



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 662 962  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MORTENSTUNET  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 09.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 299 830	3 300 634
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 299 830</b>	<b>3 300 634</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 981	26 981
Annen driftskostnad		3 829 499	2 137 527
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 027 630</b>	<b>2 335 658</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-727 800</b>	<b>964 976</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		268	509
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>268</b>	<b>509</b>
Annen finanskostnad		275 940	324 698
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>275 940</b>	<b>324 698</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-275 672</b>	<b>-324 189</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 003 472</b>	<b>640 787</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 003 472</b>	<b>640 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 003 472</b>	<b>640 787</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 003 472</b>	<b>640 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 003 472	640 787
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 003 472</b>	<b>640 787</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 918 479	6 918 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		71 950	98 932
Sum varige driftsmidler		6 990 430	7 017 410
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 990 430	7 017 410
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		400	
Andre fordringer		58 988	56 893
Sum fordringer		59 388	56 893
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		577 257	729 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		577 257	729 701
Sum omløpsmidler		636 645	786 595
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 627 075</b>	<b>7 804 005</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		116 000	116 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>116 000</b>	<b>116 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 185 601	6 182 129
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 185 601</b>	<b>-6 182 129</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 069 601</b>	<b>-6 066 129</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 618 246	12 062 186
Øvrig langsiktig gjeld		1 676 012	1 676 012
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 294 258</b>	<b>13 738 198</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 294 258</b>	<b>13 738 198</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 681	1 516
Leverandørgjeld		351 934	83 388
Annen kortsiktig gjeld		48 802	47 032
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>402 417</b>	<b>131 936</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 696 675</b>	<b>13 870 134</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 627 075</b>	<b>7 804 005</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355156

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 662 962  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MORTENSTUNET  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 934 662 962  
AS MORTENSTUNET

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 299 830	3 300 634
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 299 830</b>	<b>3 300 634</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 981	26 981
Annen driftskostnad		3 829 499	2 137 527
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 027 630</b>	<b>2 335 658</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-727 800</b>	<b>964 976</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		268	509
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>268</b>	<b>509</b>
Annen finanskostnad		275 940	324 698
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>275 940</b>	<b>324 698</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-275 672</b>	<b>-324 189</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 003 472</b>	<b>640 787</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 003 472</b>	<b>640 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 003 472</b>	<b>640 787</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 003 472</b>	<b>640 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 003 472	640 787
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 003 472</b>	<b>640 787</b>



Organisasjonsnr: 934 662 962  
AS MORTENSTUNET

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 918 479	6 918 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		71 950	98 932
Sum varige driftsmidler		6 990 430	7 017 410

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		6 990 430	7 017 410
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		400	
Andre fordringer		58 988	56 893
Sum fordringer		59 388	56 893

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		577 257	729 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		577 257	729 701

Sum omløpsmidler		636 645	786 595
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		7 627 075	7 804 005
----------------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		116 000	116 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>116 000</b>	<b>116 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	7 185 601	6 182 129
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 185 601</b>	<b>-6 182 129</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 069 601</b>	<b>-6 066 129</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 618 246	12 062 186
Øvrig langsiktig gjeld	1 676 012	1 676 012
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 294 258</b>	<b>13 738 198</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 294 258</b>	<b>13 738 198</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 681	1 516
Leverandørgjeld	351 934	83 388
Annen kortsiktig gjeld	48 802	47 032
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>402 417</b>	<b>131 936</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 696 675</b>	<b>13 870 134</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 627 075</b>	<b>7 804 005</b>



Organisasjonsnr: 934 662 962  
AS MORTENSTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5278 Mortenstunet AS





## Til aksjonærene i Mortenstunet AS

**Velkommen til generalforsamling, mandag 23. mai 2022 kl. 18.00 på Tåsen seniorsenter.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Mortenstunet AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Mortenstunet AS  
avholdes mandag 23. mai 2022 kl. 18.00 på Tåsen seniorsenter.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Etablering av energibrønner
  - B) Plan for uteområder
  - C) Utbygging av loftsareal
  - D) Ny internett og tv-avtale
  - E) Vedtektsendring forsikring
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 2.mai 2022  
Styret i Mortenstunet AS

Tonje Elisabeth O. Kristiansen

Magnus Fjeldstad

Kamilla Skram Knudsen

Julie Theodora Eia Ryvarden

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tonje Elisabeth O. Kristiansen	Christophers Vei 8
Styremedlem	Magnus Fjeldstad	Christophers Vei 4
Styremedlem	Kamilla Skram Knudsen	Christophers Vei 4
Styremedlem	Julie Theodora Eia Ryvarden	Christophers Vei 12
Varamedlem	Andreas Lenngren	Christophers Vei 8

Styrets faste medlemmer består i dag av 3 kvinner og 1 mann.

### Generelle opplysninger om Mortenstunet AS

Aksjeselskapet består av 58 leiligheter knyttet til aksjer.

Mortenstunet AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934662962, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Christophers Vei 2-16

Gårds- og bruksnummer:

53 305

53 308

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Mortenstunet AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

I 2021 har styret hatt fokus på disse hovedtemaene:

- Energikostnader og forprosjekt om energibrønner
- Vedlikeholdsplan
- HMS
- Uteområder m.m
- Andre akutte saker og drift

**Energikostnader**

Mortenstunet har opplevd kraftig økende energiutgifter etter omlegging fra oljefyr til biobrenner. Det økonomiske handlingsrommet har derfor blitt snevret kraftig inn de siste fem årene. I tillegg til dette har strømkostnadene siste halvdel av 2021 og første halvdel av 2022 eskalert disse utgiftene kraftig. Som følge av de uforutsett høye strømkostnadene ble det derfor nødvendig med en ekstra økning av felleskostnadene i april 2022.

Selv om strømutførelsen har vært uvanlig høye det siste året er det lite sannsynlig at prisen for bioolje vil bli lavere i årene som kommer. Den eksisterende energiløsningen vår binder oss derfor til vedvarende høye energikostnader. Våren 2021 gikk styret i gang med et forprosjekt for å avklare om det ville være mulig å gjennomføre en omlegging fra biobrenner til energibrønner og varmepumper for å kutte energikostnadene. Dette har vært en lang prosess som har krevd innhenting av ulike typer ekspertise og tillatelse fra flere offentlige instanser. Som følge av forprosjektet legger styret nå fram et forslag og en anbefaling til generalforsamlingen 2022 om å etablere energibrønner i Mortenstunet. Se eget saksdokument om dette.

**Vedlikeholdsplan**

Tidlig i 2021 besluttet styret å oppdatere vedlikeholdsnøkkel som første gang ble utarbeidet av OBOS for Mortenstunet i 2015. Ny vedlikeholdsnøkkel ble ferdigstilt fra OBOS Prosjekt i august 2021 og vil gjelde fra og med 2021 til 2025. Styret har i etterkant av dette jobbet med å følge opp vedlikeholdsbehov i henhold til nøkkelen, men også som følge av akutte vedlikeholdsbehov. Det mest akutte tiltaket gjaldt å tette lekkasjer på taket, skifte ut takluker, få på plass pipetopper, skifte frostsprukne nedløp og få nye varmekabler i takrennene. Dette ble gjennomført i samarbeid med Taktekker Franke Onsrud og elektriker Tandberg elektriske i oktober 2021. For å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold ble det tatt opp et lån på en million mot slutten av 2021 med mulighet for en million til i 2022.

**HMS**

Styret har tatt i bruk OBOS HMS modul og fulgt rutiner for internkontroll i denne modulen. I henhold til denne planen er det også gjennomført kontroll av elektrisk anlegg. Rapport ble levert på nyåret 2022 og alle anbefalte tiltak er deretter rettet opp i.

Som følge av HMS inspeksjon på lekeplass ble det også oppdaget at huskestativet var begynt å råtne. Det ble derfor bestilt nytt huskestativ til lekeplassen høsten 2021. Både som en oppfølging av vedlikeholdsnøkkel og som et HMS tiltak er det gjennomført radon målinger i borettslaget. Det ble ikke gjort vesentlige funn av radon i borettslaget og ingen tiltak er derfor nødvendig.

For videre å følge opp anbefalinger i vedlikeholdsnøkkel har styret bestilt en brannvernrapport fra konsultantselskapet Firesafe. Brannvernrapporten gir informasjon om tiltak det er nødvendig å ta tak i. Styret har blant annet bestilt feier og vi er i dialog med Oslo brann- og redningsetat ang. redningsveier i borettslaget. Kommende styre 2022-23 må ta stilling til oppfølgingsbehov beskrevet i brannvernrapporten.

**Uteområder**

Våren 2021 ble det gjennomført en beboerundersøkelse om uteområdene våre. De fleste beboerne i Mortenstunet setter stor pris på de store, grønne uteområdene våre, men det er flere praktiske og sosiale behov som ikke blir dekket helt ut med de løsningene vi har i dag.

Mortenstunet har et svært verdifullt uteområde på flere forskjellige måter. Store deler av tomten vår er vernet og definert som områder med høy naturverdi. Vi er blant annet vert for en svært truet, rødlistet lavart. Samtidig er det flere som ønsker seg trygg sykkelparkering, ladeløsninger på parkeringsplassene, flere parkeringsplasser, men også større skjerming mot trafikk og begrense kjøring i borettslaget.

Andre ønsker seg sosiale uteplasser med sittegrupper og grillplasser, mer lek, mer planter og busker, mer skjerming, mulighet for parsellhager og urban dyrking osv. Av andre fysiske behov kan nevnes at vi allerede i dag merker et økende behov for overvannshåndtering, dvs. klimatilpasning. Det er stort potensiale for å skape et enda mer attraktivt borettslag å bo i dersom vi utvikler uteområdene våre litt mer i tråd med de ulike behovene som er løftet opp.

Styret har allerede fulgt opp konkrete ønsker fra beboerundersøkelsen om flere utekraner og lås på utebodene. Styret har videre inngått et samarbeid med landskapsarkitekt om å utvikle en helhetlig plan for å oppgradere uteområdene våre. Planen vil bli lagt fram på generalforsamlingen 2022. Se eget saksdokument om uteområder.

#### **Elbillading**

Innen 2025 skal alle nybiler være elbiler. Om få år vil derfor de fleste bileiere i Mortenstunet ha en elbil istedenfor dagens bensin- og dieslbiler. Det øker behovet for elbillading på parkeringsplassene våre, og i henhold til endring i borettslagsloven fra 2020 er nå borettslag forpliktet til å legge til rette for dette. I henhold til lovendringen er det styret i borettslaget som tar beslutningen om ladeløsningen.

I forbindelse med etablering av energibrønner og oppgradering av strømkapasiteten vil det bli behov for en del gravearbeid på tomte. Rent økonomisk er det hensiktsmessig å kombinere dette gravearbeidet med en etablering av ladeløsninger slik at man unngår dobbelt anleggsarbeid. Derfor har styret fått rådgivning fra Elbilforeningen ang hva som vil være hensiktsmessig ladeløsninger for Mortenstunet. Elbilforeningens rådgiver har utarbeidet grunnlagsdokumenter for innhenting av tilbud og vil bistå styret i vurderingen av tilbud på ladeløsninger. Styret vil også søke finansiering fra Oslo kommunes støtteordning for ladeløsninger i borettslag. Skalering av ladeløsninger må tilpasses vedtakene på generalforsamlingen som angår forslag om utvidelse på parkeringsplasser og hva som er den mest hensiktsmessige og økonomiske løsningen for Mortenstunet i lys av at vi har flere parkeringsplasser spredt på hele tomte.

#### **Andre akutt saker og vanlig drift**

Styret har innhentet tilbud på forsikringsavtaler for borettslaget, men landet på den samme tilbyderen som tidligere da de ga oss best tilbud

Det har vært jordfeil i oppgang 10 ved et par anledninger som skapte trøbbel med åpningsmekanismen i hovedinngangsdøren. Dette ble oppklart å stamme fra en defekt dreneringspumpe.

Det har vært lekkasje i kjelleren i nr.16 i vinter. Det ble innhentet profesjonell hjelp til å analysere årsaken til dette og det er en kombinasjon av styrtregn vinterstid og en skade på en eldre nettkabel. Dette utbedres i 2022.



Tørkevifta i vaskeriet i nr. 6 var defekt og kunne ikke repareres. Høsten 2021 ble det kjøpt inn ny og energieffektiv avfukter til vaskeriet til erstatning for den gamle tørkevifta.

