

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag tirsdag 09.05.2023 kl. 18:00 - Månefisken - Sagveien 23A, 0459 Oslo.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Oda Mohus

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 30

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 230.000 ,- ble godkjent.

### 5. Andre saker

#### 5.1 Bytte av internett og TV-leverandør

**BAKGRUNN OG SAK**

Vøyensvingen borettslag har siden sommeren 2020 hatt internett og TV fra Telia, og bindingstiden går ut i år.

Grunnpakken vi har fra Telia koster per 1.januar 2023 438 kr i måneden per leilighet for grunnpakken på 50 Mbps internett og 50 TV-poeng. Den enkelte beboer kan også velge bort TV helt eller oppgradere til høyere internetthastighet for en endring i pris. Pakken fra Telia KPI-justeres hvert år, noe som betyr at den blir litt dyrere for hvert år som går. Telia bruker coax-kabler for å tilby internett til leilighetene.

Styret har sett på alternativer til dagens avtale, med fokus på å finne tilbud som er bedre og billigere for den enkelte beboer og for borettslaget. Vi har hentet inn tilbud fra OBOS Oppnett, Telenor og Telia.

Telia tilbyr å øke internetthastigheten til 100 Mbps, for samme pris som i dag, men har ikke gitt tilbud på fiber. Både OBOS og Telenor tilbyr å installere fibernett til alle leiligheter gratis om borettslaget bytter til de som leverandør.

Telenor har en lignende løsning som Telia med såkalte TV-poeng, som kan brukes i ulike kombinasjoner på strømnetjenester, raskere internett eller flere kanaler med lineær TV.

OBOS tilbyr 1000 Mbps fibernett til alle leiligheter for 199 kr per leilighet. Ingen egen tv-løsning, men mulighet for å tegne TV-avtaler med RiksTV, Strim eller Allente.

Avtalen fra Obos har en bindingstid på 5 år, men prisen KPI-justeres ikke i perioden, noe som betyr at dette med høy sannsynlighet kommer til å fortsette å være en god pris i perioden.

Hvis vi velger OBOS, så vil de sende ut en lenke til alle beboerne der man kan logge seg inn og velge om man bare vil ha internett, eller eventuelt hvilken TV pakke man vil ha. Dette vil bli gjort før installasjon, så TV blir installert samtidig med fiber for de som ønsker det. Obos estimerer 4-6 måneders tid på å installere alt, dette betyr at vi vil kunne bytte til Obos fra 1. Desember 2023 / 1. Januar 2024.

## Styret vurdering

Styret mener at OBOS har det tilbudet som gir mest for pengene. Her får vi et moderne fibernett med langt høyere hastighet til under halve prisen av det vi betaler i dag. OBOS har ikke en egen TV-løsning, noe som innebærer at beboere kan velge dette som tillegg. Den billigste pakken fra RiksTV, inneholder 6 kanaler og koster 199 kr per måned.

Etter styrets erfaringer benytter de fleste seg ikke av lineær TV, så vi forsøker å legge opp til at TV er noe som kommer i tillegg. Selv om vi vet at noen bruker TV poeng fra Telia på tjenester som HBO og Netflix, så vil det fortsatt bli billigere for den enkelte å tegne dette abonnementet selv.

To alternativer blir lagt frem av styret, som er de vi ser på som gir mest for pengene:

**Alternativ 1)** Vi beholder dagens løsning med Telia, som justerer tilbudet til 100 Mbps internett og 50 TV-poeng som kan brukes til et utvalg av forskjellige kanaler og tjenester for 409 kr per måned (pris KPI justeres hvert år). Hver enkelt beboer har her også muligheten til å oppgradere til kjappere internett og mer TV poeng for en økning i pris. Man får opptil 70 kanaler ved bruk av TV-poeng, eller man kan bruke TV poeng på andre ting som strømmetjenester. Se vedlagt oversikt fra Telia for en oversikt over hva TV-poeng kan brukes til og hvilke muligheter som finnes angående oppgradering av internetthastighet.

