetlig rehabilitering. Komplette pakke. Omfatter alle tiltakene i Pakke 2, samt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle blokker. (Styrets anbefaling)

Antall stemmer for vedtak 1: 125

Antall stemmer for vedtak 2: 139

Antall blanke stemmer: 23

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.