

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling i Orebakken borettslag avholdes **onsdag 27.11.2002 kl. 17.45 i Voksen kirke.**

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboende møte, men bare med én stemme for andelen. Ektefelle/samboer må møte med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleietaker har rett til å møte og har talerett, men ikke stemmerett. Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen, kan De i henhold til lov om boligselskap § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. FORSLAG

Utskifting av koblet vindu og balkongdør i stue og kjøkken

Beboernes initiativ

Flere beboere har i en årrekke fremmet både muntlige og skriftlige forslag om utskifting av nevnte vinduer og dører (mot balkong). De har påpekt det økende ubehaget med trekkfulle vinduer, dårlig funksjonalitet og svak innbruddssikring på bakkeplan.

I tråd med vedtak på ordinær generalforsamling 24.04 2002 har styret utredet tekniske løsninger og økonomiske vilkår for utskifting av balkongdører og vinduer, og fremmer hermed forslag om slik utskifting. Forslaget gjelder ikke småvinduene. Disse er blitt skiftet ut før.

Begrunnelse for utskifting

Bakgrunnen for forslaget om utskifting er at de opprinnelige, koblede vinduene og dørene ikke lenger er av tidsriktig standard, verken når det gjelder isolasjonsevne, funksjonalitet eller utseende. *Utskifting* av vinduer er borettslagets ansvar, i motsetning til vedlikehold og istandsetting, som er andelseiers ansvar iflg. husleiekontrakten.

De opprinnelige vinduene isolerer langt dårligere enn dagens moderne vinduer. Dette har både en komfortside og en energiøkonomisk side. Mange opplever ubehag med trekk og kulde fra de gamle vinduene i vinterhalvåret, og må kompensere med økt oppvarming og dermed økte strømutfgifter. Dette er styrets hovedargument for å skifte til moderne vinduer av topp kvalitet.

Samtidig påpekes også andre svakheter ved de gamle dørene og vinduene. Åpnings- og lukkemekanismene er tungvinte og etter hvert slitte. For leiligheter på bakkeplan vil nye vinduer og dører i tillegg gi økt sikkerhet mot innbrudd.

Den gamle vindusstandard samsvarer dårlig med det bygningsmessige kvalitetsnivå vi ønsker at Orebakken skal representere, og den medfører naturlig nok at verdivurderingen og salgbarheten av hver enkelt leilighet trekkes ned.

Teknisk standard og valgt løsning

Styret har benyttet OBOS Prosjekt som rådgiver i valg av teknisk standard, og Bomiljøutvalget har uttalt seg om fargevalg.

Vi har fått vurdert både glassfiberkarm, aluminiumskarm, trekarm med aluminiumsbeslag og vanlig trekarm. Ut fra anbefalinger har vi valgt trekarm med tolags isolerglass med en U-verdi for vinduet på 1,4. U-verdien er et uttrykk for hvor godt vinduet isolerer. Ved installering av vinduer med U-verdi på 1,4 eller bedre, gis det ENØK-støtte, og Orebakken vil få slik støtte med den valgte løsningen. ENØK-støtten beløper seg til 900.000 kr ved full utskifting.

I tråd med Bomiljøutvalgets syn velges det brun beis utvendig, som i dag, og hvit maling innvendig.

Hva med de som selv har foretatt utskifting?

Mange beboere har selv skiftet vinduer og dører. Siden våre forrige husordensregler la ansvaret og kostnadene for dette på den enkelte beboer, finner vi det rimelig at de som har skiftet til nyere vinduer og ønsker å beholde disse, får en kompensasjon. Det virker også ufornuftig og sløsende å skifte ut vinduer som er åpenbart brukbare.

Prinsipper for økonomisk kompensasjon

Et første prinsipp må være at alle som ønsker det, får skiftet vinduer og dører. De som eier en leilighet der det er skiftet til moderne vinduer, kan velge om de vil beholde disse og motta kompensasjon. Kompensasjon forutsetter at vinduer og dører er godt vedlikeholdt.

Det neste prinsippet er at beregningen av kompensasjonens størrelse tar utgangspunkt i den prisen borettslaget må betale for nye vinduer og dører, altså ikke den pris hver enkelt har betalt.

