



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 580 950
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 737 844	4 136 610
Sum inntekter		3 737 844	4 136 610
Kostnader			
Lønnskostnad		222 119	197 298
Annen driftskostnad		2 330 948	2 082 006
Sum kostnader		2 553 067	2 279 304
Driftsresultat		1 184 777	1 857 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		115 177	55 328
Sum finansinntekter		115 177	55 328
Annen finanskostnad		511 175	310 087
Sum finanskostnader		511 175	310 087
Netto finans		-395 998	-254 759
Resultat før skattekostnad		788 779	1 602 547
Årsresultat		788 779	1 602 547
Totalresultat		788 779	1 602 547
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		788 779	1 602 547
Sum overføringer og disponeringer		788 779	1 602 547



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 246 147	1 246 147
Sum varige driftsmidler		1 246 147	1 246 147
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 246 147	1 246 147
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 543	8 556
Sum fordringer		10 543	8 556
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 262 451	3 513 414
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 262 451	3 513 414
Sum omløpsmidler		4 272 994	3 521 970
SUM EIENDELER		5 519 141	4 768 117

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 130 474	5 919 253
Sum opptjent egenkapital		-5 130 474	-5 919 253
Sum egenkapital		-5 124 074	-5 912 853
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 127 255	10 356 423
Øvrig langsiktig gjeld		243 184	243 184
Sum annen langsiktig gjeld		10 370 439	10 599 607
Sum langsiktig gjeld		10 370 439	10 599 607
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 755	2 355
Leverandørgjeld		144 843	11 094
Skyldige offentlige avgifter		11 548	11 892
Annen kortsiktig gjeld		47 630	56 021
Sum kortsiktig gjeld		272 776	81 363
Sum gjeld		10 643 215	10 680 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 519 141	4 768 117



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446102

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 580 950
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 953 580 950
SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 737 844	4 136 610
Sum inntekter		3 737 844	4 136 610
Kostnader			
Lønnskostnad		222 119	197 298
Annen driftskostnad		2 330 948	2 082 006
Sum kostnader		2 553 067	2 279 304
Driftsresultat		1 184 777	1 857 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		115 177	55 328
Sum finansinntekter		115 177	55 328
Annen finanskostnad		511 175	310 087
Sum finanskostnader		511 175	310 087
Netto finans		-395 998	-254 759
Resultat før skattekostnad		788 779	1 602 547
Årsresultat		788 779	1 602 547
Totalresultat		788 779	1 602 547
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		788 779	1 602 547
Sum overføringer og disponeringer		788 779	1 602 547



Organisasjonsnr: 953 580 950
SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 246 147	1 246 147
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 246 147	1 246 147
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 543	8 556
Sum fordringer		10 543	8 556
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 262 451	3 513 414
Sum omløpsmidler		4 272 994	3 521 970
SUM EIENDELER		5 519 141	4 768 117
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 130 474	5 919 253



Sum opptjent egenkapital	-5 130 474	-5 919 253
Sum egenkapital	-5 124 074	-5 912 853
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 127 255	10 356 423
Øvrig langsiktig gjeld	243 184	243 184
Sum annen langsiktig gjeld	10 370 439	10 599 607
Sum langsiktig gjeld	10 370 439	10 599 607
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	68 755	2 355
Leverandørgjeld	144 843	11 094
Skyldige offentlige avgifter	11 548	11 892
Annen kortsiktig gjeld	47 630	56 021
Sum kortsiktig gjeld	272 776	81 363
Sum gjeld	10 643 215	10 680 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 519 141	4 768 117



Organisasjonsnr: 953 580 950
SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Sporveisfunksjonærenes borettslag
avholdes torsdag 23. mai 2024 kl. 18.00 i Tåsen IL Klubbhus, Tåsenveien 32.**

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
Det totale styrehonoraret for perioden 2023/2024 er foreslått til kr 200 000. Av dette beløpet er kr 133 000 allerede forhåndsvedtatt til styreleder. Det resterende beløpet på kr 67 000 er foreslått fordelt mellom styremedlemmene og varamedlemmet.
- B) Fasadeutvalget
Honorar til fasadeutvalget for tid medgått til deres arbeid vil blir foreslått på en senere generalforsamling

4. INNKOMNE FORSLAG (se side 17-18 og egne saksframstillinger)

- A) Søknad om utbygging av Tåsenveien 17A
- B) Forslag om mulighet for fremtidig utbygging av Tåsenveien 15A
- C) Informasjon fra fasade-komiteén
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE (for valgkomitéens innstilling, se side 20)

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av komité til planlegging av 100-års jubileum (2-3 personer)

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jardar Havro Bakke	2022-2024
Styremedlem	Mona Haukland	2023-2025
Styremedlem	Mads Alexander Sabel*	2023-2025
Styremedlem	Anne Cathrine Wangberg	2022-2024
Varamedlem	Mathis Fürst*	2023-2025

*Mads Alexander Sabel fungerte som fast styremedlem t.o.m. oktober 2023, med trådte da ut pga flytting fra borettslaget. Fra november 2023 har Mathis Fürst fungert som fast styremedlem.

Valgkomiteen

Anders Marius Bortne
Askild Vik Edvardsen
Henrik Borchgrevink

Kontaktinformasjon til styret

Du kan komme i kontakt med styret via melding på Vibbo, og på epost til sporveisfunksjonarene@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon om borettslaget. Vibbo er styrets primære informasjons- og kommunikasjonskanal.

Generelle opplysninger om Sporveisfunksjonærenes Brl.

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Sporveisfunksjonærenes Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953580950, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

47 73 89
53 100 106 121 99

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sporveisfunksjonærenes Brl. har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Arbeid og møtevirksomhet

Etter at det sittende styret ble valgt på ordinær generalforsamling 23. mai 2023 er det avholdt 7 styremøter. I tillegg har pågående saker blitt løst løpende på epost og telefon. Vi har vekslet mellom fysiske og digitale styremøter, og hadde også en hyggelig styremiddag i etterkant av styremøtet 18. januar på Sagene Lunsjbar.

Det har også blitt avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger, én fysisk 12. oktober 2023 og én digitalt 25.-29. november 2023. Styrets evaluering av den digitale generalforsamlingen kan oppsummeres kort med at forslag som krever en god kontradiksjon og diskusjon, samt mulighet for å endre innholdet i forslaget underveis før man går til votering, ikke egner seg godt for behandling på digital generalforsamling. (Med de begrensninger OBOS sin løsning for digitale generalforsamlinger gir pr i dag.)

Styret har informert om pågående saker gjennom styreperioden på Vibbo, samt besvart henvendelser fra andelseierne og beboerne på Vibbo og Styrommet-mailen.

Fasadeprosjektet

Flere av styrets medlemmer har deltatt på egne møter og befaringer i forbindelse med fasadeprosjektet, hvor vi opprinnelig hadde engasjert USBL Prosjekt til å bistå oss. Vedtaket om veien videre i fasadeprosjektet på ordinær generalforsamling 2023, ble senere omgjort med nytt vedtak på ekstraordinær generalforsamling 12. oktober. Etter det fikk et eget utvalg bestående Agnar Bergo, Lars Thomassen og Peter Aasen mandat til å jobbe videre med prosjektet, se protokollen fra den ekstraordinære generalforsamlingen. Styret er glad for at generalforsamlingen fikk truffet et vedtak om veien videre for fasadene, og at vedtaket var enstemmig. Vi er heldige som har andelseiere med både kompetanse og motivasjon for å ta på seg vervene i utvalget, og styret har hatt løpende og god dialog med utvalget.

Øvrige saker

Av andre saker styret har jobbet med i perioden kan nevnes

- Drifts- og forsikringssaker fra ulike hus i borettslaget
- Oppfølging av HMS og brannsikkerhet
- Lekkasje/forsikringssak i Jutulveien 24 ble løst og avsluttet
- Klagesaker og brudd på husordensreglene
- Økonomistyring, budsjett og forberedelser til generalforsamling
- Sak om sikring mot mus i Tåsenveien 33

100-års jubileum

I 2025 fyller borettslaget vårt 100 år! Styret har diskutert/hatt idémyldring på flere av styremøtene hva slags arrangement og markering vi kan stille i stand i forbindelse med dette. På generalforsamlingen ønsker vi å velge en komité på 2-3 personer som får mandat til å jobbe med denne hyggelige oppgaven.

For øvrig vises til det til nyheter publisert på Vibbo, samt den generelle informasjonen om borettslaget som ligger der.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. De disponible midlene pr 31.12.2023 var kr 4 000 218.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300.000. Dette beløpet tar høyde for løpende drift, reparasjoner og vedlikehold, og samt en liten buffer for større arbeider. Kostnader til eventuell igangsetting av et større fasadeprosjekt i løpet av 2024, vil komme i tillegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og feiegebyret økes med 145%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sporveisfunksjonærenes Brl.

Lån

Sporveisfunksjonærenes Brl. har lån. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Styret vedtok ingen økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permetr.Dokumentnr.ekst.SEZ7N1-8WVYE-DIAC2-VFDAY-55048-1030G



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"[®] sikker digital signatur. De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-23 13:09:34 UTC



Penneo Dokumentnr:SEZWN-8WYE-DE4C2-VFDAV-55048-1030G

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 440 607	2 134 650	3 440 607	4 000 218
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		788 779	1 602 547	579 300	227 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-229 168	-296 589	0	-215 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		559 611	1 305 958	579 300	12 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 000 218	3 440 607	4 019 907	4 012 218
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 272 994	3 521 970		
Kortsiktig gjeld		-272 776	-81 363		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 000 218	3 440 607		



SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 737 844	3 412 537	3 642 000	3 768 000
Andre inntekter		0	724 073	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 737 844	4 136 610	3 642 000	3 768 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-27 452	-24 381	-20 000	-28 000
Styrehonorar	4	-194 667	-172 917	-190 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-10 486	-11 287	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-87 320	-83 950	-88 000	-93 000
Konsulenthonorar	6	-131 372	-57 318	-60 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-64 360	-193 021	-250 000	-300 000
Forsikringer		-447 312	-405 752	-445 000	-493 000
Festeavgift		-244 046	-244 046	-250 000	-250 000
Kommunale avgifter	8	-1 247 297	-994 997	-1 093 200	-1 420 000
Energi/fyring		-66 819	-69 466	-65 000	-65 000
Andre driftskostnader	9	-31 936	-22 169	-17 000	-27 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 553 067	-2 279 304	-2 490 700	-2 969 000
DRIFTSRESULTAT		1 184 777	1 857 306	1 151 300	799 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	115 177	55 328	0	0
Finanskostnader	11	-511 175	-310 087	-572 000	-572 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-395 998	-254 759	-572 000	-572 000
ÅRSRESULTAT		788 779	1 602 547	579 300	227 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		788 779	1 602 547		



SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 246 147	1 246 147
SUM ANLEGGSMIDLER		1 246 147	1 246 147
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 543	8 556
Driftskonto OBOS-banken		1 097 800	1 408 073
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 422	8 956
Sparekonto OBOS-banken		3 156 229	2 096 385
SUM OMLØPSMIDLER		4 272 994	3 521 970
SUM EIENDELER		5 519 141	4 768 117
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Udekket tap	13	-5 130 474	-5 919 253
SUM EGENKAPITAL		-5 124 074	-5 912 853
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 127 255	10 356 423
Borettsinnskudd	15	243 184	243 184
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 370 439	10 599 607
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 630	56 021
Leverandørgjeld		144 843	11 094
Skyldige offentlige avgifter	16	11 548	11 892
Påløpte renter		50 693	2 355
Påløpte avdrag		18 062	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		272 776	81 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 519 141	4 768 117



	12	Sporveisfunksjonærenes Brl.	
Pantstillelse	17	14 000 000	14 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2024

Styret i Sporveisfunksjonærenes Borettslag

Jardar Havro Bakke/s/

Mona Haukland/s/

Mads Alexander Sabel/s/

Anne Cathrine Wangberg/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostn. 3-roms	2 444 016
Felleskostn. 2-roms	753 664
Eiendomsskatt	332 840
Komm.avg. Tillegg	100 824
Kostnader til takbytte	106 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 737 844

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 452
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 452

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 194 667.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 486.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-525
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 219
Fornebu Forvaltning AS	-46 733
USBL, bistand fasader	-76 895
SUM KONSULENTHONORAR	-131 372

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 068
Drift/vedlikehold VVS	-14 379
Drift/vedlikehold elektro	-803
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 110
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-64 360

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-332 910
Vann- og avløpsavgift	-610 507
Feieavgift	-8 160
Renovasjonsavgift	-295 721
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 247 297

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-13 000
Container	-13 750
Andre fremmede tjenester	-1 554
Andre kontorkostnader	-193
Bank- og kortgebyr	-3 439
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 936

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 712
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 844
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 521
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 100
SUM FINANSINTEKTER	115 177

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-511 175
SUM FINANSKOSTNADER	-511 175

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 246 147
SUM BYGNINGER	1 246 147

Gnr.47/ bnr.73 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommun i 87 år fra 1928. Avtalen er fornyet i 2015.

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-7 891 666
Økning 2020	-1 000 000
Økning 2021	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	735 243
Nedbetalt i år	229 168
	-10 127 255
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 127 255

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-243 184
SUM BORETTSINNSKUDD	-243 184

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 422
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 126
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 548

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 127 255
Påløpte avdrag	18 062
TOTALT	10 145 317

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 246 147
TOTALT	1 246 147

Innkomne forslag**A) Søknad om utbygging av Tåsenveien 17A** (fra Zhang og Haugen/Austad)

For saksfremstillingen i sin helhet, se eget vedlegg.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner utbygging av Tåsenveien 17 A i henhold til søknaden og vedlagte tegninger.

Styrets innstilling:

Styret støtter at generalforsamlingen kan godkjenne søknaden.

Styret forutsetter at det er andelseiers/utbyggers ansvar å sørge for at nødvendige offentlige godkjenninger kommer på plass.

B) Forslag om mulighet for fremtidig utbygging av Tåsenveien 15A (fra Jørgensen/Tollesrud og Marcussen/Samuelsen)

For saksfremstillingen i sin helhet, se eget vedlegg.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner mulighet for fremtidig utbygging i Tåsenveien 15A i henhold til søknaden og vedlagt situasjonsplan.

Styrets innstilling:

Forutsatt at generalforsamlingen godkjenner søknaden om utbygging av 17A, støtter vi at generalforsamlingen også stemmer for forslaget fra 15A.

Som forslagsstillerne selv skriver, vil en fullstendig arkitektonisk utforming måtte bli godkjent på en senere generalforsamling med 2/3-flertall.

Ut ifra prinsippet om likebehandling, forstår og støtter vi andelseierne i 15A sitt ønske om et vedtak på generalforsamlingen som sikrer dem muligheten til å ved en senere anledning gjøre en tilsvarende utbygging som TV17A («godkjenning av et fremtidig volum»).



C) Informasjon fra fasade-komitéen (Bergo, Thomassen, Aasen)

For saksfremstillingen i sin helhet, se eget vedlegg.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar fasade-komitéens presentasjon og redegjørelse til orientering. Fasade-komitéen får fullmakt til å jobbe videre med sitt mandat, inkludert å hente inn priser og utarbeide budsjett. Endelig vedtak om fasadeprosjektet treffes av en senere generalforsamling.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89494096. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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. 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Felles trappeopp ganger

Av hensyn til brannsikkerhet og frie rømningsveier, minner styret særskilt om ordensreglens bestemmelse punkt 4, og avsnittet om felles trappeopp ganger.



Valgkomitéens innstilling

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Sporveisfunksjonærenes borettslag 2024

Valgkomiteen har bestått av: Anders Bortne, Askild Edvardsen og Henrik Borchgrevink

Følgende er på valg:

Styreleder

2 styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styreleder: Fornebu forvaltning v/Jardar Bakke, se tilbud vedlagt på side 21-24.

Styremedlem: Kirsti Valset, Tåsenveien 39

Styremedlem: Andreas Fuglum Fischer, Tåsenveien 17 D

Alle velges for en periode på 2 år.

Ny valgkomité: Henrik Borchgrevink, Askild Vik Edvardsen og Anne Cathrine Wangberg.

Henrik og Askild på gjenvalg, og Anne Cathrine Wangberg kommer inn som utgående styremedlem.

Disse velges for 1 år.

For valgkomiteen, 6. mai 2024

Anders Bortne, Askild Vik Edvardsen og Henrik Borchgrevink

Tilbud ekstern styreledelse

Sporveisfunksjonærenes Borettslag

Oslo / 04.03.2024





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet på dagtid**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale om styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Sporveisfunksjonærenes Borettslag (heretter «borettslaget») org nr 953 580 950 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for borettslaget for en periode fra mai 2024 og fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i valg på ordinær generalforsamling, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet 2 år. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder Jardar Bakke skal i samarbeid med resten av styret lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling for andelseiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og har ansvaret for at henvendelser blir besvart av styret innen rimelig tid. Samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha løpende og god dialog med borettslagets forretningsfører.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.



§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Borettslaget skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 140 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12, og det månedlige honoraret betales fra og med juni 2024 til og med mai 2026. Honoraret for år to av styreperioden (fra og med juni 2025) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov eller etter nærmere avtale kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalens § 2. Ved møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter/stedlige befaringer, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg til avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva. Det samme gjelder for oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er avtalt. Dette faktureres særskilt fra Fornebu Forvaltning AS, og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares/avtales skriftlig med styret i forkant.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Jardar Bakke har hatt som styreleder refunderes.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et administrasjonsvederlag på 10 % (eks mva) av denne avtalens årlige honorar, som faktureres av Fornebu Forvaltning én gang i året.



16.04.2024

Fra: Andelshavere Tåsenveien 17 A (Xihua Zhang, Linn Tale Haugen/Øystein Austad)
Til: Styret i Sporveisfunksjonærenes borettslag- generalforsamlingen mai 2024

Saksfremstilling

Det ble i 2020 godkjent et tilbygg på Tåsenveien 17 C og D som nå står ferdig. I den forbindelse ble det kommunisert med styret og naboer et ønske om å lage tilsvarende tilbygg til Tåsenveien 17 A, slik at man får et helhetlig og symmetrisk hoveduttrykk på boligvolumet.

Andelshavere i første og andre etasje i Tåsenveien 17 A søker nå om tillatelse til å gjenopprette symmetrien i bygget ved å utvide sørdelen med et tilbygg. Tilbygget vil utvides over hele bredden av den eksisterende bygningen, tilsvarende som på Tåsenveien 17 C og D. Det nye tilbygget vil inkludere den eksisterende verandaen og det felles inngangspartiet i første etasje. Det vil ha samme dybde som dagens veranda. Under utvidelsen planlegges det også å utvide kjelleren, andre etasje og loftet tilsvarende, samt å endre bruken av den eksisterende kjelleren til boligformål. Dette samsvarer med løsningen som allerede er implementert i 17 C og D. En ny inngangstrapp og dører vil bli installert mot øst for å tillate en tilstrekkelig kjørebane til parkeringsplassene for 17/15. Den nåværende inngangen er mot sør.

Garasjen tilknyttet 1.etg 17 A søkes om å rives og etableres lenger øst for å sikre den nye kjørebane. Garasjen bygges i henhold til borettslagets bestemmelser for garasjenorm. (se tegninger).

For å gjøre den nye kjørebane om til fellesareal gir 17 A fra seg deler av sin hage gjennom justering av parsellgrensen. Til gjengjeld vil da ny trapp i øst inkluderes i 17 A sine arealer. Vi har beregnet at å flytte parsellinjen til 5,1m avstand fra fasadeveggen i øst vil gi tilsvarende innkjøringssituasjon som i dag (se tegninger).

Det foreslåtte vedtaket og utbyggingen legger ikke begrensninger på muligheten for 15 A til å planlegg og foreslå samme type utbygging for generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

Signert samtykkeskjema fra 17 C og D er vedlagt.

Forhold til reguleringsbestemmelse og utnyttelsesgrad på eiendommene:

Eiendommen er regulert av kommuneplanen som ikke har bestemmelser om utnyttelsesgrad. I andre deler av Tåsen hageby-området med firemannsboliger gjelder reguleringer som krever BYA under 24% utnyttelsesgrad (reguleringsplan fra 1986) og under 26% (reguleringsplan fra 2012). På naboeiendommen Tåsenveien 19 har kommunen gitt tillatelse til å oppføre en tremannsbolig som vil gi BYA på 29%. Ut ifra våre beregninger vil man få en utnyttelsesgrad på 25,2%, se vedlegg med BYA-beregning som har tatt utgangspunkt i mål søknadstegninger for tilbygg og utvendige trapper 17 B, nytt tilbygg, utvendige trapper og ny garasje for 17 A som denne søknaden omhandler, samt garasjer og boder iht PBE sitt kart. Denne utnyttelsesgraden mener vi er tilsvarende typisk bebyggelse i området. Det er også uttrykt ønske fra naboer som ikke har hageboder i dag om å bygge det i fremtiden, beregningen viser at det er mulig uten at utnyttelsesgraden blir høyere enn naboeiendommene.