*Pris grunnpakke 409 kr per måned.*

**Alternativ 2)** Vi bytter til Obos Open nett, hver enkelt beboer får da 1000 Mbps internett for 199 kr per måned (pris KPI justeres IKKE hvert år). Hver enkelt beboer har da også muligheten til å tegne abonnement med RiksTV (fra 170 kr per måned), Allente (fra 249 kr per måned) eller Strim (fra 359.10 kr per måned)

**RiksTV:** Man får 12 kanaler, 6 av disse er valgfrie.

**Allente:** Man får 16 kanaler, og 2 strømmetjenester TV2 Play Film og Serier og Viaplay Film og Serier.

**Strim:** Man kan velge mellom 40 kanaler og 7 strømmetjenester.

Se vedlagt oversikt fra Obos for mer oversikt over hva de forskjellige TV leverandørene tilbyr.

**Pris grunnpakke 199 kr per måned uten lineær TV**  
**Pris grunnpakke 369 kr per måned med lineær TV (RiksTV)**  
**Pris grunnpakke 448 kr per måned med lineær TV (Allente)**  
**Pris grunnpakke 558.10 kr per måned med lineær TV (Strim)**

-----

Borettslaget kan spare mye på bytte av leverandør. Borettslaget består av 142 andeler, så den totale besparelsen for alle andeler vil bli på 407.256 kr per år om ingen velger TV og 68.160 om alle velger TV (RiksTV-alternativet).

Det å bytte til fiber er også et moderniseringstiltak som vil gjøre boenhetene potensielt mer attraktive i fremtiden.

### Vedtak:

Alternativ 2 vedtatt med alminnelig flertall.

Vøyensvingen borettslag sier opp avtalen med Telia våren 2023, og inngår ny avtale med OBOS OpenNet om utbygging av fiber. Hver beboer får selv velge om de vil ha kun internett, eller om de vil ha en TV-pakke i tillegg: RiksTV, Strim eller Allente.

Opptelling:

5 stemmer for alternativ 1  
23 stemmer for alternativ 2

## **5.2 Energibesparelse: oppvarming av varmtvann i 16 og 18 Innkjøp og installasjon av anlegg for oppvarming av felles varmtvann**

Energiforbruket er en betydelig kostnadspost i vårt borettslag. Vi har i tillegg en felles plikt til å redusere vår påvirkning på miljøet og finne mer bærekraftige måter å hente energi på. Installering av grønne og energieffektive løsninger for oppvarming av felles varmtvann er en av de mest effektive måtene å oppnå både kostnadsbesparelse og god miljøeffekt på i borettslaget.

Styret fikk i GF 2022 fullmakt til å kjøpe inn solfangeranlegg i Vøyensvingen 16 og 18 for oppvarming av felles varmtvann, basert på en anbefaling i Enøk-rapport fra 2018. Det viste seg imidlertid å være få tilbydere av dette. Borettslaget fikk inn ett tilbud, fra Koier Bygg, men tilbyderen vil ikke anbefale løsningen da de mener at solfangere ikke er den mest effektive løsningen for energibesparelse i Norge, grunnet mange kalde og korte dager på vinterstid med lite sol.

Koier Bygg viser til at det å installere og vedlikeholde solfangere på taket vil medføre kranarbeid, stillasbygging og fasadeendringssøknad til kommunen, grunnet at blokkene er på gul liste. Rør må også installeres fra tak til kjeller hvor berederne står. Disse rørene må isoleres, og må mest sannsynlig gå gjennom fellesarealer. Solfangere krever en utskiftning av væske rundt hvert tiende år, og skitt/snø på panelene vil minske effekten.

Tilbyderen anbefalte i stedet å installere en luft-til-vann-varmepumpe for hver av blokkene 16 og 18. Kostnadene for varmepumper er ca 250 000 kroner mindre, og inngrepet og vedlikeholds kravet er mindre. Installering av varmepumper kan også medføre krav om søknad og godkjenning fra Byantikvaren.

### **Beskrivelse - solfangere**

Et solfangersystem består av paneler på den mest solrike delen av taket. Når solen varmer panelene, sirkulerer det en væske i rør fra panelene og ned til spesielle varmtvannsberedere. Inne i disse sitter varmevekslere som direkte varmer opp vannet med solvarme. Solfangere fungerer best ved sterk solinnstråling. Elektrisitet blir brukt når det ikke er sol eller hvis anlegget svikter. Koier Bygg har ikke gitt informasjon om hvor stor strømbesparelsen vil bli med solfangere.

