

SOLSTIKKA

SOMMER 2014

ÅRGANG: 29

Beboeravis for Solfjellet Borettslag



Redaktør: Terje Aas



NYTT FRA STYRET



SIDE

INNHOLD

2-9	Fremtidig energiforsyning ved Haugerud Varmesentral
9-10	Solfjellet parkeringshus - fremdrift - reklamasjon
11	Sigarettsneiper som kastes ut fra balkonger



Nytt fra styret



Biobrenselanlegg

Fremtidig energiforsyning ved Haugerud Varmesentral - FORPROSJEKT -

Styret i AS Haugerud Varmesentral har engasjert konsulentfirmaet Norsk Energi til å vurdere den fremtidige drift og energiforsyning ved Haugerud Varmesentral. Aksjeselskapet Haugerud varmesentral eies av Solfjellet og Haugerud Borettslag som hver innehar 49% av aksjene. OBOS innehar 2%. Den daglig drift av selskapet ivaretas av varmemester Terje Aas

Bakgrunn

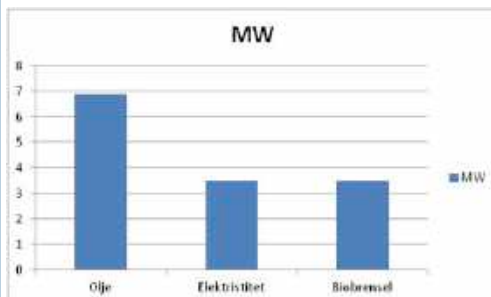
Haugerud Varmesentral har alltid vært innovative med tanke på innføring av nye fremtidsrettede energikilder som avfall var i sin tid, elektrokjeler på åttitallet og biobrensel etter år 2000. Endrede rammebetingelser og krav medfører at en må ta en vurdering om fremtidens drift av Haugerud Varmesentral.

Målet med dette forprosjektet er å danne grunnlaget for riktig beslutning for teknisk og økonomisk løsning for fremtidig drift og bruk av energikilder ved Haugerud varmesentral.

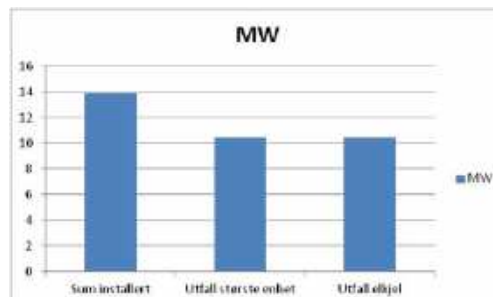
Teknisk bakgrunn.

Haugerud varmesentral har tre oljekjeler a 2,3 MW, en elektrokjel på 3,5 MW samt et biobrensel-anlegg for pellets/briketter på 3,5 MW. Biobrenselanlegget er utstyrt med posefilter som medfører effektiv rensing av støv. Utslippene fra oljekjelene og biobrenselanlegget blir ført ut gjennom en 40 meter høy skorstein.

Maksimal effektbehov for leveranse til Solfjellet og Haugerud Borettslag er på ca 4,7 MW. I tillegg kommer leveranse til 4 blokker i Haugerudveien (Haugerudåsen) slik at samlet effektbehov er ca 5 MW.



Installert effekt ved Haugerud varmesentral



Samlet effektinstallasjon ved Haugerud varmesentral og utfall av største enhet.

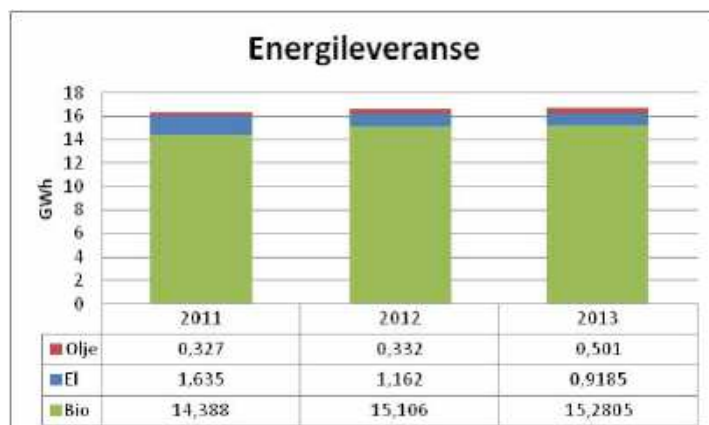
For fjernvarmeanlegg med konsesjon er det ofte krav til leveringssikkerhet at den største enhet kan falle ut og at en fortsatt skal kunne klare full effektdekning. Dette bør også gjelde for Haugerud Varmesentral. I tillegg bør en også kunne klare maksimalt effektbehov ved utfall av elkjel som går på uprioritert kraft.

