

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 13.03.24 Side 1 av 3

Møllebakken borettslag	Vår ref.: 859/29	Fødselsdato eier: 05.05.1990
Sandakerveien 10 H	Type: Borettslag frittstående	
0473 OSLO	Eiere: Kristine Hedenstad, Jørgen Nilsen Hedenstad	
Organisasjonsnr: 983 816 223	Andelsnr: 29	

1: Felleskostnader

Tot. innnev. måned: 6 963

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 224
	Tillegg bredbånd	113
	Renter felleslån nr 81225	1 086
	Renter IN-lån	405
	Avdrag IN-lån	440
	Avdrag felleslån nr 81225	1 620
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	75

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	325 428	Gjeld siste årsoppg.:	325 428
Klient ajourf. lån:	39 567 806,38	Klient gj. s. årsoppg.:	37 839 829

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987175926, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2024: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48.0033

Saldo per 13.03.2024: 8 857 648

Andel av saldo: 88 004

Første termin: 30.06.2018 Første avdrag: 30.01.1961 (siste termin 31.12.2035)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987181225, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2024: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 13.03.2024: 28 982 181

Andel av saldo: 237 425

Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.06.2033)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Cathrine Karlsen

Adresse: HANS NORDAHL'S GATE 96 A

Postnr/-sted: 0485 OSLO

Telefon: Mob.: 41623700

E-post: styret@mollebakken.com

Webside: www.mollebakken.com

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 13.03.24 Side 2 av 3

Møllebakken borettslag	Vår ref.: 859/29	Fødselsdato eier: 05.05.1990
Sandakerveien 10 H	Type: Borettslag frittstående	
0473 OSLO	Eiere: Kristine Hedenstad, Jørgen Nilsen Hedenstad	
Organisasjonsnr: 983 816 223		

5: Restanse felleskostnader pr. 13.03.2024

Utestående saldo:	-87,55		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	87,55
Andre krav:	-87,55		

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	325 428	Andre inntekter:	1 656
Annen formue:	54 084	Utgifter:	16 594		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	190 520
Andelsnr:	29	Partialobligasjonsnr:	29

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1936		
Gårds/bruksnr:	225/227		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6465

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586835
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Møllebakken borettslag ligger idyllisk til i bydel Sagene. Vi holder til i området øvre Grünerløkka/nedre Torshov, med Akerselva som nærmeste nabo.

Bygget vårt ble oppført i 1935/1936, og var i kommunalt eie frem til 2001. Da kjøpte beboerne blokka og dannet borettslaget Møllebakken, som består av 146 leiligheter fordelt på 12 oppganger.

Borettslaget har egen nettside: www.mollebakken.com Her ligger endel praktisk info for beboere og andre interesserte. Beboere bes benytte kontaktskjema her for spørsmål til styret.

Andre spesielle opplysninger: Borettslaget eier tre andelsleiligheter, samt ett forr.lokale, som leies ut. Styret har fullmakt til å selge samtlige fem boligandeler, noe som vil kunne redusere øvrige leiligheters andel fellesgjeld.

Selskapstype: Frittstående borettslag.

Oppvarming: Fjernvarme - felles oppvarming m/radiatorer i eiendommen. Felleskostnadene er inkl. fyring og varmt vann.

Borettslaget har inngått en "Bevar vedlikeholdsavtale med Usbl".

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslagene. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier dersom det tilfalles eiendomsskatt på andelen. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Det er ingen forkjøpsrett-regler i borettslaget.

Kontakt med styret oppnås best via hjemmesiden og eget kontaktskjema eller via e-post: styret@mollebakken.com

Kunden har sagt opp sin avtale med Usbl og vil fra 01.04.2024 ha ny forretningsfører. Ved omsetning og/eller eierskiftemelding registrert hos Usbl inn6en denne datoen, vil eierskiftegebyr faktureres av Usbl. OBOS blir ny forretningsfører.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 13.03.24 Side 3 av 3

Møllebakken borettslag

Vår ref.: 859/29

Fødselsdato eier: 05.05.1990

Sandakerveien 10 H

Type: Borettslag frittstående

0473 OSLO

Eiere: Kristine Hedenstad, Jørgen Nilsen Hedenstad

Organisasjonsnr: 983 816 223

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Møllebakken har et hobbyrom hvor beboere kan betale halvårlig for tilgang, kr. 250,-/halvår. Refunderes ikke/krediteres ikke delevs, ved eventuelt eierskifte.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Møllebakken borettslag

Tid og sted: Onsdag 24.05.2023 kl. 18:00 - Sagene skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Sak 1 – Orientering energisparing Møllebakken Borettslag
- 5.2 Sak 2 – Varmepumper med bergvarme
- 5.3 Sak 3 – Solceller
- 5.4 Sak 4 – Balkong

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

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.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 300 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Sak 1 – Orientering energisparing Møllebakken Borettslag

I løpet av de siste to årene har prisene for energi økt mye. Styret har av den grunn satt i gang en prosess for å kartlegge mulige energieffektiviserende tiltak for å redusere energikostnadene og karbonfotavtrykket. Det er allerede vedtatt at inntektene fra salg av andel 134 skal være øremerket slike tiltak. Gevinst fra salg på denne er 2 990 000.

Vedlagt er rapport fra energikartleggingen, og følgende to saker foreslår vedtak som tar prosjektet fremover.

5.2 Sak 2 – Varmepumper med bergvarme

Forslagsstiller
Styret

Møllebakken borettslag får i dag fjernvarme levert fra Hafslund Oslo Celsio. Fjernvarmeprisen følger strømprisen og har de siste årene vært svært høy.

Ved å konvertere til bergvarmepumpe vil årlig innkjøpt energi reduseres betraktelig. Årlig fjernvarmeforbruk ligger på rundt 900.000 kWh/år for Møllebakken borettslag, mens et bergvarmepumpeanlegg vil ha et årlig strømforbruk på rundt 300.000 kWh/år. Det vil si at innkjøpt energi reduseres med rundt 2/3.

Prosjektet innebærer at det må etableres en brønnpark utendørs på rundt 20 energibrønner. Det vil medføre en del gravearbeider utendørs for å koble brønnene sammen og føre de inn til teknisk rom. Etter prosjektet er gjennomført vil uteområdene reetableres til dagens tilstand, og det vil ikke bli noen synlige endringer

annet enn ett eller to kumløkk.

De nye varmpumpene kobles på eksisterende varmeanlegg og erstatter dagens fjernvarmesentral. Det vil trolig ikke være behov for å gjennomføre noen tiltak i leilighetene.

Prosjektet er forventet å koste mellom 8.000.000 – 10.000.000 kr, og har en forventet inntjeningstid på mellom 12-18 år. Ved innhenting av tilbud fra entreprenører vil man få en mer konkret prosjektpris.

Vedtak krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at styret henter priser på dette prosjektet, og setter i gang arbeidet så lenge tilbudet er lavere enn, eller tilsvarende, estimert sum.

Styrets innstilling: Generalforsamling vedtar at styret henter priser på dette prosjektet, og setter i gang arbeidet så lenge tilbudet er lavere enn, eller tilsvarende, estimert sum.

5.3 Sak 3 – Solceller

Forslagsstiller
Styret

Taket i Møllebakken borettslag er stort sett tekket med takstein. Taket er øst-vestvendt og er godt egnet for takmonterte solceller. Bygget er oppført på Gul liste som innebærer at det må søkes og godkjennes på forhånd før et eventuelt prosjekt settes i gang.

Solcellene vil levere strøm til fellesstrømanlegget i borettslaget. Dersom det monteres bergvarmepumper, vil strømmen fra solcellene kunne være med på å drive disse. De kan også levere til felles belysning eller eventuelle ladeplasser for elbil.

Ved montering av rundt 120 solcellepaneler vil man oppnå en årlig produksjon på rundt 50.000 kWh/år. Et slikt anlegg er anslått å koste rundt 900.000 – 1.200.000 inkludert solcelletilskudd fra Oslo kommune. Forventet inntjeningstid er rundt 20-25 år. Før et slikt prosjekt kan iverksettes må taket utredes. Tiltaket bør ikke gjennomføres dersom det er planlagt utskifting av tak i løpet av de neste 20 årene.

Vedtak krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at styret henter priser på dette prosjektet, og setter i gang arbeidet så lenge tilbudet er lavere enn, eller tilsvarende, estimert sum. At taket ikke har behov for utskifting de neste 20 årene er også et forbehold.

Styrets innstilling: Generalforsamling vedtar at styret henter priser på dette prosjektet, og setter i gang arbeidet så lenge tilbudet er lavere enn, eller tilsvarende, estimert sum.

5.4 Sak 4 – Balkong

Forslagsstiller
Andelseier 65

Andelseier ønsker navn til en liste på andre som ønsker å bygge balkong og søke byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten med bakgrunn i liste. Dette vil gjelde andelseiere som har endeleiligheter i den høyeste delen av blokken, og andelseiere som har leiligheter i T over kaféen. Andelseier har forhørt seg med Byantikvaren som har avslått søknad to ganger.

Forslag til vedtak: Generalforsamling godkjenner at andelseier sammen med liste kan søke om byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten.

Styrets innstilling: Generalforsamling godkjenner at andelseier sammen med liste kan søke om byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Chris Aadland (verv fullført)
Styremedlem, Andrew Joseph Sellers
Styremedlem, Matias Justvik (verv fullført)
Styremedlem, Nicholas Thuve (avslutter verv)
Styremedlem, Zita Asdal
Varamedlem, Eli Bjørnøy Urke (verv fullført)
Varamedlem, Tonje Helene Hiis (verv fullført)

6.1 Valg av leder

Verv som styreleder er ledig. Ingen andelseiere har meldt interesse for vervet og styret har hentet tilbud fra ekstern styreleder.

Forslag til vedtak: Cathrine Karlsen blir valgt som ny styreleder

Styrets innstilling: Cathrine Karlsen blir valgt som ny styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det blir to ledige verv i styret. Tre andelseiere har meldt interesse og stiller til valg

Sigurd Winsnes andel 48

Silje Aune andel 37

Aida Zulic andel 127

Forslag til vedtak: 1) Sigurd Winsnes blir valgt som nytt styremedlem

2) Silje Aune blir valgt som nytt styremedlem

3) Aida Zulic blir valgt som nytt styremedlem

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det blir to ledige verv som varamedlem i styret. Én andelseier har meldt seg til dette vervet.

Ingrid Madland andel 44

Forslag til vedtak: Ingrid Madland blir valgt som nytt varamedlem

Styrets innstilling: Ingrid Madland blir valgt som nytt varamedlem

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 976 526	1 823 822
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	6 812 940	3 530 051
Tilbakeføring av avskrivning	63 686	63 686
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	-2 990 482	0
Kjøp / salg anleggsmidler	2 990 482	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 218 990	-3 384 071
Endringer i andre langsiktige poster	278 606	-56 962
B. Årets endring disponible midler	3 936 242	152 704
C. Disponible midler	5 912 768	1 976 526
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	40 428	20 604
Forskuddsbetalte forsikr.premie	103 274	93 460
Andre forskuddsbet. kostnader	93 104	31 083
Bank IN betalinger	110	115
Driftskonto	7 166 967	2 543 224
Andre bankinnskudd	5	5
Leverandører	-1 210 973	-411 133
Påløpne renter langsiktig gjeld	-8 973	-4 346
Mellomregning finansieringsforetak	-22 656	-16 666
IN konto betalinger	-111	-109
Påløpte energikostnader	-217 486	-261 409
Måleravregning	-2 257	-457
Forskudd / overdekning	-28 664	-17 845
Disponible midler	5 912 768	1 976 526

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet per 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Møllebakken borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 061 722	8 780 564	9 110 707	9 801 210
Leie forretningslokaler	1	160 704	155 424	160 787	161 000
Sum leieinntekt		9 222 426	8 935 988	9 271 494	9 962 210
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	2 990 482	0	0	0
Diverse inntekt	3	16 536	17 458	16 000	16 000
Sum annen inntekt		3 007 018	17 458	16 000	16 000
Sum inntekt		12 229 444	8 953 446	9 287 494	9 978 210
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	42 300	42 300	43 000	43 000
Styrehonorar	4	300 000	300 000	300 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	63 686	63 686	64 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	6	1 263 239	1 292 504	905 000	955 000
Kostnad eiendom/lokale	7	501 788	563 921	501 000	533 000
Kommunale avgifter/renovasjon	8	824 429	792 945	815 000	1 184 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	9 747	7 253	10 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	30 578	8 551	13 000	21 000
Reparasjon og vedlikehold	11	424 722	876 401	1 401 000	1 295 000
Revisjonshonorar		10 664	10 337	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar		232 187	223 903	232 000	247 000
Andre honorar	12	109 165	38 642	46 500	56 000
Kontorkostnad		4 225	3 358	6 000	9 000
TV/bredbånd		183 590	175 699	182 000	197 000
Forsikring		429 466	397 480	434 000	473 000
Andre kostnader	13	9 308	3 725	16 500	19 000
Sum kostnad		4 439 092	4 800 705	4 982 000	5 355 000
Driftsresultat før IN		7 790 352	4 152 741	4 305 494	4 623 210
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		123 993	127 512	0	0
Driftsresultat etter IN		7 914 345	4 280 253	4 305 494	4 623 210
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		43 437	1 229	0	0
Rentekostnad		1 144 842	751 430	664 000	1 309 000
Netto finansposter		1 101 405	750 201	664 000	1 309 000
Årsresultat		6 812 940	3 530 051	3 641 494	3 314 210
Overført til/fra annen egenkapital		6 812 940	3 530 051	0	0
SUM OVERFØRINGER		6 812 940	3 530 051	0	0

Balanse 2022 Møllebakken borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	77 256 595	77 256 595
Andre driftsmidler	5	437 470	501 156
Sum anleggsmidler		77 694 065	77 757 751
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		40 428	20 604
Forskuddsbetalte kostnader		196 378	124 543
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		7 167 082	2 543 344
Sum omløpsmidler		7 403 887	2 688 492
SUM EIENDELER		85 097 953	80 446 243

Balanse 2022 Møllebakken borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 600	14 600
Sum innskutt egenkapital		14 600	14 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 597 267	10 381 727
Sum opptjent egenkapital		17 597 267	10 381 727
Sum egenkapital	14	17 611 867	10 396 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	40 839 477	44 058 467
Borettsinnskudd		23 250 000	23 250 000
IN nedbetalt fellesgjeld	15	1 905 489	2 029 482
Sum langsiktig gjeld		65 994 966	69 337 949
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		28 664	17 845
Leverandørgjeld		1 210 973	411 133
Påløpne renter		8 973	4 346
Annen kortsiktig gjeld	16	242 509	278 641
Sum kortsiktig gjeld		1 491 119	711 966
Sum gjeld		67 486 085	70 049 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 097 953	80 446 243
Pantstillelser	17	65 994 966	69 337 949

Sted: _____

Dato: _____

Chris Aadland
Styreleder

Matias Justvik
Styremedlem

Zita Asdal
Styremedlem

Nicholas Thuve
Styremedlem

Andrew Joseph Sellers
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 367 348	4 191 756
3617 Leieinntekter diverse I	11 860	10 500
3619 Dugnadstillegg	74 700	87 300
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	181 440	171 072
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	-55 651	-64 147
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 060 745	712 328
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 165 885	3 272 921
3690 Andre leieinntekter	255 395	398 834
3605 Leie forretningslokaler	160 704	155 424
Sum	9 222 426	8 935 988

Konto 3619 inneholder inn- og utbetalinger av deltagelse på dugnad.
Beløp på konto 3690 gjelder leie av plass for basestasjon og leie av forretningslokaler.

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2022	2021
3895 Bokført verdi anleggsmiddel (v/ gevinst)	2 990 482	0
Sum	2 990 482	0

Konto 3895 gjelder skattemessig gevinst ved salg av andel i eget eie.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3955 Fellesvaskeri	16 536	9 000
3990 Andre driftsinntekter	0	8 458
Sum	16 536	17 458

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	300 000	300 000
Sum	342 300	342 300

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Boligeiendomme	Tekniske anlegg	Røykvarslere fellesområder	Utendørs sykkelbod	Avfallsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	77 256 595	89 000	88 480	335 375	530 911
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	77 256 595	89 000	88 480	335 375	530 911
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	84 055	88 480	156 508	277 253
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	77 256 595	4 945	0	178 867	253 658
Årets avskrivninger :	0	5 933	0	22 358	35 394
Anskaffelsesår :	2001	2008	2015	2015	2015
Antatt levetid i år :		15	5	15	15

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, Polisenr. SP586835.

Borettslaget består av 146 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 225, b.nr 227 i Oslo kommune. Byggeår er oppgitt å være 1936. Borettslaget er oppført på eiet tomt som i følge kartverket har et areal på 4 653 kvm.

Note 6 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	54 933	45 553
6260 Fjernvarme	1 208 306	1 246 951
Sum	1 263 239	1 292 504

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	110 254	106 782
6340 Heisalarm	10 942	10 263
6360 Annet renhold	2 848	0
6361 Fast renhold	176 391	170 848
6362 Skadedyrtryddelse	-1 135	34 186
6364 Matteleie	31 696	30 704
6390 Andre driftskostnader	23 500	22 773
6391 Snømåking/strøing/feiing	72 225	66 893
6392 Containerleie/tømming	30 111	77 577
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	44 955	43 897
Sum	501 788	563 921

Konto 6360 gjelder vask av gelendere.

Konto 6362 står i kredit grunnet en tilbakebetaling fra forsikring for en skadesak i 2021.

Konto 6390 gjelder komplett vask, visuell kontroll og smøring av bevegelige deler på søppelbeholdere.

Note 8 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	824 429	792 945
Sum	824 429	792 945

Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	9 747	7 253
Sum	9 747	7 253

Konto 6420 gjelder Bevar HMS og årlig domeneavgift.

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	4 898	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 621	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 982	7 445
6552 Driftsmateriell	16 077	1 106
Sum	30 578	8 551

Konto 6552 er en samlepost og inneholder kostnader til plugg, malerkoster, borr m.m.

Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	54 035	0
6602 Vedlikehold VVS	110 415	123 180
6603 Vedlikehold elektro	52 502	215 442
6610 Andre vaktmestertjenester	38 466	3 480
6611 Vedlikehold heiser	103 782	243 948
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	5 250
6616 Vedlikehold vaskeri	16 331	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	4 375	25 714
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	96 883	20 888
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	2 433	0
6648 Vedlikehold dører og porter	20 826	218 499
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	-140 354	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	653	0
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	44 378	0
Sum	424 722	876 401

Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Konto 6602 gjelder kostnader til reparasjon av vannlekkasje, utskiftninger av kraner samt vedlikeholdsavtale med rørleggersentralen.

Konto 6603 gjelder i hovedsak utskiftninger og reparasjoner av taklamper. Det er også større kostnader knyttet til vedlikehold og service av det elektriske anlegget.