### **Beskrivelse - varmepumper**

Anlegget som er foreslått består av en (relativt) stor varmepumpe som blir stående bak veggene ved inngangspartiet (ved hageslangen) ved hver blokk. Varmepumpene er av typen luft-vann, hvor varmeenergi blir hentet fra uteluft. Denne varmen varmer opp en kjølevæske som passerer gjennom varmevekslere i spesielle beredere.

Inngrepet her er betydelig mindre siden den eneste naturlige plasseringen av hovedenheten er i nærheten av berederrummet.

Varmepumpene er effektive helt ned til 20 minusgrader. Blir det kaldere enn dette, eller hvis varmepumpen svikter, blir vannet varmet opp med strøm.

Det er antatt en energibesparelse på >50% ved bruk av dette systemet, avhengig av utetemperatur.

### **Innhentet tilbud - solfangere**

Tilbudet omfatter levering og montering av:

- 2 stk solfangersystemer med 2 stk sentraler

- 6 stk bereder magasin
- 4 stk kombinasjonsberedere med tilskudds kolber
- Nødvendig materiell og tilbehør for komplett montasje
- Oppstart og drift
- Stillaser og montering kommer i tillegg
- Eventuelle blikkenslager-tetting av tak ved gjennomføringer og takarbeider kommer i tillegg
- Elektrisk montasje og materiell vil komme i tillegg.

Sum eks. mva 1 344 118,60

+25% mva 336 029,65

**Beløp 1 680 148,25**

#### **Innhentet tilbud - varmepumper**

Tilbudet omfatter levering og montering av:

- 2 stk varmepumper med utedel for oppvarming av forbruksvann
- 2 stk coil beredere på 600L
- 6 stk kombinasjonsberedere med tilskudds kolber på 400L
- Nødvendig materiell og tilbehør for komplett montasje
- 2 stk 230/400v Trafo for VP
- Elektrisk montasje og materiell vil komme i tillegg
- Oppstart og drift

I tillegg vil det komme kostnader knyttet til å etablere tak og bur rundt delen av varmepumpen som står utendørs, for å øke levetiden og forhindre hærverk. Vi antar at det pluss en usikkerhetsmargin gjør at det koster rundt 1,53 mill. kroner til sammen.

Sum eks. mva 1 140 936,26

+25% mva 285 234,07

**Beløp ink. mva 1 426 170,33**

#### **Estimert energiforbruk varmtvann**

For å estimere energibesparelse, må man isolere kostnadene for oppvarming av varmtvann. Nr 14 bruker fjernvarme til både varmtvann og vanlig oppvarming, som vil si at strømkostnadene til 14 kun innebærer vaskemaskinpark, belysning og varmekabler i uteareal.

I mars måned var kWh-prisen 116 øre. Forbruket var slik:

14: 9175kWh (uten varmtvann)

16: 16390kWh (med varmtvann)

18: 14322kWh (med varmtvann)

Gjennomsnitt 16 og 18: 15356kWh, eller ca 15000kWh

Det er altså rimelig å anta at kostnader til varmtvann er rundt 6000 kWh/mnd (15000kWh - 9000kWh)

*Et annet regneeksempel*

[Forbrukertorget/Enova](#) regner med ca. 100 kWh brukt pr mnd. per person på varmtvannsbereder (beregnet ut fra 3 personer og 3600 kWh årlig). Det er i underkant av 50 andeler pr. blokk, og vi har ikke gode tall på hvor mange som er beboere, men vi kan anta at det er rundt 60 personer. Da får vi det samme tallet på 6000 kWh.

