

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling

Til andelseiere i Vøientunet Borettslag

Styret i Vøientunet Borettslag kaller inn til ekstraordinær generalforsamling.

I innkallingen finner du sakslisten og nærmere informasjon om sakene som skal behandles.

Dato: torsdag 15.10.2026
Tid: 18:00
Møteform: digitalt møte via / fysisk møte på På teams

Praktisk informasjon om det digitale møtet

Møtet gjennomføres digitalt På teams. Du finner lenke og informasjon om hvordan du kobler deg til nedenfor.

Vi anbefaler at du logger deg inn noen minutter før møtestart. For at vi enkelt skal kunne registrere hvem som deltar, ber vi deg logge inn med fullt navn.

Bli med:https://teams.microsoft.com/meet/376302525670770?p=ditxkjp6uMLNpx1bMs
Møte-ID:376 302 525 670 770
Passord:fa9rU6Dn

Møteleder vil ved møtestart informere om hvordan du ber om ordet, og hvordan avstemninger gjennomføres.

Har du spørsmål om deltakelse eller gjennomføringen av møtet, kan du kontakte styret eller deres rådgiver i OBF.

- -

Kan du ikke delta?

Fullmakt

Du kan gi en annen person fullmakt til å møte og stemme på dine vegne. I *borettslag* kan man bare motta fullmakt for *én andel*.

Fullmakten gjelder for ekstraordinær generalforsamling i **Vøientunet Borettslag** torsdag 15.10.2026 og kan trekkes tilbake når som helst før eller under møtet.

Fullmakt til å møte og stemme på mine vegne gis til:

Navn på fullmektig: _____

Fullmaktsgiver / andelseier:

Navn: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

For å gjøre registreringen ved møtestart enklere, ber vi om at fullmakten sendes til styret.voientunet@gmail.com på forhånd.

Saksliste for ekstraordinær generalforsamling i Vøientunet Borettslag

1. Konstituering

1.1 Registrering av møtedeltakere og fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Magnus Baumann (OBF) velges som møteleder.

1.3 Valg av protokollfører og protokollvitne

Forslag til vedtak: Magnus Baumann velges til å føre protokollen. Møteleder og én andelseier velges til å undertegne protokollen.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Saker til behandling

2.1 Beslutning om vedlikeholdstiltak

Bakgrunn
Det er behov for å vedlikeholde fasade og vinduer i Vøientunet. Vinduene ble sist skiftet en gang på 1980-tallet. Fasaden må rehabiliteres i løpet av få år for å unngå strukturelle skader på bygget og risiko for at deler av fasaden løsner.

Tilbud
Styret har mottatt tilbud fra Rørprosjekt for utskifting av vinduer og rehabilitering av fasade. Begge tiltakene anses som vedlikehold av eiendommen og ligger innenfor styrets mandat å beslutte.

Prosjektkostnadene, inklusive merverdiavgift, er:

- Vinduer alene: kr 14 365 000
- Fasade alene: kr 5 995 000
- Begge tiltak utført samtidig: kr 20 360 000 (kr 19,2-19,4 mill etter forventet støtte)

Da dette er store lånebeløp har styret valgt å kalle inn til generalforsamling for å bestemme omfanget av vedlikehold som må gjøres.

Styret har besluttet at ca 2,5 MNOK av borettslagets egenkapital, opptjent fra loft- og kjellerutbygginger, skal benyttes til å delfinansiere tiltaket.

Spørsmål til generalforsamlingen
Generalforsamlingen skal ta stilling til om begge tiltakene skal iverksettes nå, eller om fasaderehabiliteringen skal utsettes noen år.

Utsettelse av ett av tiltakene vil redusere de kortsiktige kostnadene. Totalkostnaden vil imidlertid bli høyere, ettersom det er økonomiske fordeler ved å gjennomføre tiltakene samlet (stillas, rigg, drift av arbeidsplass). Det må også forventes at byggekostnadene vil kunne øke utover 2027, da det nå er mindre aktivitet.

Entreprenørens prosjektbeskrivelse følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Det stemmes over følgende alternativ:

1) Borettslaget skal skifte vinduer og renovere fasaden.

2) Borettslaget skal kun skifte vinduer.

Det er ikke et alternativ ikke å gjøre noe, all den tid dette er nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at generalforsamlingen vedtar alternativ 1 (begge tiltak). Styret begrunner dette med at det er ønskelig å begrense kostnadene, samt hensynta belastningen for beboerne ved å redusere omfanget og varigheten av arbeider, stillasbruk og andre praktiske ulemper knyttet til gjennomføringen av prosjektene hver for seg.