Beskrivelse av tilbygget:

Tilbygget skal følge eksisterende bygningskropp når det gjelder form, vinduer, panel som beskrevet under og vist på tegning. Kjelleren under hele 1. etasje, skal oppgraderes til boligareal med tilhørende drenering og andre bygningsforskrifter som gjelder. Videre skal 1. etasje utvides med større stue/kjøkken. Eksisterende inngangsparti endres til separate innganger for hver av de to enhetene. Inngangspartiene har utgang mot østsiden, med tilsvarende uttrykk og utforming på dører og trapper som i 17 C og D. I 2. etasje skal stue utvides tilsvarende som i 1.etg, og loftet skal utvides med et takoppløft på hver side (mot øst og mot vest), samt at valmet tak utvides mot syd. Eksisterende bærende vegger i huset bevares i størst mulig grad som i 1. til 3.etg. I kjelleren krever planløsningen etablering av åpninger i bærende vegg, rådgivende ingeniør er engasjert til og prosjektering av løsninger, og vil bli del av rammesøknaden til PBE.

Form: Samme form og uttrykk som eksisterende bygningskropp etter beskrivelse og vedlagte tegninger. Vinduer på vest- og sydside har dimensjoner og plassering tilsvarende eks. bygg/tilbygg, og vil gi et symmetrisk uttrykk, spesielt sett fra gaten. Mot øst er fasadeuttrykket (som på de fleste andre bygninger i veien) mer varierende, hovedsakelig pga. inngangstrapper og dører, men da denne fasaden ikke er synlig fra gaten og allerede med varierende vindusmål og avstander, har vi foreslått vindus- og dørplasseringer ut fra en avveining mellom symmetri og fornuftig planløsning.

Størrelse: Tilbygget vil ha grunnflate 1,9 m x 8,7 m, som tilsvarer 16,5 m².

Panel: Stående panel, malt i husets farger (grå panel og hvite kanter/lister), slik standarden er for eksisterende hus.

Vinduer og dører: Vinduer og dører (inkl. verandadører) etableres etter samme standard og mål som de eksisterende og/eller som er benyttet ellers i borettslaget.

Avstand fra nabo: min 6,0 meter til tilbygg 15 A, 7,9 meter til hovedvolum 15 A. Det er konsultert med brannrådgiver at man med disse avstandene til naboene ikke vil behøve særskilte brannhemmende tiltak på det nye tilbygget.

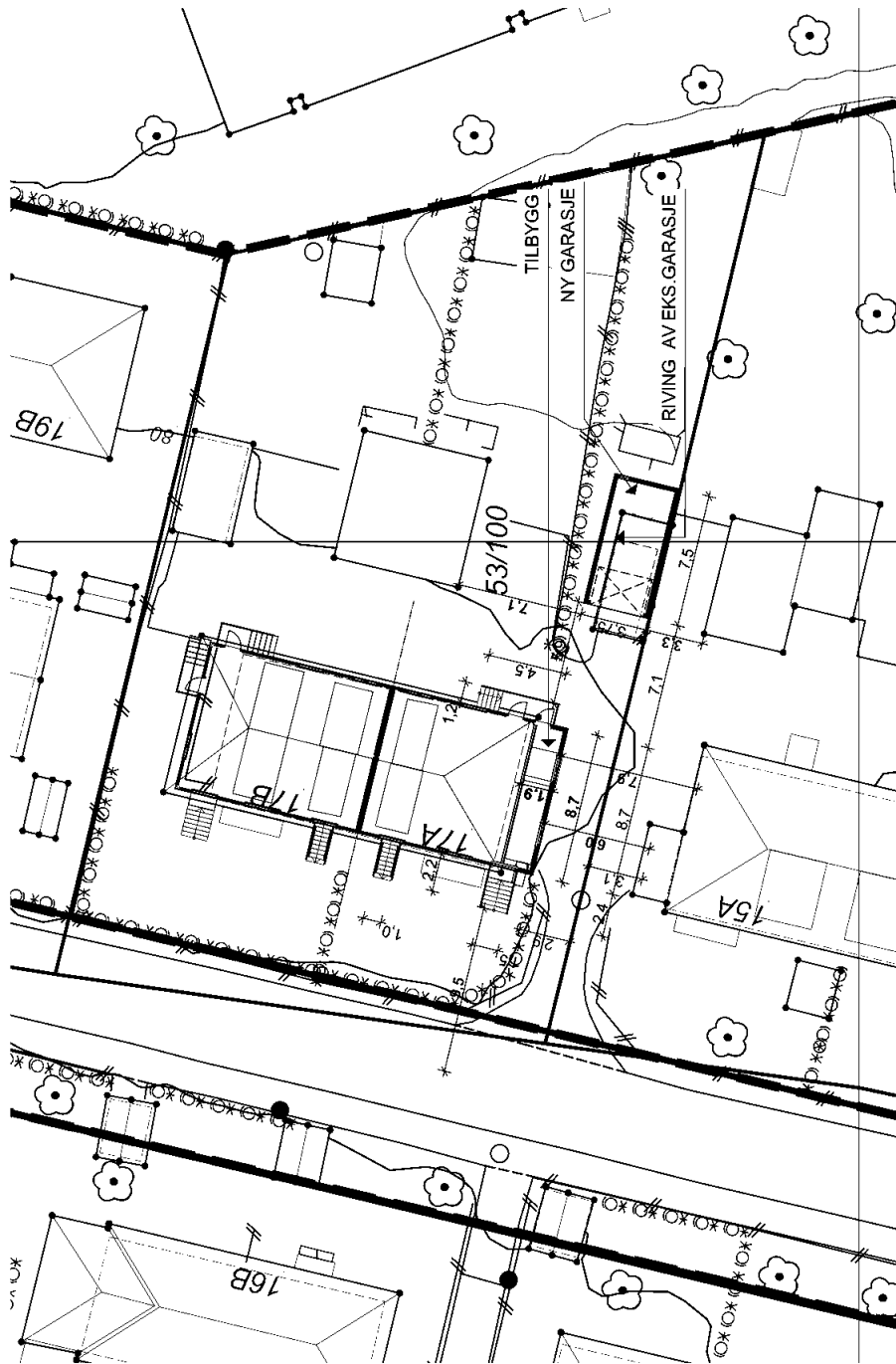
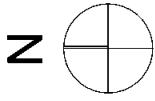
Tak: Utvidelse av tak med tilsvarende form/takvinkel som i dag, med valmet tak mot syd og med to nye takoppløft identiske i form og takt til de som eksisterer i dag. To nye takvinduer etableres også i valmet tak mot syd.

Kjeller: Kjeller oppgraderes til boareal. Kjellervinduer og kjellerdører med henholdsvis lysgraver og tapper ned er tilsvarende som andre i borettslaget har benyttet.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner utbygging av Tåsenveien 17 A i henhold til søknaden og vedlagte tegninger.

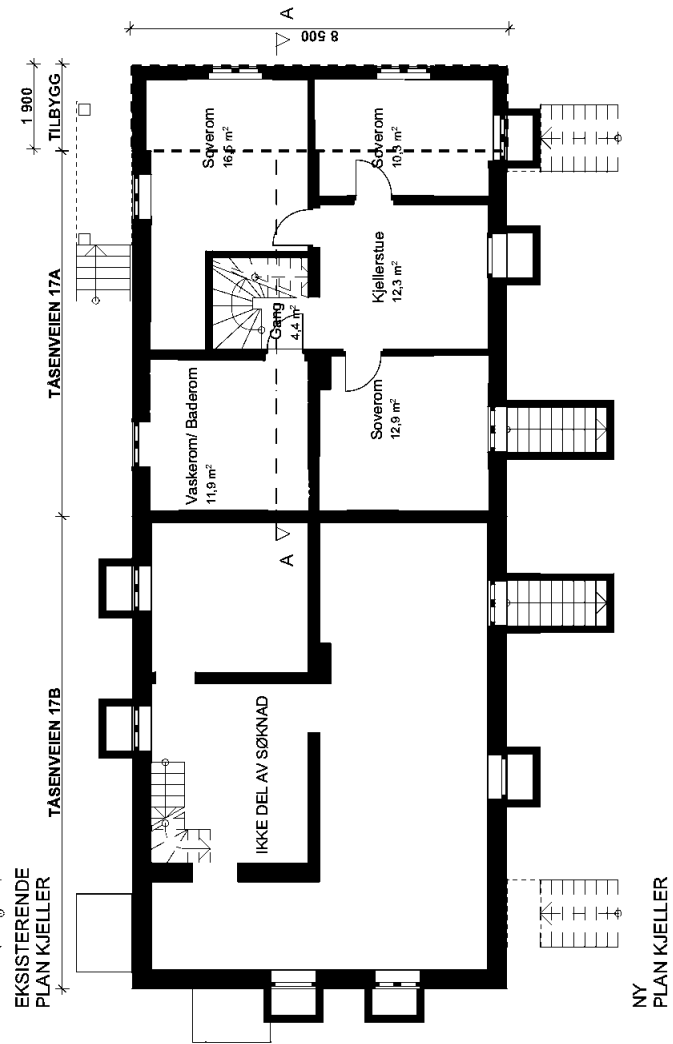
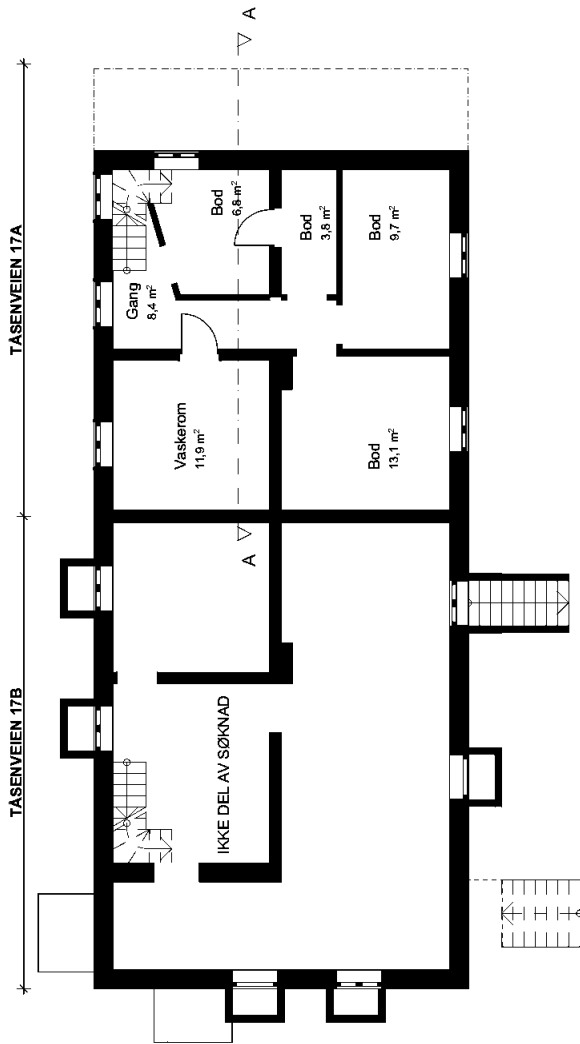
Styrets innstilling:

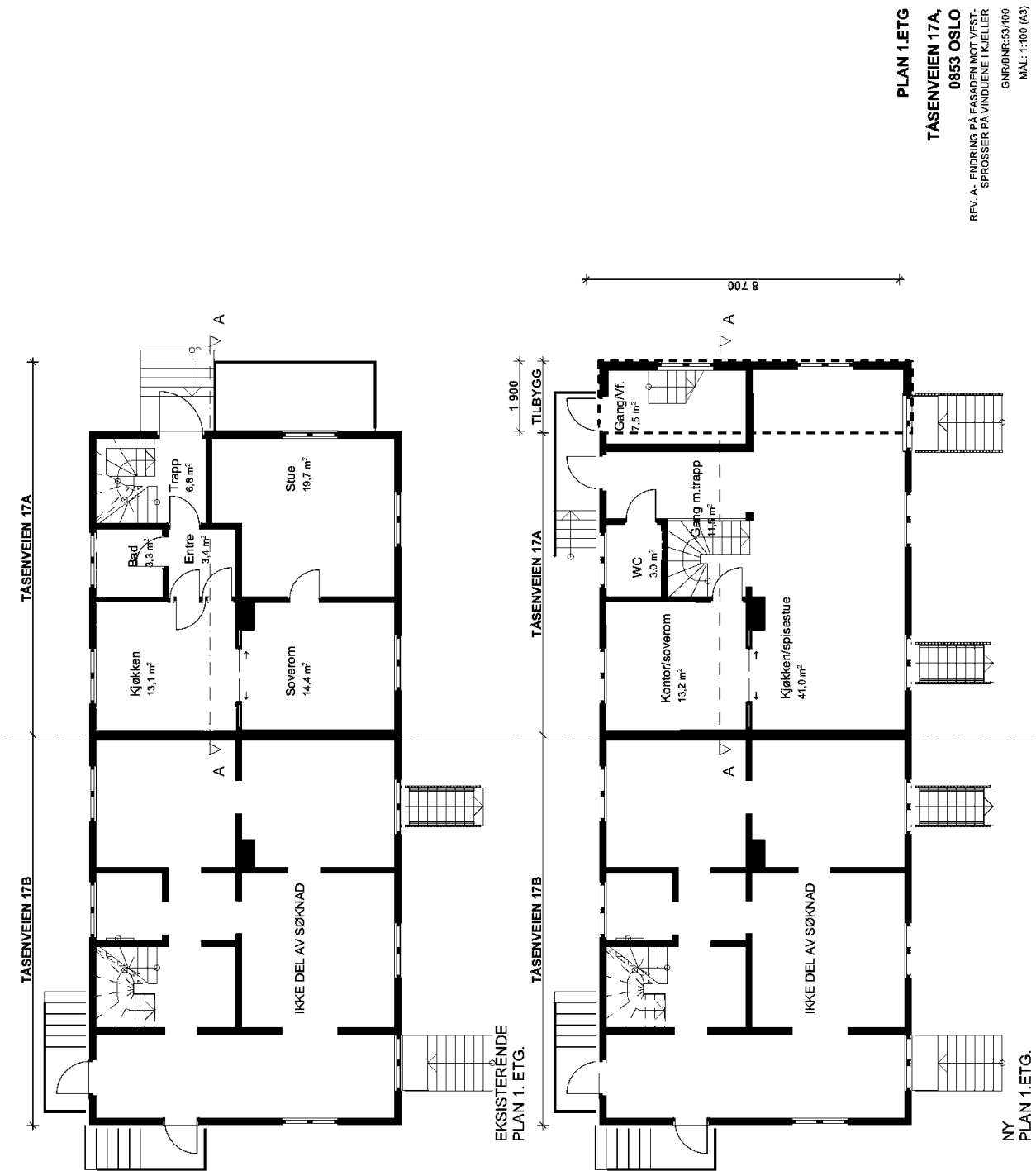


SITUASJONSPLAN
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO
REV. A - ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST-
SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER
GNR/BNR: 53/100
MÅL: 1:250 (A.3)
DATO: 16.04.2024



PLAN KJELLER
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO
REV. A - ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST-
SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER
GNR/BNR: 53/100
MAL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024





PLAN 1.ETG

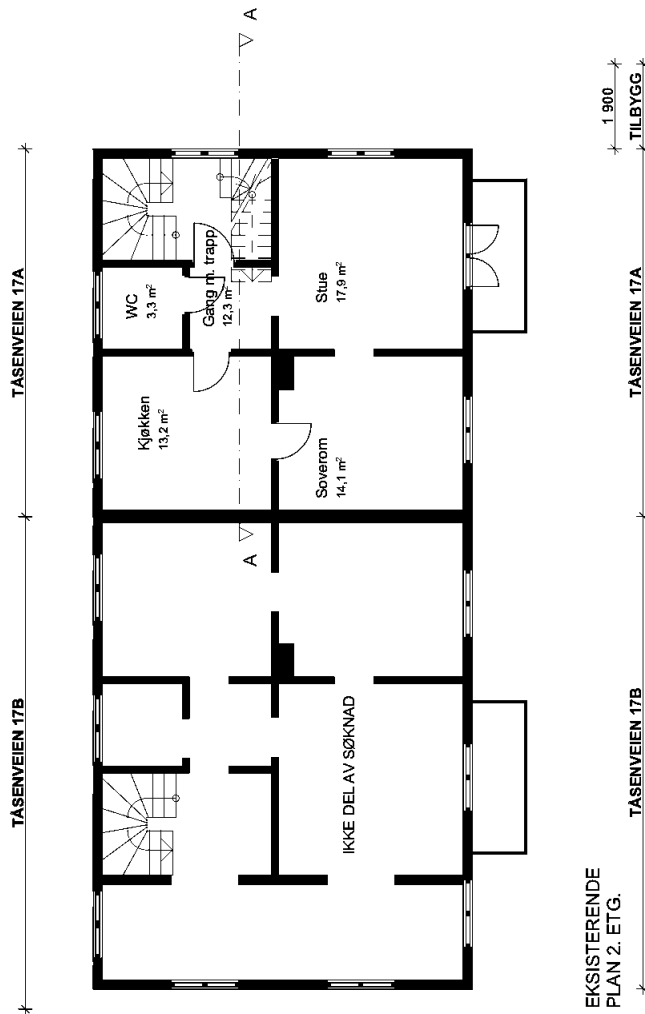
TASENVEIEN 17A,
0853 OSLO

REV. A - ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST-
SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER

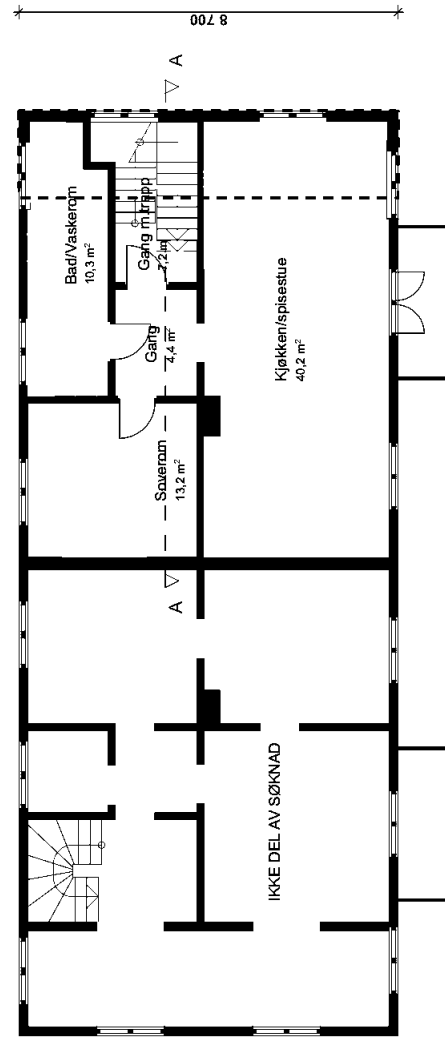
GNR/BNR: 53/100

MAL: 1:100 (A3)

DATE: 16.04.2024



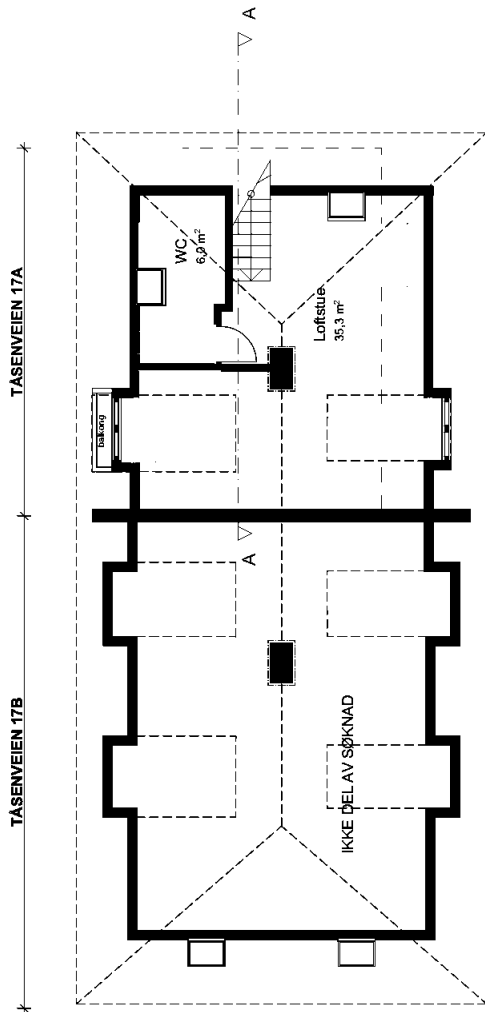
EKSISTERENDE
PLAN 2. ETG.



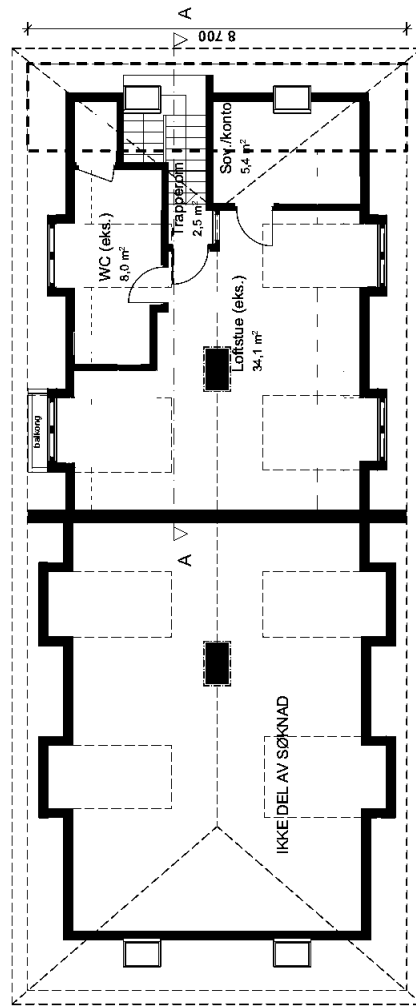
NY
PLAN 2. ETG.