*6000 kWh i mnd., eller 72 000 kWh i året, oppleves derfor som et trygt estimat for hva vi har i forbruk på varmtvann pr. blokk.*

### **Beregning av besparelser ved installasjon av varmepumpe**

Når vi skal regne forventede besparelser av tiltaket har vi 6 variabler, hvorav de fleste er usikre:

1. **Investeringskostnad** - ganske sikkert
2. **Forbruk** - ganske sikkert
3. **Strømpris** - ganske usikkert
4. **Energibesparelse** - ganske usikkert
5. **Levetid på varmepumpe** - ganske usikkert
6. **Årlig servicekostnad** - ganske usikkert
7. **Lånerente og diskonteringsrente** - ganske usikkert

For å vite hvorvidt dette er en nyttig investering som gir besparelser må vi derfor regne med ulike scenarier hvor vi endrer disse variablene. Vi har laget 5 ulike scenarier hvor vi innenfor realismens grenser endrer på variablene. Etter styrets skjønn så kan alle disse scenarioene inntreffe. Worst case, pessimistisk, medium, godt, best.

Merk at det er regnet med besparelser pr. andel og at dette vil variere med størrelsen på leiligheten, men vil være tilnærmet likt for de aller fleste.

#### **Worst case**

#### **Pessimistisk**

#### **Medium**

#### **Godt**

#### **Best**

Investeringskostn.

1,7 mill.

1,6 mill.

1,53 mill.

1,5 mill.

1,5 mill.

Forbruk (kWh)

72 000

72 000

72 000

72 000

72 000

Gj.snitt.kr pr. kWh

0,7 kr

1 kr

1,3 kr

1,5 kr

2 kr

Energibesparelse %

40 %

50 %

60 %

70 %

85 %

Levetid

20

20

25

30

30

Årlig servicekostn.

7500

5000

3000

2000

1000

Lånerente = D.rente

4,5 %

4 %

3,5 %

2,5 %

1,5 %

Nåverdi av invest.

-1,25 mill.

-0,65 mill.

0,3 mill.

1,7 mill.

4,4 mill.

Hvor lenge til netto kontantstrøm diskontert er positiv?

100 år +

100 år +

18 år

11 år

6 år

Besparelser i året for borettslaget

40 320 kr

72 000 kr

112 320 kr

151 200 kr

244 800 kr

Renter+avdrag for borettslaget i året

129 060  
(20 år)

116 348 kr  
(20 år)

91 914 kr  
(25 år)

71 122 kr  
(30 år)

62 122 kr



(30 år)

Besparelser i strøm pr. andel **i året**

284 kr

507 kr

791 kr

1065 kr

1724 kr

Renter+avdrag pr. andel **i året**

909 kr

819 kr

647 kr

501 kr

437 kr

Besparelse **i året** i levetiden pr andel

-625 kr

-312 kr

144 kr

564 kr

1284 kr

Styret anser at medium-alternativet er mest realistisk, men det anses likevel å være et nøkternt scenario. Medregnet i alle scenarioer er også antatt bedre effekt av nye varmtvannsberedere.

Et annet poeng i dette er at når levetiden for anlegget er ute, la oss si etter 25 år, så vil en ny investering i nytt utstyr være billigere siden infrastrukturen allerede er på plass.

### **Styrets anbefaling**

Solfangere har en høyere innstegskostnad og et høyere vedlikeholdstrykk. Det er også et relativt stort inngrep, med stillasarbeid og kran. I tillegg er blokkene på gul liste, noe som kompliserer situasjonen ytterligere i forhold til søknad om fasadeendring til byantikvaren. Solfangere vil fungere best når det er sterk solinnstråling.

Å installere varmepumper foran hver blokk er et mindre, billigere inngrep som krever mindre vedlikehold. Det er i tillegg en mer forutsigbar energikilde, ettersom de kan varme vannet inntil utetemperaturen synker til 20 minusgrader. Varmepumpenes levetid er på >20 år, med 5 års garanti. Varmepumper kan tilkobles solcelleanlegg, dersom dette skulle bli aktuelt på et senere tidspunkt. Også varmepumper kan være en fasadeendring som krever søknad og godkjenning fra byantikvaren. Ifølge leverandør er varmepumpene stillegående med et lydnivå på 40 dB. Styret ønsker å kunne utelukke støyproblematikk for de som har vinduer nærmest varmepumpene og å innhente flere tilbud før vi bestemmer oss.

Styrets anbefaling er at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gå videre med installering av varmpumpe, dersom styret vurderer at hensynene som beskrevet over er ivarettatt.