Konto 6611 gjelder i hovedsak service- og vedlikeholdsavtale til heis.

Konto 6621 gjelder div. utbedringer på varmeanlegget samt reparasjon av porttelefon.

Konto 6691 gjelder kostnader til flytting og utvask av andelen som borettslaget solgte.

Kreditsaldo på konto 6650 skyldes at kostnader til vedlikehold av borettslagets solgte andel er tilbakeført i regnskapet fra tidligere år.

Note 12 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	50 418	36 142
6730 Teknisk honorar	52 497	0
6750 Vakthold	6 250	2 500
Sum	109 165	38 642

Konto 6714 gjelder tjenester utover kundeavtalen og inneholder, IN, godkjenning av nye andelseiere, avtale om bruksoverlating samt div arbeid knyttet til fakturering/utsendelse.

Konto 6730 gjelder teknisk bistand deriblant rådgivning ifb. sprekk i tak, tilstandsrapporter og brannteknisk rådgivning.

Note 13 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	3 393	0
7719 Møter, div. styret	1 422	0
7770 Betalingskostnader	1 312	2 069
7773 Omkostninger innkreving	1 937	1 656
7790 Andre kostnader	-4	0
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	1 249	0
Sum	9 308	3 725

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 600	0	14 600
Sum innskutt egenkapital	14 600	0	14 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital andeler i eget eie	-355 921	179 356	-176 565
Årets resultat	10 737 648	7 036 184	17 773 832
Sum opptjent egenkapital	10 381 727	7 215 540	17 597 267
Sum egenkapital	10 396 327	7 215 540	17 611 867

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	83987181225	83987175926
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018
Rentesats:	4.05 %	4.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033	30.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	41 592 433	14 848 369
Lånesaldo 01.01:	33 954 749	10 103 718
Avdrag i perioden:	2 601 693	617 297
Lånesaldo 31.12:	31 353 056	9 486 421
Saldo 5 år frem i tid:	18 165 536	6 445 253
Andelssaldo 01.01:	0	2 029 482
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	123 993
Andelssaldo 31.12:	0	1 905 489
Sum pantegjeld for lån:	31 353 056	11 391 910

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987175926	3	111 108	333 324
	1	98 815	98 815
	3	97 409	292 227
	1	96 041	96 041
	10	93 324	933 240
	1	91 956	91 956
	5	89 238	446 190
	13	87 851	1 142 063
	5	86 484	432 420
	9	82 380	741 420
	2	79 662	159 324
	9	78 276	704 484
	5	68 737	343 685
	1	67 350	67 350
	34	66 001	2 244 034
	5	64 596	322 980
	5	63 228	316 140
	8	60 510	484 080
	4	59 161	236 644
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987181225	5	305 793	1 528 965
	1	271 959	271 959
	6	268 091	1 608 546
	1	264 326	264 326
	10	256 847	2 568 470
	1	253 082	253 082
	11	245 604	2 701 644

Langsiktig gjeld

15	241 787	3 626 805
5	238 022	1 190 110
14	226 727	3 174 178
2	219 249	438 498
10	215 432	2 154 320
5	189 180	945 900
1	185 363	185 363
35	181 650	6 357 750
5	177 781	888 905
6	174 017	1 044 102
9	166 538	1 498 842
4	162 825	651 300

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	217 486	261 409
2979 Andre forskudd	2 257	457
2985 Mellomregning finansieringsforetak	22 656	16 666
2997 IN konto betalinger	111	109
Sum	242 509	278 641

Konto 2937 gjelder strøm- og fjernvarme fakturaer for desember. Disse er betalt i 2023 men tilhører regnskapsåret 2022 og står derfor som gjeld ved årsskiftet.

Konto 2979 gjelder forskuddsbetalte felleskostnader fra beboerne.

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	42 744 966
Innskuddskapital	23 250 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	65 994 966
Bokført verdi av pantsatt eiendom	77 256 595

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 23 250 000-.

Resultat og balanse med noter for Møllebakken borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Møllebakken borettslag

Styreleder	Chris Aadland (sign.)	12.03.2023
Styremedlem	Matias Justvik (sign.)	10.03.2023
Styremedlem	Zita Asdal (sign.)	09.03.2023
Styremedlem	Andrew Joseph Sellers (sign.)	10.03.2023
Styremedlem	Nicholas Thuve (sign.)	09.03.2023



Til generalforsamlingen i Møllebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Møllebakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 15. mars 2023
KPMG AS



Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Møllebakken borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Chris Aadland
Styremedlem, Andrew Joseph Sellers
Styremedlem, Matias Justvik
Styremedlem, Nicholas Thuve
Styremedlem, Zita Asdal
Varamedlem, Eli Bjørnøy Urke
Varamedlem, Tonje Helene Hiis

Styret i Møllebakken borettslag består av 1 kvinne og 4 menn

Virksomhetens art

Møllebakken borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Møllebakken borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 983816223
Møllebakken borettslag består av 146 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Møllebakken borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586835. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Møllebakken borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Oppfølging utredning brannsikkerhetsrapport fra Firesafe
- Større vedlikeholdsarbeid på fjernvarmeanlegg og VVS

Styrets arbeid

- Styret har gjort noen oppgradering av vaskeriet og kjøpt en ny tørketrommel.
- Det er utredet alternative løsninger for å begrense grafitti på veggen mot elven. Det er hentet inn pris på hva det vil koste å sette opp gjerde langs tomtegrensen, eller hekk langs bygget. Men på grunn av andre vedlikeholdsprosjekter er dette foreløpig nedprioritert.
- Andel nummer 134 er solgt. Da er det kun én andel igjen i borettslagets eie.
- Styret har laget et nytt nyhetsbrev som sendes ut noen dager etter hvert styremøte er avholdt første tirsdag i måneden. Språket i nyhetsbrevet er forenklet slik at det arbeidet som blir gjort av styret er mer forståelig for alle.
- For å redusere energikostnader og klimagassutslipp har styret gjennomført en energikartlegging. Denne har fokusert på sparetiltak og lokal strømproduksjon. Tiltak legges frem på generalforsamling.
- I begynnelsen av året var det problemer med varmtvann i flere oppganger. Dette krevde mye ressurser fra styret for å løse.
- Det ble arrangert to dugnader. De siste årene har det kun vært én på grunn av koronarestriksjoner. Godt oppmøte begge gangene!
- For å øke trivsel har styret vedtatt å arrangere to arrangementer i året, utover dugnader. Dette er en flott måte for beboerne å bli bedre kjent. I desember ble det tent i bålpanne og servert gløgg og pepperkaker ved juletreet 14.12. Det blir planlagt et arrangement til sommeren.



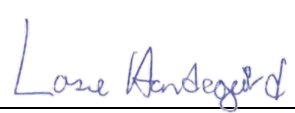
Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2023

Møllebakken borettslag

Energikartlegging



Kjelsås 01.02.2023

Kunde	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:
Møllebakken borettslag			
Prosjektnummer			
712 - 2022	Trine Vangen	Sjur Vullum Løtveit	Lasse Handegård

Innhold

1	Sammendrag	4
2	Introduksjon	5
2.1	Innledning.....	5
2.2	Prosjektorganisasjon	5
3	Beskrivelse av bygg og tekniske anlegg.....	6
3.1	Generelt.....	6
3.2	Bygning	7
3.2.1	Yttervegger	7
3.2.2	Tak	7
3.2.3	Gulv mot terreng	7
3.2.4	Vinduer og dører	7
3.3	VVS.....	8
3.3.1	Varme og varmtvann	8
3.3.2	Ventilasjon.....	9
3.4	EL	10
3.4.1	Belysning.....	10
3.5	Simulert energiforbruk SIMIEN	10
3.6	Simulert effektbehov.....	11
4	Vurdering av energiforsyningsløsninger.....	12
4.1	Fjernvarme (dagens løsning)	12
4.2	Bergvarmepumpe.....	13
4.3	Luft-til-vann varmepumpe	15
4.4	Solceller	16
5	Energipriser og forutsetninger for lønnsomhetsberegninger	17
5.1	Elektrisitetspriser.....	17
5.2	Forutsetninger for lønnsomhetsberegninger.....	18
5.3	Mulige støtteordninger	19
5.3.1	Enova	19
5.3.2	Oslo kommune	19
6	Anbefalte energiltak.....	20
6.1	Tiltak 1 - Varmepumpe med bergvarme	21
6.2	Tiltak 2 – Solceller på tak.....	22
6.3	Tiltak 3 – Sparetiltak for beboere.....	23
6.4	Tiltak 4 – Ventilasjon med varmegjenvinning	24
6.5	Tiltak 5 - Utskifting av vinduer og balkongdører	25

7	Oppsummering.....	26
	Vedlegg 1 – Resultater fra SIMIEN-simulering	28

1 Sammendrag

Møllebakken Borettslag består av en boligblokk med 146 leiligheter på øvre Grünerløkka med et oppvarmet BRA på rundt 7753 m². Bebyggelsen er fra 1936.

Det er i denne rapporten gjort en vurdering av tekniske, økonomiske og miljømessige konsekvenser av å konvertere fra dagens fjernvarmeavtale til varmepumper med bergvarme som energikilde og solcelleanlegg på tak. Tiltakene er vurdert som lønnsomme for borettslaget.

Det er også sett på andre energitiltak som kan være relevante for borettslaget, som utskiftning av vinduer og balkongdører, samt tiltak på ventilasjonssystemet. Disse tiltakene er ikke vurdert som lønnsomme i seg selv, men bør likevel vurderes som en del av generelt vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen.

Totalt er det foreslått 5 tiltak. Tiltakene vil kunne gi redusert energi-/effektforbruk og gi grunnlag for lokal energiproduksjon. Anbefalt gjennomføringsrekkefølge er som vist i oversikten under.

Tiltak for energieffektivisering:

- Tiltak 1 – Bergvarmepumpe til tappevann og varmt tappevann
- Tiltak 2 – Solceller på tak
- Tiltak 3 – Sparetiltak for beboerne
- Tiltak 4 – Ventilasjon med varmegjenvinning
- Tiltak 5 – Utskiftning av vinduer og balkongdører

Tiltak nr	Beskrivelse	Investeringskostnad (kr)	Energi-reduksjon (kWh)	CO ₂ reduksjon (tonn/år)	Nåverdi			Inntjenings tid		
					Energi pris (kr/kWh)			Energi pris (kr/kWh)		
					0,8	1,0	1,5	0,8	1,0	1,5
1	Varmepumpe med bergvarme	8 524 500	598 090	35,1	- 1 169 217	669 604	5 266 656	45,4	25,6	13,2
2	Solceller på tak	900 000	50 000	20,3	- 285 102	- 131 377	252 934	∞	47,2	18,8
3	Sparetiltak for beboere	50 000	57 133	12,6	640 123	815 779	1 254 918	1,5	1,2	0,8
4	Ventilasjon med varmegjenvinning	5 750 000	182 599	32,0	- 3 504 403	- 2 943 003	- 1 539 505	∞	∞	∞
5	Utskiftning vinduer og balkongdører	21 000 000	92 000	16,1	- 19 868 588	-19 585 735	-18 878 602	∞	∞	∞

Det anbefales at byggeier vurderer tiltakene i denne rapporten. Dersom det besluttes å gjennomføre noen av tiltakene som er foreslått, kan USBL og Siv.ing. Haga og Haugseth om ønskelig bistå med å utarbeide tilbudsbeskrivelse, innhente tilbud fra ulike entreprenører og følge opp gjennomføringen av de ulike tiltakene.

Det presiseres at alle kostnader for tiltakene er basert på erfaringspriser, priser fra leverandører og generelle vurderinger. Faktiske kostnader for gjennomføring av prosjektene vil en ikke få før det er innhentet konkrete tilbud på gjennomføring av prosjektene. Kostnadsoverslagene og lønnsomhetsberegningene i rapporten må derfor forstås som en kvalifisert beregning for å gi et best mulig underlag til beslutning om et tiltak kan være aktuelt å gjennomføre.

En beslutning på gjennomføring av et tiltak vil det derfor ofte være fornuftig å gjøre med forbehold om at faktiske tilbudspriser er innenfor en gitt ramme.

2 Introduksjon

2.1 Innledning

Møllebakken Borettslag består av en boligblokk med 146 leiligheter på øvre Grünerløkka. Borettslaget har bedt om en energikartlegging av bygget for å se på mulighetene for energibesparende tiltak.

Rapporten vil inkludere følgende hovedpunkter:

- Alternative oppvarmingsløsninger: Det vil her vurderes alternativ oppvarming som kan erstatte eller supplere fjernvarme. Konvertering til bergvarmepumper antas å være det mest aktuelle alternativet for borettslaget. Tappevannsoppvarming vil vurderes som en integrert del av alternativ oppvarmingsløsning.
- Aktuelle bygningsmessige enøktiltak med bærekraftbetraktninger og vurderinger av materialvalg og eventuelt materialgjennbruk. Det kan være noe begrenset hvilke tiltak som er aktuelle siden bygningen er oppført på Gul liste.
- Det vil vurderes om det kan gjøres tiltak på ventilasjonen for å redusere bygningens energibehov.
- Andre relevante enøktiltak for elektrisk energi- og effektreduksjon.
- Det beregnes klimapåvirkning i form av årlige CO₂-utslipp for alternativene.
- For de anbefalte tiltakene gjøres det beregninger av lønnsomhet og klimapåvirkning. Eksisterende teknisk løsning brukes som sammenlikningsgrunnlag for alternativene.
- Konklusjon og anbefalinger.

Formålet med rapporten er å danne et beslutningsgrunnlag for hva som bør gjennomføres. Rapporten bygger på gjennomført befaringsav bygget 21.11.2022.

2.2 Prosjektorganisasjon

Følgende aktører har bidratt til gjennomføring av prosjektet:

Boligselskap

Selskap:	Møllebakken borettslag
Org. Nummer:	983 816 223
Postadresse:	PB 8944 Youngstorget, 0028 Oslo

Utførende rapport

Selskap:	Siv.ing. Haga og Haugseth AS
Org. Nummer:	899 618 262
Adresse:	Kjelsåsveien 160, 0491 Oslo
Saksbehandler:	Sjur Vullum Løtveit
Epost:	sjur@sihh.no
Tlf:	416 87 567

Prosjektansvarlig

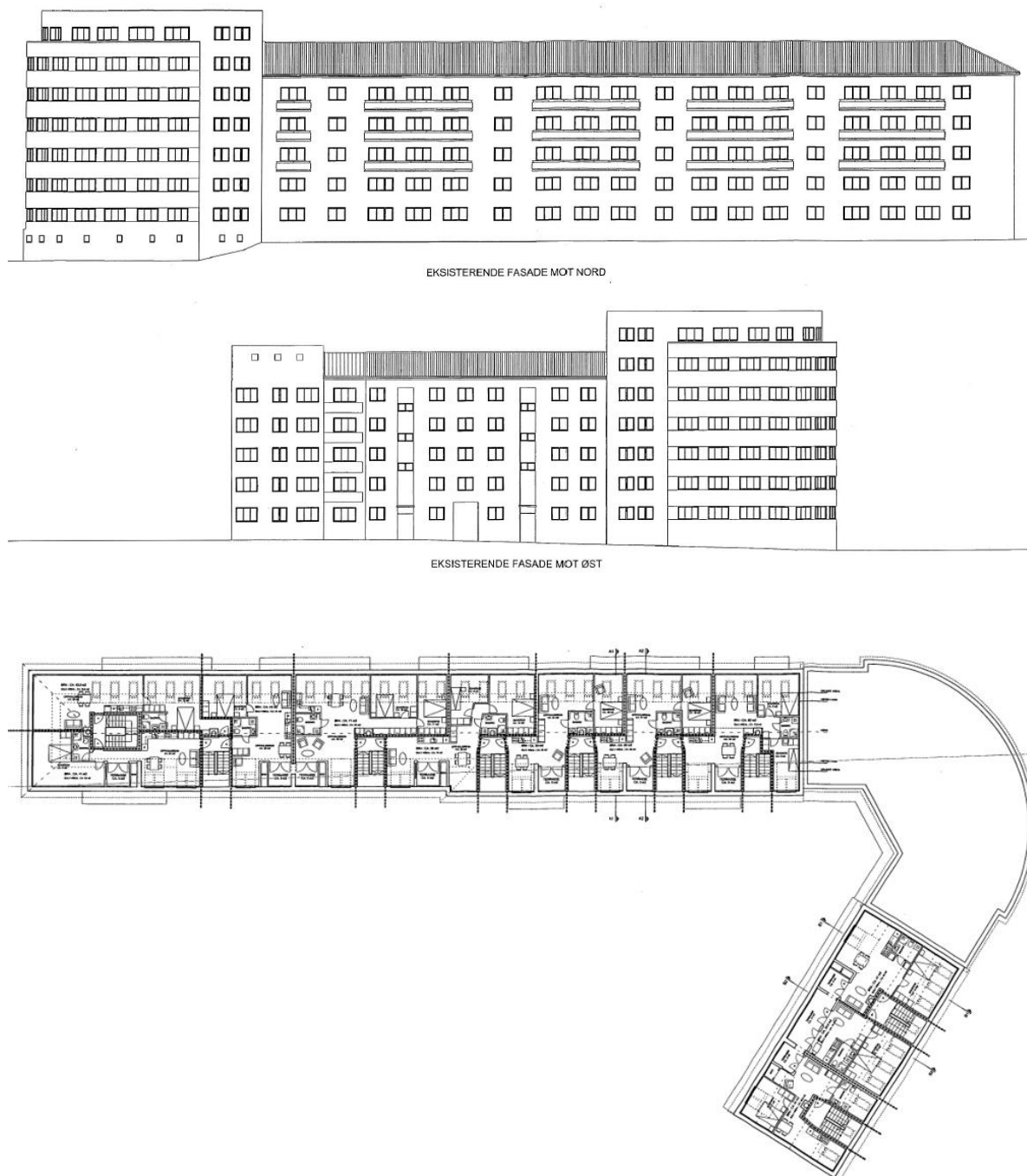
Selskap:	Usbl Prosjekt ved Katrine Müller
Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo
Epost:	kmu@usbl.no
Tlf:	909 51 522

3 Beskrivelse av bygg og tekniske anlegg

3.1 Generelt

Møllebakken Borettslag er en sammenhengende boligblokk fra 1936 plassert på øvre Grünerløkka i Oslo med gårds- og bruksnummer 225/227. Bygget består av en hovedbygning på 5 etasjer med to fløyer på 7 etasjer. Bygget huser totalt 146 leiligheter fordelt på 12 oppganger.

Bygningen har en grunnflate på rundt 1610 m², med oppvarmet BRA på rundt 7750 m². Tomtens areal er i matrikkelen oppgitt til å være ca. 4653 m².