PLAN 2.ETG
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO

REV. A - ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST-
SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER
GNR/BNR: 53/100
MAL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024



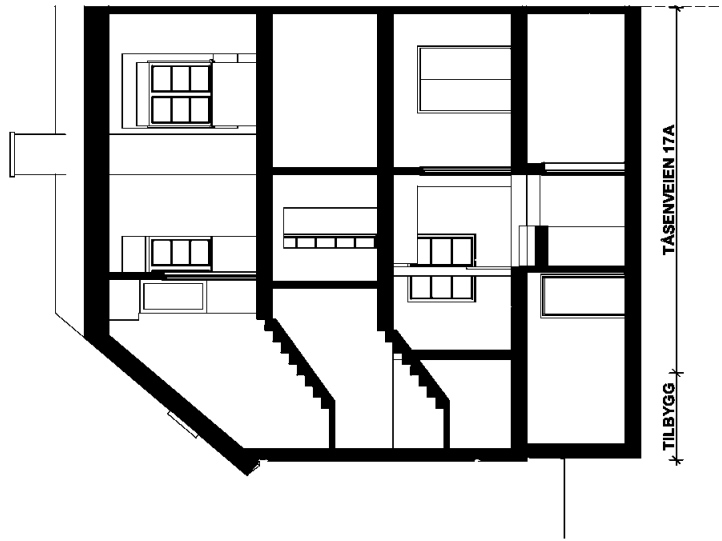
EKSISTERENDE
LOFT PLAN



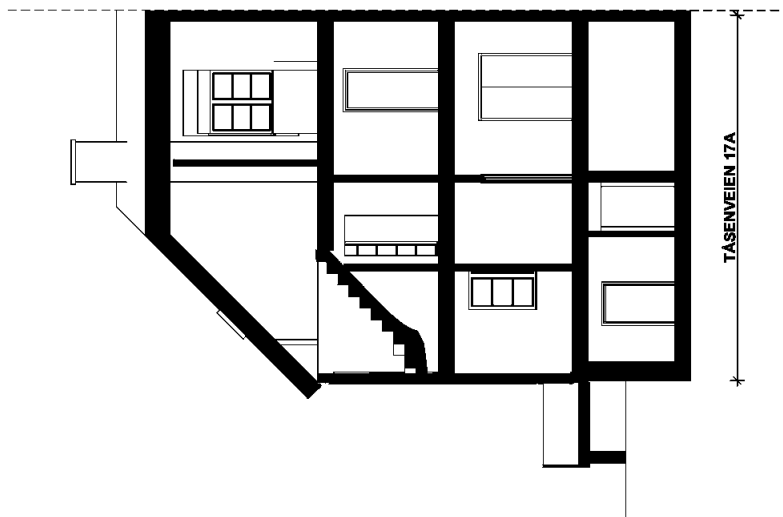
NY
LOFT PLAN

LOFT PLAN
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO

REV. A - ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST-
SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER
GNR/BNR: 53/100
MAL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024



NY
SNITT AA



EKSISTERENDE
SNITT AA

SNITT AA
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO
REV. A - ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST-
SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER
GNR/BNR: 53/100
MAL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024



FASADE VEST
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO
REV. A - ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST-
SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER
GNRBNR: 53/100
MAL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024





FASADE ØST
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO
REV. A - ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST-
SPROSSER PÅ VINDUENE IKJELLER
GNR/BNR: 53/100
MAL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024



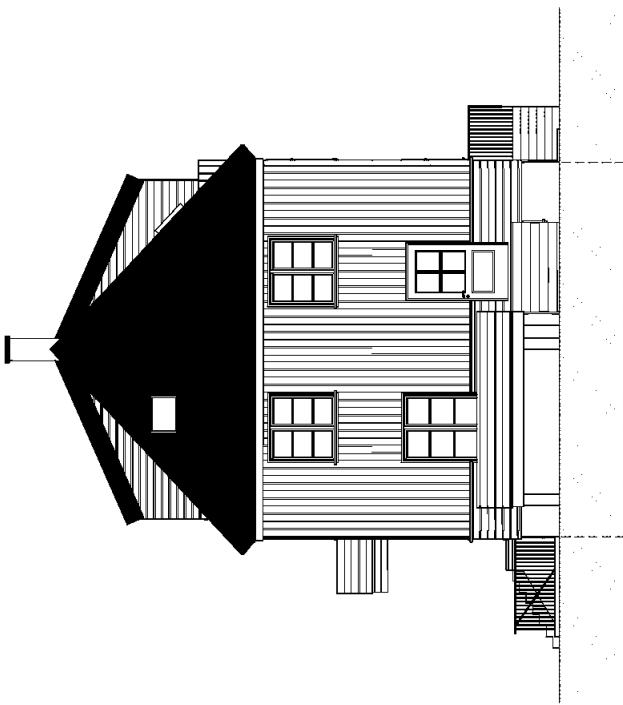


FASADE NORD
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO
REV. A - ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST-
SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER
GNRØBNR: 53/100
MAL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024

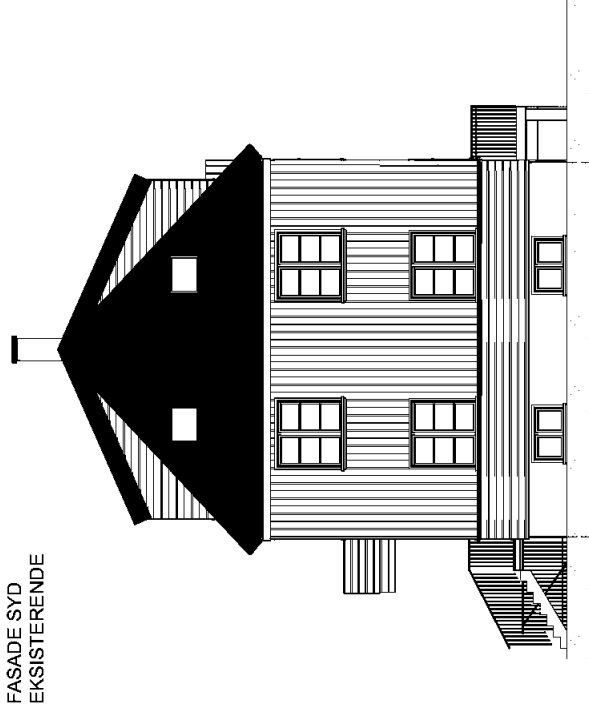




FASADE SYD
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO
REV. A - ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST-
SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER
GNR/BNR: 53/100
MÅL: 1:100 (A3)
DATO: 17.04.2024



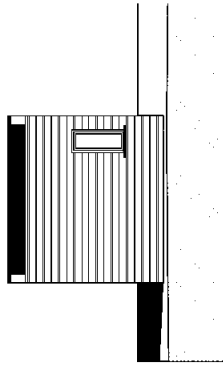
FASADE SYD
EKSISTERENDE



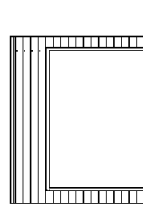
FASADE SYD
NY



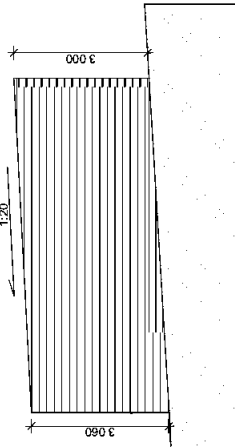
GARASJE
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO
REV. A - ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST-
SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER
GNR/BNR: 53/100
MAL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024



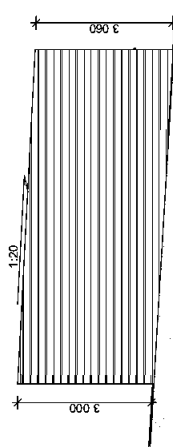
GARASJE FASADE ØST



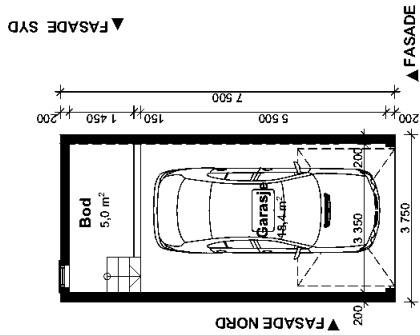
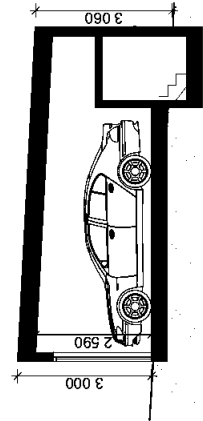
GARASJE FASADE VEST