Energibruk

De siste tre årene har energileveransen til borettslagene vært ca 16-17 GWh. Energifordelingen fra ulike brensel har vært som følger:

Varmesentralen har god fleksibilitet med tanke på kilder og mer en god effektdekning. Om en oljekjel skulle falle ut, mener vi fortsatt effektdekningen er tilfredsstillende.

Energimiks fra ulike energikilder siste 3 år. I snitt er energileveransen fra bio ca 90 %, el 7,5 % og olje 2,5 %.



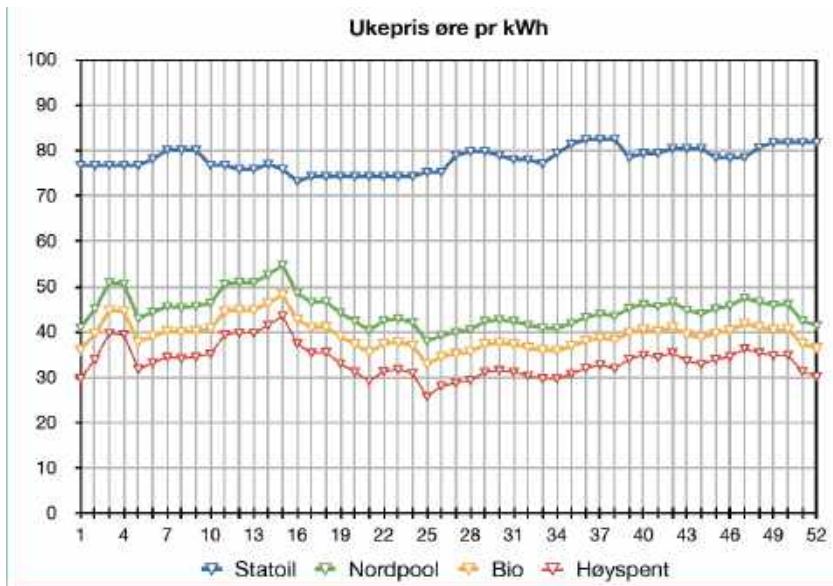
Fremtidig energiforsyning ved Haugerud Varmesentral

Energi priser

De senere år har kraftprisen (spottprisen) vært fallende, både pga av mye nedbør, men også innføring av grønne sertifikater på elektrisitet fra vind og mindre vannkraft gjør at fremtidsprognosene på elektrisk har vært fallende og forventes å være lave i lang tid fremover. Dette sammen med økte avgifter

på olje gjør at bruk av elektrisitet er for tiden mye lavere enn bruk av fyringsolje. Siden fjernvarmeprisen er regulert av elprisen for de anlegg som har konsesjon, strever nå mange fjernvarmeselskaper økonomisk ved at prisen på levert varme er lavere enn de prognosene som lå til grunn ved investering. De samme gjelder også for Statkrafts

varme pris til Haugerud varmesentral hvor energipris fra biobrenselet skal være 12 % lavere enn hva rimeligste alternativ til Haugerud varmesentral vil være fra andre leverandører. Dette betyr sannsynligvis at Statkraft varme AS ikke tjener penger på leveransen til Haugerud Varmesentral, når en tar hensyn til alle kostnader.



Pris på energi Haugerud Varmesentral i 2013

Rød - Nordpool - Lav sats

Grønn - Nordpool + høy sats elavgift ca. 11,5 øre/kWh.

Gul - Pris på bio (elpris inkl nettleie, minus 12 % rabatt).

Etter nyttår har også CO2 avgiften på olje gått opp slik at olje forventes å bli 5-7 øre/kWh dyrere i 2014. samt at elavgiften har økt til 12,3 øre/kWh. Langsiktige prisbaner på tilsier fortsatt lav pris på elektrisk kraft.

Rammebetingelser.

Det stilles stadig skjerpede krav til energiforsyning for bygningsmassen. Dette gjelder både krav til fornybar energiforsyning og mindre energibruk. Utviklingen i krav til byggeforskrifter har hatt følgende utvikling:

Teknisk forskrift 2007 (TEK 07) 25 % redusert energibruk og minimum 40 av energibehovet skal dekkes med andre kilder en elektrisitet eller fossile brensler.

TEK 10 ytterligere reduserte energikrav og at minimum 60 % av energien skal dekkes fra andre kilder enn direktevirkende el (elkjel/panelovner etc.) og fossile brensler.

Tek 10 er nå under revisjon og det kommer en ny TEK 15 i løpet av året.

Nye bygg kan få krav til energibruk ned på passiv husstandard. (sannsynlig fortsatt krav om energifleksibilitet).

Nytt fra styret



Høyspentanlegg

Nytt fra styret



Oljeanlegg

Fremtidig energiforsyning ved Haugerud Varmesentral

Nye energikrav har ikke fått tilbakevirkende kraft, men ved større rehabiliteringsarbeider etc., vil en ombygging kunne få krav etter nye tekniske forskrifter.