Figur 1: Plan- og fasadetegninger

3.2 Bygning

3.2.1 Yttervegger

Grunnmur og kjeller er oppført i armert betong. Ytterveggene er opprinnelig hulmur. Veggene ble renoveret i 2008 og etterisolert med 100 mm XPS. Det er i simuleringene benyttet en u-verdi på 0,22 W/m²K.

Det er ikke vurdert tiltak på fasadene da dette er utført i nyere tid.

3.2.2 Tak

Takkonstruksjonen er av både plassbygde sperrer, teknet med takstein, og plasstøpt betong teknet med papp. Det er i simuleringene benyttet en u-verdi på 0,3 W/m²K.

Ved utskiftning av tak bør det også gjennomføres en etterisolering av taket. Etterisolering av taket er ikke et lønnsomt tiltak i seg selv, og tas derfor kun i sammenheng med nødvendig vedlikehold. Det er ikke vurdert tiltak på takkonstruksjonen i denne rapporten.

3.2.3 Gulv mot terreng

Grunnmur og kjeller er oppført i armert betong. Det antas at u-verdi mellom kjeller og 1. etg er på 0,4 W/m²K.

3.2.4 Vinduer og dører

Leilighetene har stort sett 3-lags vinduer 1984 og begynner dermed i nærme seg slutten av sin levetid som er antatt 30-40 år. Kjellervinduer byttet ut i 2008. Det er i simuleringene benyttet en u-verdi på 1,8 W/m²K for vinduer. Figur 2 viser oversikt over vindusstørrelser i borettslaget, målt på tilsendte fasadetegninger.

Fasade vest langside: 1655 m ²			Fasade nord kortside			Fasade sør kortside innvendig		
Areal: 1655 m ²			Areal: 870 m ²			Areal: 620 m ²		
Vindu mål	Areal	Antall	Vindu mål	Areal	Antall	Vindu mål	Areal	Antall
2,2x1,2	2,64	65	2,2x1,2	2,64	35	2,2x1,2	2,64	49
1,8x1,2	2,16	39	1,8x1,2	2,16	43			
2,2x1,2	2,64	35	1,6x0,8	1,28	6			
Fasade sør.v. Innv. Hjørne			Fasade øst langside			Fasade sør kortvegg langside		
Areal: 153 m ²			Areal: 1320 m ²			Areal: 208 m ²		
Vindu mål	Areal	Antall	Vindu mål	Areal	Antall	Vindu mål	Areal	Antall
1,8x1,2	2,16	20	1,8x1,2	2,16	103	3,0x2,7	8,1	3
						3,1x1,2	3,72	11

Figur 2: Vindusoversikt

Ytterdørene er av eldre karakter og har trolig en u-verdi på rundt 2,4 W/m²K. Tre av ytterdørene tilfredsstillter heller ikke dagens krav til brannsikkerhet, da de slår innover og ikke utover.

Det anbefales at det gjennomføres en vindus- og dørutskiftning i borettslaget. Nye vinduer og dører må tilfredsstillte minimumskravene i TEK17, som er på 1,2 W/m²K. Nye vinduer leveres uten spalteventil i overkarm. Det kan derfor også være nødvendig å gjøre noe med ventilasjonssystemet, da bygningsmassen vil bli tettere enn før.

Vinduskarmer har tradisjonelt vært i treverk og er fortsatt meget vanlig å benytte. Det er imidlertid de siste årene kommet alternativer med aluminiumsbekledning utvendig. Aluminiumsbekledning

reduserer utvendig vedlikehold betraktelig samtidig som man får det klassiske treverket innvendig. Bygget står oppført på gul liste som kan sette føringer for hvilke vindusalternativer man kan benytte.

3.3 VVS

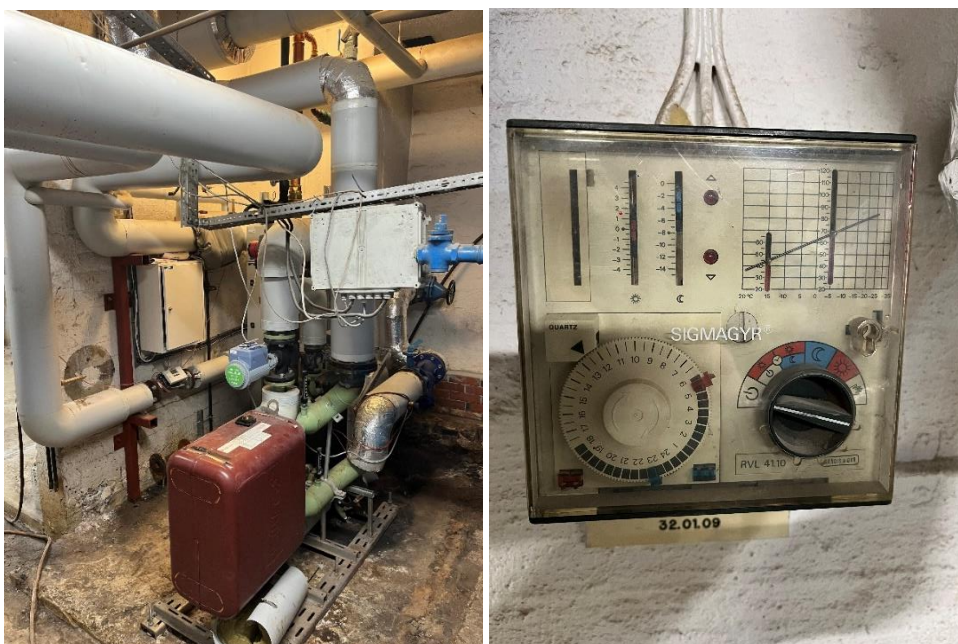
3.3.1 Varme og varmtvann

Leilighetene er i dag oppvarmet med fjernvarme som leverer varme via radiatorer. Borettslaget er tilknyttet Hafslund Celsio. Varmen leveres via varmevekslere i felles fyrrom i kjelleretasjen, hvor varme og varmtvann distribueres videre ut til leilighetene. Vekslerne mot fjernvarmen har en kapasitet på 300 kW på varmtvann og 660 kW på varme. Det er også installert en gammel oljekjele samt en innmurt oljetank som i dag ikke er i bruk.

Varmeanlegget drives av 2 stk Grundfos Magna 3 sirkulasjonspumper. Pumpene var innstilt på AutoAdapt og viste en estimert mengde på 13,6 m³/h på befaringstidspunkt. Varmeanlegget hadde et nyere ekspansjonskar på 400 l, vakuumskiller og automatisk vannpåfylling av typen IMI Pneumatex. Statisk trykk på varmeanlegget viste 3,4 bar. Varmeanlegget har installert EnwaMatic vannrenseanlegg. Turlledning for varmeanlegget er lagt gjennom kjellerarealene. På stigeledningene er det montert Stad-innreguleringsventiler, men disse er i dag fullt åpne og ikke innregulert.

Dersom det skal monteres varmpumpeanlegg er det svært viktig å begrense returtemperaturen på varmeanlegget så mye som mulig. Det bør derfor gjennomføres en innregulering av varmeanlegget. I den sammenheng anbefales det også at det monteres nye trykkdifferanseventiler på oppleggene. Det er i dag montert termostatventiler på radiatorene i leilighetene.

Bygningen bruker i dag en del energi til oppvarming og varmtvann. Basert på innkjøpt fjernvarme i 2021 tilsvarer dette omkring 116 kWh årlig levert energi per m² BRA. Varmeanlegget er dimensjonert til å levere 80°C på tur og 60°C på retur på de kaldeste vinterdagene, dvs et såkalt høytemperaturanlegg (se fyringskurve på Figur 3). Ved ombygging til varmpumpe setter man i de fleste tilfeller inn en vanlig lavtemperatur varmpumpe beregnet for boliger som leverer tur-/returtemperaturer på henholdsvis ca 60/40°C. Spisslast, for eksempel elkjele, må derfor ta toppoppvarmingen på de kaldeste dagene.



Figur 3 Fyrrom med varmesentral og akkumulatortank venstre, styringskurve høyre

3.3.2 Ventilasjon

Leilighetene har naturlig ventilasjon. Dette vil si at den varme luften naturlig stiger opp og trekkes ut via kanaler på bad som slipper lufta ut på taket. For at naturlig ventilasjon skal fungere optimalt er det nødvendig at frisk luft fritt kan komme inn via lufteventiler i vegger/vinduer. I leiligheten vi undersøkte på befaringen var lufteventiler på vegger pusset igjen. Det var heller ikke ventiler på vinduer eller balkongdør, noe som vil si at det ikke kommer frisk luft inn i leiligheten med mindre det aktivt luftes ved å åpne vindu/dør. Dårlig ventilerte leiligheter gir dårlig inneklime ved at fukt og CO² hopper seg opp, og spesielt på soverommene er dette uheldig. Det anbefales at hull for friskluftventiler etableres/gjenåpnes i de leilighetene som mangler dette, eventuelt at det monteres nye vinduer med luftespalter når disse etter oppsatt vedlikeholdsplan skal byttes ut.

Et alternativ for å bedre ventilering av leilighetene, som også vil redusere energiforbruket, er å oppgradere til balansert ventilasjonsanlegg i hver bolig. Balansert ventilasjon har flere fordeler: Reduserer energiforbruket til boligen, sikrer godt inneklime i alle soner, motvirker utfordringer som radon, mugg og sopp. Ulempen er investeringskostnaden samt bygningsmessige inngrep for å føre kanaler til alle rom.

Det finnes også rimeligere alternativer til balansert ventilasjon som både ventilerer rom og gjenvinner varme. Eksempler på dette er enkeltstående romventilatorer som *Flexit Roomie Dual* eller *Mitsubishi VL-50*, som vist på Figur 4. Disse kan monteres på luftinntak på soverom og stue.



Figur 4: Flexit Roomie Dual og Mitsubishi VL-50



Figur 5: Soverom uten lufteventil

3.4 EL

3.4.1 Belysning

Det er stort sett installert moderne LED-belysning i fellesarealer. Pærene er styrt av bevegelsessensor. Det er med dette ikke vurdert noen tiltak på belysningen i borettslaget. Energi- og effektforbruk

3.5 Simulert energiforbruk SIMIEN

Figuren under viser resultatet fra SIMIEN-simuleringen. Denne viser brutto energibehov, det vil si estimert innkjøpt energimengde. SIMIEN-modellen er en forenklet modell med alle bygningenes arealer, med tilhørende u-verdier på de ulike bygningsdelene. Arealer og overflater er beregnet ut fra tilsendt dokumentasjon og tegninger. Internlaster som belysning og teknisk utstyr følger normverdier. Simuleringene viser at bygget har et varme- og varmtvannsforbruk på 116,7 kWh/m². Dette stemmer bra med innkjøpt fjernvarme, som i 2021 var på 900 395 kWh, eller 116 kWh/m².

Energipost	Brutto energibehov	
	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m ²]
1a Romoppvarming	659147	85,0
1b Ventilasjonvarme	0	0,0
2 Varmtvann	245398	31,7
3a Romkjøling	0	0,0
3b Ventilasjonkjøling	0	0,0
4a Vifter	0	0,0
4b Pumper	0	0,0
5 Belysning	93790	12,1
6 Teknisk utstyr	144330	18,6
Sum 1-6	1142666	147,4

Figur 6 Resultat fra SIMIEN-simulering

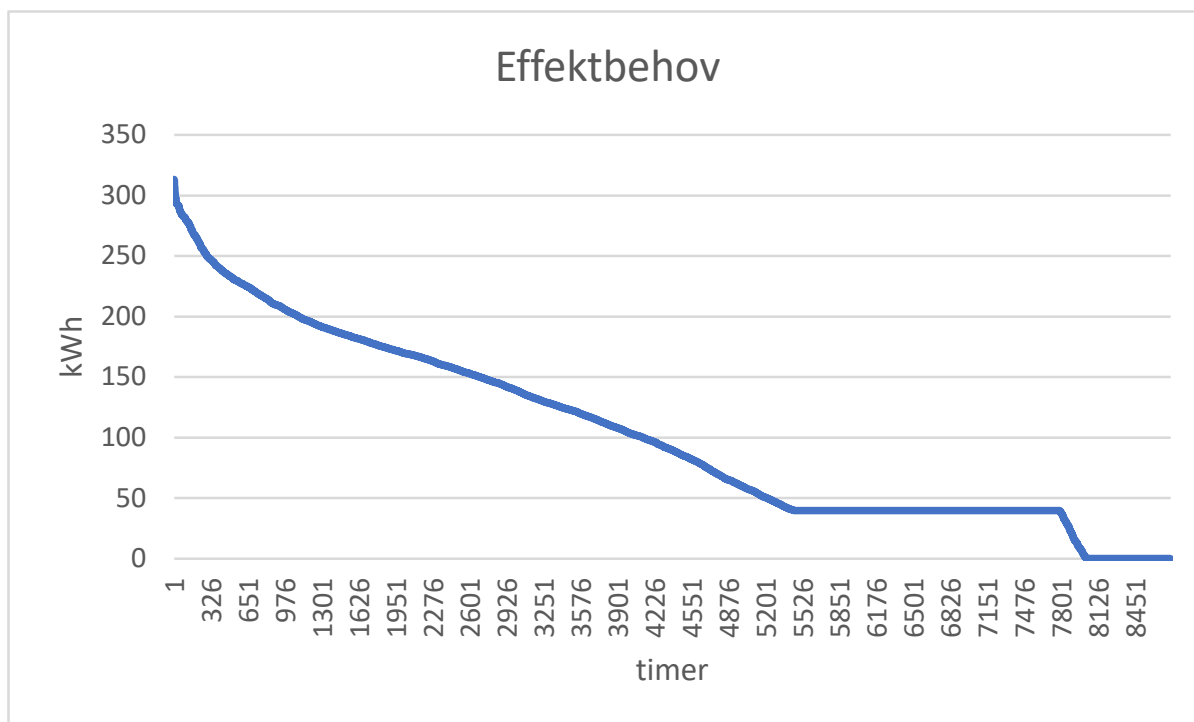
I 2004 publiserte Enova en manual for Enøk normtall, som sier noe om gjennomsnittlig/forventet netto energiforbruk for ulike bygningstyper ved ulike byggeår. Netto energiforbruk er det samme som forbrukt energi, men avviker noe fra innkjøpt energi som tar hensyn til virkningsgradstap. For boligblokker bygd før 1987 ligger årlig netto energiforbruk på 185 kWh/m² i gjennomsnitt, som vist på Figur 7. For møllebakken ligger simulert forbruk på rundt 147 kWh/m² brutto. Dette er litt lavere enn normtall, noe som kan forklares med at bygget har gjennomgått en oppgradering av fasade med etterisolering.

Klima: Sør-Norge, innland	Boligblokk					
	Eldre		1987		1997	
	kWh/m ²	W/m ²	kWh/m ²	W/m ²	kWh/m ²	W/m ²
1. Oppvarming	55	43	33	33	20	26
2. Ventilasjon	42	16	49	19	22	9
3. Varmtvann	30	8	30	8	30	8
4. Vifter & pumper	7	1	9	1	7	1
5. Belysning	24	5	24	5	17	4
6. Diverse	27	6	27	6	27	6
7. Kjøling	0	0	0	0	0	0
Total	185		172		123	

Figur 7: Enøk Normtall

3.6 Simulert effektbehov

Det er etablert en varighetskurve fra simuleringen i SIMIEN. SIMIEN-simuleringen gir timesoppløsning på årlig energiforbruket og fra dette simuleringsresultatet er det etablert en effektkurve. Effektkurven viser effektbehov for oppvarming og varmt tappevann i synkende rekkefølge, med maksimalt effektbehov på rundt 315 kW. Kurven er nyttig for å identifisere effektbehovet og over hvor lange perioder det vil være behov for ulik effekt. Kurven viser totalt effektforbruk for alle leilighetene, og enkeltleiligheter kan avvike fra dette. Arealet under kurven representerer årlig brutto energibehov for oppvarming og varmtvann, som i 2021 lå på 900 395 kWh/år.



Figur 8 Effektbehov

4 Vurdering av energiforsyningsløsninger

4.1 Fjernvarme (dagens løsning)

Fjernvarme er et stort sentralvarmeanlegg som forsyner en bydel eller flere bygg med energi til oppvarming og tappevann. Lokale energikilder blir brukt til oppvarming av vann som så blir pumpet ut i store rør til de forskjellige områdene som har fjernvarmetilknytning. I Oslo er det Hafslund Celsio som har konsesjon for leveranse av fjernvarme.

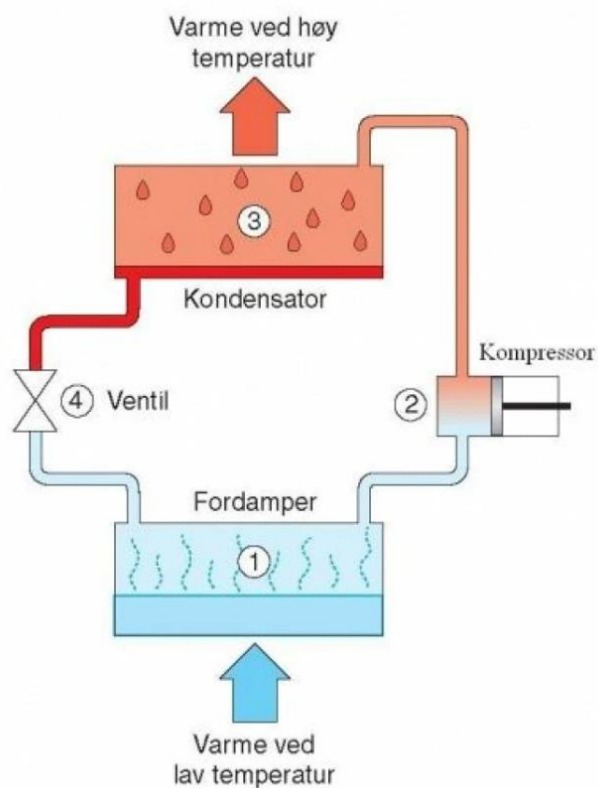
Fordelen med fjernvarme er at det er en sikker energikilde med relativt lav klimapåvirkning. Fjernvarme medfører også lite drift- og vedlikeholdskostnader utover innkjøpt fjernvarme.

Ulempen med fjernvarme er høye energikostnader. Energiloven sier at fjernvarmeprisen ikke skal overstige strømprisen, men historisk har fjernvarmeprisen ligget kun 5 % under spotprisen for strøm. I tillegg må man betale nettleie og elavgift på samme måte som strømkunder.

4.2 Bergvarmepumpe

Et varmepumpesystem baserer seg på at en brinekrets henter varme fra energikilde og fører den tilbake til varmepumpen i fyrrommet. Varmepumpen består av en lukket krets og fungerer slik:

1. Varmen overføres fra brinekretsen i fordamperen hvor arbeidsmediet, en blanding av gass og væske, holder en lav temperatur. Når arbeidsmediet varmes opp av brinekretsen (eller arbeidsmediet kjøler ned brinekretsen), fordamer arbeidsmediet før det går videre til kompressoren.
2. I kompressoren komprimeres gassen slik at temperaturen øker som følge av trykkøkning. Gassen beveger seg så videre til kondensatoren.
3. I kondensatoren overføres varmen til vannet som skal varmes opp. Som følge av at temperaturen synker i arbeidsmediet, kondenserer denne og blir igjen til væske.
4. Siste steget i varmepumpekretsen er en strupeventil som senker trykket slik at arbeidsmediet delvis fordamer og blir til en blanding av gass og væske i fordamperen.