GARASJE FASADE NORD



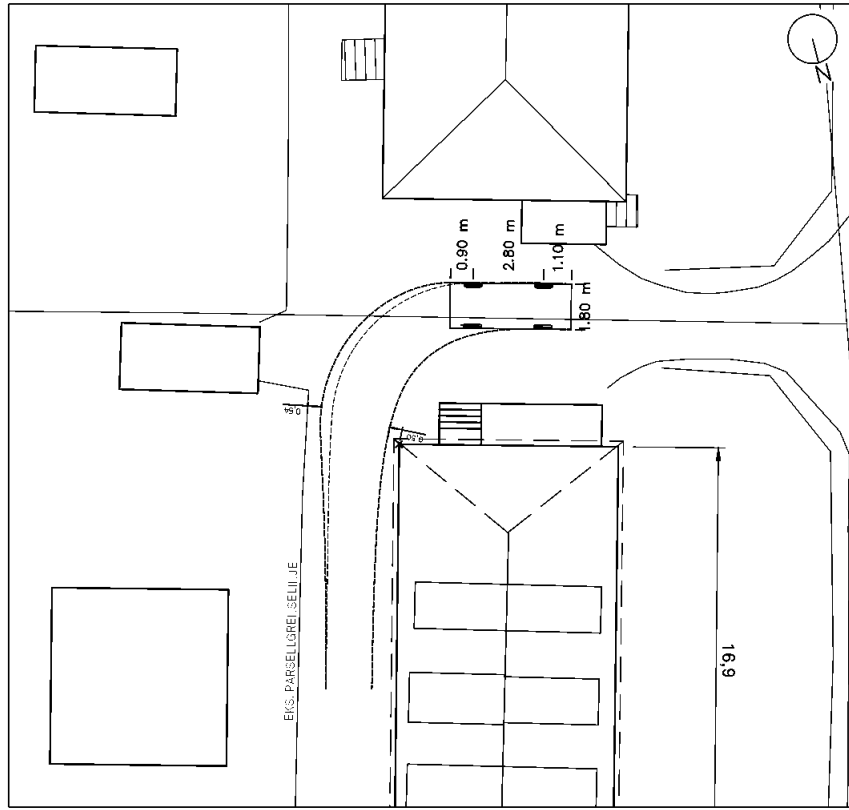
GARASJE FASADE SYD



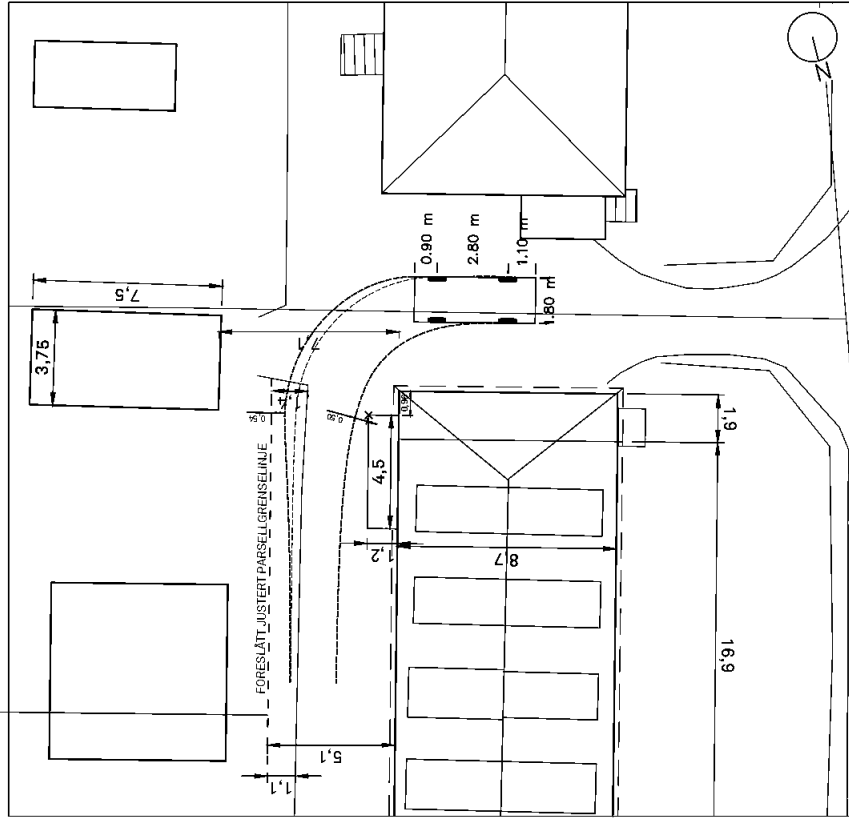


DENNE TEGNINGEN VISER INNTEGNET SPORINGSKURVE(I)HT STATENS VEGVESEN HÅNDBOK N100. SPORINGSKURVE FOR PERSONBIL) FOR EKS. SITUASJON SAMT FOR NY SITUASJON MED NYTT TILBYGG T17A OG NY FLYTTET GARASJE.

FOR Å IVARETA TILSVARENDE INNKJØRINGSITUASJON SOM IDAG, FORESLÅS DET Å JUSTERE PARSELLINJENE SLIK AT NY GRENSE LIGGER 5,1M FRA FASADEVEGG (1,1 TIL 1,4M JUSTERING IFT DAGENS GRENSE), SLIK AT HELE INNKJØRINGSBANEN BLIR FELLEAREAL. DEN NYE TRAPPEN I FASADE ØST FORESLÅS INNLEMMET I 17A SINE AREALER.

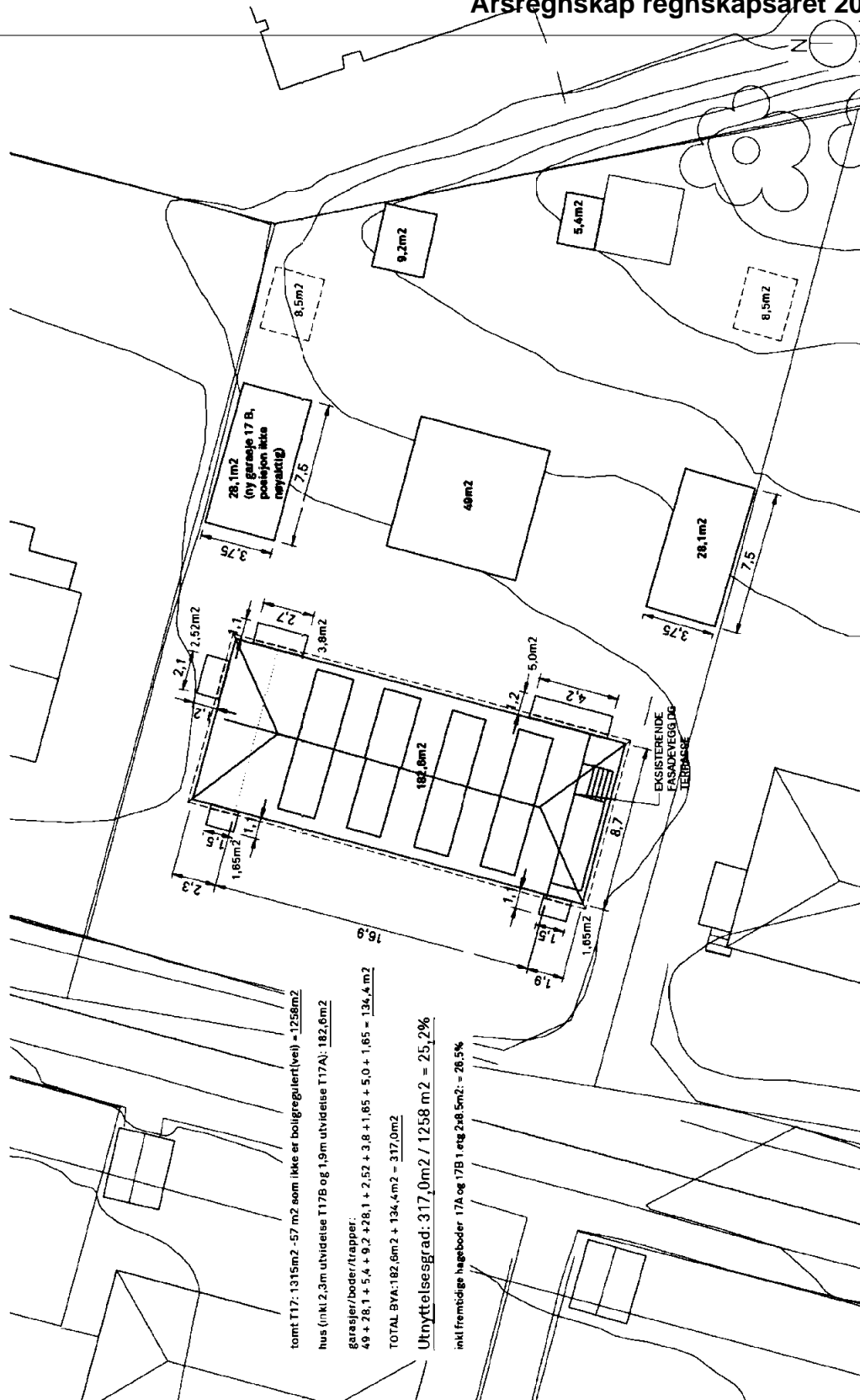


EKS. SITUASJON



MED NYE TILTAK

TILTAKSHAVER ØYSTEIN AUSTAD/LINN TALE HAUGEN OG XIUHUA ZHANG TÅSENVEIEN 17A, 0853 OSLO	PROSJEKTERENDE ARKITEKT ARKITEKT BOSHENG GAN BORGVEIEN 43B, 0373 OSLO / ORG NR 980 280 231 MVA TLF: +47 98 47 67 55 / E: GANBOSH@GMAIL.COM	PROSJEKT T17A - TILBYGG TÅSENVEIEN 17 A, 0853 OSLO	GNR/BNR/SNR 53/100/-	TEGNINGSNR A9101	TEGNER/KTR. BG/BG	TEGNING T17 - INNKJØRINGSPLAN	MALLESTOKK AM 1:250 DATE 12.06.2023 REVISJON A
---	---	--	-------------------------	---------------------	----------------------	----------------------------------	---



tomt T17: 1315m² - 57 m² som ikke er boligregulert(vel) = 1258m²
 hus (inkl. 2,3m utvidelse T17B og 1,9m utvidelse T17A): 182,0m²
 grøstjer/boder/trapper:
 $49 + 28,1 + 5,4 + 9,2 + 28,1 + 2,52 + 3,8 + 1,85 + 5,0 + 1,85 = 134,4 \text{ m}^2$
 TOTAL BYA: 182,0m² + 134,4m² = 317,0m²
 Utnyttelsesgrad: 317,0m² / 1258 m² = 25,2%
 inkl fremtidige hageboder 17A og 17B 1 etg 2x8,5m² = 28,5%

TEK. NR/SWAP	REG. NR/SWAP	TEK. NR/SWAP	TEK. NR/SWAP
ØYSTEIN AUSTAD/ANN TALE HAUGEN	A0101	T17 - UTNYTTELSESGRAD	
OG ANHUA ZHANG	TEK. NR/TE. BG/BG	TEK. NR/TE. BG/BG	RAMMESØKNAD
TÅSENVEIEN 17A, 0853 OSLO			
PROSJEKT			
T17A - TILBYGG			
ADRESSE			
TÅSENVEIEN 17 A, 0853 OSLO			
BYGN. NR/BNP			
53/100/-			
PROSJEKTERINGSBUREAU/ARKITEKT			
ARKITEKT BOSHENG GAN			
BORGVEIEN 33B, 0373 OSLO / ORDN. NR. 990.280 : 31 NVA			
TLF: +47 98 47 87 55 / E: GANBOSH@GMAIL.COM			
UTNYTTelsesgrad			
25,2%			

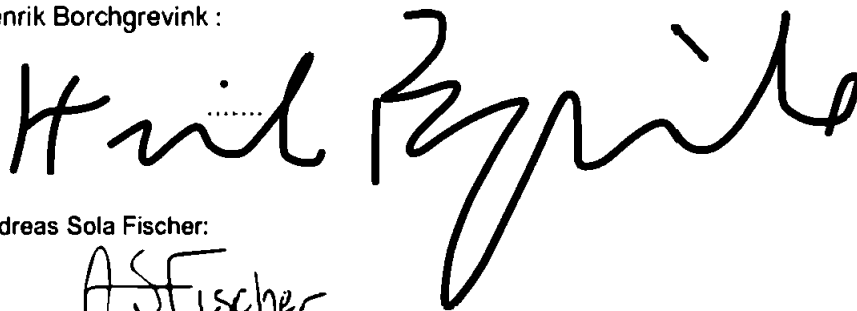


Oslo, 18.04.2024

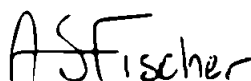
Samtykke til tilbygg og garasje i Tåsenveien 17 A

Vi bekrefter herved samtykke til tilbygg på sørsiden av huset og garasje i henhold til tegninger datert 16.04.2024 av HusAr Arkitekter AS.