**Vedtak:**

Styret får fullmakt til å gå videre med installering av varmpumper forutsatt at hensyn til støynivå og fasade ivaretas.

Generalforsamling samtykker i ta opp lån i DNB Bank ASA, inntil kr 1.600.000,-. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 219 bnr. 241,243 og 244 i Oslo Kommune pålydende kr 1.900.000,-.

24 stemmer for vedtaket. Vedtatt med nødvendig 2/3 flertall.

### **5.3 Oppsigelse av forsikring på felleskostnader**

Borettslaget har siden inngåelse av IN-ordning på borettslagets felleslån i 2008 og ved refinansiering lån 15160111760 i 2015 betalt ca. 1% av årlige felleskostnader i premie for «Sikring mot tap av felleskostnader». De siste årene har beløpet vært på ca. 40-45.000,-.

I avtale om IN-ordning, inngått mellom Borettslaget og Usbl (forretningsfører), stilles en slik forsikring som et vilkår. Avtalen følger i all hovedsak NBBLs standardmal om tilrettelegging av individuell innbetaling (IN) mellom Borettslag og Forretningsfører.

Vilkåret er ment å gi andelseierne økt økonomisk sikkerhet dersom én eller flere andelseiere ikke betjener sine felleskostnader og andel felleskostnader, slik at borettslagets (og øvrige andelseieres) eventuelle tap kan hentes inn gjennom sikringsordningen. Vilklårene i avtalen og når en slik «forsikring» trer i kraft/kan benyttes kan sees i sin helhet her:

[https://klarefinans.no/sites/k/klarefinans.no/files//vilkaar\\_sikring.pdf](https://klarefinans.no/sites/k/klarefinans.no/files//vilkaar_sikring.pdf)

Det har etter det styret vet ikke vært et eneste tilfelle av at vi har hatt behov for denne forsikringen, og regnskapene våre viser at vi siden 2008 har betalt rundt 650.000,- kroner for denne «forsikringen».

Styret ser det som formålstjenlig å avvikle denne forsikringen, da det kan virke som det er mer økonomisk fornuftig at borettslaget tar den finansielle støytten dersom det skulle skje på et tidspunkt at vi ikke får krevd dette inn, fordi besparelsene av å ikke betale forsikringspremien etter all sannsynlighet vil dekke opp for kostnadene over tid.

Forsikringen er antageligvis bedre tilpasset mindre borettslag, da det settes en flat prosentsats på årlige inntekter, noe som i større borettslag slår stort ut.

Styret har i flere runder vært i dialog med bank og forretningsfører, og har fått til en avtale om at denne ordningen kan frafalles, men det må vedtas med simpelt flertall på en generalforsamling, derfor er denne saken oppe.

**Vedtak:**

Forslag vedtatt. Vi avvikler forsikring på felleskostnader

### **5.4 Avskaffelse av forsikring på varmekabler badegulv**

**Historikk:**

- Arbeidet som ble utført i 2006 da badene ble totalrehabilitert, var mangelfullt. Det har ført til at vi har fått en rekke med forsikringsaker knyttet til varmekabler som slutter å fungere.
- Selskapet har siden den tid gått konkurs, slik at det ikke er anledning til reklamasjonssaker mot de
- Sakene varierer fra punktreparasjon til bytte av hele gulvet og alle varmekabler

**Nåsituasjon:**

- Det koster beboere nå kr 20 000 i egenandel for å bytte varmekabler på badegulvet når disse slutter å fungere
- Alle forsikrings sakene har ført til en enorm økning i forsikringspremie
  - I 2010 var forsikringspremien på kr 142 000, i 2023 er den på 574 000 kr
  - Dersom 2010-nivået ville fulgt KPI så ville det ligget på rundt 200 000 kr i dag
  - Det betyr at vi betaler 374 000 kr mer i årlig forsikringspremie enn vi burde gjøre
  - For hver nye forsikrings sak så vil premien fortsette å øke
- Premien settes av en beregningsmodell hos forsikringsselskapene, så det vil uansett ta tid å bygge ned modellen til et stabilt lavt nivå