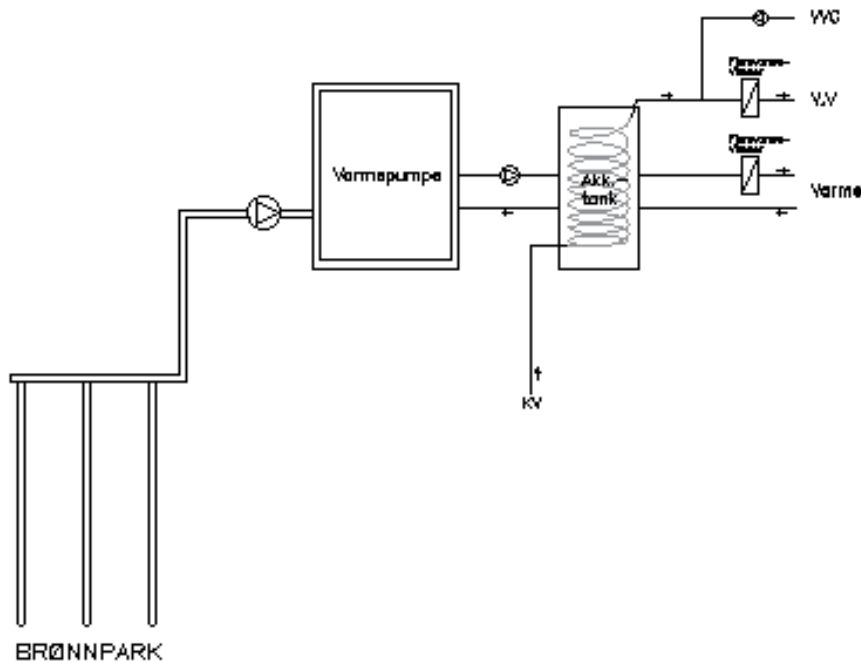


Varmepumpen bør tilkobles en akkumulatortank på rundt 500 l, for jevn drift av varmepumpen. Det bør også monteres et beredervolum for forvarming av varmt tappevann. Da vil varmepumpa dekke store deler av energibehovet til tappevannet, og bidra til ytterligere energibesparelser. Et nytt varmepumpesystem innebærer også at det må inn med ny automatikk for syring av shunter, pumper og kjeler.

På stigeledningene opp til radiatorene er det i dag montert Stad-innreguleringsventiler, men disse er fullt åpne og ikke innregulert. Varmepumper krever lav returtemperatur for å fungere optimalt, så det anbefales at det monteres nye trykkdifferanseventiler og gjennomføres en fullstendig innregulering av anlegget.

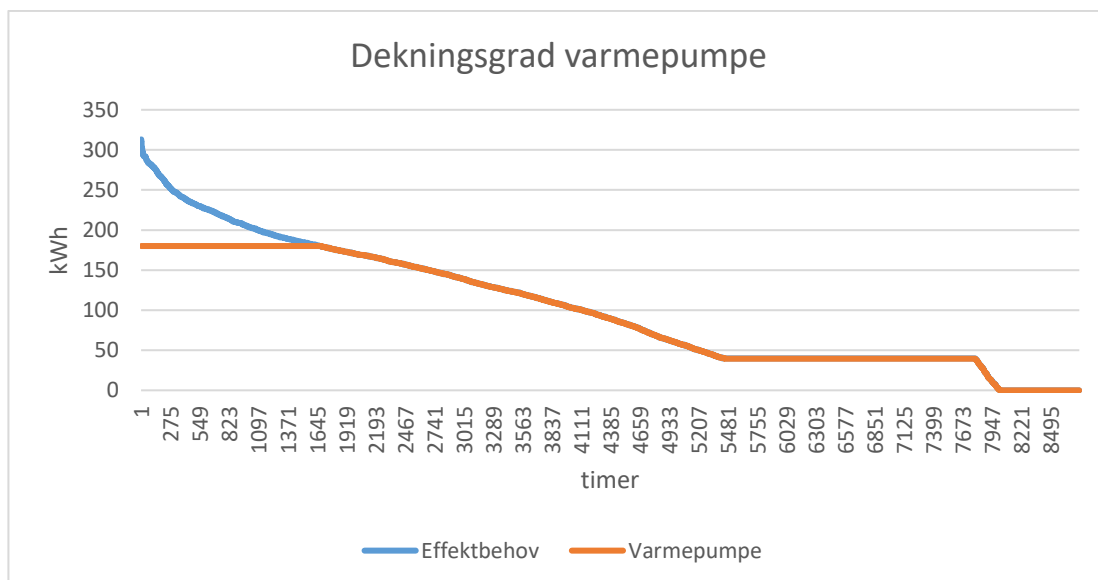
Det er stor plass i fyrrommet, så at det bør være mulig å bygge nytt bergvarmesystem parallelt med at det opprettholdes full drift på eksisterende fjernvarmeanlegg.

Figur 9 viser en prinsippskisse for et bergvarmepumpesystem.



Figur 9 Prinsippskisse varmepumpesystem

Det vil være mye å spare på en slik løsning sammenliknet med dagens løsning, da varmepumpen ut fra simulert forbrukskurve vil kunne levere totalt 840 000 kWh i året. Dette tilsvarer opp til 600 000 kWh årlig spart energi ved en SCOP på 3,5.

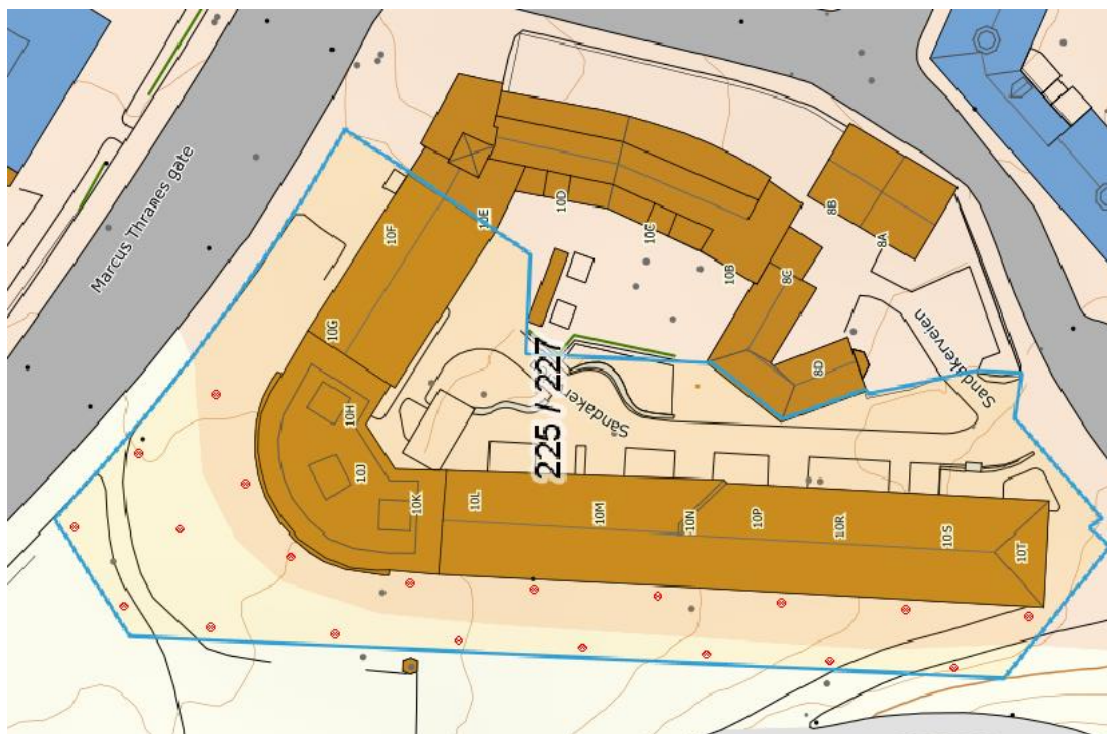


Figur 10 Dekningsgrad varmepumpe med energibrønner som energikilde.

Varighetskurven viser at effektbehovet ifølge simuleringene vil være rundt 315 kW. Ved etablering av varmepumpeløsning vil det være økonomisk gunstig å dimensjonere denne for å dekke rundt 50-60% av effektbehovet. Ved å installere en 180 kW varmepumpe vil man få dekket opp 57% av effektbehovet, og opp mot 93% av det årlige energibehovet som vist i figuren over. Ved en årlig COP på 3,5 for varmepumpen, vil ca 51 kW være strømforbruk og 129 kW hentes fra brønnene.

Dette vil si at varmpumpen alene kan dekke hele behovet rundt 80% av tiden, mens det på de kaldeste dagene/timene i året vil være nødvendig med en ekstra varmekilde for å dekke effekttoppene. Siden det allerede er installert fjernvarme vil det være naturlig å benytte dette videre til spisslast- og reserveløsning. Alternativet er å installere en ny elektrodekjele for å dekke toppforbruket.

Ved å anta ca 30 W/m brønnnybde vil det være behov for ca 4300 aktive brønner, noe som tilsvarer f.eks. 15 brønner på 300 m.



Figur 11 Forslag til plassering av brønnpark på eiendommen

4.3 Luft-til-vann varmpumpe

Luft-til-vann-varmpumper henter energi fra uteluft for produksjon av varme og varmtvann til leilighetene. Forskjellen fra et bergvarmesystem er at det monteres en utendørs tørrkjøler i stedet for en brønnpark. Da taket på bygget ikke er flatt vil trolig en slik tørrkjøler måtte plasseres i bakgården. Alt det som monteres innendørs inkludert varmpumpe, nødvendige ventiler, innregulering, elektro, automatikk, etc, er det samme som for et bergvarmesystem. Løsningen er totalt sett noe rimeligere da en tørrkjøler koster mindre enn en brønnpark.

Ulempen med luft som energikilde er dårlig virkningsgrad når det er kaldt ute. Temperaturen i en energibrønn ligger på rundt 7 grader. Det vil i praksis si at en bergvarmpumpe vil ha en høyere virkningsgrad enn en luft-til-vann-varmpumpe for utetemperaturer under 7 grader. Og det er i periodene med temperaturer under 7 grader hovedforbruket til oppvarming er. Når utetemperaturen er lav vil en luft-til-vann-varmpumpe være lite effektiv, og det vil være behov for betydelig med spisslast. Luft-til-vann-varmpumpe er derfor vurdert som et mindre aktuelt alternativ enn en bergvarmpumpe på lang sikt. En luft-til-vann-varmpumpe fungerer best til bygg som har et jevnt årlig forbruk, for eksempel ved høyt forbruk av tappevann og lite energi til oppvarming.

4.4 Solceller

Det kan monteres solcellepaneler på taket for å lokalt produsere hele eller deler av eget strømforbruk i sommerhalvåret. Det er store takflater og bygget er dermed godt egnet til solceller. Vanligvis kobles hele solcelleanlegget på fellesmåleren til borettslaget slik at det produserte strømmen kan benyttes lokalt i bygget. I Møllebakken borettslag er derimot fellesstrømforbruket relativt lite da det er innlagt fjernvarme til oppvarming og tappevann. Overskuddsenergi må eksporteres ut på strømnettet, noe man får mindre betalt for enn prisen for kjøpt strøm. Per i dag er det ikke mulig å fordele strøm fra et felles solcelleanlegg til forbruk i beboernes egne strømanlegg. Det er derimot et endringsforslag ute på høring som potensielt vil endre på dette, og en løsning kan være på plass allerede tidlig 2023.

Oslo kommune har en støtteordning kalt Solcelletilskuddet, hvor borettslag/sameier kan søke om støtte til 35% av godkjente investeringskostnader. Dette er et forhøyet støttebeløp som gjelder fra september 2022 til desember 2023.

Sandakerveien 10 er ført opp på Gul liste, som er Byantikvarens liste over kulturminner i Oslo. Dette vil si at dersom man ønsker å installere solceller på taket må dette sannsynligvis søkes om og godkjennes før igangsettelse av montering.

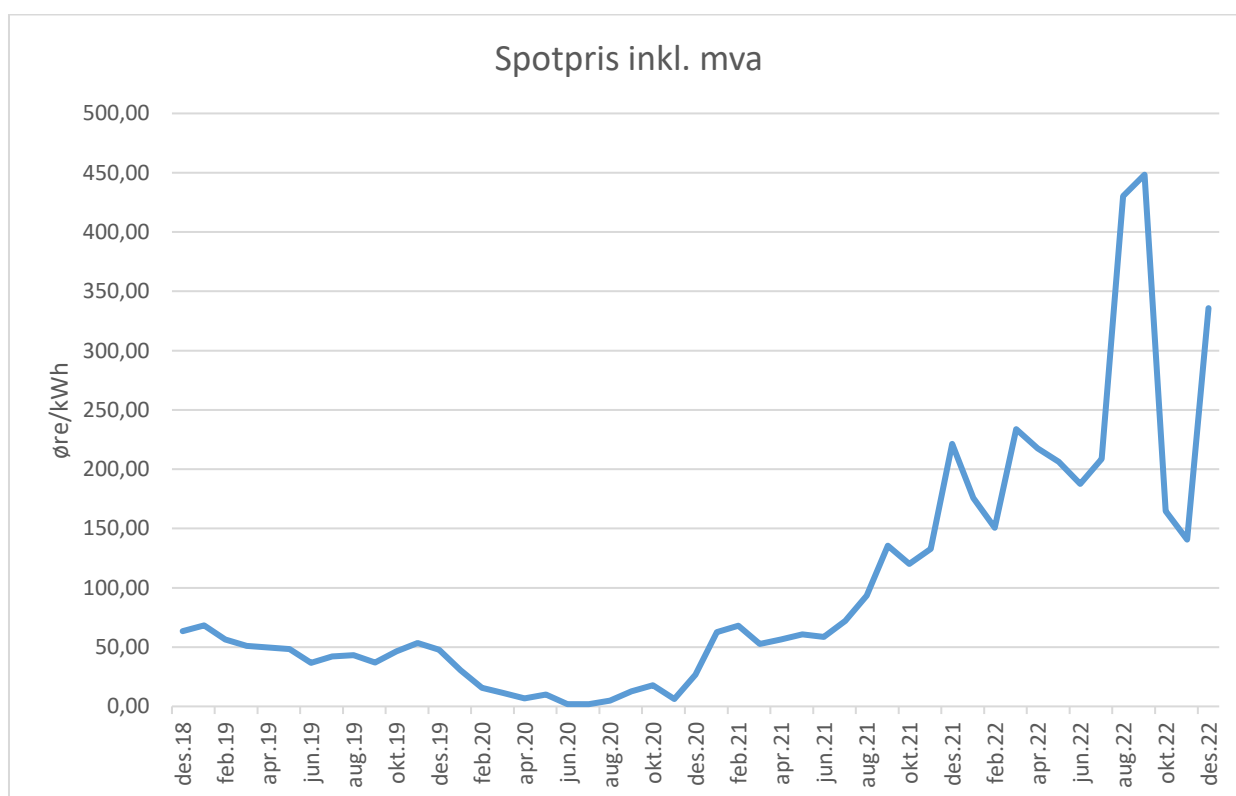
5 Energipriser og forutsetninger for lønnsomhetsberegninger

Møllebakken borettslag dekker sitt varme- og varmtvannsbehov med fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio. Kostnadsbesparelser og lønnsomhetsberegninger for de foreslåtte tiltakene vil derfor avhenge av de gjeldende energiprisene for fjernvarmen. Fjernvarmeprisene følger spotprisene for strøm, som derfor vil legges til grunn i lønnsomhetsberegningene.

5.1 Elektrisitetspriser

Spotprisen er den markedsprisen strømleverandørene kjøper inn strømmen for på kraftbørsen, og er den prisen du betaler per kWh for levering av strøm. I tillegg til spotprisen kommer nettleie og avgifter.

Det siste året har det vært generelt høye spotpriser på strøm, og spotprisen alene har vært på nivå med høy pris eller høyere. Dette skyldes i stor grad krigen i Ukraina, og at prisen for kull og gass har økt betydelig. Prisen på kull og gass styrer i stor grad strømprisen i Europa, og da Norge er den del av det europeiske kraftmarkedet øker også prisen her. I tillegg har CO₂-prisen økt veldig de siste årene, noe som gir ytterligere økninger i strømprisen. Figur 12 viser historiske strømpriser siden 2018.



Figur 12: Historiske strømpriser

I programkriteriene for støtteprogrammet til Enova er det definert at kostnad- og lønnsomhetsberegninger skal gjøres med følgende energipriser for strøm, inkl. nettleie og avgifter:

- Lav pris: 80 øre/kWh
- Middels pris: 100 øre/kWh
- Høy pris: 150 øre/kWh

5.2 Forutsetninger for lønnsomhetsberegninger

Lønnsomhetsberegningene er gjort ved beregninger av nåverdien samt tilbakebetalingstid for tiltakene. Nåverdien er alle fremtidige inn- og utbetalinger regnet om til dagens nivå og er definert som:

$$NV = B \cdot \frac{1 - (1 + r)^{-N}}{r} - (I - E)$$

der B er de årlige besparelsene ved gjennomføring av tiltaket

N er den økonomiske levetiden til investeringen

r er kalkulasjonsrenten

I er investeringskostnaden

E er eventuell Enovastøtte

Hvis nåverdien av prosjektet er positivt er det ansett som lønnsomt å gjennomføre.

Kalkulasjonsrenten som benyttes i beregningene er satt til 5%. Med tilbakebetalingstid menes den tiden det tar før nåverdisummen av alle fremtidige besparelser er like stor som investeringskostnadene.

Klimagassutslipp er beregnet i hht. NVE sin varedeklarasjon for elektrisitet i Norge, som er 405 g/kWh. For fjernvarme er det benyttet en faktor på 175 g/kWh.

Lønnsomhetsberegningene er basert på enkelttiltak isolert. Ved gjennomføring av flere tiltak vil hvert tiltak kunne påvirke energisparingen for øvrige tiltak.