For Tåsenveien 17C, Henrik Borchgrevink :



For Tåsenveien 17D, Andreas Sola Fischer:



**Søknadsstillere:****Hannah Jørgensen****Tore Tollersrud****Peter D. Marcussen****Merete Samuelsen****Tåsenveien 15A****Saksfremstilling**

Tåsenveien 15 og 17 deler samme innkjørsel, det er ikke hager på kortendene av husene, og husene ligger tettere enn mange av husene i borettslaget. I forbindelse med søkt utbygging i Tåsenveien 17A vil vi i Tåsenveien 15A få nabohus og gjenboere mye nærmere enn vi har i dag. Utbyggingen vil gi redusert lys, rom og utsyn i nr. 15, og vi mener den vil forringe kvaliteten av våre to leiligheter. Utbyggingen forringer også en hageparsell som følge av bygging av større garasje mindre enn en meter fra grensen. Vi i Tåsenveien 15 A ønsker primært ikke denne utbyggingen. Dersom generalforsamlingen likevel går inn for den, ber vi om et vedtak som sikrer oss muligheten til en tilsvarende utbygging i Tåsenveien 15A.

Plan og bygningslovens § 29 – 4 beskriver minimum avstand mellom bygg til 8 meter (4 meter fra nabogrense). Dette er ikke bare begrunnet i brannkrav, men også av hensyn til lys, rom og utsikt. Utbyggingen det søkes om i TV17 vil bety et nabobygg 6 meter fra huset vårt (3 meter fra nabogrensen). Man kan få dispensasjon fra den aktuelle paragrafen i plan- og bygningsloven, men det krever samtykke fra naboen. I dette tilfelle representeres vi (naboen) av borettslaget ved borettslagsstyret. I forbindelse med søknad til plan- og bygningsetaten i Oslo, vil borettslagets styre og ikke vi, være den som uttaler seg som nærmeste nabo. Vi mener derfor at vår stemme bør tas ekstra hensyn til i dette vedtaket, da det er oss denne utbyggingen i størst grad berører.

I borettslagsloven § 7-13 står det:

«Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.»

Foreslått utbygging i TV17A vil komme så nær TV15A at den vil redusere lys- og utsiktsforhold i deler av leilighetene i T15A og gi økt innsynsproblematikk. Alt dette er, slik vi ser det, til skade for kvaliteten på våre leiligheter.

Vi i TV15A ønsker derfor en garanti for at vi ved en senere anledning kan bygge en tilsvarende utbygging som TV17A. Med en slik garanti vil beboere i TV17A ikke bli forfordelt, og § 7-13 vil derfor ikke bli brutt.

Vi foreslår at denne generalforsamlingen godkjenner et framtidig utbyggingsvolum, tilsvarende utbyggingen i TV17A. Den fullstendige arkitektoniske utforming vil ikke bli beskrevet her og vil måtte bli godkjent på en senere generalforsamling med 2/3-flertall. Det er i denne omgang kun snakk om godkjenning av et framtidig volum.

Adkomst og utnyttelsesgrad og brannkrav

En slik utbygging vil ikke medføre endrede adkomstforhold (med bil) til Tåsenveien 17A-D og 15A-B. Dette fordi det alt ligger et karnapp og en parkeringsplass der en eventuell utbygging vil komme.

Eiendommen til Tåsenveien 15 er større enn eiendommen til Tåsenveien 17 og har lavere utnyttelsesgrad. Det vil dermed være mindre utfordringer med tanke på tomteutnyttelse i



Tåsenveien 15 enn i Tåsenveien 17. Dette gjelder også hvis Tåsenveien 15B skulle ønske en tilsvarende utbygging som Tåsenveien 15A.

Som det framgår i brannrapport i søknad fra Tåsenveien 17A, vil en slik utbygging ikke medføre ekstra brannkrav.

Beskrivelse av tiltak

Vi søker kun om tillatelse til et fremtidig volum, utbygging i hele husets høyde og bredde ut til 3,1 meter fra grensa (6,0 meter fra eventuell utbygging for TV17A). Valmen på eksisterende bygg til bli videreført. Den fullstendige arkitektoniske utforming vil ikke bli beskrevet her og vil måtte bli godkjent på en senere generalforsamling med 2/3-flertatt. Det er altså i denne omgang kun snakk om godkjenning av et fremtidig volum.

Størrelse

1,8 x 8,8 meter = 15,8 m²

Avstand fra naboer

3 meter til grensen mellom TV 15 og 17, 6 meter fra eventuell utbygging i TV 17A.

Tak

Tak vil få tilsvarende form og takvinkel som i dag, med valmet tak mot nord.

Kjeller

Det vil være mulig å bygge ut kjeller under hele tilbygget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner mulighet for fremtidig utbygging i Tåsenveien 15A i henhold til søknaden og vedlagt situasjonsplan.

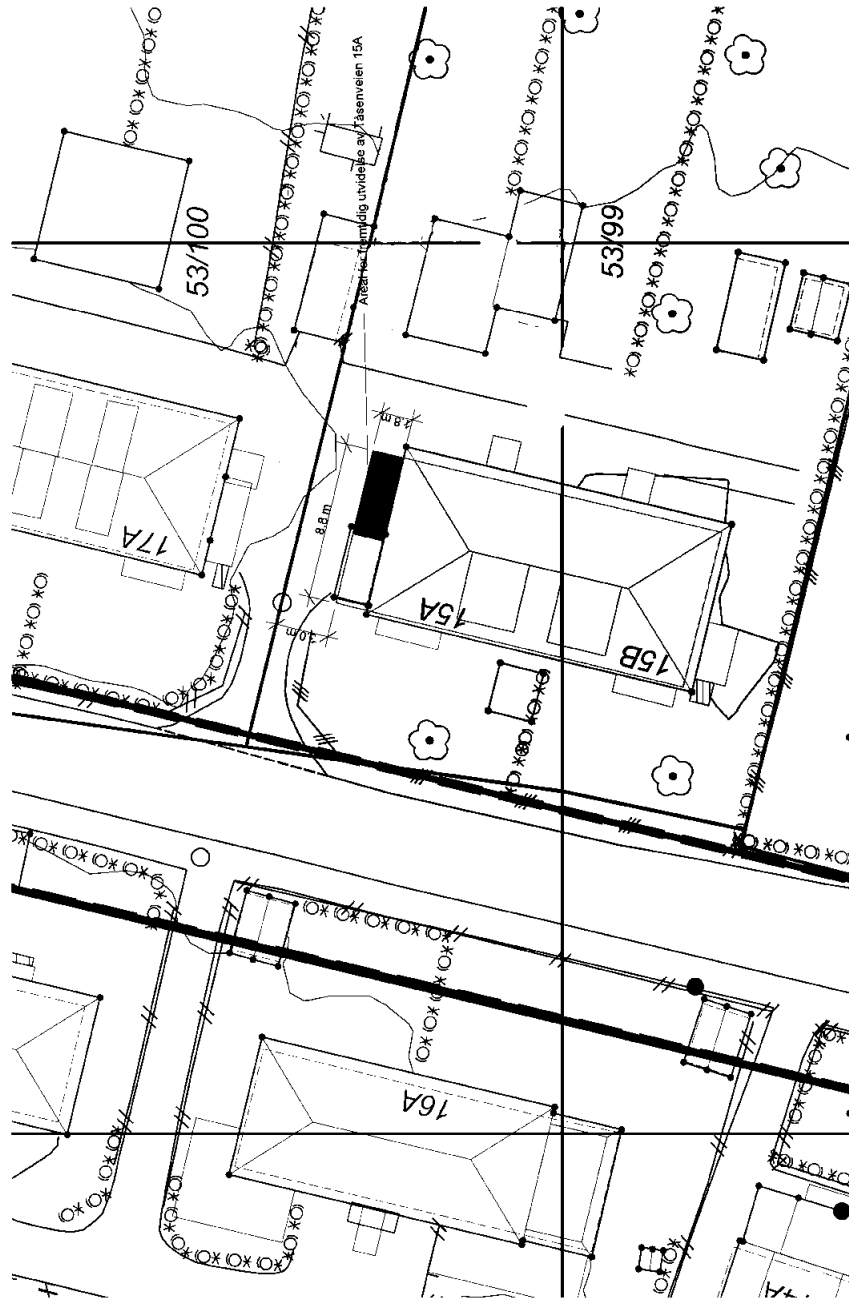


SITUASJONSPLAN

TÅSENVEIEN 15A,
0853 OSLO

MÅL: 1:250 (A3)

GNR/BNR: 53/99
DATO: 24.04.2024





FASADEPROSJEKTET – STATUS

På ekstraordinære generalforsamling 12. oktober 2023 ble det opprettet en komité som fikk i oppgave å utrede og planlegge ytre vedlikehold og eventuelt rehabilitering av fasadene.

Komiteén har siden da sett nærmere på to hovedalternativer:

Alternativ 1) Maling av dagens fasader, inkludert utskifting av skadet panel

Alternativ 2) Oppgradering av fasader for å redusere varmetap.

Alt. 1:

Alfa Malermesterfirma AS, et seriøst firma med gode referanser, ble kontaktet og har gjort befaringer av samtlige hus og gitt pris som inkluderer:

- Vasking/fjerning av alger og sopp
- Skraping av løs maling
- Grunning av bart/nytt trevirke
- 2 strøk maling (Jotun Drygolin Ekstrem)

Utskifting av gammelt panel er i ikke inkludert i prisen.

Tilbudspris + estimat kostnad for utskifting av skadet panel + 15% påslag for usikkerheter, gir en total budsjettert kostnad på ca. 7,5 mill.