Tidlig vår 2021 ble det inngått avtale med vaktmester om å bytte ut lamper i fellesområdene i borettslaget. En stor del av disse er defekte og kan utgjøre en brannfare. De nye lampene er mer energieffektive. I løpet av 2021 har alle lamper i oppgangene blitt byttet gjennom COOR vaktmestertjenester. Det er inngått avtale med Tandberg elektriske om å skifte lamper på loft og kjeller fra og med høsten 2022.

Styret har foruten dette håndtert løpende henvendelser og rutineoppgaver relatert til parkeringsplasser, nøkler, økonomi, fyrrom, vaktmestertjenester, dugnad og annet.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 298 130 iht. prislister og budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av viderefaktureringer som blant annet nøkkelbestillinger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 027 630 mot kr 2 530 850. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdskostnader enn planlagt, blant annet til nødvendig tetting av lekkasjer på taket og nye varmekabler i takrenner. I tillegg har energiprisene skutt til værs, som er årsaken til det store avviket på energiposten.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 003 472 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 234 228. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 205 00 til nødvendig vedlikehold og oppgradering. Denne summen er i tråd med anbefalinger i vedlikeholdsnøkkel. For å kunne gjennomføre energibrønnprosjektet og eventuelle andre større oppgraderinger i borettslaget vil det være nødvendig å øke denne posten. Se egne saksdokumenter om dette. Disse prosjektene vil i hovedsak lånefinansieres dersom de blir vedtatt.



## **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser. Det er satt av totalt kr 468 000 til kommunale avgifter i 2022.

## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021, dvs ca 1 million. Vi vet imidlertid nå at strømkostnadene har økt kraftig siden budsjettet ble vedtatt i september og vi anslår en total kostnad på 1,4 millioner for energiutgifter i 2022 dersom det ikke gjøres tiltak.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er satt til kr 128 000 basert på indeksregulering på 4 % fra 1. januar. Faktisk premie er imidlertid på 152 182 for 2022.

## **Lån**

Mortenstunet AS har lån i OBOS banken og Oslo Kommune.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 6,2 % økning av felleskostnadene fra 01.04.22. I tillegg ble det lagt til en ytterligere økning på 6,2% fra 01.04.22 som følge av ekstraordinært høye energikostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Mortenstunet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Mortenstunet.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HEF44D-EFKUN-UDFJM-COUZ4-UJY57-C8ZDI



**AS MORTENSTUNET**  
**ORG.NR. 934 662 962, KUNDENR. 5278**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 298 130	3 298 999	3 305 000	3 615 000
Andre inntekter	3	1 700	1 635	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 299 830</b>	<b>3 300 634</b>	<b>3 305 000</b>	<b>3 615 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-26 981	-26 981	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 608	-9 274	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-110 768	-107 700	-109 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-59 864	-683	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 220 992	-377 545	-501 500	-1 205 000
Forsikringer		-126 716	-118 300	-120 000	-128 000
Kommunale avgifter	9	-454 772	-445 710	-449 000	-468 000
Energi/fyring	10	-1 233 688	-541 306	-650 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 917	-223 124	-225 000	-268 000
Andre driftskostnader	11	-386 176	-313 885	-287 700	-461 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 027 630</b>	<b>-2 335 658</b>	<b>-2 530 850</b>	<b>-3 831 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-727 800</b>	<b>964 976</b>	<b>774 150</b>	<b>-216 150</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	268	509	0	0
Finanskostnader	13	-275 940	-324 698	-270 000	-390 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-275 672</b>	<b>-324 189</b>	<b>-270 000</b>	<b>-390 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 003 472</b>	<b>640 787</b>	<b>504 150</b>	<b>-606 150</b>
Udekket tap		-1 003 472	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	640 787		



**AS MORTENSTUNET**  
**ORG.NR. 934 662 962, KUNDENR. 5278**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	5 418 479	5 418 479
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	15	71 951	98 932
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 990 430</b>	<b>7 017 411</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		256	164
Kundefordringer		400	0
Forskuddsbetalte kostnader		58 732	56 729
Driftskonto OBOS-banken		577 211	729 655
Sparekonto OBOS-banken		46	46
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>636 645</b>	<b>786 595</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 627 075</b>	<b>7 804 005</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	116 000	116 000
Udekket tap	17	-7 185 601	-6 182 129
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 069 601</b>	<b>-6 066 129</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 618 246	12 062 186
Annen langsiktig gjeld	19	1 676 012	1 676 012
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 294 258</b>	<b>13 738 198</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 802	32 906
Leverandørgjeld		351 934	83 388
Påløpte renter		1 681	1 516
Annen kortsiktig gjeld		0	14 126
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>402 417</b>	<b>131 936</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 627 075 7 804 005</b>
Pantstillelse	20	16 476 012 15 596 012
Garantiansvar		0 0

Oslo, 11.05.2022

Styret i AS Mortenstunet

Tonje Elisabeth O. Kristiansen  
Julie Theodora Eia Ryvarden

Magnus  
Fjeldstad

Kamilla Skram  
Knudsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 839 968
Balkongtillegg	275 904
Parkering	109 200
Trappevask	80 040
Eiendomsskatt	368
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 305 480</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-7 350
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 298 130</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 700</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 608.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-52 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 364
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-59 864</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Franke Onsrud Blikkslageri AS, blikkenslagerarbeid	-498 231
Hitech Energy AS, etablering av energibrønnpark	-39 000

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE****VEDLIKEHOLD**

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-537 231</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-175 125
Drift/vedlikehold VVS	-101 521
Drift/vedlikehold elektro	-173 571
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 652
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-36 443
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-64 404
Kostnader dugnader	-2 045



---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-1 220 992**

---

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-370
Vann- og avløpsavgift	-317 961
Feieavgift	-12 825
Renovasjonsavgift	-123 616
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-454 772</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-367 051
Andre fyringskostnader	-866 636
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 233 688</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 915
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 139
Lyspærer og sikringer	-2 393
Vaktmestertjenester	-207 944
Renhold ved firmaer	-82 397
Snørydding	-54 145
Andre fremmede tjenester	-1 173
Trykksaker	-243
Andre kontorkostnader	-1 368
Porto	-939
Bank- og kortgebyr	-3 280
Velferdskostnader	-240
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-386 176</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	268
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>268</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-88 121
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-183 901
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 918
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-275 940</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Saldo 1.1	5 418 479
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 418 479</b>

Tomten ble kjøpt i 1955

Gnr.53/bnr.305

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2014	269 813
Avskrevet tidligere	-170 881
Avskrevet i år	-26 981
	71 951
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>71 951</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-26 981</b>

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 116.000, fordelt på 58 aksjer à kr. 2 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS (OBOS03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000
Nedbetalt i år	1 990
	-998 010
OBOS-banken (OBOS02)	



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020	-8 335 000
Nedbetalt tidligere	170 890
Nedbetalt i år	299 167
	-7 864 943

OBOS-banken - balkonglån (2OB928)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-4 845 045
Nedbetalt tidligere	946 969
Nedbetalt i år	142 783
	-3 755 293

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-12 618 246****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-1 676 012
----------------	------------

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 676 012****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	12 618 246
<b>TOTALT</b>	<b>12 618 246</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 418 479
Tomt	1 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>6 918 479</b>



## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Etablering av energibrønner
- B) Plan for uteområder
- C) Utbygging av loftsareal
- D) Ny internett og tv-avtale
- E) Vedtektsendring forsikring

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



## **Annen informasjon om aksjeselskapet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Mortenstunet AS har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Parkering**

Aksjeselskapet har 25 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Det er ikke anledning til å parkere i fellesområde utenfor angitte parkeringsplasser. Korte stopp for av- og pålessing tillates. Vis hensyn og kjør sakte i fellesområdene. Se også vedlegg 1. med husordensregler for Mortenstunet

### **Vaskeri**

Fellesvaskeriet ligger i nr. 6 og nr. 10, og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Se vedlegg 1

### **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653291. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjonærs ansvar at dette utstyret er på plass og sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Styret har imidlertid ansvar for å minne beboerne på dette og for å ha gode rutiner for kontroll med fellesarealer.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**



Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

#### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

#### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Mortenstunet AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### Avtale om oljeleveranse

Mortenstunet AS kjøper i dag inn biofyringsolje fra Flogas Norge AS.

#### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2022	Elektrokontroll HMS rutine og retting av oppdagede feil	Entreprenør: Tandberg Elektriske
2021	Nye varmekabler på tak og i takrenner	Entreprenør: Tandberg Elektriske
2021-2022	Vedlikehold og nye beslag på tak, nye takluker, nye nedløp, rensing av takrenner, fugging og tetting rundt pipe og nye pipetopper.	Entreprenør: Franke Onsrud Blikkenslager
2021	Nye utekraner ved oppgangene	Entreprenør: Johansen Bad og Rørservice
2021	Ny, vedlikeholdsfri huske på lekeplass	Entreprenør: Søve
2021	Ny avfukter til tørkerom i nr 6	Entreprenør: JAKO
2021	Utskifting av gamle lamper med nye LED-lamper med bevegelsessensor i oppgangene.	Entreprenør: Elektrovakta
2019	Nye ekspansjonstanker og nytt renseanlegg på radiatoranlegget	Entreprenør: Jarotech
2018-2019	Lagt ny drenering ved Christophers vei 2 og 10	Entreprenør: Finstuen
2018-2018	Utskifting og rehabilitering på fyringsanlegg. Overgang fra olje til	Entreprenør: Boligenergi



	biodrivstoff på fyringsanlegg. Skiftet rørstrekk mellom blokkene	
2018-2018	Rehabilitering og utskiftning av vinduer og enkelte balkongdører	Entreprenør: Westerbye Lås
2014 - 2014	Ny porttelefon	Entreprenør: Automatikk Service A/S
2014 - 2014	Nytt søppelsystem (brønner)	Entreprenør: Steinbakken AS
2012 - 2012	Rehabilitering av fasade og balkonger	Entreprenør: Thorendal
2012 - 2012	Vindusrehabilitering	Entreprenør: Prosjektmaster AS
2007 - 2007	Elektrisk anlegg ferdigstilt	
2003 - 2003	Tak	Lagt nye takpapp og bygd om takrenner.

## A) Etablering av energibrønner

### Konvertering av hoved-energikilde i Mortenstunet fra biofyringsolje til energibrønner

Styret foreslår for generalforsamlingen å etablere energibrønner som hovedenergikilde for Mortenstunet. Energibrønnene vil erstatte dagens biobrennere og biofyringsolje som hovedenergikilde og redusere strømforbruket til varmtvann og er et anbefalt energitiltak fra tidligere ENØK-rapport for Mortenstunet fra 2015 og av Enova.

Hovedhensikten med prosjektet er å få på plass en stabil og fornybar energikilde som kutter energiutgifter for aksjeandelslaget. Dette vil gi større forutsigbarhet for framtidige energiutgifter og umiddelbart større økonomisk handlingsrom for Mortenstunet. Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å gjennomføre tiltaket, og isteden videreføre dagens energiløsning, vil styret måtte komme tilbake til generalforsamlingen med et forslag til en justering på husleien for å dekke inn for økte energiutgifter.

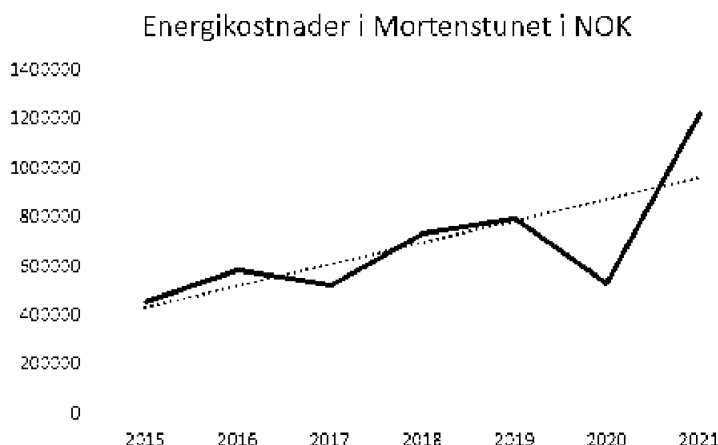
#### Bakgrunn:

Mortenstunet er et aksjeandelslag fra 1956 med sentralfyrt vannbåren varme. Varmesentralen består i dag av to biooljekjeler og fem varmtvannsberedere. Biooljekjelene ble konvertert fra ordinære oljekjeler i 2018 som følge av forbudet mot oljefyr og behovet for å fase ut fossile energikilder.