Konto 7500 Forsikringspremier - faktiske regnskapstall Det det burde ha kostet: 2010-nivået på forsikringspremien fremskrevet med KPI KPI 2010 141 903 141 903 92 2011 141 296 143 752 93 2012 151 041 144 676 94 2013 162 523 147 758 96 2014 166 984 150 839 98 2015 162 971 154 075 100 2016 168 352 159 622 104 2017 259 594 162 549 106 2018 394 059 167 017 108 2019 584 978 170 715 111 2020 499 853 172 872 112 2021 485 607 178 881 116 2022 523 464 189 204 123 2023 574 000 198 757 129 Økning: 305% 40%

Utviklingen tilsier at vi bør foreta oss noe. Dette vil fortsette å øke.

Forsikringsavdelingen i Usbl har uttalt at de ikke opplevd at styret har trukket ut dekning fra felles bygningsforsikring tidligere. De kan heller ikke se at andelseierne på noe vis vil kunne få dekning for baderomsgulv gjennom egen innboforsikring, og dermed blir man stående uten forsikring på varmekablene på badegulvet. Dette vil kreve en endring i vedtektene (2/3-flertall) og USBL Forsikring melder at det trolig ikke vil påvirke forsikringspremie før om 5 år, siden skadehistorikken til borettslaget er såpass belastet og all historikk siste 5 år er relevant.

Etter styrets samtaler med forsikringsselskapet er det uansett et forhandlingspotensial her, som kan utnyttes inntil de årene har gått som gjør at det vil gå ut av beregningsgrunnlaget til forsikringsselskapene. Enten til dagens forsikringsselskap, eller hente inn nye tilbud fra andre.

### **Oppsummering - vi er i en kinkig situasjon**

Den kinkige situasjonen er at det virker som om så godt som alle badegulvene vil på et tidspunkt ryke. Spørsmålet som generalforsamlingen må ta stilling til er om det er ønskelig å betale økt forsikringspremie hvert år i tråd med økning i forsikrings saker, eller om det skal trekkes ut, og at andelseier selv må enten leve med å ikke ha varmekabler i gulv, eller reparere dette for egen regning. Styret vet ikke hvor mye det vil koste, men regningen på 20 000 kroner vil uansett tilfalle andelseieren, så dette er ikke på noen måte gratis i dag heller.

På et eller annet tidspunkt vil det også være aktuelt å rehabilitere badene, da de nå er 17 år gamle.

Styret ser tre ulike alternativer:

#### **Alternativ 0: Vi foretar oss ikke noe**

Konsekvensene av å fortsette som i dag, er at forsikringspremien vil fortsette å øke i samme takt som den har gjort til nå, og når det blir stadig flere saker, vil det kunne øke enda mer.

#### **Alternativ 1: Endre egenandelen så den tilsvarer kostnad for arbeidet**

Dette alternativet vil kunne føre til en reforhandling av forsikringsvilkårene, men vil fremdeles medføre at forsikrings saker registreres på borettslagets forsikring. Sannsynligvis vil egenandelen da ende på rundt 50-60 000. Det må avtales nærmere med forsikringsselskapet.

## **Alternativ 2: Spesifisere i forsikringsvilkårene at det ikke er forsikring av varmekabler på badegulv for arbeid utført i 2006**

Dette alternativet, dersom det kan gjennomføres, vil være det beste, da det gjør at forsikringspremien på sikt vil gå ned mest.

Etter en prat med forsikringsselskapet vil ingen av disse alternativene sannsynliggjøre et fall tilbake til 2010-nivået på forsikringspremien, fremskrevet til 2023-nivå, men det vil gjøre forsikringen atskillig billigere på sikt, og ikke minst vil vi unngå store økninger i fremtiden.

Alternativet betyr også i praksis en vedtektsendring.

### **Vedtak:**

Sak trukket av styret etter innspill fra generalforsamlingen. Sak tas opp ved en senere anledning.

## **5.5 Orienteringssak om et mulig prosjekt for utskifting av vinduer i borettslaget**

**Dette er ikke en beslutningssak, kun en diskusjonssak/orienteringssak.**

### **Mulig utskiftning av vinduer i borettslag dette året - ny generalforsamling kommer**

De siste årene har noen av vinduene/dørene i borettslagets leiligheter vært vanskelige å lukke, og flere synes at vinduene er trekkfulle. Det handler om varmetap, vinduer som er trekkfulle, som flasser eller ikke vil lukke seg.