Det tredje prinsippet innebærer at vi fra dagens pris på toppkvalitets vinduer trekker en prosentandel på grunn av lavere teknisk standard (dårligere isolasjonsevne), risiko for borettslaget når det gjelder teknisk kvalitet og gjenværende levetid, samt manglende muligheter til reklamasjoner.

Det fjerde prinsippet er knyttet til *alderen* på vinduene. Beregningen må også inneholde et fradrag for hvert år siden vinduene ble skiftet.

Den faglige vurderingen vi har fått fra OBOS tilsier at det først trekkes omkring 25% fra ny pris forutsatt godt vedlikehold. Deretter reduseres beløpet etter vinduenes alder. Levetiden for vinduene bør anslagsvis settes til 20 år i denne beregningen. Følgende regneeksempel kan illustrere prinsippene.

Dersom borettslaget må betale 40.000 kr for de nye vinduene (grovt anslag for begge sidene i en lavblokkleilighet), innebærer et første fradrag på 25% at utgangspunktet for beregningene blir 30.000 kr. Dersom vi nedskriver vinduene lineært over 20 år ($30.000/20$), gir det et fradrag på 1.500 kr pr år. 10 år gamle vinduer vil således gi 15.000 kr i aldersfradrag, og refusjonen blir 30.000 minus 15.000, altså 15.000 kr.

Økonomi

Borettslaget har god økonomi, og ca. 8 millioner kroner står i dag på konto. For å klare dette store løftet, må vi likevel låne penger. Fra OBOS har styret fått overslag på pris og en likviditetsanalyse. Prisoverslaget tilsier en total kostnad på omkring 16 millioner kroner. På grunn av de oppsparte midlene behøver vi ikke låne hele dette beløpet. OBOS foreslår et låneopptak på i overkant av 8 millioner kroner.

Ved samlet bestilling av et stort antall vinduer og dører vil borettslaget oppnå vesentlig lavere pris enn det andelseierne enkeltvis ville oppnådd, og lånet vil også være gunstigere, både rentemessig og fordi vi kan bruke oppsparte midler. Dette gjør felles utskifting økonomisk fordelaktig for den enkelte i forhold til individuell utskifting.

Likviditetsanalysen fra OBOS gir en oversikt over inntekter og utgifter framover i tid. Vi har her lagt inn alle vedtatte prosjekter, slik som oppgradering av uteområdene og nye inngangsdører, og vi har satt av en årlig pott på 2 millioner kroner til ekstraordinært vedlikehold. På grunn av det omfattende vedlikeholdet borettslaget utført de siste årene, mener styret at denne rammen er forsvarlig.

Likviditetsanalysen viser at vi har behov for å øke inntektene til borettslaget for å betjene det nye lånet. Husleieøkningens størrelse vil avhenge av lånebeløpets størrelse og tidspunkt for iverksettelse av økningen. Beregningene fra OBOS viser at med ovennevnte låneopptak vil en økning av husleien med 12% fra 01.03.2003 være realistisk.

Borettslaget har lenge hatt fordel av relativt lav husleie, som dessuten har vært uendret siden 1994. Tall fra Statistisk Sentralbyrå viser at realverdien av husleien har gått ned med ca. 20% over disse åtte årene pga. den alminnelige prisstigningen. En husleie på 2.000 kr i 1994 tilsvarer derfor en husleie på ca. 2.400 kr i dag. Selv med denne store vindusinvesteringen vil altså husleiens realverdi fortsatt ligge under 1994-nivå. Til sammenligning har en 3 roms leilighet på 85 m² og en 4 roms på 94 m² i vårt naboborettslag Jarbakken i dag en husleie på hhv. 2675kr og 2773kr.

Planlagt framdrift

Styret legger opp til å begynne utskiftningen av vinduer fra våren 2003. Som vanlig vil styret innhente tilbud fra flere firmaer.

Vedtak krever alminnelig flertall.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre utskifting av vinduer og dører mot balkong i tråd med redegjørelsen ovenfor.

Oslo 11.11.2002

I styret for Orebakken Borettslag

Jan Røsegg /s/ Elin Stoermann-Næss /s/ Rune Fjørtoft /s/
Henrik Dons Finsrud /s/ Miriam Rygh Andersen /s/