I 2017 fikk aksjeandelslaget gjennomført en energi- og miljøanalyse (ENØK) av Boligenenergi. Boligenenergi anbefalte primært å erstatte oljekjelene med energibrønner ettersom dette gir stor energisparing, men påpekte at det forutsatte at man også måtte forsterke det elektriske inntaket til blokka og at dette krever en større investering. Generalforsamlingen valgte den gangen isteden å konvertere oljekjelene til bioolje.

#### Økonomi og energiutgifter i borettslaget

Driftsutgiftene for bioolje til fyring er vesentlig høyere enn hva da var mens vi fyrte med fossil fyringsolje. Prisen for biofyringsolje ligger i dag på ca 22 kr per liter mens prisen på fossil fyringsolje ligger på ca 11,6 kr. (<https://www.circlek.no/bedrift/fyringsoljer>) I tillegg er har strømprisene det siste året påvirket energiutgiftene særlig mye. De totale energi- og fyringskostnadene for Mortenstunet har derfor økt mye de siste årene. Se graf under. Nedgangen i 2020 skyldes i hovedsak om faktureringen av biooljen har skjedd rett i forkant og rett i etterkant av årsskiftet kombinert med lave strømpriser. Energikostnadene fordeler seg normalt omtrent 60 % på bioolje og 40 % på strøm. Inntektene i aksjeandelslaget ligger på 3,3 millioner kroner i 2021. Av dette utgjør energiutgiftene i 2021 mer enn en tredel. De økte kostnadene til fyring har ført til at handlingsrommet for aksjeandelslaget til drift og vedlikehold har snevret seg inn innenfor dagens husleienivå.



### Framskrivninger med dagens løsning

Det er ikke mulig å forutse nøyaktig hva som vil bli de framtidige energikostandene for Mortenstunet dersom vi ikke gjør endringer fra dagens løsning, men Norges Vassdrags og Energidirektorat framskrivninger for kraftpriser viser at strømprisene kommer til å øke framover mot 2030 og 2040. Disse analysene er fra før 2021.

Når det gjelder prisene for bioolje så avhenger det av mange variabler som produksjonsvolum, råstofftilgang og etterspørsel. Produksjon av bioolje er avhengig av tilgang på råstoffer til produksjonen. Knapphet på råvarene kan bli en stor utfordring ettersom etterspørselen øker globalt. Stadig flere samfunnssektorer baserer seg på biodiesel og bioolje som klimatiltak, selv om framskrivningene viser at volumene på produksjonen ikke svarer til behovet. Styret har tidligere opplevd at leverandører av bioolje til Mortenstunet ikke har kunnet garantere at biooljen ikke er basert på palmeolje. Produksjon av palmeolje er en direkteårsak til avskoging i land som Indonesia, men også andre råstoffer bidrar til avskoging i regnskogsområder. Mortenstunet risikerer å komme i tilsvarende dilemmaer i framtiden dersom det ikke finnes tilgang på bærekraftig produsert bioolje som følge av økende etterspørsel. I tillegg er det en åpenbar risiko for at prisene vil øke som følge av dette eller at vi vil kunne få utfordringer med leveransen.

### Forprosjekt

Som følge av de økonomiske og miljømessige utfordringene med dagens energiløsning valgte styret forsommeren 2021 å gå i gang med et forprosjekt for å avklare om det ville være mulig å etablere energibrønner i Mortenstunet. Styret inngikk en avtale med entreprenørfirmaet Hitech Energy for å gjennomføre dette oppdraget.

Det var flere usikkerheter som måtte avklares og reguleringer det måtte søkes dispensasjon fra kommunen for. Mortenstunet ligger over t-banetunnelen mellom Ullevål og Storo og derfor måtte det søkes tillatelse fra Sporveien og søkes om dispensasjon. Det krevdes også grunntekniske undersøkelser for å avklare forurensning i grunnen. Deler av tomta vår er definert som verneverdig naturmangfoldsområde og deler av tomta vår er regulert som turvei. Som følge av dette og som følge av at Mortenstunet er vert for en rødlistet og kritisk truet lavart måtte vi derfor få utarbeidet en rapport fra biologspesialister på lavararter som grunnlagsdokument for å søke dispensasjon og tillatelse fra Bymiljøtaten.

Forprosjektet har nå resultert i at styret i begynnelsen av januar 2022 mottok en godkjent søknad fra Plan og bygning til å gjennomføre det skisserte energibrønnprosjektet.

Parallelt med dette måtte det også etableres dialog med Elvia om å oppgradere trafostasjonen og erstatte de gamle stikkablene fra 1956 inn til hovedtavla i nr 6 med nye. Et energibrønnsystem med varmepumpe og elkjel vil kreve større effekt inn i borettslaget enn det det er dimensjonert for i dag og en oppgradering er derfor en forutsetning for å kunne gjennomføre prosjektet.

### Fjernvarme som alternativ

Som en del av forprosjektet har styret også undersøkt mulighetene for fjernvarme for Mortenstunet som et alternativ til energibrønner dersom dette ikke ville la seg realisere. Styret har innhentet tilbud fra Fortum på utbygging av fjernvarme til Mortenstunet. Fortum avventer utbygging av Tåsensenteret, men kan per i dag gi oss et tilbud på en investeringskostnad på 3,5 millioner kroner. Investeringskostnaden blir noe mindre dersom vi venter på utbyggingen på Tåsensenteret og dersom utbyggeren på Tåsensenteret velger å benytte seg av fjernvarme, men det er foreløpig uklart når dette kan skje.

Driftskostandene for fjernvarme ligger imidlertid tett opptil strømprisene per kwh og det gir derfor svært mye høyere driftsutgifter enn energibrønner. Gitt et energibehov på 660 000 kwh vil driftsutgiftene for fjernvarme gitt denne prisen bli svært høye. Låneutgifter må beregnes på toppet av dette.

Det er også oppstått usikkerhet om vi i det hele tatt vil kunne få tillatelse til å grave rørstrekk for fjernvarmen i feltet fra Tåsenvæien og inn i bygningskroppen vår som følge av at denne delen av tomta er vernet. Bymiljøetaten har ikke gitt tillatelse til boring og graving på dette området for å etablere energibrønner. Styret ser derfor på fjernvarme som en svært usikker og vesentlig mindre økonomisk løsning enn energibrønner og vi anbefaler derfor ikke å gå videre med dette nå.

### Innhenting av pristilbud

Styret har samarbeid med energibrønnerleverandøren Hitech Energy i forprosjektet. Da det ble avklart at vi fikk tillatelse fra Plan og bygningsetaten om å etablere energibrønnene gikk styret i gang med å innhente flere tilbud. Vi har innhentet tilbud fra to av de største leverandørene på markedet, Hitech Energy og Nordisk Energikontroll. Denne prosessen tok ca tre måneder som følge av omfanget på prosjektet. For å vurdere tilbudene opp i mot hverandre har styret benyttet seg av en uavhengig konsulent med spesialekspertise på energibrønner, David Zijdemann. På bakgrunn av en tydelig anbefaling fra konsulenten valgte styret Hitech Energy som leverandør til energibrønnprosjektet. Det som var utslagsgivende var først og fremst at Hitech Energy kunne tilby en mer energieffektiv løsning enn Nordisk Energikontroll.

### **Beskrivelse av prosjektet:**

Prosjektet vil erstatte dagens biodiesel som energikilde med termisk energi fra energibrønner i kombinasjon med varmepumpe og elkjel som spisslast. Det vil bli boret elleve brønner på øverste del av eiendommen vår. Brønnene blir lokalisert på begge sider av nr 8 og på øverste del av tomten. Det vil ikke finnes synlige spor etter brønnene når prosjektet er ferdigstilt og gresset grodd til igjen. Det må graves kanaler for slanger og kabler til brønnene og nye stikkabler til borettslaget. Dette vil berøre store deler av eiendommen mens gravingen pågår, men vil ikke gi synlige spor når gresset er grodd igjen.



Ettersom det er forbudt å ha oljetanker som ikke er i bruk nedgravd av fare for forurensning, vil oljetank utenfor nr 8 graves opp og fjernes i forbindelse med dette. Det vurderes likevel om én av de eksisterende biokjelen skal beholdes som nødløsning i fyrrommet. Det må gjøres en grundig tilstandsvurdering av kjelen, ettersom denne nærmere seg slutten av sin levetid, før beslutningen tas.

Den nye løsningen vil kutte alle årlige utgifter til biodiesel og redusere strømforbruket med 30% fra dagens 200 000 kwh til ca 175 000 kwh. Den nye løsningen vil også gi Mortenstunet en robust, fornybar og lokal energikilde med et mer forutsigbart kostnadsbilde.

Levetiden for energibrønner som energikilde er i prinsippet evigvarende, men enkeltkomponenter som varmpumpe, elkjel og varmtvannstanker etc har nødvendigvis en gitt levetid i likhet med komponenter som i dag brukes i fyringsanlegget. Prosjektet innebærer imidlertid også å bytte ut eksisterende varmtvannstanker som har nådd sin levetid og integrerer derfor investeringskostnader som aksjeandelslaget ellers måtte ha håndtert som et selvstendig prosjekt.

For detaljert beskrivelse se vedlegg 2 fra Hitech Energy.

#### **Finansiering:**

Prosjektet er estimert å koste ca 6 millioner kroner og må lånefinansieres. Dette inkluderer energibrønner og varmesentral, ny trafo og stikkabler samt graving av grøfter.

Styret har søkt støtte fra Enova for å gjennomføre etablering av energibrønnene, dvs varmpumpe med energisentral. Vi har fått innvilget kr 192 000 i støtte til dette prosjektet fra Enova. Styret har også søkt og fått innvilget 200 000 kr fra OBOS Grønne tiltak for å gjennomføre etablering av energibrønner. Betingelsen er at prosjektet gjennomføres innen ett år fra innvilget søknad og en videreføring av forretningsføreravtalen med OBOS i fem år fra innvilget støtte.

#### **Kostnadsbeskrivelse:**

Hitech Energy har gitt et tilbud på selve energibrønnene og varmesentral på litt i overkant av 4,6 millioner. I tillegg til dette kommer kostnader til oppgradering av trafo og energitilgang inn i borettslaget. Detaljene rundt dette er ennå ikke helt landet, men det er lagt inn et kostnadsestimat som tilsier en totalsum for hele prosjektet på rundt 6 millioner kroner.

De årlige låneutgiftene av et lån på 6 millioner kroner vil ligge på 310 000 eller 350 000 kr (gitt 3 eller 4 % rente og 30 års nedbetaling).

For å beregne lønnsomhet av prosjektet må vi regne inn besparelsen fra energikonverteringen. Energiutgiftene i Mortenstunet i 2021 var på over 1,2 millioner kroner. Gjennomsnittet de foregående fire årene var på 760 000 kr. Med energibrønnsprosjektet kutter vi alle utgifter til biodiesel. I tillegg reduserer strømforbruket med 30 %. Et estimat basert på en strømforbruk på 175 000 kwh og en noe mer normal strømpris på 1,20 kr per kwh gir med energibrønner årlige energiutgifter på litt over 200 000 kr. Hvis strømprisene fortsetter på dagens nivå kan vi eksempelvis regne inn en strømpris på 3 kr per kwh. Det gir energiutgifter på 525 000 kr årlig.



Kostnader med dagens løsning:

Gjennomsnitt forrige fire år med lav eller normal strømpris: 760 000 kr

I 2021 med høy strømpris siste halvår: 1 200 000 kr

Anslag 2022 med dagens strømpriser: 1 400 000 kr

Anslag på kostnader med ny løsning:

3 % rente og normal strømpris: 510 000 kr

4 % rente og høy strømpris: 875 000

Prosjektet er altså lønnsomt og vil gi vesentlige besparelser for borettslaget.

I tillegg sparer vi inn nødvendige vedlikeholds-investeringer fra oppgradering av varmtvannstanker.

