

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Tid: Tirsdag 18. oktober 2022 kl. 18:00 **Sted:** Digitalt/styrerommet

PROTOKOLL

Den ekstraordinære generalforsamlingen ble gjennomført som en kombinasjon av digitalt og fysisk møte i perioden 13.10 - 18.10.22. Det var åpnet for digital stemmegivning i tidsrommet 13.10.22 kl. 18:00 fram til 18.10.22 kl. 18:00. Det fysiske møtet ble gjennomført 18.10.22 kl. 18:00-19:30.

Antall stemmeberettigede som deltok totalt: 60

Følgende saker ble behandlet på generalforsamlingen:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Møtet gjennomføres fysisk og er innkalt skriftlig senest 8 dager før åpning. Det er åpning for digital stemmegivning fram til møtet åpner. Stemmene fra den digitale avstemmingen vil bli summert med stemmene på det fysiske møtet før endelig beslutning kunngjøres.

Forslag til vedtak:

Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Forslaget ble vedtatt

2. Valg av protokollvitner

Det skal velges to vitner til å signere protokollen for generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingens fysiske møte velger to vitner til å signere protokollen for generalforsamlingen. Silje Hjørungnes og May Våtvik velges som protokollvitner.

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Forslaget ble vedtatt

3. Installasjon av varmepumpeanlegg

I løpet av 2022 har strømprisene i Norge og Europa stabilisert seg på svært høye nivåer. Det er lite som tyder på at denne situasjonen er raskt forbigående eller at vi kommer tilbake til situasjonen før økningen startet.

På årets ordinære generalforsamling

Myndighetene har innført støtteordninger for å avhjelpe de mest ekstreme utslagene, men faktum er at strømkostnadene vil holde seg langt høyere i tiden framover enn det vi har vært vant til fra før.

Våren 2022 engasjerte styret OBOS Prosjekt for å gjennomføre en utredning rundt energieffektivisering og komme med forslag til tiltak for å redusere strømforbruket. Denne utredningen er vedlagt fra s. 8 og utover. Her finner du en fullstendig gjennomgang av bygget og driften og analyser av mulige tiltak og deres tilhørende lønnsomhet. Styret anbefaler at du leser nøye gjennom utredningen for å sette deg inn i hvilke tiltak som er vurdert og hvordan beregningen av lønnsomhet er gjort.

Vårt borettslag har den største felles strømutfikten knyttet til oppvarming av felles varmtvann. Det er derfor også dette anlegget som er hovedfokus for eventuelle strømsparetiltak. Samtidig som oppvarming av vann krever svært mye strøm, så fungerer også varmtvannsanlegget som et "batteri" for oppsamlet energi. Det har ingen betydning hvor denne energien kommer fra - offentlig strømmnett, eget solcelleanlegg eller varmepumpe, bergvarme eller annet. Produsert eller innkjøpt energi lagres i form av varme i varmtvannstankene og sendes på denne måten ut til beboerne. Det øvrige fellesanlegget, med lys, varmekabler og drift av bygningens infrastruktur, er allerede effektivisert med tanke på lavere strømforbruk. Det er derfor lite å hente i større investeringer her.

For varmtvannsanlegget finnes det flere muligheter for innsparing av strømforbruk. I første rekke er det varmepumpeanlegg koblet til ventilasjonssystemet som kan vise seg lønnsomt. Ventilasjonen i bygget trekker i dag luft ut fra alle fellesområder og leiligheter og blåser den rett ut over tak. Dermed går varmeenergi fra oppvarming av leiligheter og bygning forøvrig til spille. Det er hovedsaklig de enkelte beboerne som betaler

for dette individuelt gjennom oppvarming av egen leilighet. Et varmepumpeanlegg som kobler oppvarming av vann til ventilasjonsanlegget vil sirkulere en stor andel av kostnadene tilbake til beboerne i form av varmt vann.

Varmepumpeanlegg er også den mest stabile formen for energieffektivisering ettersom det suges ut en konstant strøm av varm avtrekksluft gjennom døgnet og gjennom året. Et solcelleanlegg vil ha store variasjoner i effekt gjennom døgnet og året og kan derfor ikke alene produsere den kraften som trengs for å holde varmtvannsanlegget i gang.