5.3 Mulige støtteordninger

5.3.1 Enova

Enova SF er eid av Olje- og energidepartementet og ble opprettet i 2001 for å bidra til omlegging og reduisering av energibruk og energiproduksjon. Enova skal drive frem en miljøvennlig omlegging av energibruk og energiproduksjon, samt bidra til utvikling av energi- og klimateknologi. Dette gjøres hovedsakelig gjennom økonomisk støtte og rådgivning. Finansieringen av virksomheten skjer via tildelte midler fra Energifondet. Tilgjengelige midler skal benyttes mest mulig kostnadseffektivt for å oppnå de målene myndighetene stiller. Relevante støtteprogram for Møllebakken borettslag er:

- Ny varmesentral – Enova støtter installasjon av nye væske-vann-varmepumper med 1600 kr/kW. Støtten kan gis til både nybygg og eksisterende bygg. Borettslag og sameier kan også søke om støtte.
- Kartleggingsstøtte – Borettslaget har søkt og mottar støtte til dette prosjektet. Støtten til kartleggingsprosjektet er 50 % av kostnadene knyttet til gjennomføring av kartleggingen. Dersom borettslaget gjennomfører tiltak som reduserer levert energibehov med minst 30% kan borettslaget motta opptil 75 % støtte, oppad begrenset til 370.000 kr. Kostnader som er støtteberettiget inkluderer kostnadene med rapporten samt administrative kostnader med å innhente priser fra leverandører. Støttebeløpet fremkommer ikke i lønnsomhetsberegningene under da den avhenger av hvilke tiltak som gjennomføres.

5.3.2 Oslo kommune

Oslo kommune tildeler boligselskaper tilskudd til energisparende tiltak, herunder etterisolering og bytte av vinduer og dører. Det gis også støtte til rådgivning i forbindelse med tiltaket. Formålet med tilskuddet er å redusere energiforbruket i bygg og boliger.

Tilskuddsbeløpene er:

- Rådgivning - Opptil kr. 50 000,- og maksimalt 30% av rådgivningskostandene
- Utskifting av vinduer – kr 750/m² for vindusareal inkludert karm. Maksimalt tilskudd er på 20% av den totale prosjektkostnaden.
- Utskifting av dører – kr 5 000,- per dør. Maksimalt tilskudd er på 20% av den totale prosjektkostnaden.
- Isolering av tak, yttervegg og gulv – 20 % av kostnadene.
- Solceller – For borettslag og sameier er tilskuddet 35 % av godkjente investeringskostnader.

Det er en forutsetning for å motta tilskudd at krav til u-verdi i tabell 2 (energiltak) i §14-2 i Byggeteknisk forskrift (Tek17) er oppfylt. U-verdier skal beregnes som gjennomsnitt for de ulike bygningsdelene. Det vil si at følgende krav til u-verdi må oppfylles for å kunne motta tilskudd gjennom denne ordningen:

- U-verdi på under 0,18 W/m²K for isolasjon i yttervegg.
- U-verdi på under 0,13 W/m²K for isolasjon i tak.
- U-verdi på under 0,80 W/m²K for vinduer og dører, inkludert karm, sprosset etc.
- U-verdi på under 0,10 W/m²K for isolering av kaldt gulv mot grunn eller kjeller.

Link til klimatilskudd:

https://klimatilskudd.no/?gclid=Cj0KCQjwzLCVBhD3ARIsAPKYTcQoWYyd6cEa_VQV4LrnysNtw0uvvYQnIWwe6ADmIgjIXshqdOJjHI0aAsoGEALw_wcB

6 Anbefalte energiltak

I dette kapitlet er det definert ulike tiltak som kan være aktuelle for borettslaget å vurdere. Tiltakene er delt opp i kategoriene energieffektiviseringstiltak, lokal energiproduksjon og effekttiltak. Det er i denne rapporten ikke definert egne tiltak innenfor kategorien effekttiltak. Kostnadene for de ulike tiltakene er basert på erfaringstall fra lignende prosjekter.

6.1 Tiltak 1 - Varmepumpe med bergvarme

Bergvarmepumper		
Dagens tilstand:		
Møllebakken borettslag har vannbårent varmeanlegg med fjernvarme levert fra Hafslund Oslo Celsio. Det er installert radiatorer med termostatventiler i hver leilighet. Det er installert strupeventiler på alle varmeopplegg, men det er ikke gjort en innregulering av disse da de står fullt åpne i dag.		
Beskrivelse av tiltak:		
Ved å installere bergvarmepumpe vil man redusere behovet for kjøp av fjernvarme. En varmepumpe på 180 kW med en brønnpark på 20 x 300 m brønner vil kunne levere opp til 92% av dagens totalforbruk. Dette vil redusere energikostnadene med rundt 65%. Varmepumpe og andre nødvendige komponenter etableres i eksisterende fyrrom for distribusjon av varme og varmtvann ut til byggene. Varmepumper fungerer best når returtemperaturen bli lavest mulig. Det anbefales at det gjennomføres en fullstendig innregulering av varmeanlegget i forbindelse med etablering av nye bergvarmepumper.		
Besparelser:		
Energibesparelsen regnes utfra forskjell i strømforbruk til oppvarming før og etter ny varmepumpe.		
Tekniske data:		
Dagens energiforbruk oppvarming	$E_{\text{varme}} =$	900 350 kWh/år
Dekningsgrad ny varmepumpe	$a =$	93 %
COP varmepumpe	$COP =$	3,50
$\Delta E = E_{\text{varme}} - (E_{\text{varme}} \cdot (1-a) + E_{\text{varme}} \cdot a / COP)$		
Energibesparelse:		598 090 kWh/år
Redusert CO₂-utslipp med dette tiltaket blir:		35,1 tonn/år
Økonomi		
INVESTERINGSKOSTNAD:		
Brønnpark	3 600 000 kroner	
VP, utstyr og montering	1 500 000 kroner	
Elektronikk og automatikk	1 100 000 kroner	
Innregulering	200 000 kroner	
Prosjektadministrasjon	450 000 kroner	
Uforutsett	200 000 kroner	
Sum kostnad	7 050 000 kroner	
MVA	1 762 500 kroner	
Enovastøtte	- 288 000 kroner	
Total kostnad	8 524 500 kroner	
LØNNSOMHET:		
Kalkulasjonsrente:	5 %	
Økonomisk levetid:	30 år	
Energipris	Nåverdi	Inntjeningsstid
0,8 kr/kWh	- 1 169 217 kr	45,4 år
1 kr/kWh	669 604 kr	25,6 år
1,5 kr/kWh	5 266 656 kr	13,2 år

6.2 Tiltak 2 – Solceller på tak

Solceller på tak			
Dagens tilstand:			
Takkonstruksjonen er av både plassbygde sperrer, tekket med takstein, samt plasstøpt betong tekket med papp. Bygget er ført opp på Gul liste. Dette er Byantikvarens liste over kulturminner i Oslo og dette medfører at det mest sannsynlig må søkes og godkjennes på forhånd før et eventuelt prosjekt kan settes i gang.			
Beskrivelse av tiltak:			
Ved montering av rundt 120 solcellepaneler totalt vil man kunne oppnå en årlig produksjon på opp mot 50 000 kWh. Da prisen for eksportert strøm er betydelig lavere enn for importert strøm, bør solcelleanlegget dimensjoneres for mest mulig selvbruk. Takene er både sør-, øst- og vestvendte er godt egnet for plassering av solceller. Per i dag er det ikke etablert en løsning for fordeling av strømmen til hver leilighet, men det er en løsning på dette som er ute på høring og det antas at en løsning vil komme på plass i løpet av kort tid.			
Besparelser:			
Ved ønske om solceller må flere leverandører kontaktes for innhenting av konkrete tilbud og nøyaktige dimensjonering av passende anlegg. Klima- og energifondet støtter investeringer til solcelleanlegg i Oslo med inntil 35% av godkjente kostnader.			
Energibesparelse:		50 000	kWh/år
Redusert CO₂-utslipp med dette tiltaket blir:		20,3	tonn/år
Økonomi			
INVESTERINGSKOSTNAD:		Kommentar:	
Utstyr og montering	700 000 kroner	Prisen er basert på tidligere innhentede pristilbud fra lignende prosjekter	
Prosjektadministrasjon	150 000 kroner		
Uforutsett	150 000 kroner		
Sum kostnad	1 000 000 kroner		
MVA	250 000 kroner		
Solcelletilskuddet	- 350 000		
Total kostnad	900 000 kroner		
LØNNSOMHET:			
Kalkulasjonsrente:	5 %		
Økonomisk levetid:	30 år		
Energipris	Nåverdi	Inntjeningstid	
0,8 kr/kWh	- 285 102 kr	- år	
1 kr/kWh	- 131 377 kr	47,2 år	
1,5 kr/kWh	252 934 kr	18,8 år	

6.3 Tiltak 3 – Sparetiltak for beboere

Sparetiltak for beboere			
Dagens tilstand:			
Det finnes en rekke små sparetiltak beboere selv kan utføre. Ved at styret bidrar med informasjon om hvordan teknologi fungerer og rette fokus på enkle sparetiltak, kan boligssameiet samlet redusere betydelig med energi.			
Beskrivelse av tiltak:			
Energifordeling i en typisk leilighet:			
Romoppvarming (58%). Tiltak: Kort lufting om vinteren. For hver grad man senker innetemperaturen sparer man 5 % på energiforbruk til varme.			
Varmtvann (22%). Tiltak: Installere sparedusj. En vanlig dusj bruker opp til 20 liter i minuttet, mens en sparedusj reduserer forbruket til 6-10 liter i minuttet. Med en energipris på 2 kr/kWh tilsvarer dette en besparelse på rundt 300 kr/måned per person med én dusj i døgnet.			
Teknisk utstyr (12%). Tiltak: Være bevisst på at det å velge energieffektivt utstyr når man skal kjøpe noe nytt kan spare mye kostnader på lang sikt.			
Belysning (8%). Tiltak: Skru av lyset i rommene man ikke oppholder seg i. Velg energieffektive pærer (LED) ved kjøp av ny belysning.			
Besparelser:			
Besparelspotensialet ved å gjennomføre mindre sparetiltak ligger trolig mellom 0-20%, avhengig av hva som gjøres. I lønnsomhetsberegningene er det satt 2%.			
Tekniske data:			
Totalt energiforbruk:	E=	1 142 666	kWh/år
Prosent besparelse:	a=	5 %	
Energibesparelse:		57 133	kWh/år
Redusert CO₂-utslipp med dette tiltaket blir:		12,6	tonn/år
Økonomi			
INVESTERINGSKOSTNAD:			
Utstyr og montering	50 000 kroner	I lønnsomhetsberegningene er det kun inkludert kostnader styret vil ha med å etablere et infoskriv til beboerne.	
Prosjektadministrasjon	kroner		
Uforutsett	kroner		
Sum kostnad	50 000 kroner		
MVA	12 500 kroner		
Enovastøtte	kroner		
Total kostnad	62 500 kroner		
LØNNSOMHET:			
Kalkulasjonsrente:	5 %		
Økonomisk levetid:	30 år		
Energipris	Nåverdi	Inntjeningstid	
0,8 kr/kWh	640 123 kr	1,5 år	
1 kr/kWh	815 779 kr	1,2 år	
1,5 kr/kWh	1 254 918 kr	0,8 år	

6.4 Tiltak 4 – Ventilasjon med varmegjenvinning

Ventilasjon med varmegjenvinning			
Dagens tilstand:			
Leilighetene ventileres i dag av naturlig ventilasjon. Boligen mottar frisk luft via veggmonterte ventilatorer og luftespalter på vinduer, mens avtrekket føres ut på badet og kjøkkenet. Det er flere leiligheter som i dag ikke benytter de veggmonterte ventilene, da de for eksempel har blitt skjult bak ny kledning i leiligheten. Det er ikke luftespalter på opprinnelige vinduer. Manglende tilluft gir dårlig avtrekk på bad og kjøkken samt dårlig innelima.			
Beskrivelse av tiltak:			
Det anbefales å reetablere tilluftsventilene på soverom og bad i de leilighetene som ikke har dette. Videre kan det monteres romventilatorer med varmegjenvinning, som eksempelvis Flexit Roomie Dual. Disse enhetene har tre forskjellige hastighetstrinn, og er svært stillegående på laveste hastighet. Det legges til grunn at tiltaket gjennomføres som et fellesprosjekt i sameiet, der hver beboer kan velge om de vil ta denne investeringen eller ikke. I lønnsomhetsberegningene tas det utgangspunkt i at det gjennomføres hos alle.			
Besparelser:			
Tekniske data:			
Luftens varmekapasitet:	C=	0,33	Wh/m ³ K
Graddager:	G=	3 761	døgn K
Luftmengde før:	L _{før} =	9 300	m ³ /h
Luftmengde etter:	L _{etter} =	9 300	m ³ /h
Varmegjenvinning før:	η _{før} =	0 %	
Varmegjenvinning etter:	η _{etter} =	70 %	
SFP før:	SFP _{før} =	0	kW/m ³ /s
SFP etter:	SFP _{etter} =	0,5	kW/m ³ /s
Andel av året i drift før:	a _{før} =	100 %	
Andel av året i drift etter:	a _{etter} =	100 %	
$\Delta E_{\text{varme}} = C \cdot L \cdot G \cdot 24 \cdot a \cdot (1 - \eta) / 1000$			
$\Delta E_{\text{vifter}} = SFP \cdot L \cdot a \cdot 8760 / 3600$			
Energibesparelse:		182 599	kWh/år
Redusert CO₂-utslipp med dette tiltaket blir:		74,0	tonn/år
Økonomi			
INVESTERINGSKOSTNAD:		Kommentar:	
Utstyr og montering	4 400 000 kroner	2 stk romventilatorer i hver leilighet	
Prosjektadministrasjon	100 000 kroner		
Uforutsett	100 000 kroner		
Sum kostnad	4 600 000 kroner		
MVA	1 150 000 kroner		
Enovastøtte	kroner		
Total kostnad	5 750 000 kroner		
LØNNSOMHET:			
Kalkulasjonsrente:	5 %		
Økonomisk levetid:	30 år		
Energipris	Nåverdi	Inntjeningsstid	
0,8 kr/kWh	- 3 504 403 kr	- år	
1 kr/kWh	- 2 943 003 kr	- år	
1,5 kr/kWh	- 1 539 505 kr	- år	

6.5 Tiltak 5 - Utskifting av vinduer og balkongdører

Utskifting vinduer og dører		
Dagens tilstand:		
Leilighetene har stort sett 3-lags vinduer samt balkongdører fra 1984 og begynner dermed i nærme seg slutten av sin levetid som er antatt 30-40 år. Vinduene i oppgangene samt er fra 1984, noen ble skiftet ut i 2008. Kjellervinduer byttet ut i 2008. Det er i simuleringene benyttet en u-verdi på 1,8 W/m ² K for vinduer.		
Beskrivelse av tiltak:		
Dagens balkongdør og vindu mot balkong har ikke en tilfredsstillende isolasjonsevne og forårsaker dermed unødvendig stort varmetap. Nye vinduer kan bekles både med tradisjonelt treverk eller aluminium. Aluminium krever betydelig mindre vedlikehold, men er noe dyrere i innkjøp. Antatt u-verdi på nye vinduer og verandadører, inkl. karm og ramme, er satt til 1,2 W/m ² K i SIMIEN-modellen da det er som minimumsnivået i TEK17. U-verdi på nye ytterdører er satt til 0,8 W/m ² K. Totalt er det rundt 1000 m ² vindus og dørarealer.		
Besparelser:		
Energibesparelsen er simulert i SIMIEN		
Energibesparelse:	92 000	kWh/år
Redusert CO₂-utslipp med dette tiltaket blir:	16,1	tonn/år
Økonomi		
INVESTERINGSKOSTNAD:		Kommentar:
Utstyr og montering	15 800 000 kroner	I lønnsomhetsberegningene er det brukt anslagsvise tall på 15.800 kr/m ²
Prosjektadministrasjon	800 000 kroner	
Uforutsett	800 000 kroner	
Sum kostnad	17 400 000 kroner	
MVA	4 350 000 kroner	
Klimatilskudd	- 750 000 kroner	Oslo kommune støtter utskifting av vinduer
Total kostnad	21 000 000 kroner	med 750 kr/m ²
LØNNSOMHET:		
Kalkulasjonsrente:	5 %	
Økonomisk levetid:	30 år	
Energipris	Nåverdi	Inntjeningsstid
0,8 kr/kWh	- 19 868 588 kr	- år
1 kr/kWh	- 19 585 735 kr	- år
1,5 kr/kWh	- 18 878 602 kr	- år

7 Oppsummering

Tiltak	Energipris (øre/kWh)	Nåverdi (kr)	Inntjeningstid (år)
Tiltak 1 – Varmepumpe med bergvarme	80	- 1 169 217	45,4
	100	669 604	25,6
	150	5 266 656	13,2
Tiltak 2 – Solceller på tak	80	- 285 102	-
	100	- 131 377	47,2
	150	252 934	18,8
Tiltak 3 – Sparetiltak for beboere	80	640 123	1,5
	100	815 779	1,2
	150	1 254 918	0,8
Tiltak 4 – Ventilasjon med varmegjenvinning	80	- 3 504 403	-
	100	- 2 943 003	-
	150	- 1 539 505	-
Tiltak 5 – Utskiftning vinduer og balkongdører	80	- 19 868 588	-
	100	- 19 585 735	-
	150	- 18 878 602	-

Tabell 1: Oppsummering lønnsomhetsberegning

Tabell 1 viser en oppsummering av lønnsomhetsberegningen som er gjort for de ulike tiltakene. Når det ikke er oppført inntjeningstid betyr det at kostnadsbesparelsen ved redusert energiforbruk ikke vil veie opp for investeringskostnaden over tiltakets levetid. Det skal samtidig nevnes at det er en del usikkerhet rundt kostnadene, og ved innhenting av konkrete pristilbud kan prisen både bli lavere og høyere enn det som er oppført i denne rapporten. Uavhengig av lønnsomhet kan noen av tiltakene være aktuelle å gjennomføre uansett, da de kan bidra til en verdiøkning av bygget og modernisering av de tekniske anleggene.

Prioritert rekkefølge for energieffektiviseringstiltakene er som vist i Tabell 1.

Tiltak 1 - Varmepumpe med bergvarme er vurdert som et lønnsomt tiltak for borettslaget. Dersom borettslaget ønsker å gjennomføre tiltaket bør det avklares med netteier om strømkapasiteten i området. Dersom kapasiteten må økes kan det medføre et anleggsbidrag for borettslaget. For å få en riktig pris på prosjektet anbefales det å utarbeide en prosjektbeskrivelse og tilbudsdokumenter som sendes ut til relevante entreprenører med erfaring med lignende prosjekter. USBL og SIHH kan være behjelpelig med å utarbeide tilbudsdokumenter, gjennomføre tilbudsevaluering samt kontrahering med valgt entreprenør.

Tiltak 2 – Solceller på tak er også vurdert å være et lønnsomt tiltak. Dersom det er planlagt utskiftning av tak i løpet av de nærmeste årene, bør man avvente med tiltaket til etter dette. Det må også gjøres en vurdering av bæreevnen til taket før man monterer nye solceller. De fleste leverandører av solceller kan gjøre en slik vurdering.