### **Framdrift**

Prosjektet vil starte opp så snart vi har et generalforsamlingsvedtak på plass. Med tanke på at energikostnadene er særskilt høye for tiden er det en økonomisk gevinst av å komme i gang så fort som mulig. Det betyr at det vil bli perioder med boring og gravearbeid i uteområdene våre i sommer. Vi må likevel avvete saksbehandlingstid i Elvia og leveranser fra samarbeidspartnere. Vi håper å ha et nytt energisystem på plass før oppstart av høstens fyringssesong.

### **Foreløpig framdriftsplan**

**Juni:** Boring av energibrønner, graving av grøfter mellom disse og fjerning av oljekjel i fyrrommet. Tilbakestilling av grøfter og såing av gress.

**Juli:** Fellesferie. Ingen aktivitet fra Hitech Energy. Fyrrommet bør imidlertid vaskes ned og males i denne perioden.

**August:** Montering av varmpumpe og utstyr i fyrrommet. Mulig leveranse av trafo og strøm fra Elvia. Dette kan imidlertid ta noe lenger tid.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å gå videre med energibrønnprosjektet som beskrevet. Gjennomføringen av prosjektet skal skje i henhold til skisserte plan, og i henhold til borettslaget sine forpliktelser til å ta vare på den rødlistede arten og det vernede naturområdet på vår eiendom.

## B) Plan for uteområder

### Beskrivelse

Styret legger her fram et forslag til en helhetlig plan for uteområdene våre, her under to konkrete tiltak til avstemming. Planen er utarbeidet i samarbeid med landskapsarkitekt Bjørg Thorvik Helgen fra Villvin og med bistand fra arkitekt Robert Ekanger fra Ekanger og Tolpin AS for skisse til sykkelboder. Arbeidet er satt i gang på bakgrunn av innspill fra beboerundersøkelse våren 2021. For å få inn flere innspill fra beboerne i planleggingen ble det også gjennomført et idemyldremøte på Tåsen seniorsenter den 10. mars i regi av landskapsarkitekten. Som følge av et tydelig ønske og behov for sykkelboder har styret bedt om hjelp fra arkitekt Ekanger til å utarbeide en foreløpig skisse til sykkelboder i samarbeid med landskapsarkitekten. Se vedlegg.

Landskapsarkitekten har nå utarbeidet to versjoner av utenomhusplanen for aksjelaget vårt som hun vil presentere på generalforsamling. Den ene av disse versjonene inneholder to forslag til utvidelser av parkeringsområdene våre og justeringer av andre elementer i uteområdene våre som blir nødvendig som følge av dette. Den andre versjonen tar utgangspunkt i de parkeringsplassene og områdene vi har i dag. De to versjonene er bortsett fra dette helt like.

Det styret ser for seg er at utenomhusplanen vil fungere som en langsiktig plan som inneholder flere delprosjekter, og at planen vil gjennomføres over flere år. Noen deler av planen innebærer mindre prosjekter som beplantning av trær, parseller, blomsterbed osv., mens andre deler av planen omfatter større og mer kostbare prosjekter slik som utvidelse av parkeringsplasser, sykkelboder, helhetlig beplantning av hekker og opparbeiding av sitteområder.

Styret vil presisere at prosessen så langt har handlet om å utarbeide en overordnet plan og at styret ikke har gått i gang med å innhente tilbud eller på annen måte kartlegge kostnader med å gjennomføre de ulike tiltakene. I den videre prosessen må man derfor både kartlegge kostnader og avklare hvordan prosjektene skal finansieres.

Styret vil kort beskrive de viktigste tiltakene:

**Sykkelparkering:** Utomhusplanene foreslår etablering av to nye, lukkede sykkelboder på enden av nr. 8 og 16, der hvor det i dag er åpen sykkelparkering. Låsbare sykkelboder vil gjøre sykkelparkering enklere og tryggere for de som bruker sykkel til daglig. Det vil også gjøre det mulig å eie elsykkel og lastesykkel som det i dag ikke er praktisk å oppbevare trygt i aksjelaget pga tunge løft opp og ned i kjellerbod. Sykkelbodene vil avlaste sportsbodene i kjelleren for oppbevaring av sykler som er i daglig bruk, men det vil ikke være plass til langtidslagring av sykler som ikke er i daglig bruk. Disse må fortsatt lagres i kjellerbod. Det må sannsynligvis søkes Plan og bygg om oppføring av sykkelbodene. Oslo kommune har støtteordninger for boliglag hvor man kan søke om finansiering.

I tillegg til låsbare sykkelboder ligger det inne forslag om en ny åpen sykkelparkering nederst ved avfallsbeholderne. Denne kan brukes av gjester og vil også være godt egnet for sykler hvor det ikke er så stor risiko for tyveri.

**Skjerming mot vei, støy og innsyn:** Mange beboere ønsker seg skjerming mot støy og innsyn på ulike steder. Mortenstunet har ikke blitt regulert som område godkjent for støyskjerm. Styret har derfor bedt landskapsarkitekt utforme et alternativt forslag med helårsdekkende hekk som gir skjerming mot innsyn og mindre skjerming mot støy. Dette er i tillegg til andre forslag om beplantning av hekk som har til formål å skape skjermede rom i uteområdene våre. Disse tiltakene er ikke søknadspliktige, men vil totalt sett kunne koste en del. Det blir derfor en økonomisk og praktisk avveining om beplantning kan gjennomføres samtidig eller bør forsjones over flere år.

**Oppgradering av lekeplass, sitteområder, trening, dyrking m.m:** Det er noe ulike ønsker for oppgradering av lekeområder, sitteplasser og andre aktiviteter som parseller og urban dyrking. I det fremlagte forslaget er det lagt inn en mindre oppgradering av lekeplassen, i hovedsak kun med dukkehus og et sitteområde for foreldre. Det er i tillegg lagt inn et treningsområde øverst på tomta ved nr. 16. Dette blir skjermet med hekk. I tillegg er det tenkt at ballek som er foreslått foran balkongsiden av nr. 2 og 4 skal skjermes med hekk.

Det er tenkt tilrettelagt for hengekøyer to steder på tomta, en øverst ved frukttrærne og én utenfor rekke nr. 10 til 16. Det er lagt inn plantekasser øverst ved nr. 8 som i dag, men med skjerming med hekk. I tillegg er det lagt inn et kombinert sitteområde, dyrkeområde og bærbusker på midten av tomta ved flaggstanga ettersom dette er vårt mest solrike område med god jord. Dette skjermes også med hekk. Det er i tillegg lagt inn en større sittegruppe øverst på tomta. Dette er et populært sitteområde i dag og forstyrrer i liten grad leilighetene. Det er lagt inn forslag om et sitteområde utenfor oppgang nr. 12 for at rekka 10 til 16 skal ha et alternativ hvor de slipper å gå så langt.

**Etablering av parkeringsplasser:** Utomhusplan Alt b beskriver to mulige utvidelser av parkeringsområdene våre. Dette er på bakgrunn av et tydelig ønske fra beboere som følger av at vi i dag har lang venteliste på parkeringsplass. Det antas at tilgang på parkeringsplass kan øke attraktiviteten til aksjelaget og det vil gi noe økte fellesinntekter fra utleie. Den ene utvidelsen er en forlengelse av parkeringsplassen overfor nr.16 og vil gi 10 nye parkeringsplasser her. Dette er det imidlertid ennå ikke søkt tillatelse for, og det er derfor fortsatt en usikkerhet rundt om en slik tillatelse vil bli gitt på grunn av nærhet til vernet naturområde. Det er også viktig å være oppmerksom på at denne plasseringen vil gi økt trafikk på gangvei foran rekken nr. 10 til 16 og kan oppfattes forstyrrende for de som bor i oppgangene nr. 14 og 16.

Den andre utvidelsen er en utvidelse av parkeringsplassene langs Christophers vei. Her vil vi få åtte nye parkeringsplasser ved å lage en dobbel rekke med innkjøring der hvor avfallsbeholderne står i dag. Heller ikke her er det søkt tillatelse, men det anses som mer sannsynlig at vi kan få det innvilget så lenge vi benytter eksisterende innkjøring ved nr. 2. Det må tas hensyn til at en utvidelse kan oppfattes forstyrrende for de som bor i oppgangene 2 og 10. Som følge av endringen må avfallsbeholderne få ny plassering på motsatt side av veien enn i dag. Eksisterende hekk både rundt parkeringsplassen og ved innkjøringen må fjernes og plantes på nytt i tråd med forslaget i utomhusplanen.

#### **Annet:**

De resterende forslagene i utomhusplanen handler om etablering av nye trær i den gamle alleen, etablering av en allé langs rekka nr. 2 til 8, etablering av kort allé langs gangvei ved nr. 8 og nr. 16, få på plass bedre organisering av papiravfall og etablering av blomsterbed og helårsbenker langs oppgangene.



**Saken er fremmet av**

Styret

**Styrets innstilling**

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til to enkeltsaker og til slutt utomhusplanen generelt. De to enkeltsakene er; 1. utvidelse av parkeringsplasser og 2. etablering av sykkelboder.

Styret ber først generalforsamlingen ta stilling til forslag om utvidelse av parkeringsplasser:

1. Det vedtas at forslag i utenomhusplan til utvidelse av parkering både ved nr.16 og på nedsiden av tomten ved søppelkassene skal være gjeldende plan for styrets videre arbeid med uteområdene. Dersom tiltaket må lånefinansieres eller fører til ekstraordinær økning på husleia skal tiltaket likevel stemmes over på generalforsamling før igangsettelse.
2. Det vedtas at forslag i utenomhusplan til utvidelse av parkering kun ved nr.16 skal være gjeldende plan for styrets videre arbeid med uteområdene. Dersom tiltaket må lånefinansieres eller fører til ekstraordinær økning på husleia skal tiltaket likevel stemmes over på generalforsamling før igangsettelse.
3. Det vedtas at forslag i utenomhusplan til utvidelse av parkering kun på nedsiden av tomten ved søppelkassene skal være gjeldende plan for styrets videre arbeid med uteområdene. Dersom tiltaket må lånefinansieres eller fører til ekstraordinær økning på husleia skal tiltaket likevel stemmes over på generalforsamling før igangsettelse.

Styret ber generalforsamling ta stilling til forslag om å etablere utendørs sykkelboder:

1. Det vedtas at forslag i utomhusplan til etablering av sykkelboder på oversiden av nr. 8 og 16 skal være gjeldende plan for styrets videre arbeid med uteområdene. Dersom tiltaket må lånefinansieres eller fører til ekstraordinær økning på husleia skal tiltaket likevel stemmes over på generalforsamling før igangsettelse.

Styret ber til slutt om at generalforsamling stemmer over utomhusplanen slik den ligger etter avstemming om parkeringsplasser og sykkelboder:

1. Det vedtas at utomhusplanen med de vedtak som er gjort over legges til grunn for videre arbeid med uteområdene. Styret gis mandat til å sette i gang med mindre kostbare prosjekteringer og samarbeid for å oppgradere uteområdene i Mortenstunet i tråd med framlagte plan i årene som kommer. Dersom det er behov for å lånefinansiere enkelttiltak eller at tiltaket fører til ekstraordinær økning på husleia skal tiltakene likevel stemmes over på generalforsamling.

## FORSLAG C) – UTBYGGING AV LOFTSAREAL

### Beskrivelse

Forslag: «Jeg foreslår at styret gis fullmakt til å utrede og eventuelt selge alt loftsareal i aksjelaget, hvis dette lar seg gjøre juridisk.

Aksjonærene vil da disponere to boder i kjeller, og ingen på loftet.

Råloftene ble taksert i 2011, med en estimert prisstigning på 10 % per år, vil salg av alt loftsareal gi en inntekt på minimum 7 000 000,-.

Hvis beboere i toppleilighetene ikke ønsker å kjøpe for å bygge ut, bør muligheten gå videre til leilighetene i 3.etasje, med mulighet for å bygge seg opp.

Inntekten for salg av loftsareal skal gå til nedbetaling av lån, for å få redusert månedlige utgifter for aksjonærene.

Ifølge forretningsfører har Mortenstunet AS lån på 12 000 000 kr, fordelt på tre lån. Disse koster oss 65 000 kr pr mnd., ca. 21% av våre månedlige utgifter.

Med et innskudd på 6 000 000 kan vi redusere månedlige utgifter med 10%. Vi vil da fortsatt ha kapital til andre prosjekter som vi ville finansiert med nye lån.»