2.2 Lånefinansiering

Prosjektet er dyrt og må lånefinansieres.
Ettersom dette blir et stort lån har Borettslaget en mulighet til å få senket renten på lånene de har i dag hos Handelsbanken og har valgt å fremme dette alternativet til generalforsamlingen. Flere tilbud har blitt vurdert.

Styret foreslår at borettslaget derfor tar opp lån for å finansiere prosjektet, samt refinansierer eksisterende lån med en total løpetid på 30 år.

Styret anbefaler **ikke** at det etableres IN-ordning på lånet p.t., da man forventer flere lofts og kjellerutbygginger i nær fremtid, og midler herfra med fordel kan brukes til å nedbetale gjelden delvis. Dette er ikke mulig dersom man har IN-ordning på lånet. For spørsmål om denne ordningen henvises til forretningsfører Magnus. Det er mulig å etablere slik ordning i fremtiden.

Forslag til vedtak: Vøientunet Borettslag, 952789139, vedtar å ta opp lån i Svenska Handelsbanken NUF pålydene kr 33 000 000 / 27 000 000 til **utskifting av vidnuer** og **rehabilitering av fasade samt refinansiering av allerede eksisterende gjeld 14 470 173**. Lånets løpetid skal være 30 år fra opptaket.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at generalforsamlingen vedtar forslaget om å ta opp det nevnte lånet, samt refinansierer eksisterende lån hos Svenska Handelsbanken.

Godkjenning av protokoll

Det forelå ingen innvendinger til protokollen på møtet. Møtet ble hevet kl.



VØIENTUNET BORETTSLAG

BEVARER SJELEN. LØFTER HELHETEN.

Antikvariske vinduer, fasadereparasjon og maling

KONTRAKTSSUM FOR BESKREVET OMFANG

kr 20 360 000

inkl. mva. | kr 16 288 000 eks. mva.

TILBUDSNUMMER	DATO	GYLDIGHET	KONTAKT
NEO-26-080	11.08.2026	30 dager	Frode Mikkelsen

ET HELHETLIG LØFT FOR EIENDOMMEN

NEO samler vinduer, fasade, murerarbeider, søknader, koordinering og dokumentasjon i én totalentreprise. Styret får én ansvarlig kontraktspart fra første avklaring til ferdig FDV.

INVESTERING OG BESLUTNING

ET TYDELIG BESLUTNINGSGRUNNLAG

Pris, forventet støtte og de viktigste forutsetningene samlet på én side.

VINDUER

kr 14 365 000

komplett inkl. arbeid

FASADE

kr 5 995 000

vask, maling og murer

FORVENTET STØTTE

kr 1,0-1,2 mill.

estimat, ikke garantert

SAMLET KONTRAKTSSUM

kr 20 360 000 inkl. mva.

NETTOESTIMAT ETTER FORVENTET STØTTE

ca. kr 19,2-19,4 mill.

DETTE INNGÅR I FASTPRISEN

- Antikvariske vinduer med komplett montering og tilpasning.
- Full fasadevask, to strøk maling og inntil 500 timer murerarbeid.
- Søknadsarbeid og oppfølging mot PBE, Byantikvaren og Klimaetaten.
- Prosjektstyring, beboerkommunikasjon, HMS, SHA og kvalitetskontroll.
- Overtakelse, mangeloppfølging og komplett FDV-dokumentasjon.

PRISFORUTSETNINGER

- Fastprisen gjelder det beskrevne omfanget og normale, påregnelige forhold.
- Kontraktsummen indeksreguleres etter totalindeksmetoden iht. NS 8407.
- Arbeid utover inkluderte 500 timer murerarbeid utføres kun etter skriftlig bestilling.
- Offentlige gebyrer faktureres som dokumenterte utlegg uten påslag.
- Ekstraordinære skjulte forhold varsles og avklares før arbeid bestilles.
- Støttebeløpet er et estimat og trekkes ikke fra kontraktssummen. kontraktssummen.

STYRETS BESLUTNING OG NESTE STEG

1 PRINSIPPBESLUTNING

Styret beslutter å gå videre med myndighets- og tilskuddsløpet.

2 KONTRAKTSAVKLARING

Betalingsplan, sikkerhet og fremdrift fastsettes i kontrakten.