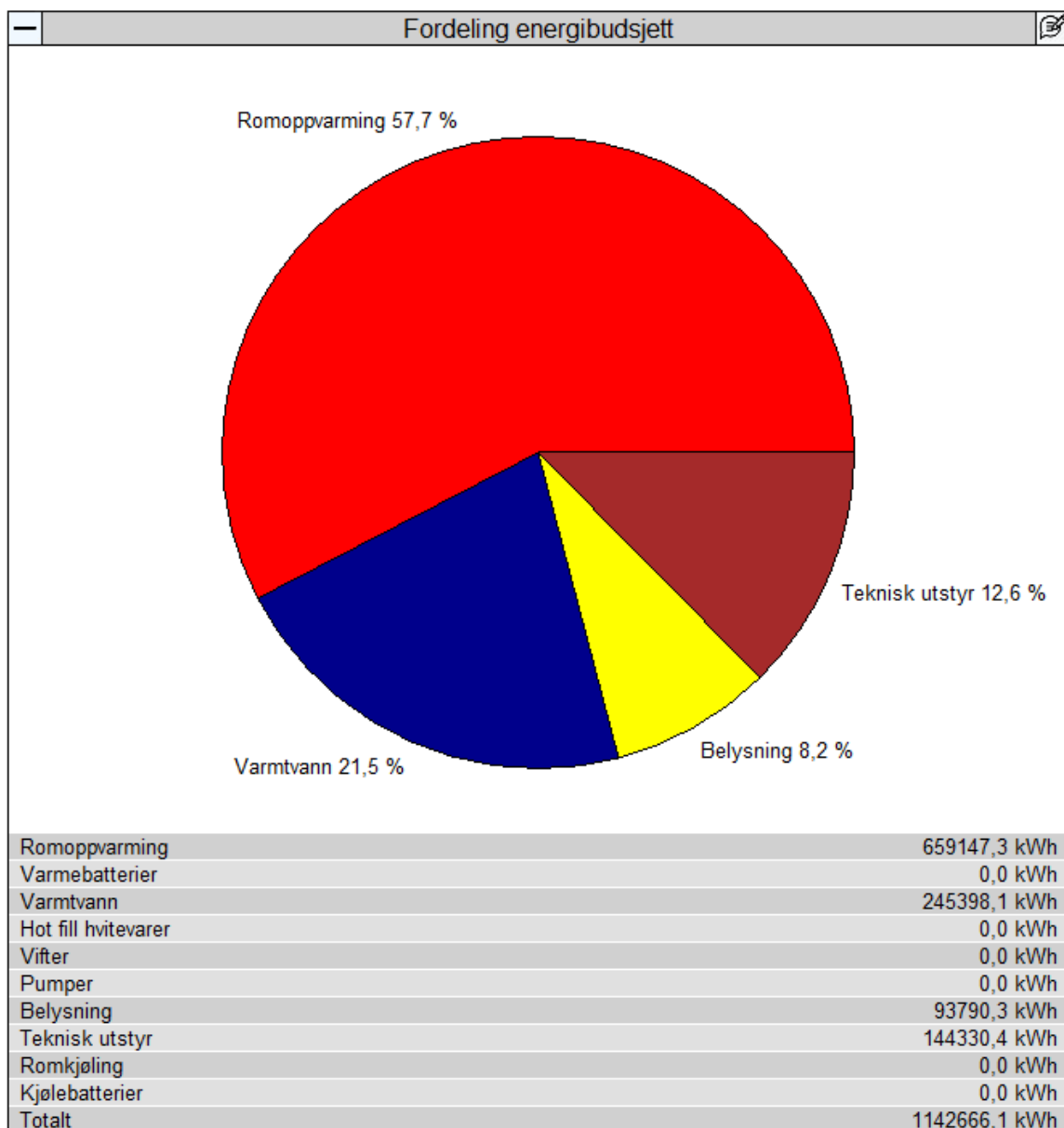
Tiltak 3 – Sparetiltak for beboere innebærer at styret sender ut info til alle beboerne om potensialet og viktigheten av å redusere energiforbruk der det er mulig. Økt bevissthet bidrar til at større og mindre tiltak gjennomføres, noe som kommer beboere og borettslaget til gode.

Tiltak 4 – Ventilasjon med varmegjenvinning anbefales gjennomført som en del av å bedre inn klima i leilighetene, og er ikke økonomisk lønnsomt i seg selv. Det er svært begrensede tilluftsmuligheter i mange av leilighetene. Ingen av vinduene har luftespalter, og mange av de opprinnelige

tilluftsventilene på fasadene er i dag skjult bak ny kledning innvendig. Lite tilluft gir også dårlig avtrekk på baderom som kan føre til fuktskader og andre problemer. Det anbefales at borettslaget kjører et prosjekt for gjenåpning av alle eksisterende tilluftventiler, og i den sammenheng kan beboerne selv velge om de vil montere nye romventilatorer.

Tiltak 5 - Utskifting av vinduer og balkongdører vil ikke være et lønnsomt tiltak i seg selv, men bør gjennomføres som en del av generelt vedlikehold. Ved gjennomføring av prosjektet bør alle vinduer og dører som ikke tilfredsstiller TEK17 skiftes ut.

Vedlegg 1 – Resultater fra SIMIEN-simulering





CATHRINE KARLSEN

Bistand som styreleder, autorisert regnskapsfører og rådgiver

KONTAKT

TELEFON:
416 23 700

E-POST:
styreleder oslo@gmail.com

ARBEIDSERFARING

1.3.2022 – d.d., Ekstern styreleder og selvstendig næringsdrivende
Styreleder for 6 boligselskaper og har dette som kjernevirksomhet.

1.11.2018- 28.2.2022 Regionleder Oslo, Boligbyggelaget Usbl
Økonomi og budsjett, totalansvar for kundene i Oslo, salg og personalansvar for teamledere og avdelingen.

2014 - 2018 Teamleder nye kunder/ autorisert regnskapsfører Boligbyggelaget Usbl
Resultat- og personalansvar for team nye boligselskaper, egen portefølje, leder for salgskoordinerer og kvalitetskontroll på regnskap.

2012 – 2014 Rådgiver/ autorisert regnskapsfører Boligbyggelaget Usbl
Rådgivning til egen kundeportefølje i tillegg til nye kunder, kvalitetskontroll, årsmøter m.m.

2010 - 2012 Autorisert regnskapsfører, Boligbyggelaget Usbl
Regnskapsportefølje, kvalitetskontroll m.m.

2009-2010 Regnskapsfører Autozentrum
Regnskap, lønn, rapporter for kunder

2008- 2009 Regnskapsfører, Consis Oslo AS
Regnskap a-ø for kundeportefølje

UTDANNING:

2008 - 2010 Handelshøyskolen BI i Oslo
Deltidstudier- Bachelorgrad Regnskap- autorisert regnskapsfører

2006 – 2009 Handelshøyskolen BI i Oslo
Bachelorgrad i Eiendomsmegling

Avtale ekstern styreleder

Mellom Møllebakken Borettslag org. nr. 983 816 223 og Cathrine Karlsen er det inngått følgende avtale;

1. Oppdragets varighet

Cathrine Karlsen velges som ekstern styreleder for Møllebakken Borettslag for en periode fra ordinær generalforsamling mai 2023 til ordinær generalforsamling i 2025. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra borettslagets side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

2. Oppdragets art

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Det påfølger et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

- Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.
- Styreleder har et særskilt ansvar for utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- Styreleder har ansvar for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Styreleder sørger for å oppdatere info på evt. nettside og ellers sørge for god kommunikasjon i borettslaget mellom styret og de som bor der.
- Styreleder utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.
- Styreleder sørger for eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.
- Styreleder skal an vise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- Styreleder har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, følge opp leverandører og borettslagets forretningsfører.
- Styreleder skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.
- Styreleder skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

3. Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

4. Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse et styrehonorar til styreleder **kr 13.300,- pr mnd.**

Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned.

Oslo, _____

Møllebakken Borettslag, styremedlem 1

Cathrine Karlsen

Møllebakken Borettslag, styremedlem 2

Ekstern Styreleder

BISTAND TIL BOLIGSELSKAPER- NYETABLERTE PROSJEKTER
ELLER ETABLERTE BORETTSLAG OG SAMEIER

Erfaring:

- ▶ Autorisert regnskapsfører
- ▶ Rådgiver i mange år for portefølje med boligselskaper, store borettslag og sameier, nybygg og kominasjonsbygg med bolig/næring.
- ▶ Teamleder for et team som jobbet med kun nye kunder, fra prosjekt og salg til innflytting og drift
- ▶ Regionleder Oslo siste 3 årene med totalansvaret for kundene for forretningsførsel, drift og digitale tjenester
- ▶ Ønsker fremover å jobbe direkte for boligselskaper, utbyggere og nye prosjekter med god drift og forvaltning



Ekstern styreledelse

- ▶ Møte og dialog med styret, valgkomite eller andre i forkant for å kartlegge behov og utarbeide et tilbud
- ▶ Ekstern profesjonell styreleder for boligselskapet etter personlig valg på generalforsamling eller sameiermøte
- ▶ Fast prising av styreledervervet – tilleggsfakturering kun etter avtale
- ▶ Gjensidig oppsigelsesfrist i valgperioden
- ▶ Hovedansvar for styremøter, rutiner, løpende kontrakter, HMS, økonomistyring, korrespondanse mv.

Ekstern styreledelse- fordeler for boligselskapet

- ▶ God kvalitet i styrearbeidet og noen som har kapasitet til å ivareta driften, de som bor der og kan gjennomføre nødvendig vedlikehold
- ▶ Lang kompetanse, markedskunnskap og forhandlingserfaring med innsparingsmuligheter for daglig drift, samt nye og løpende avtaler/prosjekter
- ▶ God service og dialog for eiere/beboere (epost, telefon henvendelser, egen nettside, god og korrekt informasjon etc.)
- ▶ Oppbygging av gode rutiner/systemer (lettere for andre å overta i etterkant)
- ▶ kompetanseheving på øvrige styre- og varamedlemmer

Årshjul for et boligselskap



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Møllebakken borettslag onsdag 24.05.2023 kl. 18:00 - Sagene skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ola Kaspar Fort Henmo

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: 3

Totalt: 29

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. 300 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sak 1 – Orientering energisparing Møllebakken Borettslag

I løpet av de siste to årene har prisene for energi økt mye. Styret har av den grunn satt i gang en prosess for å kartlegge mulige energieffektiviserende tiltak for å redusere energikostnadene og karbonfotavtrykket. Det er allerede vedtatt at inntektene fra salg av andel 134 skal være øremerket slike tiltak. Gevinst fra salg på denne er 2 990 000.

Vedlagt er rapport fra energikartleggingen, og følgende to saker foreslår vedtak som tar prosjektet fremover.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Sak 2 – Varmepumper med bergvarme

Forslagsstiller
Styret

Møllebakken borettslag får i dag fjernvarme levert fra Hafslund Oslo Celsio. Fjernvarmeprisen følger strømprisen og har de siste årene vært svært høy.

Ved å konvertere til bergvarmepumpe vil årlig innkjøpt energi reduseres betraktelig. Årlig fjernvarmeforbruk ligger på rundt 900.000 kWh/år for Møllebakken borettslag, mens et bergvarmepumpeanlegg vil ha et årlig strømforbruk på rundt 300.000 kWh/år. Det vil si at innkjøpt energi reduseres med rundt 2/3.

Prosjektet innebærer at det må etableres en brønnpark utendørs på rundt 20 energibrønner. Det vil medføre en del gravearbeider utendørs for å koble brønnene sammen og føre de inn til teknisk rom. Etter prosjektet er gjennomført vil uteområdene reetableres til dagens tilstand, og det vil ikke bli noen synlige endringer annet enn ett eller to kumlokk.

De nye varmepumpene kobles på eksisterende varmeanlegg og erstatter dagens fjernvarmesentral. Det vil trolig ikke være behov for å gjennomføre noen tiltak i leilighetene.

Prosjektet er forventet å koste mellom 8.000.000 – 10.000.000 kr, og har en forventet

inntjeningstid på mellom 12-18 år. Ved innhenting av tilbud fra entreprenører vil man få en mer konkret prosjektpris.

Vedtak krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Ikke vedtatt.

5.3 Sak 3 – Solceller

Forslagsstiller
Styret

Taket i Møllebakken borettslag er stort sett tekket med takstein. Taket er øst-vest-ventd og er godt egnet for takmonterte solceller. Bygget er oppført på Gul liste som innebærer at det må søkes og godkjennes på forhånd før et eventuelt prosjekt settes i gang.

Solcellene vil levere strøm til fellesstrømanlegget i borettslaget. Dersom det monteres bergvarmepumper, vil strømmen fra solcellene kunne være med på å drive disse. De kan også levere til felles belysning eller eventuelle ladeplasser for elbil.

Ved montering av rundt 120 solcellepaneler vil man oppnå en årlig produksjon på rundt 50.000 kWh/år. Et slikt anlegg er anslått å koste rundt 900.000 – 1.200.000 inkludert solcelletilskudd fra Oslo kommune. Forventet inntjeningstid er rundt 20-25 år. Før et slikt prosjekt kan iverksettes må taket utredes. Tiltaket bør ikke gjennomføres dersom det er planlagt utskiftning av tak i løpet av de neste 20 årene.

Vedtak krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Ikke vedtatt.

5.4 Sak 4 – Balkong

Forslagsstiller
Andelseier 65

Andelseier ønsker navn til en liste på andre som ønsker å bygge balkong og søke byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten med bakgrunn i liste. Dette vil gjelde andelseiere som har endeleiligheter i den høyeste delen av blokken, og andelseiere som har leiligheter i T over kaféen. Andelseier har forhørt seg med Byantikvaren som har avslått søknad to ganger.

Vedtak:

Vedtatt med 26 stemmer for og 3 stemmer mot.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Verv som styreleder er ledig. Ingen andelseiere har meldt interesse for vervet og styret har hentet tilbud fra ekstern styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Cathrine Karlsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det blir to ledige verv i styret. Tre andelseiere har meldt interesse og stiller til valg

Sigurd Winsnes andel 48

Silje Aune andel 37

Aida Zulic andel 127

Håkon Leinonen andel andel 131

Vedtak:

Valgt ble: Håkon Leinonen for 2 år.

Valgt ble: Silje Aune for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det blir to ledige verv som varamedlem i styret. Én andelseier har meldt seg til dette vervet.

Ingrid Madland andel 44

Vedtak:

Valgt ble: Ingrid Madland for 1 år.

Valgt ble: Sigurd Winsnes for 1 år.

/s/Ane Bergseth

/s/ Ola Kaspar Fort Henmo

ORDENSREGLER

REVIDERT OG VEDTATT AV GENERALFORSAMLINGEN 14.05.2021

1 STØY

- a. Det skal være absolutt ro i leiligheter, bakgård og øvrige fellesarealer mellom kl. 23:00 og 08:00. Ellers i døgnet skal man ikke være til unødig sjenanse.
- b. Ved eventuelle festligheter skal naboer varsles senest dagen før med infoskriv i oppgangen.
- c. Søndager og helligdager skal ingen form for støyende arbeide/oppussing forekomme.
- d. Oppussingsaktiviteter som støyer (for eksempel boring i mur) er kun tillatt mandag til fredag i tidsrommet mellom kl. 08:00 og 20:00, og lørdager mellom kl 08:00 og 18:00. Det oppfordres ellers til sunn fornuft og at man tas hensyn til naboer.
- e. Ved oppussing over flere dager skal naboer varsles senest dagen før med infoskriv i oppgangen.

2 HUSDYR

- a. Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- b. Klage på husdyr er å betrakte som klage på beboer.

3 AVFALL

- a. Søppelposer skal knyttes igjen/lukkes og kastes i avfallscontainer for restavfall.
- b. Papiravfall skal rives i mindre biter og skal kastes i avfallscontainer for papiravfall.
- c. Annet avfall, som f.eks. inventar, hvitevarer, materialer, er det ikke tillatt å kaste i avfallscontainerne eller hensette ellers på borettslagets eiendom. Hver enkelt beboer må selv sørge for bortkjøring av slikt avfall, eller bestille container, og selv bekoste dette. Eventuelle overtredelser vil bli politianmeldt!

4 FELLESVASKERI

- a. Vaskeriet er en abonnementstjeneste som kan benyttes mandag til søndag mellom kl. 08:00 og 23:00.
- b. Alle er solidarisk ansvarlige for å holde vaskeriet rent og ryddig.
- c. For å unngå skade på vaskemaskinene må lommer tømme for gjenstander, og BH med spiler må legges i vaskepose.
- d. Ved hver bruk av tørketromler må lofilter rengjøres.

5 LOFT, KJELLERE OG OPPGANGER

- a. Alle leiligheter har tilhørende boder på loft og i kjeller. Bodene er merket med andelsnummer.
- b. Hvis noen beslaglegger en bod som tilhører andre, kan låsen bli fjernet og boden tømt uten varsel.
- c. Nederst i oppganger som har plass til det kan man sette fra seg barnevogn eller rullator, såfremt det ikke er til hinder for rømning ved eventuell brann.
- d. Det er ikke tillatt å hensette sykler, leker og andre gjenstander i oppganger, på loft eller i kjellere. Man kan benytte seg av sykkelboder, sykkelstativ i bakgården eller egne boder. Eventuelle overtredelser kan medføre fjerning uten varsel.
- e. Røyking innendørs i fellesarealene er ikke tillatt.
- f. Røyking er ikke tillatt foran oppganger eller under vinduer
- g. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig stoff, for eksempel gass, på loft eller kjeller.

6 PARABOL

- a. Det er ikke tillatt å ha egne parabolantenner på fasade, brannbalkonger eller i fellesareal for øvrig. Ved eventuelle skader på bygningsmasse eller annet, som følge av parabolantenner, vil omkostninger bli pålagt den enkelte beboer.

7 BRANNBALKONGER

- a. En brannbalkong er en sikkerhetsinnretning som skal sikre fri rømning ved brann og andre nødsituasjoner.

ORDENSREGLER

REVIDERT OG VEDTATT AV GENERALFORSAMLINGEN 14.05.2021

- b. På brannbalkongene er det ikke tillatt med skillevegger eller gjenstander som kan hindre fri rømning eller medføre fare for personer eller gjenstander under brannbalkongene.
- c. Røyking er ikke tillatt på brannbalkongene.

8 BYGNINGSTEKNISKE FORANDRINGER

- a. Bygningstekniske forandringer må søkes om hos Plan- og bygningsetaten der dette kreves
- b. Endringer i våtrom, rørarbeider og elektrisk anlegg krever bruk av autorisert håndverker. Skal man rehabilitere bad eller flislegge gulv må sluk og klemring skiftes etter gjeldende våtromsnorm.
- c. Rehabilitering av bad og kjøkken må skje på en slik måte at borettslaget på et senere tidspunkt kan gå inn og skifte soilrør.
- d. Eventuell skade på bygningsmassen vil medføre erstatningsansvar.
- e. Ved eventuell rehabilitering uten å følge overnevnte regler påtar borettslaget seg ikke noe vedlikeholdsansvar.