### Saken er fremmet av

Anne Steigland

### Styrets innstilling

Innledningsvis bemerker styret at forslag kom inn etter fristen. Likevel har styret valgt å ta med forslaget, og lar det være opp til generalforsamlingen å ta stilling til det. Identisk forslag ble fremmet og nedstemt i fjor. Styret kan ikke se at situasjonen har endret seg siden i fjor, og det er heller ikke fremlagt ny dokumentasjon. Styrets innstilling i saken er derfor tilnærmet den samme som i fjor:

#### Styret støtter ikke forslaget.

Slik styret forstår forslaget bes generalforsamling om å stemme for eller imot at styret får fullmakt til å selge alt felles loftsareal i aksjelaget uten å erstatte loftsboder. Forslaget innebærer derfor at aksjeeiere som i dag disponerer loftsbod mister denne.

Tilsvarende sak om mulighet for loftsutbygging har vært behandlet tidligere både i 2011, 2017 og 2021. I 2017 ble forslaget stemt ned på generalforsamling til tross for at det den gangen var flere aksjeeiere som hadde søkt om å bygge ut. Per i dag er styret ikke kjent med at det er flere aksjeeiere i de øverste etasjene som ønsker å bygge ut loftsarealet. Det er naturligvis en forutsetning for salg av alt loftsareal at det finnes aksjeeiere som ønsker å kjøpe arealet for å bygge ut i alle oppganger. Det er så vidt styret vet ikke tilfelle. Videre foreligger det heller ingen ny dokumentasjon som endrer saken slik den ble fremlagt ved generalforsamling i 2017. Tallet som er lagt frem i forslaget som estimert salgssum for loftsarealet baserer seg på en taksering som i dag er 10 år gammel. Styret

bemerket at summen ikke stemmer overens med dagens markedsverdi, og gir ikke et reelt bilde på utbytte ved eventuelt salg.

Styret vil derfor kort gjengi hva som ble påpekt av styret i 2017:

Det er ved salg av fellesarealer et viktig premiss at disse i så stor utstrekning som mulig kan erstattes. Konsekvensen av mangel på eget bodareal kan være at beboere fyller opp i fellesarealer i stedet. Dette er ikke ønskelig av hensyn til brannvern og sikkerhet og generell trivsel knyttet til ryddige fellesarealer i aksjelaget.

Ved behandling i 2017 innhentet styret en vurdering fra arkitektkontoret A-tract. De konkluderte med at det i midtleilighetene (4,6,12 og 14) ikke er mulig å erstatte boder på loftet ved utbygging. Samtidig påpekte de også at salgsarealet er lite og vil gi lav inntekt ved salg til aksjelaget. Dette er et vesentlig moment.

Når saken ble behandlet i 2011 innhentet styret en vurdering fra Obos advokatene som fastslo at utbygging av loftsarealene ikke ville være i strid med mindretallsvernet i vedtektene våre fordi bodene på loftet ville bli erstattet. Forslaget som nå er fremmet innebærer at boder ikke vil bli erstattet.

Mindretallsvernet i vedtektene våre fastslår følgende:

§ 9-2 Mindretallsvern

Generalforsamling, styret eller andre etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta seg noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning. Styret er av den oppfatning at dersom generalforsamling stemmer for forslag om salg av alt loftsarealet så vil vedtaket antageligvis være i strid med mindretallsvernet ettersom et stort antall aksjeeiere vil miste sine boder på loftet uten at disse erstattes. De få aksjeeierne som får bygge ut loftsarealet vil slik styret vurderer det få en urimelig fordel på andre aksjeeieres bekostning, særlig i de oppgangene der utbygging også vil gi lav inntekt til aksjelaget ved salg.

Med tanke på argumentet om å selge loftsareal for å forbedre aksjelagets økonomi så er det vesentlig å informere om at det i hovedsak er sterkt økende energiutgifter som har vært bakgrunn for stram økonomi de siste årene. Styret fremmer derfor et forslag om etablering av energibrønner som vil kutte disse kostnadene vesentlig og skape større forutsigbarhet rundt disse energiutgiftene framover. Derfor anbefaler styret å avvente beslutninger om å innhente ny finansiering til aksjeandelslaget inntil vi har gjennomført og ser effektene av energibrønnprosjektet.

Styret anbefaler ikke å gjennomføre det fremlagte forslaget om loftsutbygging. Styret ber imidlertid generalforsamling om å stemme for eller imot fremlagt forslag.

## Forslag D) – Ny internett og tv avtale

### Beskrivelse

Styret har det siste året hatt stort fokus på å finne kostnadsforbedrende tiltak for å bedre økonomien til aksjelaget. Som et ledd i dette arbeidet har styret gjennomgått og startet prosessen med å reforhandle internett og tv avtalen som vi har med Telia. Telia er i dag vår leverandør.

Styrets hypotese er at det er veldig varierende i hvilken grad beboere benytter seg av lineær TV i dag, og at det kan være et flertall som ikke benytter tv-kanaler lengre. Samtidig har vi en veldig lav internetthastighet, kun 10 mbps, og styret ser det som ønskelig å forbedre dagens hastighet. Med denne bakgrunnen har styret innhentet tilbud fra Telia på høyere internetthastighet, samt tilbud med og uten TV-pakke.

Opgitt pris er per måned og per boenhet:

1. Pristilbud Telia internett (50 mbps) og TV-pakke: kr 339,- x 58 boenheter = kr 235 944 per år.
2. Pristilbud Telia kun internett (50 mbps): kr 149,- x 58 boenheter = kr 103 704 per år.

Ved å kutte ut felles TV-pakke vil altså aksjelaget spare kr 132 240 i året. Det vil fortsatt være mulig å ha lineære tv-kanaler for de som ønsker det. De beboerne som ønsker det må betale for dette direkte til Telia, og ikke som en del av felleskostnadene. Prisene for individuelle TV-pakker starter på kr 199,- i mnd.

Styret anbefaler alternativ 2 med kun internett som del av den felles avtalen med Telia.

### Saken er fremmet av

Styret

### Styrets innstilling

Styret ber generalforsamling stemme over hvilket alternativ for ny internett og tv-avtale aksjelaget skal ha som felles avtale med Telia:

1. Avtale som inkluderer både internett og tv-pakke for kr 339,- per måned.
2. Avtale som kun inkluderer internett for kr 149,- per måned, men som gir beboerne mulighet til å selv inngå avtale med Telia om lineær tv.



## Forslag E) – Vedtektsendring forsikring

### Beskrivelse

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte aksjeeier selv ansvarlig for å tegne.

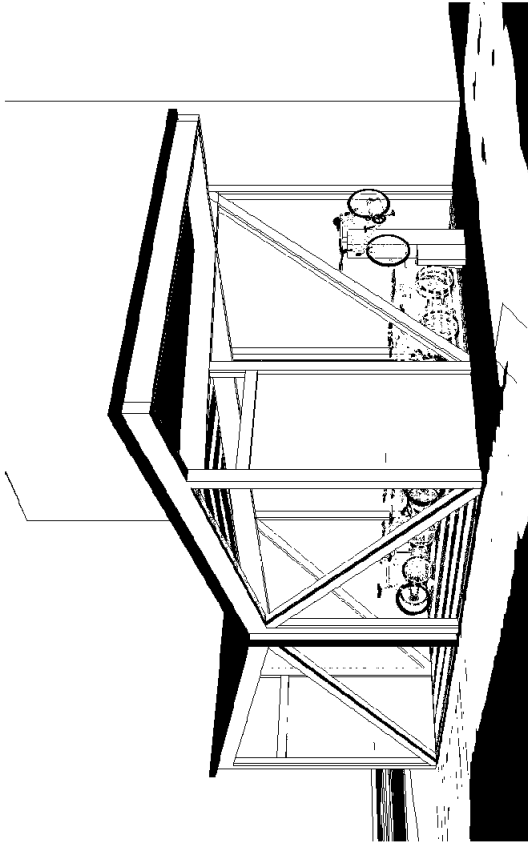
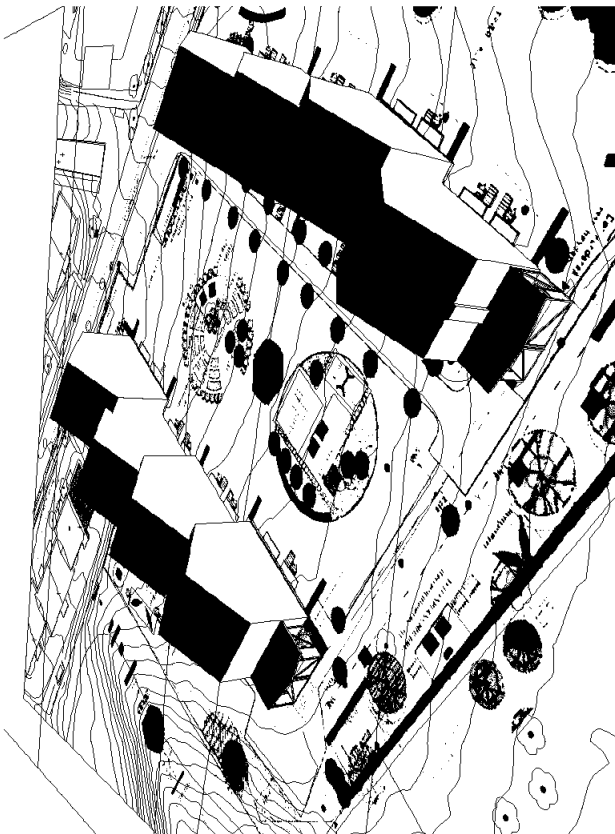
(2) Selv om aksjelagets forsikring brukes, kan styret pålegge aksjeeier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor aksjeeiers vedlikeholdsansvar.

### Saken er fremmet av

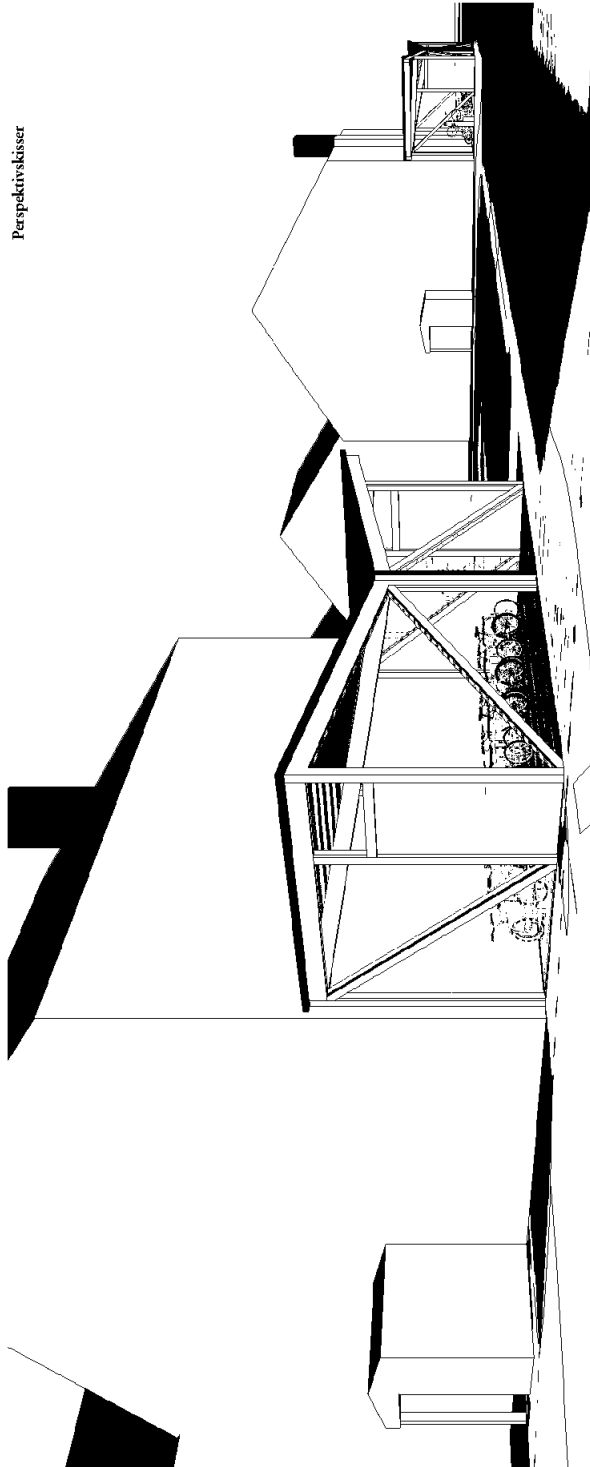
Styret

### Styrets innstilling

Foreslår å vedta endringen slik den foreligger.