3 BESTILLING

Vinduene bestilles etter klimatilsagn og nødvendige godkjenninger.

ÉN ANSVARLIG

fra avklaring til FDV

FAST PRIS

for beskrevet omfang

MYNDIGHETER

søknadsarbeid inkludert

REKLAMASJON

fem års oppfølging

ANTIKVARISKE VINDUER

BEVARINGSRIKTIG UTTRYKK. MODERNE YTELSE.

Spesialproduserte vinduer med dokumenterte energiegenskaper og komplette tilpasningsarbeider.

U-VERDI VINDU	U-VERDI GLASS	VINDUSAREAL	ENERGIGLASS
1,0	0,63	ca. 686 m²	3-lags
W/m²K	W/m²K	19 vindustyper	argon og energibelegg

NYE ANTIKVARISKE VINDUER

- Spesiallagde trevinduer i laminert kvistfri furu, tilnærmet originalvinduene fra byggeåret.
- Kittfals, 22 mm sprosser i ytre glass og galvaniserte Osloknopphengsler.
- Overflatebehandling NCS S 0500 N innvendig og utvendig.
- Barnesikring på alle åpningsbare vinduer.
- Buede og runde vinduer i fellesareal beholdes og rehabiliteres i samme farge.

KOMPLETT ARBEID INKLUDERT

- Montering med utforinger, gerikter, lister og fug på alle fire sider.
- Smyglist på tre sider og utvendig fugetetting mot sålbenk.
- Søknadsarbeid og oppfølging mot PBE, Byantikvaren og Klimaetaten.

BYANTIKVARENS KRAV ER IVARETATT

Kittfals, sprosser, profiler og beslag utføres tilnærmet identisk med originalene. Farge- og materialprøver dokumenteres og avklares med Byantikvaren før bestilling.

LYDDEMPING SOM OPSJON RwCtr 31 / 35 / 41 dB kan leveres på aktuelle posisjoner og prises etter konkret bestilling.



LEVERANSEGRUNNLAG

19 vindustyper (V1-V19). Detaljert leveranseskjema følger som eget vedlegg på 9 sider.

FASADEBEHANDLING OG MURERARBEIDER

ÉN KOORDINERT FASADELEVERANSE

Vask, overflatebehandling, reparasjoner og ferdigstillelse samlet under ett ansvar.

MURERARBEID INKLUDERT

500 timer

for utbedring av sprekker og slitasje

FASTPRIS FOR BESKREVET OMFANG

NEO koordinerer murer, maler, blikkenslager og vindusmontør. Arbeid utover inkluderte 500 timer utføres kun etter skriftlig bestilling.

VASK OG MALING

- Full fasadevask av alle berørte fasader.
- To strøk maling etter nødvendig forbehandling og grunning.
- Farge og produkttype etter avtale med Byantikvaren.
- Overflatebehandling av smyglister og beslag.

REPARASJONER OG TILPASNINGER

- Utbedring av sprekker og slitasje i fasaden.
- Utbedring av skadet puss og mørtel i fasadepartiene.
- Tilpasning og fornying av utvendige beslag og bunnsviller.
- Utbedring av råteskader i tilstøtende treverk.

DETTE INNGÅR

- ✓ SHA-plan, HMS og kvalitetskontroll
- ✓ Søppelhåndtering og minimum 60 % sortering
- ✓ Gerikter, lister, fug og utforinger



TYDELIG OMFANGSGRENSE

Fastprisen omfatter full fasadevask, to strøk maling og inntil 500 timer murerarbeid for utbedring av sprekker og slitasje i fasaden. Arbeid utover dette og eventuelle asbestfunn varsles og avklares skriftlig før utførelse. Ved funn av asbest blir nødvendige tiltak et tillegg. Arbeidet utføres i tråd med asbestforskriften.

GJENNOMFØRING OG KVALITET

FRA FØRSTE AVKLARING TIL FERDIG FDV

Styret får ett kontaktpunkt, tydelig rapportering og koordinert beboerkommunikasjon.

PROSJEKTOPPFØLGING

- Oppstartsmøte, organisasjonsplan og detaljert fremdriftsplan.
- Fast kontaktperson for styret og beboerne gjennom hele prosjektet.
- Informasjonsskriv, adgangsplanlegging og dørvarsel to dager før arbeid.
- Byggemøter hver 14. dag med referat og beslutningsliste.
- Rapportering om fremdrift, økonomi, avvik og nødvendige beslutninger.
- Overtakelsesbefaring, mangeloppfølging og komplett FDV.