9 DUGNAD

- a. Borettslaget gjennomfører årlige dugnader vår og høst, og disse varsles i god tid. Idéen med dugnad er at alle tar et tak sammen for en billig oppgradering av bomiljøet.
- b. Alle beboere oppfordres til å stille på minst én dugnad hvert år. Styret vil tilstrebe å tilpasse arbeidsoppgaver til den enkeltes situasjon. Har man ikke anledning til å stille grunnet sykdom eller annet fravær, kan slektning/bekjent stille i beboers sted.
- f. Alle andelseiere belastes et årlig dugnadstillegg fastsatt av styret. Med disse inntektene kan styret leie inn arbeidskraft til å gjennomføre oppgaver som ikke blir utført på dugnad.
- g. Registrert deltakelse på minst én dugnad i året, med arbeidsoppgaver tildelt av styret, gir rett til tilbakebetaling av dugnadstillegg ved slutten av året.

10 BRUK AV GÅRDSROM

- a. Sneiper, papir og annet søppel skal ikke kastes i fellesarealet.
- b. Det er ikke tillatt å mate fugler eller kaste mat ut av vinduet.
- c. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy i bakgården. Kontroller utføres av eksternt firma. Parkeringstillatelser ved midlertidige behov kan utstedes av styret.

11 BRANNSIKKERHET

- a. Alle leiligheter skal ha tilstrekkelig varsle- og slukkeutstyr, og utstyret som benyttes skal tilhøre borettslaget. Dette for å sikre nødvendig kontroll og utskiftninger. Det skal være montert 1 eller 2 røykvarslere per leilighet, og hver leilighet skal ha brannslange eller brannslukningsapparat. Utstyr som tilhører borettslaget skal ikke fjernes fra leiligheten. Dersom det oppdages avvik må styret få beskjed.
- b. Dersom det er ønskelig å fjerne brannslange ved for eksempel oppussing, plikter andelseier å ta kontakt med styret for å få erstattet denne med et brannslukningsapparat tilhørende borettslaget. Denne kostnaden må andelseier dekke.
- c. Andelseier plikter å utføre nødvendig vedlikehold på varsle- og slukkeutstyr.
- d. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med branninstruks og panel for røykvarslere i fellesområdene som henger i hver oppgang.

12 GENERELT

- a. Oppslag, meldinger og info på e-mail fra styret skal betraktes som ordensregler.
- b. Ved brudd på nevnte ordensregler vil økonomiske omkostninger bli belastet den enkelte andelseier.

Vedtekter

for

Møllebakken Borettslag org nr 983 816 223

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.august 2001.

Endringer:

- 10. juni 2009
- 10.mai 2017
- 14.mai 2018
- 10.september 2020

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Møllebakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget skal ha en forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4 Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, i mer enn 30 døgn i løpet av ett år.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil tre år.
- andelseieren er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og tilhørende arealer i forsvarlig stand.

(2) Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkludert vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av rør, sluk, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkludert vannklosett og vasker, radiatorer med tilkoblingsrør, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(4) Den enkelte andelseier har også ansvar for utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på brannbalkong.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen hvis nødvendig.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Dersom pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt etter reglene om tvangssalg i borettslagsloven § 4-8.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer, med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. All kommunikasjon mellom styret og borettslagets eiere foregår per mail. Det er den enkelte eier sitt ansvar at styret har riktig mail til enhver tid.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

- All kommunikasjon mellom styret og borettslagets eiere foregår per mail. Det er den enkelte eier sitt ansvar at styret har riktig mail til enhver tid.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Årsrapport fra styret legges frem til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre

saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i borettslaget samtykker og ikke annet følger av særskilt lovhjemmel.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående overfor til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å hindre at uvedkommende får tilgang til det de har fått kjennskap til i virksomheten til laget om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier hemmelighet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Forholdet til borettslovene

11-1 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners avd. Torshov AS	Oppdragsnr.	66240115		
Adresse	Sandakerveien 10H				
Postnr.	0473	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 9 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Jørgen	Etternavn	Hedenstad		
Selger 2 Fornavn	Kristine	Etternavn	Nilsen Hedenstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet blandebatteri i dusj underskap på bad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentaar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentaar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentaar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Ukjent

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fasaden til hele bygget har blitt pusset opp i nyere tid, men før vi kjøpte leiligheten

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentaar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentaar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentaar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentaar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentaar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentaar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentaar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Sandakerveien 10H

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	1 min	0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	4 min	0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	20 min	1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	24 min	1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.7 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	4 min	0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	6 min	0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	10 min	0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	21 min	1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	21 min	1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min	0.8 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	24 min	1.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

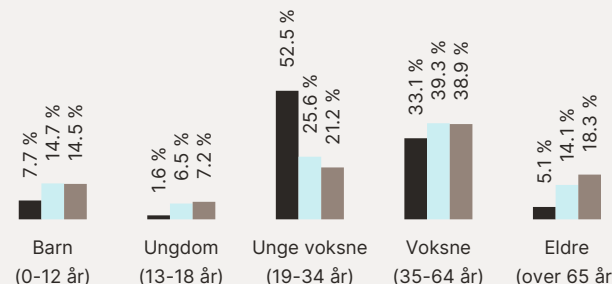


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sagene barnehage (1-4 år) 27 barn	2 min	0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min	0.2 km
Hallenparken barnehage (0-5 år) 85 barn	5 min	0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Torshov Post i butikk	3 min	0.2 km
Bunnpris President Søndagsåpent	5 min	0.4 km

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

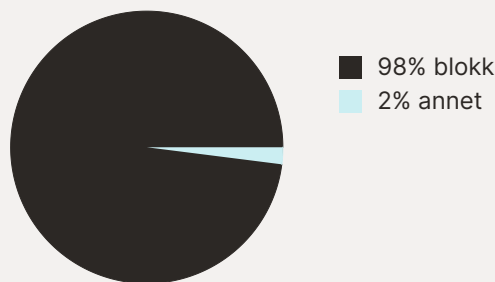


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

🏃 Sagene skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, squash	0.3 km	
🏃 Hallenhagen	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏃 Sagene Squash Senter	5 min	🚶
🏃 Myrens Sportssenter	6 min	🚶

Boligmasse



«Trivelig område avskjernet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

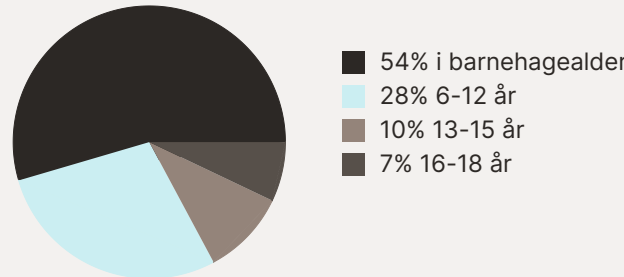
Sitat fra en lokalkjent



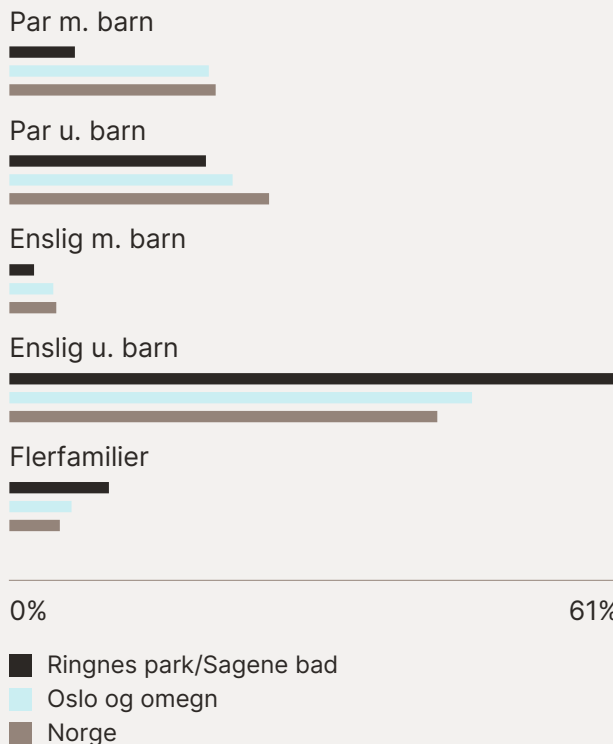
Varer/Tjenester

📍 Kiellands Hus	11 min	🚶
📍 Apotek 1 Torshov	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

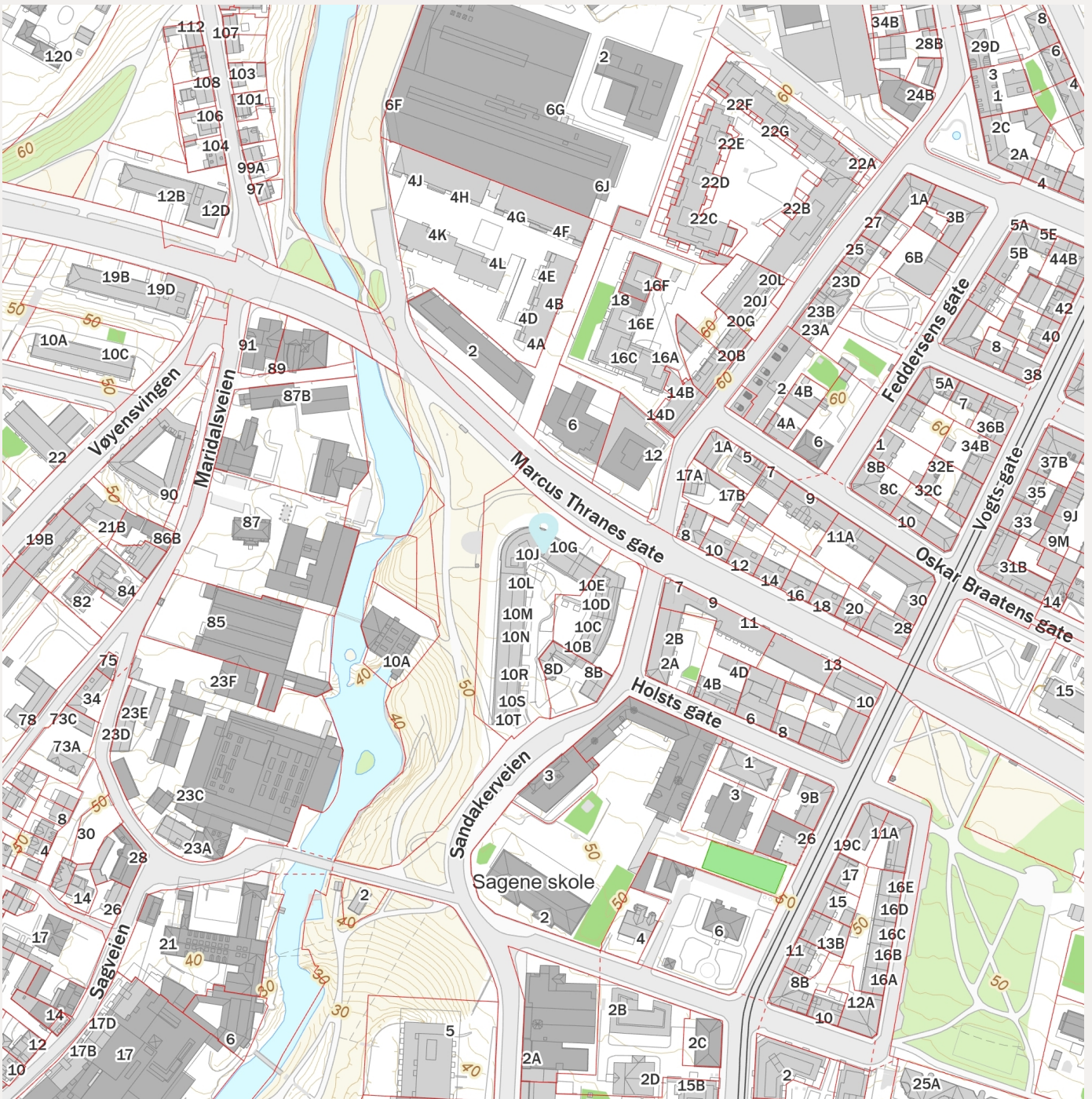
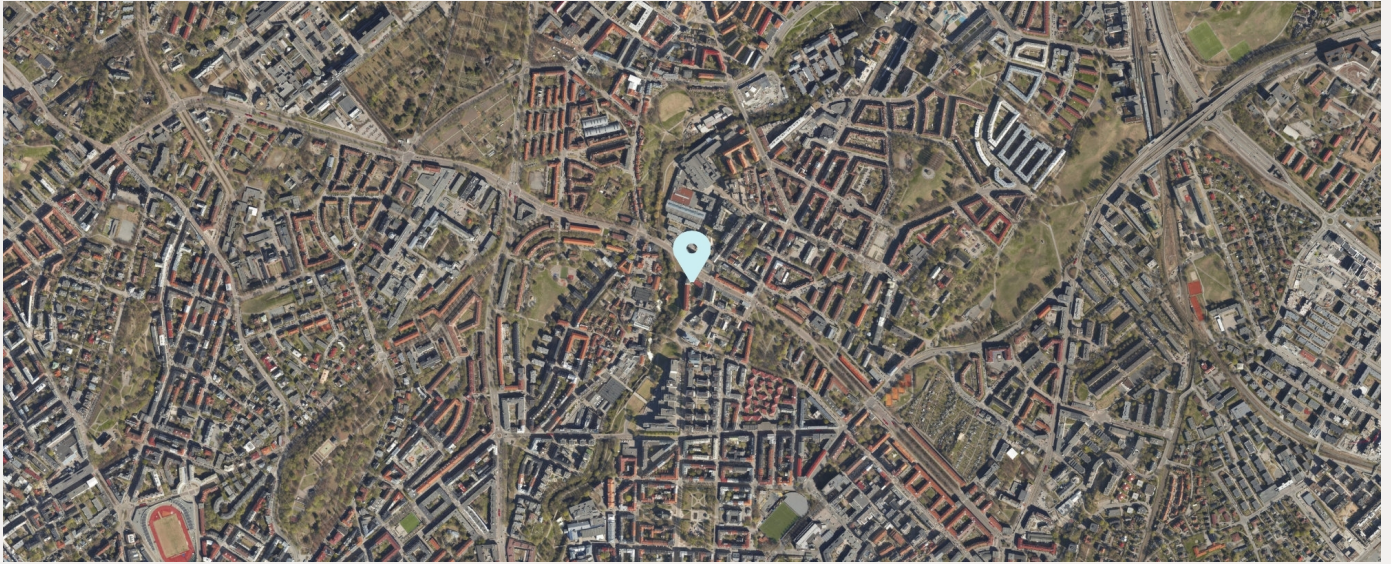


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schaia & Partners Eiendomsmegling Torshov AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Sandakerveien 10H

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Høflige 55/100

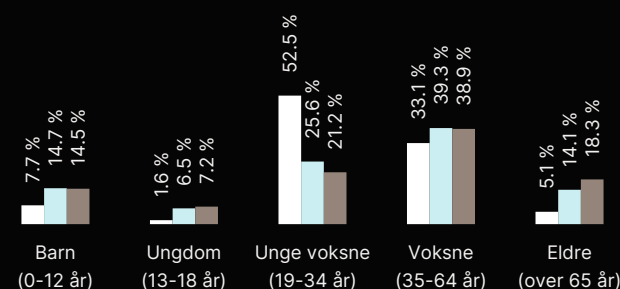
Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	1 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	20 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	21 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	24 min 1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sagene barnehage (1-4 år) 27 barn	2 min 0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Hallenparken barnehage (0-5 år) 85 barn	5 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Torshov Post i butikk	3 min 0.2 km
Bunnpris President Søndagsåpent	5 min 0.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Torshov AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

N.D.



ANMELDELSE.

12 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Væaningshus.

på matr.-nr. 6 og 10 Sandakerveien.

Innlevert 9. februar 1935.

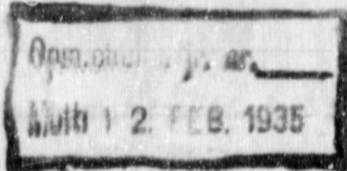
Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 11. februar 1935.

Ch. M. M. M.

Reg. chefen jr. nr. Sandakerveien 10
mott. 18. FEB. 1935



Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene for nr. 6 og 10 Sandakerveien
er vist med grønne linjer på situasjonsplanen
Bl. 1. Ifølge opgave av 31/8-1934, tgl. 22/9-1934 har
kommunen ekspr. 185,5 m² av nr. 10 Sandakerveien til
Marcus Thranes gates fortugelse for kr 2040,50, hvilket
beløp repunderes ved nybygg med en halvpart
kr. 1020,25 for hver side av gaten.

Oslo 18/2-1935

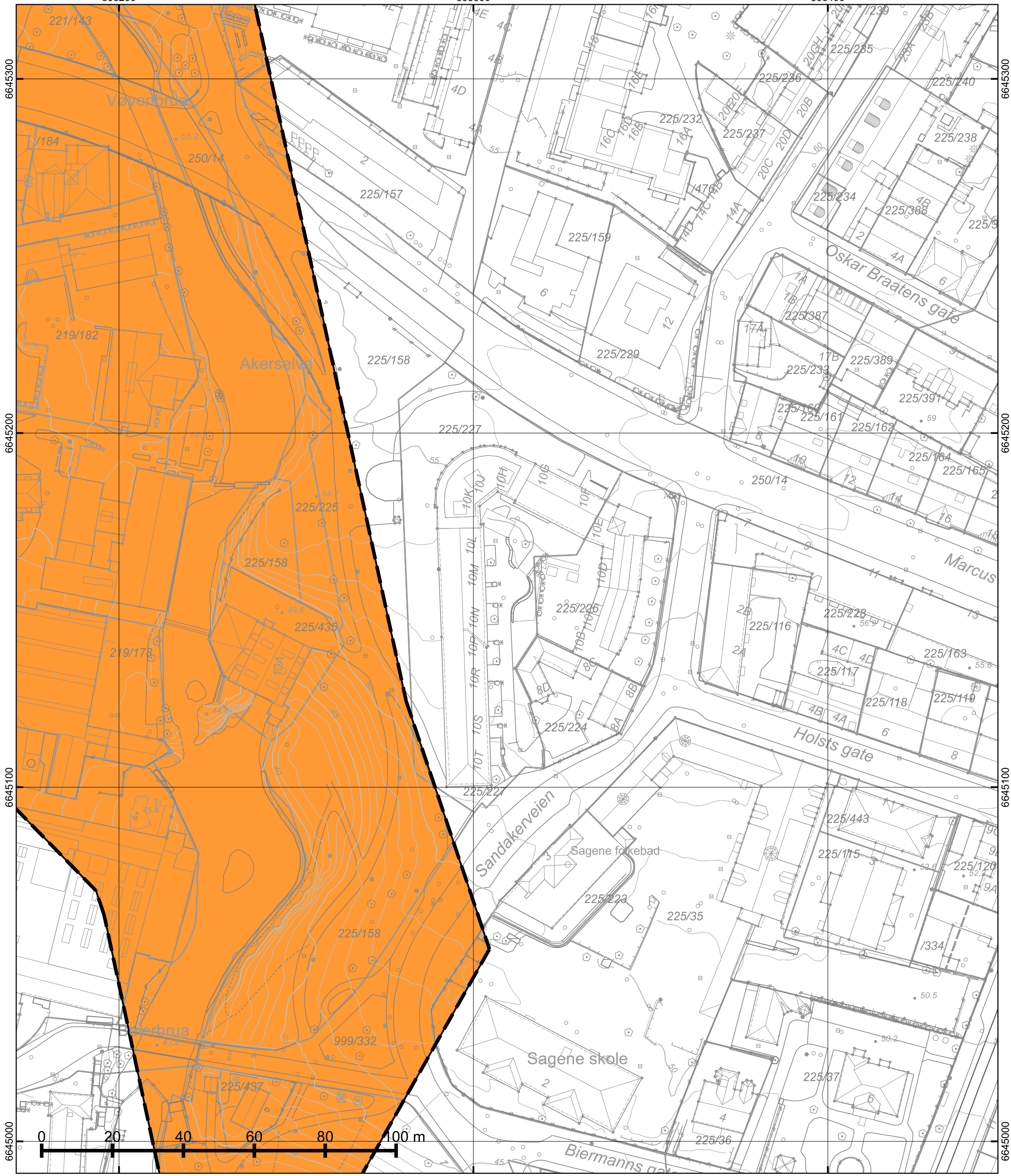
M. M. M.