- Malerjobben som beskrevet:	5.600.000,-
- <u>Utbedring av panel:</u>	<u>900.000,-</u>
- Totalt:	6.500.000,-
- <u>15% påslag:</u>	<u>1.000.000,-</u>
Budsjettert kostnad:	7.500.000,- (kr. 7,5 mill. dvs. ca. 470.000 kr/hus)

Alt. 2

For å dokumentere dagens situasjon mht. lekkasjer og varmetap, ble det 15. februar gjort tetthetsmålinger og termofotografering av huset i Tåsenveien 15. Firmaet Omega Akerholdt AS utførte oppdraget. Konklusjonen i rapporten er limt inn nedenfor:

Luftlekkasjene er knyttet til:

- Vindusomramming
- Vindusglass og rammer
- Vegg & takflater generelt
- Kuldebroer i overgang vegg/gulv og vegg/tak
- Innvendige vegger mot felles trapperom

Konklusjon

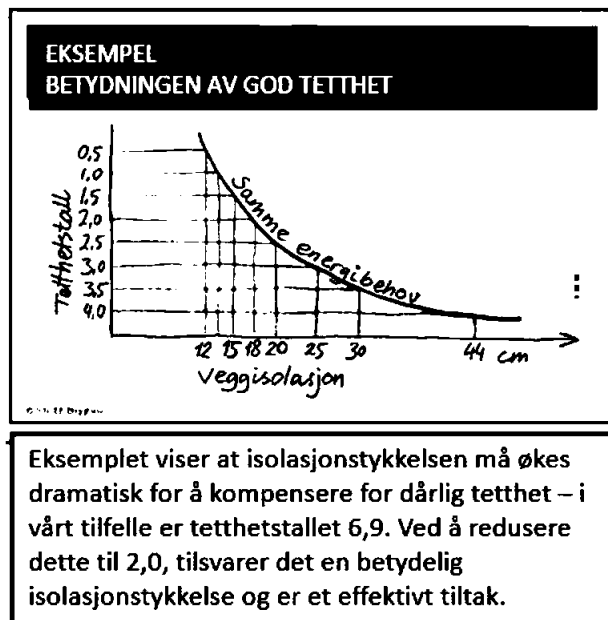
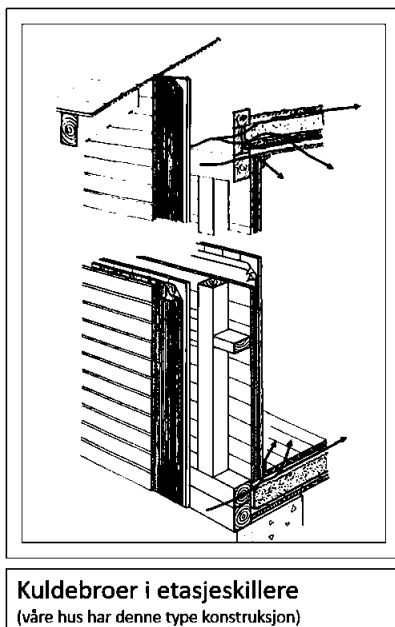
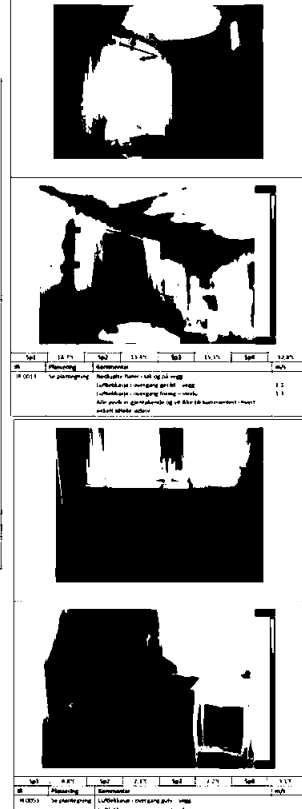
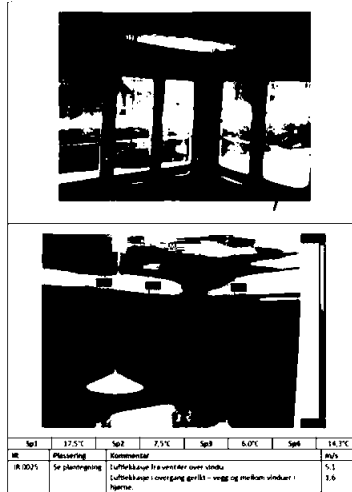
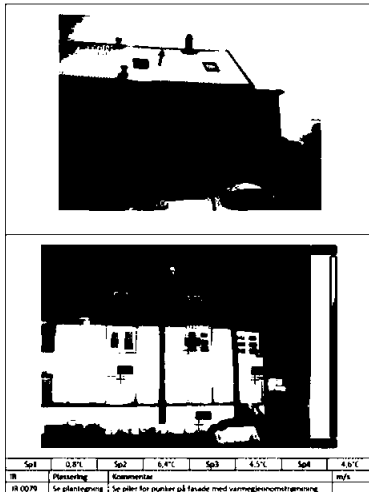
Ved termografering ble det påvist et betydelig antall avvik av nedkjølte felter og luftlekkasjer. Dette indikerer utilsikket lufstrøm og kan skyldes manglende og/eller mangelfull tilpassing av isolasjon, anblåsning og/eller gjennomblåsning (brudd på tettesjikt). Dette kan medføre varmetap ved ulike temperaturer og trykkforskjeller i klimaskjermen.

Lekkasjer av fuktig inneluft ut i kalde deler av konstruksjonen kan føre til kondensering og oppfukning, med følgeskader. Det er særlig for øvrige etasjer at slike luftlekkasjer utgjør et problem, fordi det er overtrykk på varm side i øverste del av bygningen.

Det bør gjøres vurderinger av de avdekkede avvik, i forhold til betydning for eventuelle konsekvenser for konstruksjonene, samt se på muligheter for utbedring av disse. Avdekkede avvik som er gjentakende, må anses som typiske for konstruksjonene og hele bygget bør vurderes i forhold til resultatene.

Det er flere avvik som overstiger maksimalt anbefalt hastighet på luften i luftlekkasjepunktene jfr. byggedetaljblad 421.501. Dette vil kunne oppleves som følbart trekk i enkelte tilfeller (avhengig av trykk- og værforhold).

TERMOFOTOGRAFERING



Deretter ble energirådgiver, Sweco AS, engasjert for å dokumentere dagens varmetap og simulere effekten av ulike tiltak. Resultatene av arbeidet er gjengitt i tabellen nedenfor.

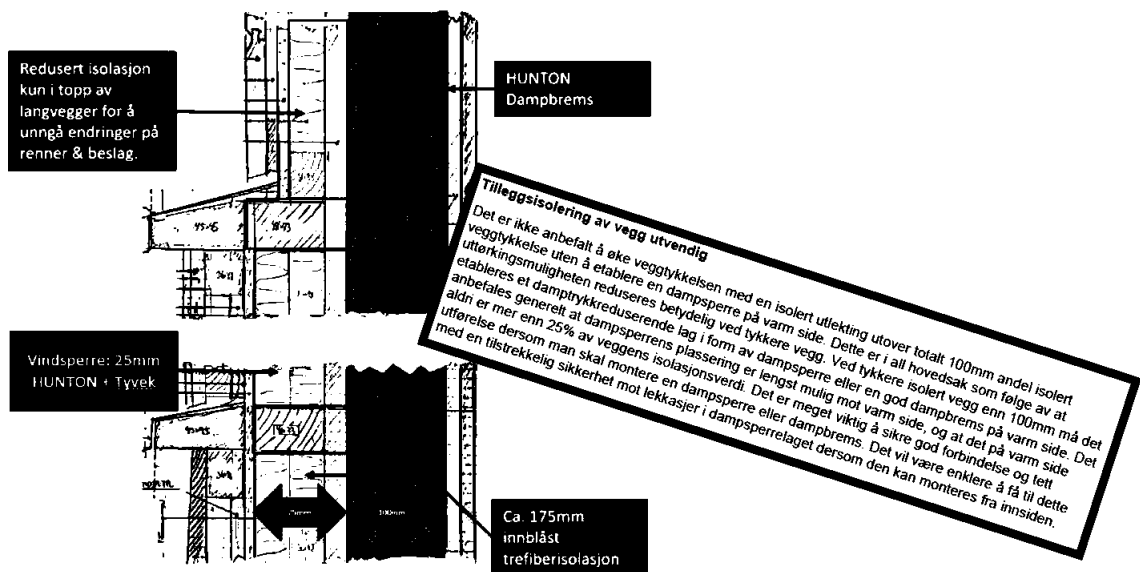
Nr.	Alternativer	Lekkasjetall	KWh-reduksjon i % fra dagens situasjon
1	Dagens situasjon	6,9	0 %
2	Nye vinduer med U-verdi 1,2 W/m ² K	5	19 %
3	Nye vinduer + ny vindtetting *)	2	24 %
4	Nye vinduer + ny vindtetting + 70mm utv. isolasjon	2	29 %
5	Ikke nye vinduer + ny vindtetting + 70mm utv. isolasjon	2	13 %

*) : Ny vindtetting krevet at dagens panel og utlekting må fjernes

For å unngå at tak, takrenner og beslag må endres, er utvendig isolasjon begrenset til ca. 70mm.

Når veggen tillegg-isoleres på utsiden av dagens isolasjon, må dampsperre monteres mot innvendig panel. Dette krever at både eksisterende og opprinnelig panel på utsiden av veggen, samt innblåst isolasjon, må fjernes. Se utdrag fra rapport fra energirådgiver nedenfor.

Anbefalt teknisk løsning er å benytte Hunton dampbrems innvendig og to lag vindsperrer utvendig, dvs. 25mm trefiberplate (Hunton) og vindsperre duk (Tyvek), se skisse under.



Simuleringene viser at vinduene bidrar mest (eksisterende vinduer er antatt å ha U-verdi på 2,5 W/m²K, nye U-verdi 1,2 på nye), deretter kommer tettheten av bygget og ekstra isolasjon. For alternativ 4, som gir 29% energireduksjon, er effekten av de ulike tiltakene gitt i tabellen under.

	% bidrag
Vinduer	55 %
Vindtetting	30 %
Isolasjon (70mm utv.)	15 %
	100 %



Støtteordninger.

Enova har støtteordninger som gir tilskudd til energiltak i borettslag. Minstekravet for å få støtte er 20% energibesparelse. Effekten av utførte tiltak må dokumenteres av energirådgiver etter at arbeidene er utført. Støtteordningen er slik at de som søker rangeres etter hvor effektive tiltakene er, dvs. tiltak som gir mest energibesparelse per krone, kommer foran i køen. Basert på slik Enova-midlene ble fordelt i 2023, vil de ulike tiltakene som er utredet, gi en antatt støtte som vist nedenfor.

Estimert støtte basert på 2023-tall	
Alt. 2	1,7 mill
Alt. 3	2,6 mill
Alt. 4	4,1 mill
Alt. 5	0,9 mill

Dersom målingene etter at tiltakene er utført skulle vise at energibesparelsen er under 20%, faller hele støtten bort. Det vil derfor være betryggende å ha litt «margin» til 20% -grensen.

Tettheten vil i stor grad avhenge av utførelsen, det vil si at gode håndverkere og tett oppfølging vil være viktig i en gjennomføringsfase.

Kostnader / budsjett

Komitéen jobber med å innhente priser på alternativ 4, som er det mest omfattende.

Planen er å innhente tilbud fra 3 seriøse entreprenører. Vi har så langt gjennomført befaringer og mottatt pris fra en entreprenør, og rekker ikke å innhente flere priser innen den ordinære generalforsamlingen. Å utarbeide realistisk budsjetter som andelseierne kan ta stilling til, vil trolig ikke bli klart før over sommeren. Vi ser for oss at det da avholdes en ekstraordinær generalforsamling om veien videre.

Komitéen har bestått av:

Peter Aasen, Lars Thomassen og Agnar Bergo