MYNDIGHETER, HMS OG KVALITET

- PBE: søknadsplikt, ansvarlig søker, underlag, nabovarsling og oppfølging.
- Byantikvaren: vindusløsning, fasadebehandling, farge- og materialprøver.
- Klimaetaten: tilskuddssøknad, energidokumentasjon, sluttrapport og utbetaling.
- Prosjektspesifikk SHA-plan, vernerunder og sikring av arbeidssted.
- Dokumentert kvalitetskontroll og minimum 60 % kildesortering.
- Fem års reklamasjonstid etter kontrakten.

SLIK FØLGER VI BORETTSLAGET

1 AVKLARINGER

Behov, produktvalg, myndighetsløp og kontraktsrammer.

2 KLIMATILSAGN

Tilskuddssøknad og avklaring før bestilling.

3 KONTROLLMÅLING

Endelige mål og produktunderlag kvalitetssikres.

4 UTFØRELSE

Koordinert fremdrift med løpende beboervarsling.

5 OVERTAKELSE

Befaring, protokoll og eventuell mangeloppfølging.

6 FDV

Komplett dokumentasjon og reklamasjonsoppfølging.

SLIK RAPPORTERER VI TIL STYRET

FREMDRIFT

status mot plan

ØKONOMI

kontrakt og endringer

AVVIK

årsak og tiltak

BESLUTNINGER

klart ansvar og frist

ÉN KONTRAKT. ETT KONTAKTPUNKT. FULL OVERSIKT.

Styret slipper å koordinere håndverkere, leverandører og offentlige instanser på egen hånd.

FORUTSETNINGER OG KONTRAKT

FORUTSIGBARHET FØR OPPSTART

Prisregulering, omfangsgrenser og videre kontraktsavklaringer presentert tydelig.

KONTRAKTSFORUTSETNINGER

- Endelig avtale inngås som totalentreprise med NS 8407 som kontraktsgrunnlag, med avtalte presiseringer.
- Indeksregulering etter totalindeksmetoden pkt. 26.2 og SSBs indeks «Boligblokk, i alt».
- Fri tilgang til enhetene innenfor ordinær arbeidstid. Urasjonell drift eller manglende tilgang kan gi tillegg.
- NEOs rigg og løpende drift inngår. Oppdragsgiver stiller egnet riggplass til disposisjon.
- NEO er ikke ansvarlig for skjulte elektriske anlegg eller undertrykk etter vindusutskiftning med mindre tiltak er bestilt.
- Vinduene bestilles først etter klimatilsagn og nødvendige myndighetsavklaringer.
- Betalingsplan, sikkerhetsstillelse, eventuell innestående, oppstart og byggetid fastsettes i signert kontrakt før oppstart.

FORHOLD SOM KAN ENDRE PRISEN

- Indeksregulering frem til og gjennom byggeperioden.
- Skriftlig bestilte endringer og tilleggsarbeider.
- Murerarbeid utover inkluderte 500 timer.
- Eventuelle asbestfunn. Nødvendige tiltak er tillegg og utføres i tråd med asbestforskriften.
- Dokumenterte offentlige gebyrer uten påslag.
- Manglende tilgang eller annen urasjonell drift.

TILLEGGSARBEIDER - TIMEPRISER

FAG	EKS. MVA.	INKL. MVA.
Prosjektleder	kr 1 020	**kr 1 275**
Tømrer	kr 780	**kr 975**
Maler / Murer	kr 770	**kr 962,50**
Elektriker	kr 1 070	**kr 1 337,50**

Materialer og underentreprenører: 15 % påslag. Reisetid faktureres.

VIDERE PROSESS

1 AVKLARING

Styret gjennomgår tilbudet og samler spørsmål.

2 KONTRAKT

Partene fastsetter betalingsplan og fremdrift.

3 OPPSTART

Søknader og kontrollmåling igangsettes.

Frode Mikkelsen

Daglig leder, NEO Norsk Energioptimalisering AS

+47 932 96 666 | frode@rorprosjekt.no

Vedlegg: Leveranseskjema vinduer (9 sider)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Vøientunet Borettslag torsdag 15.10.2026 kl. 18:00 - På teams.

1. Konstituering

1.1 Registrering av møtedeltakere og fullmakter

Tilstede var 41 andelseiere, og 5 ved fullmakt.