Som vedlegg i denne innkallingen finner du også konkrete pristilbud og analyser utarbeidet av Dråpe Entreprenør. Dette underlagsmaterialet gjennomgås av OBOS Prosjekt og Dråpe Entreprenør på det fysiske møtet 18. oktober. Der vil det også være mulighet for å få svar på spørsmål knyttet til installasjonene og beregningene som er gjort.

Styret ønsker i denne saken ikke å gi en konkret anbefaling om vedtak, men vi setter opp et alternativ for avstemming basert på den informasjonen som er innhentet og som ligger ved innkallingen.

I underlagsmaterialet vil du se at beregninger tyder på en klar lønnsomhet over tid for særlig varmepumpeanlegg. Styret minner imidlertid om at de beregningene som er gjort tar utgangspunkt i en strømpris på 150 øre/kWh samt en fast årlig økning i prisene. Det er for tiden lite som tyder på at dette estimatet er for høyt, men det er likevel ikke mulig å garantere fremtidige priser eller lønnsomhet for noen av investeringene som foreslås her.

Styret vil uansett anbefale at en avgjørelse om installasjon av solcelleanlegg utsettes til neste år og at vurderingen tas på neste ordinære generalforsamling i 2023. Noe av årsaken er at installasjon av solcelleanlegg krever omtekking og forsterkning av taket. Disse tiltakene er det ikke innhentet fullstendig pris på foreløpig, og det er knyttet en del usikkerhet til hvor mye grunnarbeid som må gjøres på taket før et solcelleanlegg kan komme på plass.

Styret legger uansett fram tilbudene både på varmepumpeanlegg og på solcelleanlegg slik at man kan se omfanget av investeringer og beregninger av effekt. og sammenligne disse

Ved et eventuelt positivt vedtak om installasjon av varmepumpeanlegg vil det bli inngått en avtale med Dråpe Entreprenør AS som totalentreprenør og prosjektleder. Det må beregnes en standard margin på 10% tillegg for uforutsette kostnader. Et vedtak må tas med forbehold om lånefinansiering.

Styret viser til det vedlagte underlagsmaterialet og pristilbudet på varmepumpeanlegg på s. 47-48. Totalsum for installasjonen er 3.061.250,-, med tillegg av inntil 10% for uforutsette kostnader. Det må påregnes noe prosjektstyringskostnader utover det som omfattes av tilbudet, men dette beregnes i tilfelle dekket gjennom ordinært driftsbudsjett.

Borettslaget har begrenset med oppsparte midler til dekning av et slikt tiltak. Hoveddelen av kostnaden vil derfor måtte dekkes gjennom lån. Særlig med utsiktene til økte renter er det sannsynlig at dette vil gi en viss økning i felleskostnadene. Nøyaktig beregning av en slik økning kan ikke fastslås før budsjettering i første kvartal i 2023.

En eventuell installasjon av varmepumpeanlegg vil kunne utføres i første halvdel av 2023 og ferdigstilles i siste halvdel av 2023.

Installasjon av anlegget vil ikke påføre beboerne vesentlig ulempe. Arbeidene vil foregå i fellesarealer som tak, tekniske boder og berederrom og vil i liten grad berøre fellesarealer der beboerne ferdes.

Alternativ for vedtak:

Borettslaget inngår avtale med Dråpe Entreprenør AS om installasjon av varmepumpeanlegg og tilhørende styringssystem som kobler ventilasjonsanlegget opp mot oppvarming av vann. Totalkostnad for tiltaket er kr. 3.061.250,-. Vedtaket forutsetter lånefinansiering. Generalforsamlingen stemmer ja eller nei til det fremlagte alternativet.

Antall stemmer for vedtaket: **45**

Antall stemmer mot vedtaket: **12**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Forslaget ble vedtatt

Oslo, 18.oktober.2022

*Are Solberg /s/
Møteleder/protokollfører*

*Silje Hjørungnes /s/
Protokollvitne*

*May Våtvik /s/
Protokollvitne*