Forbud mot oljefyring

Det er i ulike fora både på lokalplan og nasjonalt plan foreslått forbud mot oljefyring. Det er imidlertid mye uklart knyttet til status og hva dette omfatter. Det er vel heller ikke klart fra myndighetenes side hvordan et eventuelt endelig vedtak vil se ut. Nedenfor følger et utdrag fra ulike politiske målsettinger i klimaforliket, plan og bygningsloven og Oslo kommune.

Nasjonalt

I klimaforliket på Stortinget i 2012 ble det foreslått at oljefyring skal forbys i 2020 og at Statlige bygg ikke skal benytte oljefyring etter 2016.

Regjeringen har som mål at Norge skal være karbonnøytralt innen 2030.

Oljefyring i private hjem, næringsbygg og offentlige bygg resulterer i store årlige utslipp av klimagasser. I ny plan- og bygningslov, fremmet i Ot. prp. nr. 45 Om lov om planlegging og byggesaksbehandling, er det foreslått hjemmel for et forbud mot installering av oljekjel i nye bygninger.

Partene i Klimaforliket er enige om at det skal vurderes å innføre forbud mot å erstatte gammel oljekjel med ny i eksisterende bygg. Det skal også arbeides videre med å sikre at det ikke legges om fra olje til strøm ved utskifting av oljekjel i bestående bygg. Partene er enige om at bruken av fornybar energi skal

fremmes, samt at vilkårene for utbygging av fjernvarme styrkes.

En mer utdypende tekst som danner grunnlaget for vedtaket er vist under:

En klimavennlig byggsektor

Det vises til at utslippene fra bygg er redusert med rundt 30 pst. siden 1990 som følge av utfasing av fossilt brennstoff til oppvarming, mens utslippene fra fjernvarme har økt. Regjeringen vil fortsette arbeidet med energiomlegging og økt energieffektivisering i bygg. Regjeringen vil øke tempoet i Enovas arbeid med å fase ut oljefyring – også i mindre anlegg. Det skal satses spesielt på energieffektivisering og utfasing av fossile brensler.

Oslo Kommune

Oslo bystyre vedtok i 2008 en målsetting om at Oslo skal være oljefritt i 2020 og kommunale bygg oljefrie i 2012. Vedtak om å fjerne all oljefyring innen 2020.

*Rundt omkring i Oslo er det ca 15 000 oljekjeler som bidrar til store klimagassutslipp. Politikerne har vedtatt at oljefyringen skal erstattes med fornybar energi, og ved å skifte ut oljefyringen kan vi på en ganske enkel måte kvitte oss med nærmere en tredjedel av Oslos samlede utslipp. Her er det store gevinster å hente både for å spare utslipp, energi og penger, og kommunen skal gå foran: **Det er vedtatt at alle oljefyrer i kommunale bygg skal erstattes før 2012, og all bruk av oljefyring til oppvarming skal avvikles innen 2020.** Der det er mulig skal disse erstattes av fjernvarme. I områder hvor det ikke er fjernvarme eller det er bedre med en annen løsning, kan*

oljekjelen erstattes av bioenergi eller varmepumpe. Oslo Kommune har gjort mye for å fase ut olje fra sine bygg, mye er erstattet med fjernvarme, men der dette ikke etablert er lokale løsninger med bioolje, pellets eller varmepumpe etablert.

Utslipp til luft.

De stilles stadig strengere krav til lokale utslipp og fra og med 1.1 2015 får gamle anlegg krav som for nye anlegg. Det vil også stilles krav til 3 partsmålinger for utslipp av støv hvert år for biobrenselanlegget og hvert annet år for oljekjelene. De er gitt dispensasjon for måling av oljekjelene hvert andre år blant annet grunnet liten brukstid på kjelene.

Vår totalvurdering er at Haugerud varmesentral utgjør en lav luftforurensningsbelastning for nærområdet. Luftforurensningsbidraget ved de nye planlagte boligene er beregnet å bli lavt, selv ved maksimale utslipp fra varmesentralen.

Lagring av olje

Ved endring av oljetanker vil nye krav om oppsamlingbase for 100 % av volumet sannsynlig innrette.

Oppsummering forbudt mot oljefyring

Per i dag finnes det ikke noe forbud mot bruk av oljekjeler bortsett fra kravene i plan og bygningsloven om at minimum 60 % av energibehovet i nye bygg må dekkes av andre kilder enn el og olje, samt krav i forurensningsloven om at utslippsnivåer må holdes

Fremtidig energiforsyning ved Haugerud Varmesentral

Det er imidlertid ulike politiske målsetninger som har som målsetting å fase ut oljekjeler. Men utfra teksten i klimaforliket vil dette komme til å gjelde oljekjeler som **grunnlast**, og sannsynlig ikke omfatte prosess og fjernvarmeanlegg som har andre næringskoder/regelverk enn plan og bygg.