Styret ønsker å sette dette på agendaen nå, kun for å få eventuelle innspill til sak og prosess.

Vinduene og balkongdørene i borettslaget er produsert i 1987. Vinduenes levetid er på papiret overskredet, men samtidig hadde vi fagperson fra Huseierne nylig som vurderte at:

*"Vinduer/balkongdører er vurdert å kunne benyttes i neste 10-års periode forutsatt at det foretas overflatebehandling og vedlikehold på hengsler/mekanisme."*

Dette vil derimot helt klart variere mye fra andel til andel. Det er en risiko for at isolasjonen rundt vinduskassene har kollapset, og at flere av vinduene er punktert (det har kommet luft mellom lagene). I tillegg er alle vinduene 2-lags og ikke 3-lags som er standarden i dag. Samtidig er det uklart om flere har gjennomført tiltak som å skifte tetningslist, tette sprekker med fyllmasse, og lagt inn ny isolasjon.

Styret har sett på muligheter for å skifte ut samtlige vinduer og balkongdører før neste vinter, både av hensyn til det praktiske og estetiske, men først og fremst som et energisparingstiltak. Vi har hentet inn et grovt prisestimat fra samme byggherre som i varmpumpesaken (Koier Bygg). Dette estimatet inkluderer arbeid, sanering og pris på selve vinduene. Hvis det blir fattet et vedtak før 1. juni 2023 kan arbeidet utføres allerede over sommeren.

Utskifting av vinduene vil uten tvil ha en positiv effekt for den enkelte beboers strømgning, ved at bedre isolerte leiligheter bruker mindre strøm.

Men det som fremdeles er et åpent spørsmål er hvorvidt dette vil ha en bedre netto innsparende effekt, i forhold til å gjøre endringer som:

- Legge til mer isolasjon
- Tette sprekker
- Fornye tetningslist

Tiltaket er i tråd med borettslagets forpliktelse om å ivareta bygningsmassen, og nye

vinduer vil kunne øke verdien på leilighetene, men det er en gevinst som kun vil tilfalle kun dagens eiere, det er derfor viktig å se dette i et lengre perspektiv.

Det vil bli muligheter for hver andel å gjøre tilvalg, som for eksempel listfrie vinduer innendørs m.m. Tilvalg tas på beboers egen regning.

Det har vært gjennomført en befaring hvor snekker har tatt mål og telt antall vinduer/dører. Denne befaringen er noe mangelfull, det må tas eksakte mål av hver eneste andel. Vi har uansett fått en pris med kvantumsrabatt, skulle vi ønske å gjennomføre oppmålingen før sommeren.

Ettersom saken krever mer informasjonsinnhenting, ønsker styret å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling før 1. juni hvor detaljene er mer spikret enn de er per dags dato. Dette inkluderer også hvordan nedbetaling skal gjennomføres.

### **Tilbudet per i dag, inkl. MVA:**

Totalkostnad vinduer og balkongdører: 5.085.052kr

Arbeid: 691.831kr

Totalt: 5.776.883

Merk at vinduer og dører i atelierleiligheter ikke inngår i dette foreløpige regnestykket, ei heller byggeplassforsikringskostnader. Men ifølge både Vedlikeholdsplanen og Koier bygg, er det trolig at tiltaket kan gjennomføres med et tak på 7 millioner kroner.

Jobben kan utføres i 2 faser, hvor andelsleiligheter er fase 1 og vinduer i fellesarealer er fase 2.

En årsak til at det er smart å gjøre dette tiltaket nå, er at Oslo kommune har en ordning med tilskudd til denne typen tiltak. Denne ordningen har fått økt støttebeløp mellom 21.september 2022 og 31.desember 2023. Vi vil kunne få 1,8 millioner kroner i tilskudd dersom vi søker i denne perioden. Det er også støtte til etterisolering av vinduer, dersom det anses av generalforsamlingen å være et bedre tiltak. Det er ikke kjent hvorvidt dette vil fortsette etter denne perioden.