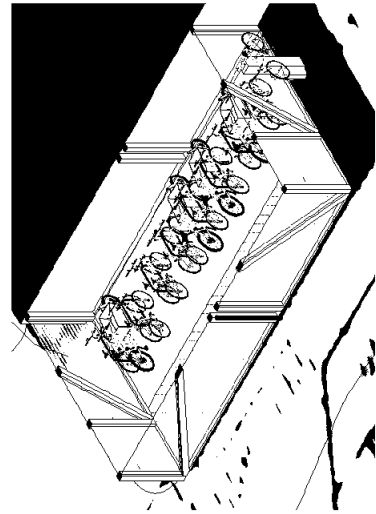
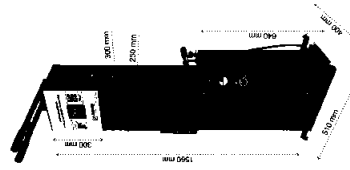
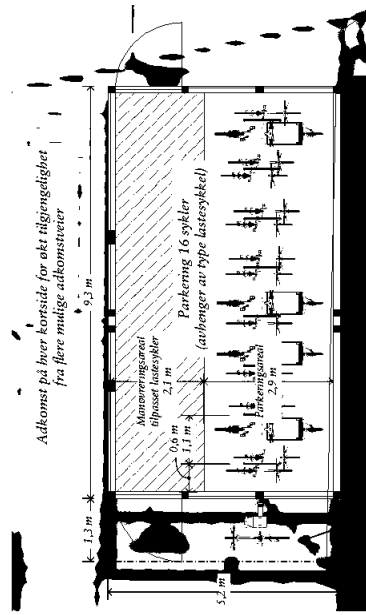
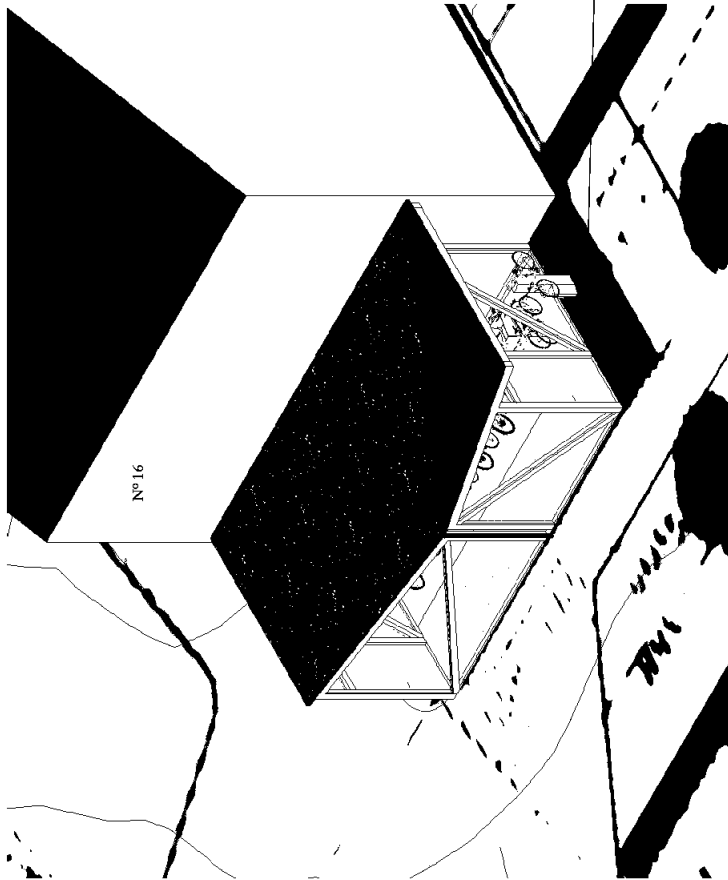


Perspektivskisser



EKANGER & TOLPIN

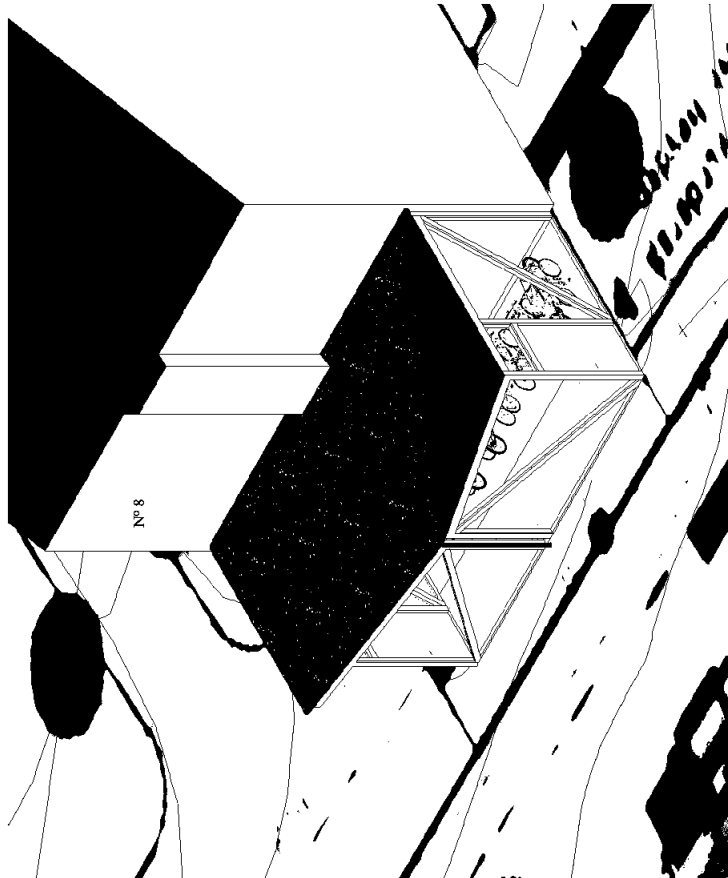
Mortenstunet  
Sykkelhoder  
SKISSE  
RE 29.04.2022  
Rev. 10.05.2022



**Skisse av låsbar og usolert sykkelbod på gavlveggen til nr. 16**

Forslaget til ny parkeringsnorm fra Oslo kommune legger til grunn 3,5 sykkelplasser pr. 100 kvm bolig (BRA) ved nybygg. Dette er ikke et krav pr. nå, men kan fungere som en indikator på kapasitetsbehovet. Sykkelparkering i to etasjer vil øke kapasiteten betydelig, men setter begrensning for lastesykler og kan oppleves noe mindre brukervennlig for enkelte. Behovet som skal dekkes av sykkelbodene bør ses i sammenheng med andre muligheter for sykkelplasser på området, både utvendig og innvendig.

*Alle mål må kontrolleres på stedet*

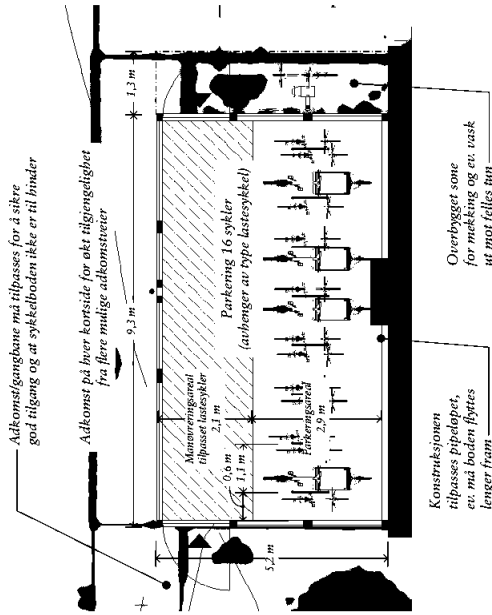


### Skisse av låsbar og usolert sykkelbod på gavlveggen til nr. 8

Forslaget til ny parkeringsnorm fra Oslo kommune legger til grunn 3,5 sykkeplasser pr. 100 kvm bolig (BRA) ved nybygge. Dette er ikke et krav pr. nå, men kan fungere som en indikator på kapasitetsbehovet.

Sykkelparkering i to etasjer vil øke kapasiteten betydelig, men setter begrensning for lastesykler og kan oppleves noe mindre brukervennlig for enkelte. Behovet som skal dekkes av sykkelbodene bør ses i sammenheng med andre muligheter for sykkeplasser på området, både utvendig og innvendig.

*Alle mål må kontrolleres på stedet*



Dersom det planlegges for fri høyde min. 2,75m kan det monteres sykkelparkering i to etasjer i hele eller deler av sykkelboden for å øke kapasiteten betydelig. Dette kan også gjøres i ettertid.



  
EKANGLER & TOLPIN

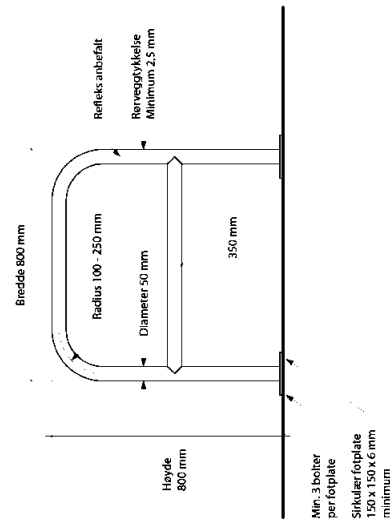
Mortenstunet  
Sykkelboder  
SKISSEER  
RE 29.04.2022  
Rev. 10.05.2022

## A-stativ – den universelle stativtypen anbefales

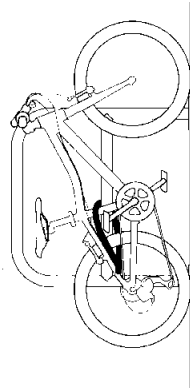
A-stativ er en variant av stativtypen som i flere engelskspråklige land kalles for «Sheffield stands». Navnet spiller på stativets form, og stativtypen kan gå under forskjellige produktnavn avhengig av leverandør. A-stativ er den anbefalte stativtypen for universell sykkelparkering. Dette er av flere grunner:

1. Stativet gir stor kontaktflate mot sykkelens ramme og hjul. Den parkerte sykkelens står dermed stabilt og sjansen for at den veltet eller kommer ut av posisjon minimeres.
2. Stativet gir låsemuligheter for både ramme, fortljul og baktjul.
3. Stativets utforming ekskluderer ingen sykkeltyper.
4. To horisontale rår gir gode låsemuligheter for lastesykler, samt ekstra støtte og låsemulighet for sykler med mindre ramme størrelser.
5. Stativet har ingen skarpe kanter, hvilket reduserer risikoen for at sykkelens tar skade av kontakten med stativet.
6. To sykler kan enkelt låses til hvert stativ. Når sykkelene parkeres parvis skapes det god plass mellom hvert sykkelpar for plassering, låsing og henting av den enkelte sykkel.
7. Stativet gir enkel adkomst til parkeringsarealet fra begge sider.