E. Lund

598200

598300

598400



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.03.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 128000/ 86486846

Adresse: SANDAKERVEIEN 10H

Gnr/Bnr: 225/227

Deres ref.: 43270/ ESKIHAGE

Kommentar:

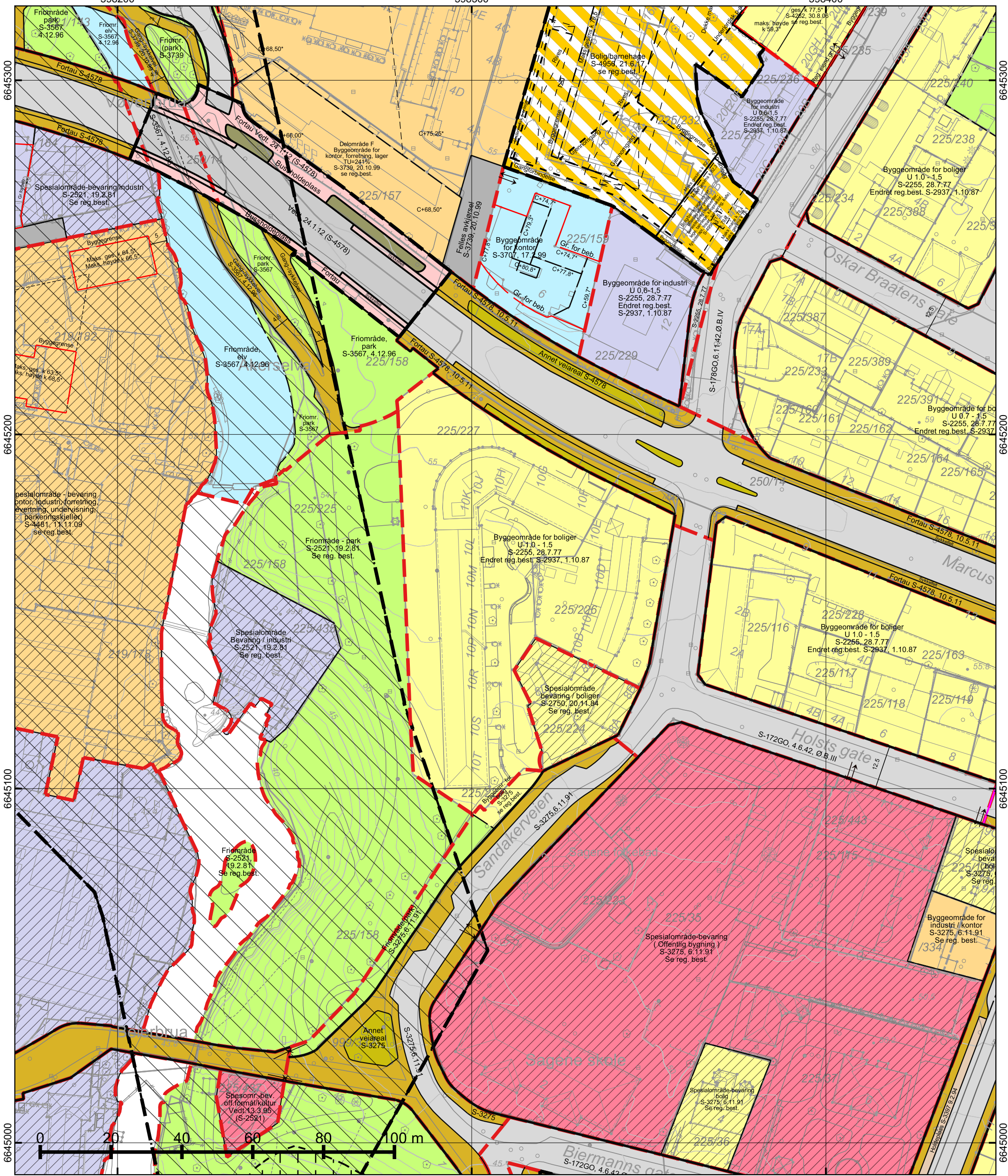
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

598200

598300

598400



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 13.03.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

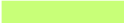
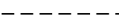
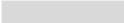

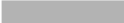



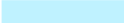


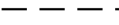






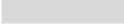





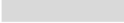
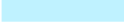










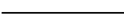









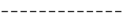






Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 128000/ 86486846	Deres ref.: 43270/ ESKIHAGE
Adresse: SANDAKERVEIEN 10H	Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/227	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

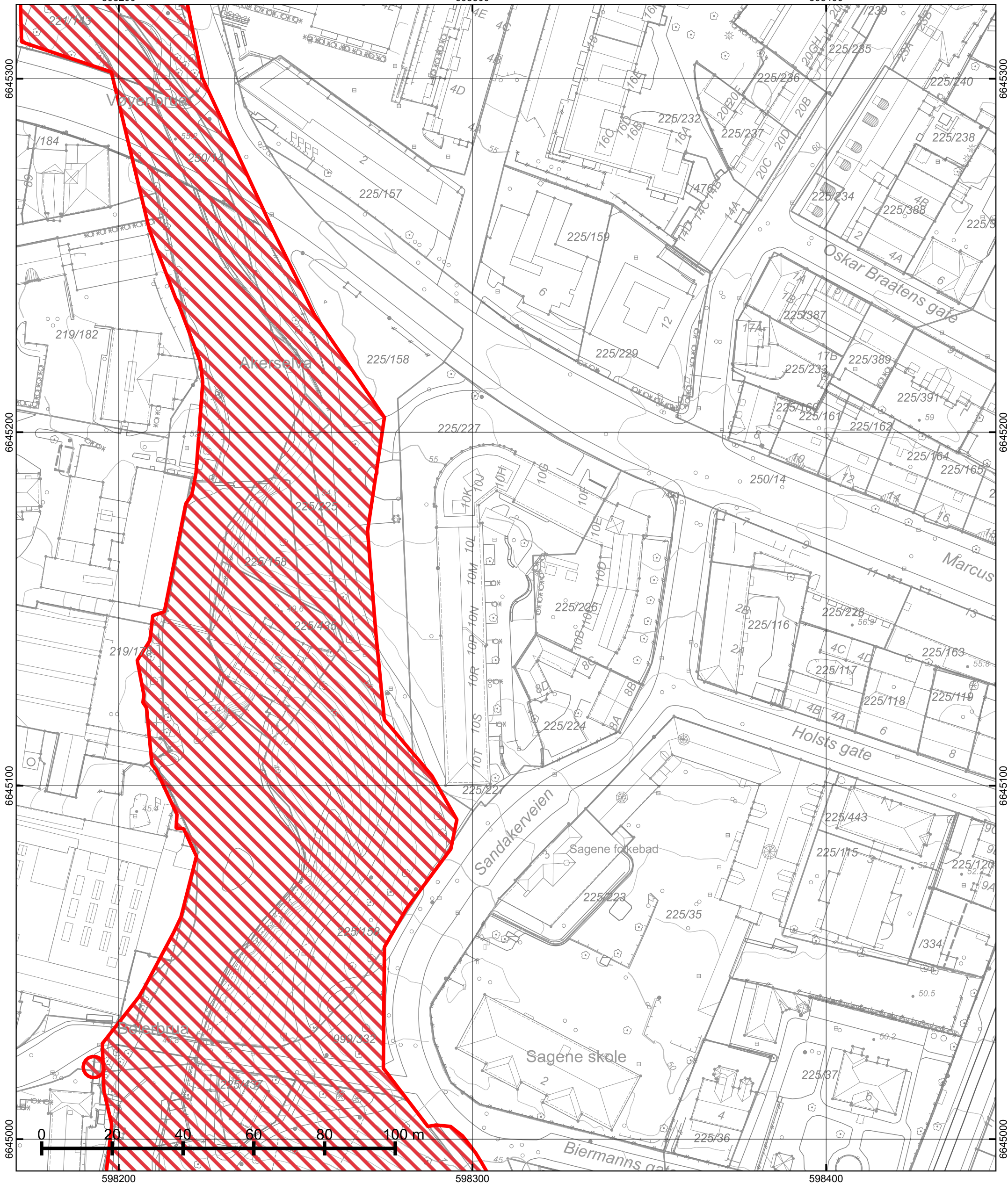
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpRegulertHøyde
	65 - Spesialområde privat vei		Regulert eiendomsgrense
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	142 - Forr./kontor/industri		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	145 - Forr./industri		Frisiktlinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	452 - Lek/opphold/sport		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	663 - Spesialområde bevaring industri		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		

598200

598300

598400



598200

598300

598400

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.03.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 128000/ 86486846

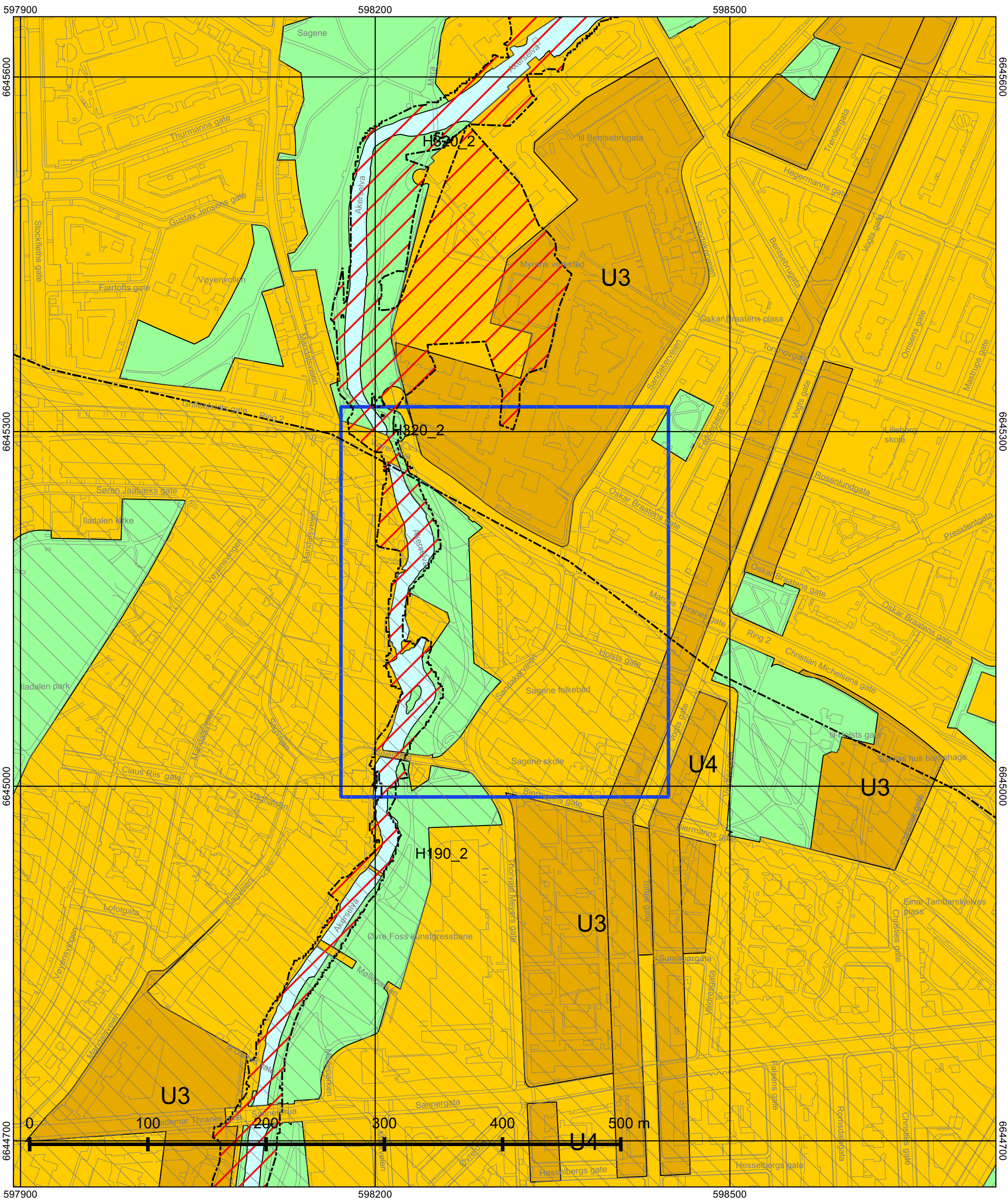
Adresse: SANDAKERVEIEN 10H

Gnr/Bnr: 225/227

Deres ref.: 43270/ ESKIHAGE

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.03.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 128000/86486846
 Deres ref.: 43270/ ESKIHAGE

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sandakerveien 10H
0473 OSLO
Gnr./Bnr.: 225/227
Andelsnr. : 29
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 60 m²

Totalt bruksareal (BRA): 60 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.03.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kristian Nohr

Mobil: 90674780

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.03.2024
Referansenummer	15053847
Meglerforetakets oppdragsnummer	66-24-0115
Hjemmelshaver/selger	Jørgen Hedenstad/Kristine Nilsen Hedenstad
Bygningssakkyndig inspektør	Kristian Nohr
Tilstede på befaringen	Kristine Nilsen Hedenstad
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	03.06.2024 16:33

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Sandakerveien 10H
Postnummer/sted	0473 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	225/227
Andelsnr.	29
Borettslag / Sameie	Møllebakken Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 4653 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1936		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Møllebakken Borettslag, beliggende i bydel Sagene i Oslo kommune. Borettslaget består av 146 leiligheter og 1 næringslokale fordelt på 12 oppganger. Tomt for borettslaget opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomstveier, busker, trær, diverse beplantning, grøntarealer og sittegrupper.

Boligbygg over 8 etasjer samt kjeller. Betongplate mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur/ betong. Utvendig fasade med pusset og malt mur. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/ membran (Ikke besiktiget). Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør. Vinduer og balkongdør fra ukjent årstall med to-lags glass. Vindu i et soverom fra 2009 med tre-lags glass. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og oppvarming. Fjernvarme til radiatorer. Gulvvarme på bad. Naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med heis. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra soverom til felles brannbalkong.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod og en kjellerbod (BRA-e), samt et skap for oppbevaring plassert i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
Etasjeskiller - 3 etasje.		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	9	
		Vannbåren varme	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		3		3	
		Bod.			
3 etasje	54			54	
	Entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				
Kjeller		3		3	
		Bod og skap for oppbevaring.			
SUM	54	6		60	
Total bruksareal: 60 m ²					

Kommentar til areal

En kjellerboder på 2 m² og et skap for oppbevaring plassert i kjeller på 1 m² (0,6 m²) (BRA-e).

En loftsbod på 3 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 53 m² P-ROM og 1 m² S-ROM. S-ROM består av innvendig kott.

Rapport

Våtrom

Bad oppgradert i regi av borettslaget i 2010. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med innfelte downlights. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen kobber og rør-i-rør system og synlige avløpsrør i plast. Inspeksjonsluke i himling med tilgang til fordelerstamme for rør-i-rør system og stoppekraner. Avtrekksventil i himling, naturlig ventilasjon. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Overflater vegger	Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
--	-------------------	---

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 29 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
---	-------------	--

	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
--	----------------------------	---

 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
---	-----------------------------------	--

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning i stue. Kkjøkkeninnredning fra varierende årstall. Innredning med hvite slette fronter. Benkeplate av treverk med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål og to-greps armatur. Fliser, belysning og stikkontakt over kjøkkenbenk. Integriert koketopp, komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator over koketopp med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør system og synlige avløpsrør i plast. Brannslange i kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Innredning

 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.
---	-------------	--

	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
--	---------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med originale tregulv. Malte vegg og himlingsflater. Originale innvendige dører, nyere dør til bad. Skyvedørgarderobe i et soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

	Overflater gulv	Originale tregulv fra byggeår fremstår med noe slitasje.
--	-----------------	--

	Innerdører	Originale innvendige dører fra byggeår.
--	------------	---

Etasjeskiller - 3 etasje.

Etasjeskiller vurdert til av betong.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er noe skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 23 mm i stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
---	----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobber og rør-i-rør system og synlige avløpsrør i plast. Inspeksjonsluke i himling på bad med tilgang til fordelerstamme og stoppekraner for rør-i-rør system. Felles varmtvann og oppvarming. Oppvarming med sentralvarme via radiatorer. Gulvvarme på bad. Naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 TG 2	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk ut av bygget. Redusert luftutskiftning.
---	-------------	---

	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------	---

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Bad 2,25 meter. Øvrige rom 2,61- 2,64 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang utenfor leiligheten.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke, sikringer i sikringsskapet fra 2009.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brannspill eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er registrert jordete og ujordete stikkontakter i samme rom (stue/ kjøkken) . Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler. Brannslange i kjøkkenbenk.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør. Vinduer og balkongdør fra ukjent årstall med to-lags glass. Vindu i soverom fra 2009 med tre-lags glass.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører



Dører

Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato.



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Et vindu fra 2009 i soverom vurderes til TG 1.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom til felles brannbalkong.



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Ikke vurdert da det er fellesareal.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert fra 2009, arbeidene gjelder elektrisk opplegg til bad, sikringer i sikringsskapet.
"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 28.05.24, arbeidene gjelder, Festet løs ujordet stikk på venstre side av seng.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt. Signert og datert: _.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