Det vil medføre at de vanlige andelsleilighetene på rundt 29 kvm vil kunne få nye vinduer/balkongdører for størrelsesordenen ca. 40 000 kr. Det vil derimot variere en del, så dette er bare for å gi et grovt inntrykk av hva det vil kunne koste. Vi vet for eksempel ikke hvor mye støtte vi vil få.

40 000 kr med 3,5 % rente og 30 års løpetid vil bli 180 kr i månedlige utgifter. For at tiltaket skal være lønnsomt over en 30 års periode bør det være minst tilsvarende besparelser i strømutfgifter i måneden, spesielt også med risiko for en lengre periode med høyere rente. I tillegg kan det også hende at strømprisen kommer på et lavt nivå videre. Basert på innledende beregninger virker det plausibelt med en innsparing, men det må også ses i sammenheng med andre mulige tiltak knyttet til etterisolering og tetning, slik at det i hovedsak er de 2-lags vindusflatene som avgir varme.

### **Dette er en liste over de mest aktuelle alternativene vi har videre**

1. Vi benytter muligheten nå og skifter ut vinduer og dører i hele borettslaget
2. Vi skifter ut vinduer og dører kun hos de som ønsker dette, samt alle fellesarealer
3. Vi avventer noen få år til med å skifte ut, og reparerer vinduer fortløpende

### **Vi kaller inn til en ekstraordinær generalforsamling med utskifting av vinduer som tema**

Styret vil med dette meddele at vi kommer til å be om en ekstraordinær generalforsamling i slutten av mai, for å beslutte om vi skal gå for dette tiltaket i 2023. Her vil det fremkomme mer informasjon, og flere tilbud.

## Diskusjonspunkter

- Hva ønskes av beslutningsunderlag?
  - Vi foreslår at fagfolk kommer og gjør et overslag på antatt strømbesparelse
  - Vi kan også hente inn strømforbruk fra alle beboere pr. mnd for å se forskjellen mellom sommer og vinter, for et bedre inntrykk av det totale bildet.
  - Vi kan gjøre en kartlegging av hver enkelt beboers opplevelse
  - Antall tilbud - noen tips til leverandører?

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen tar saken til orientering

## 6. Valg

### **6.1 Valg av leder**

Yngve Torgersen Milde er på valg.

Valgkomitéen har kun funnet én kandidat: Eivind Nygaard

### **Vedtak:**

Valgt ble: Eivind Nygaard for 2 år.

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Maren Ladegård Stumberg, Marius Fløttum Westgaard og Anne Marte Blindheim er på valg.

Anne Marte Blindheim stiller til gjenvalg, og foreslås også av valgkomitéen

Det er i tillegg tre kandidater foreslått av valgkomitéen:

Kevin Hjelmtveit  
Elise Cosme da Silva Hoedemakers  
Ada Komani

Velges Eivind Nygaard som styreleder vil det være tre plasser å fylle.  
For å unngå at fire må skiftes ut om to år, anbefaler valgkomitéen og styret at vi i avstemmingen gjør følgende:

### **Vedtak:**

Valgt ble: Anne Marte Blindheim for 1 år.  
Valgt ble: Kevin Hjelmtveit for 2 år.  
Valgt ble: Tiril Andrea Aasbø for 2 år.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Julianne Brekkli og Anette Maria Follestad er på valg.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Elise Cosme da Silva Hoedemakers for 1 år.  
Valgt ble: Ada Komani for 1 år.

### **6.4 Valg av valgkomite**

Ellen Lande og Eivind Nygaard er på valg.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Ellen Lande og Per Willy Liholm

Nytt styre består av:

Styreleder: Eivind Nygaard

Styremedlem: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen

Styremedlem: Anne Marte Blindheim

Styremedlem: Kevin Hjelmtveit

Styremedlem: Tiril Andrea Aasbø

Varamedlem: Elise Cosme da Silva Hoedemakers

Varamedlem: Ada Komani

## Protokoll for Vøyensvingen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                |            |
|----------------|--------------------------------|------------|
| Møteleder      | Aleksander Wærenskjold (sign.) | 11.05.2023 |
| Protokollvitne | Oda Mohus (sign.)              | 11.05.2023 |