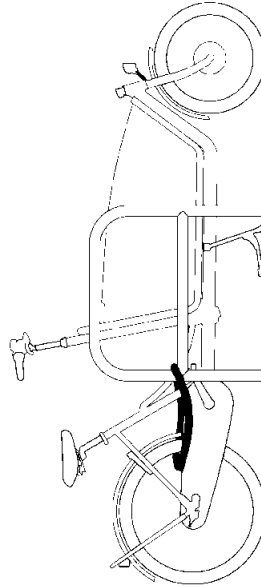
## A-stativ – dimensjoner og montering



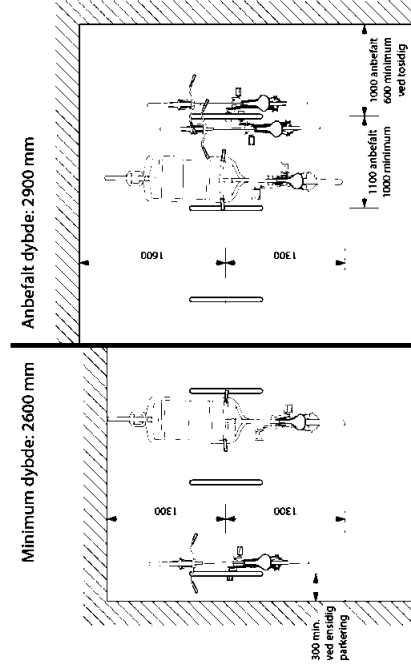
Figur 5: A-stativ med overflatemontering



Figur 3: A-stativet gir ekstra støtte og gode låsemuligheter for barnesykler



Figur 4: A-stativet gir gode låsemuligheter for lastesykler



Figur 8: Rettvinklet sykkelparkering langs vegg

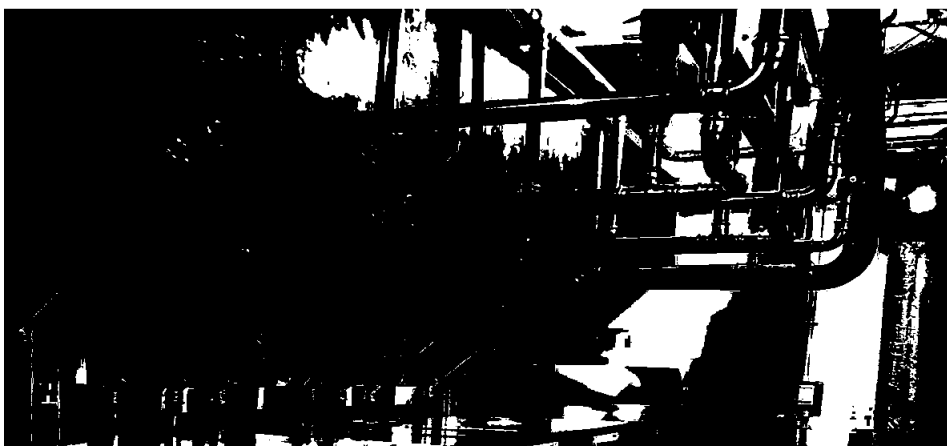
Illustrasjoner og tekst hentet fra Oslo kommune sin veileder *Sykkelparkering i det offentlige rom* fra 2018



# **Hitech Energy**

## **energy saving**

### Tilbud på bergvarmeanlegg



#### Litt om oss

Hitech Energy er en totalleverandør av varmesystemer, spesielt med fokus på bergvarme. Vi har egne rørleggere, snekkere og elektrikere. I tillegg har Hitech Energy egen maskinpark med personell. Alle er ansatte etter Norske arbeidsvilkår.

Vi holder til på Sollihøgda med eget verksted og kontorlokaler, tar jobber på Østlandet. For tiden holder vi på med et stort prosjekt i Drammen, der det etableres 10 varmepumpeanlegg med 45 tilhørende brønner. I tillegg leverer vår anleggsavdeling de fleste tjenester innen graving, boring og drenering. Målet er at vi gjør det meste selv, inklusiv energibrønner.

Som selskap står vi fritt til å levere det utstyret som til enhver tid oppleves kvalitetsmessig og bra. Vi er ikke bundet til noen leverandører, men legger ikke skjul på at det er Nibe og Thermia vi har anbefalt de siste årene. Nibe og Thermia er to svenske produsenter med velfungerende organisasjon og logistikk, samtidig som det oser av kvalitet fra begge produsentene.



## Innholdsfortegnelse

Litt om oss	1
Innholdsfortegnelse	2
Litt om anlegget	2
Planen er	3
Energibrønner	3
Graving	3
Rørarbeider	5
Elektroarbeider	5
Oljetank og oljekjel	5
Varmepumpe fra Thermia	6
Akkumulator og bereder	6
Annuitetsberegning	7
Tilbudsdetaljer	8

## Litt om anlegget

- Byggene er fra 1956
- Christophers vei 0871 Oslo
- 58 leiligheter fordelt på to rekker
- BRA: 4320 m<sup>2</sup> i følge rapport fra Boligenergi
- Forbruket er stipulert til 660 000 kWh
- Varmesentralen er plassert i kjeller i Christophers vei 8
- Har i dag to oljekjeler og 5 beredere på 500 liter
- Ekspansjonssystemet er bare to år gammelt
- Har et moderne renseanlegg som beholdes
- Vil i tillegg foreslå en vakuumlifter
- El-anlegget mangler kapasitet til varmepumpene
- Varmeavgiver er radiatorer forholdsvis store
- Beholde en oljekjel som allerede er konvertert til bioolje

## Planen er

- Bore 10 brønner ned mot 360 meter
- Sette inn 3 Thermia Mega XL (21-88 kW) og en elkjel på 250 kW
- Nødvendig akkumulert volum er 20 x 21 = 420 liter, montere 500 liter
- Bytte ut de gamle berederne og innlemme de nye i varmepumpeanlegget
- Enkelt å komme til med rigg og containere
- Vi kjører bort boreslammet
- Overskuddsvannet må gå på tomt

## Energibrønner



Bildet viser typisk brønnpark med tre brønner. En energibrønn leverer mellom 120-150 kWh/år. En gjennomsnittlig brønn på 350 meter vil da kunne levere mellom 42-52 500 kWh/år.

Varmepumper mot et radiatoranlegg leverer vanligvis om lag en besparelse på 2/3 av strømprisen. Det vil si at 2/3 må hentes fra brønnene. Et snitt estimat på Mortenstunet sitt forbruk basert på opplyst forbruk, beregninger og rapporten til Boligenergi er tilnærmet 660 000 kWh/år. Brønnene må da bidra med om lag 2/3 av dette som er estimert til 440 000 kWh/år. Om vi da bruker den litt nøkterne enden av hva en brønnmeter kan gi, blir det:

$Antall\ brønnmeter\ totalt = 440\ 000 \div 120 = 3\ 667\ m$

$Antall\ brønner\ på\ 360\ m = 3\ 667 \div 360 = 10,2\ stk.$

**Planlegger å bore 10 brønner på 360 meter, men søker kommunen om 13 brønner slik at vi kan bore noe grunnere om det skulle være vanskelig å komme ned.**

Om nødvendig inkluderer vi 21 meter foringsrør, utover 21 meter koster hver meter med ekstra foringsrør 900 kr/m inkl. mva.

## Graving

Vi graver mellom brønntoppene og inn til veggen der innleggene kommer. Vi tar hensyn til vernekrav til trærne på tomten og avstandskravet til t-banetunnelen under bakken. Legger også tilbake massene i grøftene og sår nytt gress, men forbeholder oss retten til å ikke vanne, det må byggherre gjøre selv. Vi asfalterer der det kuttes og graves i asfalten.

Vi anser det som en fordel å ikke etablere samleikum ute i plenen, men fører alle 10 rørene inn i teknisk rom, da er det enklere med service og vedlikehold.

Alt utendørs blir skjult når anleggsarbeidene er over.



**Hitech Energy**  
*energy saving*

Tjernsliveien 18, 3538 Sollihøgda | Postboks 333, 1372 Asker | Telefon: +47 400 02 862  
E-mail: [post@hitechenergy.no](mailto:post@hitechenergy.no) | Internett: [www.hitechenergy.no](http://www.hitechenergy.no) | Org.nr. 886 553 102

4

### Rørarbeider

Alt rørarbeidet i teknisk rom for å få koblet varmepumpeanlegget til eksisterende anlegg og mulighet for å bruke biooljeanlegget videre som reserve, er inkludert. I tillegg etableres nytt berederanlegg som forvarmes av varmepumpeanlegget. Bio oljekjelen blir med manuell betjening. Det er ikke ment å bruke bioolje som spisslast, bare som backup. Spisslasten på de kaldeste dagene blir el-kjelen. Den skal automatisk bistå om nødvendig. Både brønnpark og varmepumpeanlegget er godt dimensjonert. Det blir derfor antagelig lite bruk av direkte el til oppvarming.

Tilbudet inkluderer ikke rørarbeider utover teknisk rom, skulle det vise seg at det er nødvendig med justeringer på radiatoranlegget kommer det som tillegg.

Vakuumlufter er inkludert i tilbudet, det er en mekanisk innretning som er den mest effektive måten å fjerne luft fra både kald og varm side på varmepumpen. Det er derfor med to slike utluftere. Ekspansjonssystemet deres er nytt. Det beholdes derfor.

### Elektroarbeider

Underfordelingen til beredersystemet er i samme rom, det tenker vi frigjøres til elbillading. Vi legger opp nødvendig strømkapasitet til el-kjelen, varmepumpene og backup i berederne. Vårt tilbud inkluderer underfordeling i teknisk rom til alt dette og el arbeider i forbindelse med dette.

For å kunne realisere hele prosjektet er vi avhengig av Elvias oppgradering av trafo og nye kabler til teknisk rom. Vi melder inn behovet men har ikke mulighet til å prise denne delen, det er helt og fullt Elvias prosjekt, også prosjektledelsen av dette. Vi forutsetter nok strøm frem til teknisk rom eller i nærheten. Vår installatør er allerede i dialog med Elvia om hele prosessen.

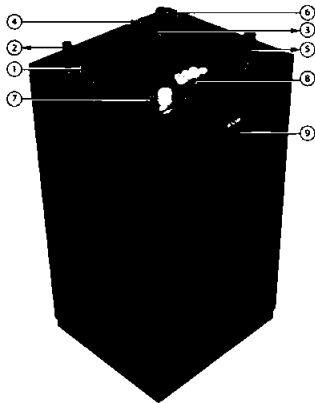
### Oljetank og oljekjel



Det er i dag nedgravd tank like utenfor teknisk rom som er konvertert til bioolje, den beholdes som en reserve. Da beholdes også en av to oljekjeler som er ment som en ekstra sikkerhet, skal ikke være nødvendig å bruke.

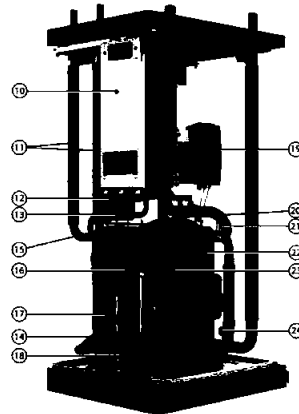
Men det finnes en mulighet å kunne be om en avtale om utkoblbar kraft. Da kan netteier stenge strømmen til elkjelen og forlange oljekjelen i drift, på denne måten er det mulig å forhandle frem billigere strøm. Dette er ikke noe vi innlemmer i avtalen nå.

## Varmepumpe fra Thermia



Pilene viser inngang til og utgang fra pumpen.

1. Returledning, varmesystem
2. Turledning, varmesystem
3. Varm gass til varmtvannsbereider
4. Retur av varm gass fra varmtvannsbereider
5. Kuldebærer ut
6. Kuldebærer inn
7. Gjennomføring for innkommende tilførsel
8. Gjennomføringer for kommunikasjonskabel og -sensor
9. Betjeningspanel
10. Inverter/Turtallstyrt
11. Fleksislange
12. Varmgassveksler



13. Serviceuttak, høyt trykk
14. Høytrykkstransmitter
15. Høytrykkspresostat
16. Kondensatorpumpe
17. Kondensator
18. Tørkefilter
19. Kuldebærerpumpe
20. Lavtrykkstransmitter
21. Serviceuttak, lavt trykk
22. Fordamper
23. Kompressor
24. Elektronisk ekspansjonsventil

Thermia Mega varmpumpe ble utviklet med fokus på best mulig totaløkonomi. Resultatet er en varmpumpe med inverterstyrt kompressor, effekt på opptil 88 kW og god årsvarmefaktor. Ved å koble sammen flere Mega XL kan man oppnå en total varmeeffekt på 1408 kW, i dette prosjektet er det planlagt 3 stk.

Takket være inverterteknologien er Mega en meget fleksibel og mangesidig varmpumpe. Den kan installeres og benyttes i alle større bygg uavhengig av forutsetningene. Hver løsning kan skreddersys ut fra behovene for varme, kjøling og varmtvann.

Inverterteknologien tilpasser hele tiden effekten etter de rådende forhold, og derfor kan varmpumpen levere 100% energidekning. Det betyr at man ikke trenger betale for dyr tilskuddsvarme. Takket være inverterstyringen kan også varmeanlegg med ulike varmebehov og varmtvann kjøres uten ekstra volumtanker. Det gir lavere installasjonskostnader og det kreves mindre plass til varmeanlegget. Hetgassvekslere er standard og gjør produksjonen av varmtvann ekstra kostnadseffektiv.