Anna sulcz måtte dra klokken 19 og vil etter dette gi sin fullmakt. Generalforsamlingen hadde ingen innvendinger til dette.

Vedtak:

Møtelisten ble godkjent, og alle fullmakter ble godkjent.

Nico Rasmussen ble gitt anledning til å uttale seg ifm sak 2.1

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder

1.3 Valg av protokollfører og protokollvitne

Vedtak:

Magnus Baumann ble valgt til å føre protokollen. Møteleder og Hallvard Thorkildsen ble valgt til å undertegne protokollen.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent og møtet ble lovlig satt.

2. Saker til behandling

2.1 Beslutning om vedlikeholdstiltak

Bakgrunn

Det er behov for å vedlikeholde fasade og vinduer i Vøientunet. Vinduene ble sist skiftet en gang på 1980-tallet. Fasaden må rehabiliteres i løpet av få år for å unngå strukturelle skader på bygget og risiko for at deler av fasaden løsner.

Tilbud

Styret har mottatt tilbud fra Rørprosjekt for utskifting av vinduer og rehabilitering av fasade. Begge tiltakene anses som vedlikehold av eiendommen og ligger innenfor styrets mandat å beslutte.

Prosjektkostnadene, inklusive merverdiavgift, er:

- Vinduer alene: kr 14 365 000

- Fasade alene: kr 5 995 000
- Begge tiltak utført samtidig: kr 20 360 000 (kr 19,2-19,4 mill etter forventet støtte)

Da dette er store lånebeløp har styret valgt å kalle inn til generalforsamling for å bestemme omfanget av vedlikehold som må gjøres.

Styret har besluttet at ca 2,5 MNOK av borettslagets egenkapital, opptjent fra loft- og kjellerutbygginger, skal benyttes til å delfinansiere tiltaket.

Spørsmål til generalforsamlingen
Generalforsamlingen skal ta stilling til om begge tiltakene skal iverksettes nå, eller om fasaderehabiliteringen skal utsettes noen år.

Utsettelse av ett av tiltakene vil redusere de kortsiktige kostnadene. Totalkostnaden vil imidlertid bli høyere, ettersom det er økonomiske fordeler ved å gjennomføre tiltakene samlet (stillas, rigg, drift av arbeidsplass). Det må også forventes at byggekostnadene vil kunne øke utover 2027, da det nå er mindre aktivitet.

Entreprenørens prosjektbeskrivelse følger vedlagt.

Vedtak:
Det ble med 39 stemmer for vedtatt at borettslaget skal skifte vinduer og renovere fasaden.

2.2 Lånefinansiering

Prosjektet er dyrt og må lånefinansieres.
Ettersom dette blir et stort lån har Borettslaget en mulighet til å få senket renten på lånene de har i dag hos Handelsbanken og har valgt å fremme dette alternativet til generalforsamlingen. Flere tilbud har blitt vurdert.

Styret foreslår at borettslaget derfor tar opp lån for å finansiere prosjektet, samt refinansierer eksisterende lån med en total løpetid på 30 år.

Styret anbefaler **ikke** at det etableres IN-ordning på lånet p.t., da man forventer flere lofts og kjellerutbygginger i nær fremtid, og midler herfra med fordel kan brukes til å nedbetale gjelden delvis. Dette er ikke mulig dersom man har IN-ordning på lånet.
For spørsmål om denne ordningen henvises til forretningsfører Magnus. Det er mulig å etablere slik ordning i fremtiden.

- Oppstilling på lånebeløpet er som følger:
  - Prosjektets kostnad: kr 20 360 000
  - Eksiterende fellesgjeld til refinansiering: c. 16 029 907
- Totalt kr 36 389 907
  - Forventet støtte ca 1 000 000
  - Egenkapital til fratrekk kr 2 500 000
- Total med fratrekk kr 32 889 907, rundet av til kr 33 000 000

Vedtak:
Borettslaget Vøientunet vedtok i dag å ta opp lån i Svenska Handelsbanken NUF på kr 33 000 000. til utsifting av vinduer, oppussing av fasade og refinansiering av eksisterende gjeld. Lånets løpetid skal være 30 år.

Det forelå ingen innvendinger til protokollen på møtet. Møtet ble hevet kl. 19:20.

Protokoll ekstraordinært møte for Vøientunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	16.10.2026
Protokollvitne	Hallvard Thorkildsen (sign.)	15.10.2026