## Akkumulator og bereder



Normalt anbefaler vi et akkumulert volum på 20 liter/kW i minste gange. I dette tilfellet blir det noe under 500 liter, anbefaler derfor minimum 500 liter. Det gjør at varmpumpen får minst mulig start og stopp i timen. Det gamle bereder anlegget inneholdt 5 x 500 liter beredervolum. Mega XL produserer mye ekstra varmt vann. Vi setter inn 5 x 500 liter med spiral beredere der varmpumpen vil lade berederne.



## Annuitetsberegning

Under er en simulert låneberegning som viser at med en investering på 6 mill og nedbetalingstid på 25 år blir svært lønnsomt. Tallene er de dere har oppgitt.

Om dette skulle bli prisene fremover på strøm og bioolje ville prosjektet spart dere for over 8 mill sammenlignet med å fortsette som i dag.

### Forbruk

Forbruk bioolje	40 000	liter/år
Forbruk strøm	200 000	kWh/år
Pris bioolje	16,00	kr/liter
Pris strøm ink. Nettleie	1,20	kr/kWh
Virkningsgrad til oljekjel	80	%
Brennverdi bioolje	9,5	kWh/liter

### Varmepumpen

SCOP:	3,0	
Enovastøtte:	0	kr

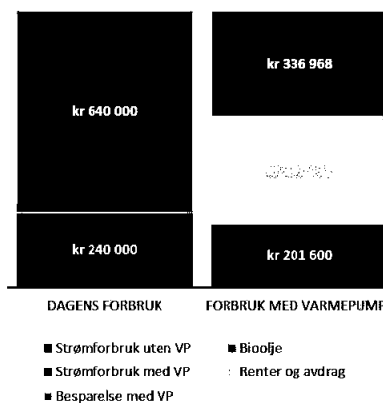
### Lån

Investeringsbeløp:	6 000 000	kr
Lånerente:	3,0	%
Ønsket nedbetalingstid:	25	år

### Besparelser med varmepumpe

Besparelse	28 081	kr/mnd
	336 968	kr/år
	8 424 196	kr/total

### Årsforbruk med og uten varmepumpe (VP)





## Tilbuds- og faktureringsdetaljer

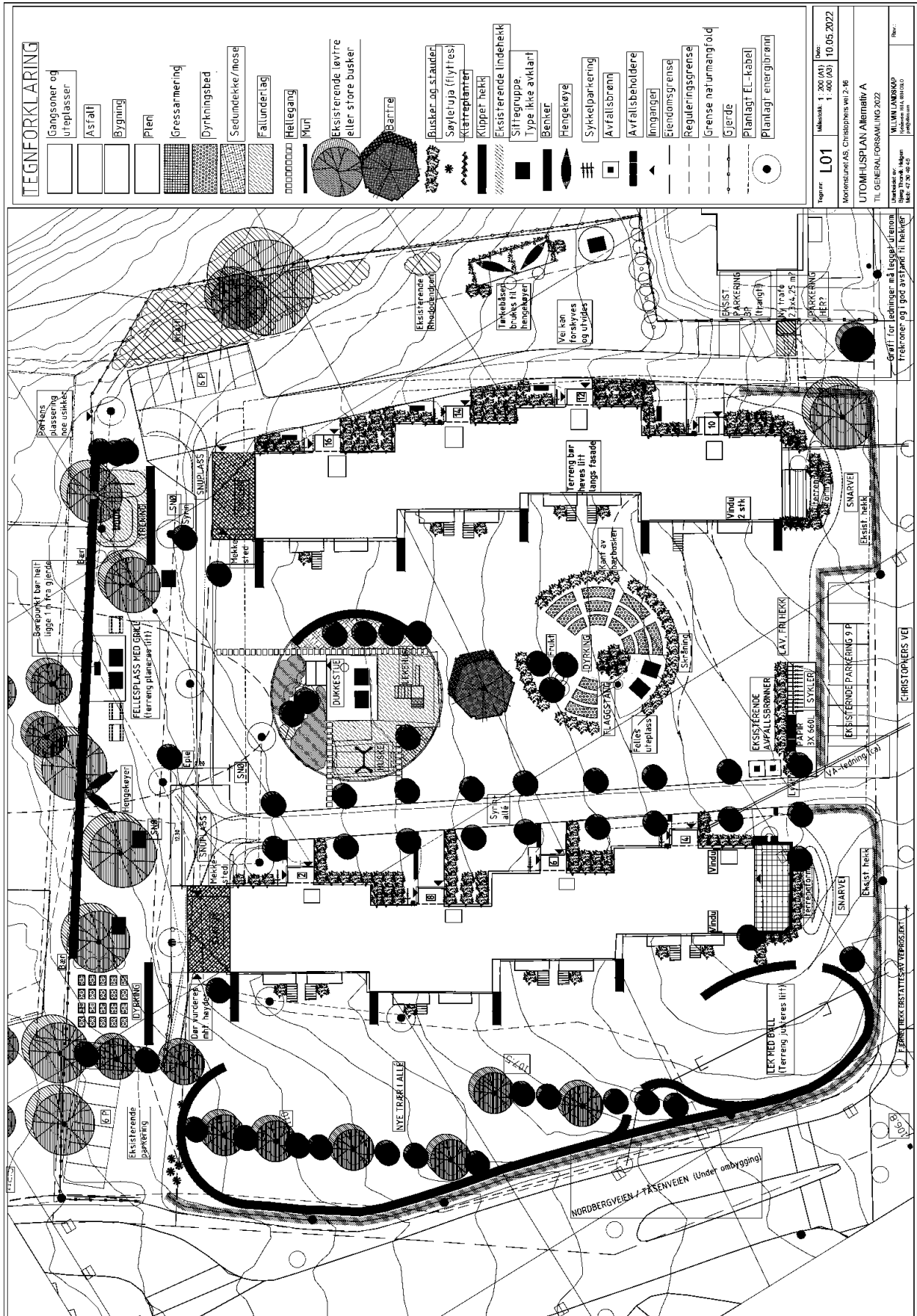
Kontraktsgjenstanden/leveransen vil bli oppdelt i to del-leveranser, brønnpark og varmeinstallasjon. Oppstart første del blir brønnboring. Fakturaplan for hver del (brønnpark/bygning) lages når alle tillatelser er på plass:

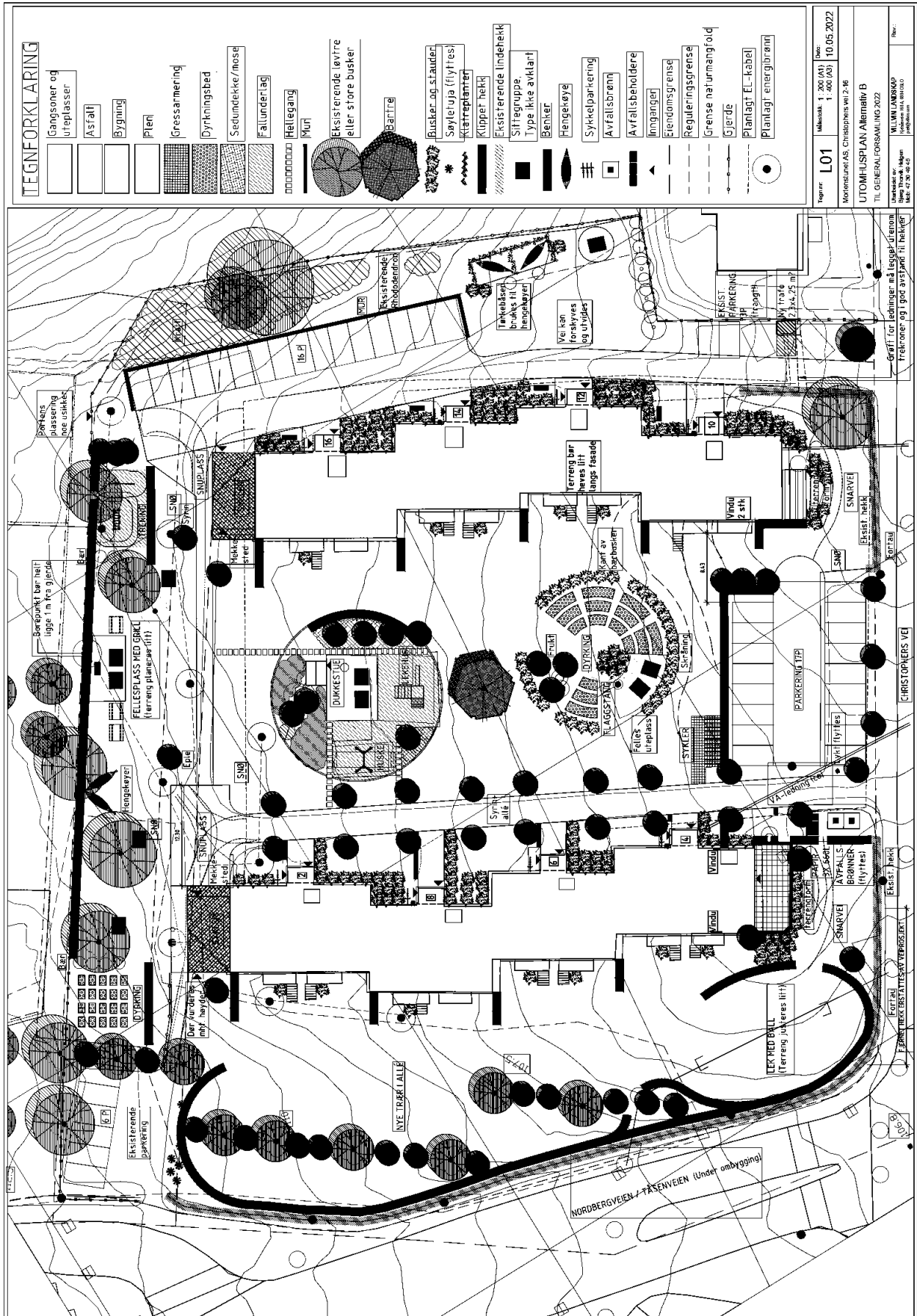
- 30% faktureres ved igangsettelse
- 50% faktureres midtveis i leveransen av hver enkelt del.
- 15% faktureres ved oppstart og igangkjøring av hvert enkelt del.
- 5 % Faktureres når uteområdet er klargjort i henhold til avtale.

Betalingsfrist/ fakturaforfall skal være 20 dager

Kontrakt mellom partene om totalentreprise etter NS 8407 alminnelige kontraktsbestemmelser vil bli benyttet.

<b>Priser på varmeanlegg i Mortenstunet</b>	<b>Med mva</b>	<b>Uten mva</b>
3 stk. Varmepumpe Thermia Mega XL	663 086 kr	530 469 kr
1 stk elkjel Varmeteknikk SB-kjele 250 kW - 230V	154 794 kr	123 836 kr
6 stk. spiralberedere SPB 500 RB, 3~ 230 V, maks. ladeeffekt 20 kW m/4,5 kW el.kolbe	215 933 kr	172 746 kr
1 stk akkumulator SRS ECO 500 uten spiral	28 183 kr	22 547 kr
Vakuumulfter varm side SpiroVent Superior S400 m/direkte påfylling	71 085 kr	56 868 kr
Vakuumulfter kald side SpiroVent Superior S400 isolert	76 076 kr	60 861 kr
Demontering og utbæring av oljekjel	25 000 kr	20 000 kr
Sanering av 5 beredere og samt gammelt røropplegg	21 875 kr	17 500 kr
Tegning/FDV og dimensjonering	31 250 kr	25 000 kr
Elektrikerarbeider med deler	250 000 kr	200 000 kr
Rørarbeider med deler	1 312 500 kr	1 050 000 kr
Isolering og merking	37 500 kr	30 000 kr
Oppmåling av energibrønnene	10 000 kr	8 000 kr
Boring av 10 stk. 360 meters energibrønn med 45 kollektor og fylt med HXI 25 (spiten i brønnen) inkl. inntil 21 meter foringsrør, graving er inkludert	1 625 000 kr	1 300 000 kr
<b>Sum:</b>	<b>4 522 283 kr</b>	<b>3 617 826 kr</b>







5278 Mortenstunet AS

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.