Anlegget på Haugerud mener vi er å anse som et biobrenselfyrt fornybart anlegg som kan bruke både el eller olje som spiss/reservelast.

Varmeforsyningen fra Haugerud Varmesentral vil etter vår oppfatning:

- Tilfredsstill **krav til nye bygg** i plan og bygg i henhold til TEK 10 av minimum 60 % av energien skal dekket av andre kilder en olje og el.

(dette er ikke et krav for eksisterende anlegg).

- Tilfredsstill fremtidig krav mot eventuelle forbud mot oljefyring etter 2020, da det olje kun brukes marginalt som effektreserve og spisslast og ikke som grunnlast.
- Haugerud Varmesentral er omfattet av næringskode som et fjernvarmeanlegg og vil sannsynlig ikke få samme krav som energiforsyning i enkelte bygg.
- Olje og biokjelen tilfredsstiller utslippskrav til luft som for nye anlegg som er kravene etter 1.1. 2015.
- Haugerud Varmesentral kan velge å fremstå som oljefri dersom en selv velger det. Vi tror ikke det kommer pålegg for utfasing av oljekjeler for et

anlegg som har biobrensel som grunnlast og dekker over 90 % av energibruken.

- Inntil videre mener vi det av lovmessige årsaker ikke er nødvendig å gjøre tiltak med å fase ut bruk av oljekjelene.

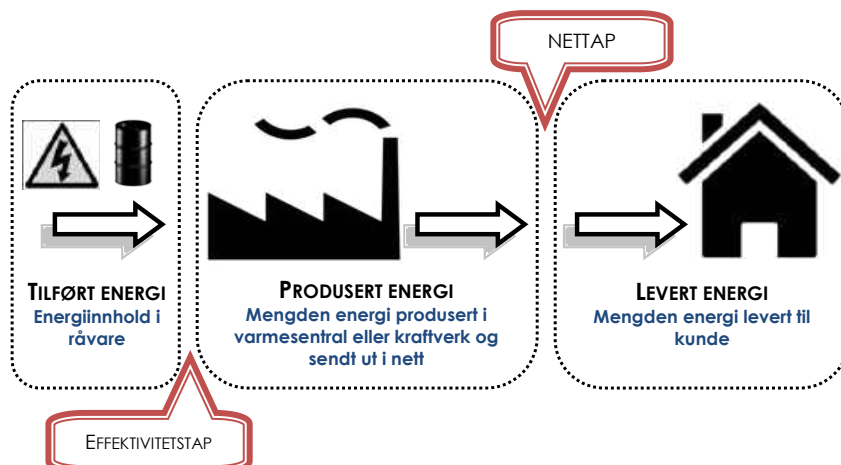
Hvordan bli oljefri?

Dersom Haugerud Varmesentral AS skulle ønske å fremstå som 100 % oljefri, som vi mener ikke vil bli et myndighetskrav for dette anlegget som har så høy fornybar andel, men heller en omdømme vurdering er det flere måter dette kan oppnås på.

Ulike fjernvarmeselskaper installerer nå elektrodjekjeler og eller oppgraderer/ny installerer oljeanlegg som kan benytte ulike former for biooljer.

Klimaregnskap

Norsk Energi har beregnet en utslippkalkulator for ulike typer brenslere for fjernvarmebransjen. Denne tar høyde for innfyrt energi, virkningsgrad tap og tap i nett frem til leveransepunkt.



Nytt fra styret



Lavspontanlegg

Nytt fra styret



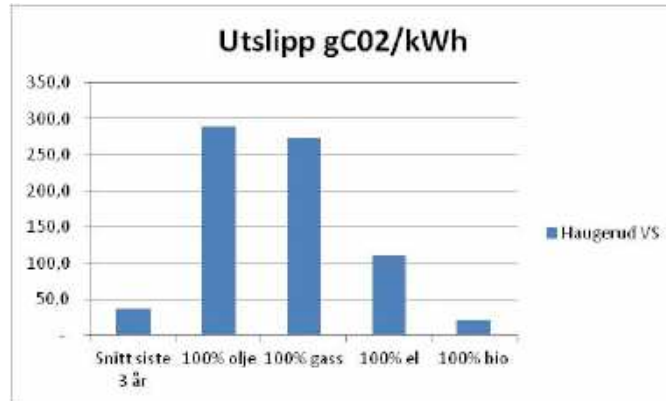
Fremtidig energiforsyning ved Haugerud Varmesentral

Utslipp til luft

Det er kun marginalt forskjell i CO₂ utslipp fra olje kontra gass. Men gass inneholder mindre nitrogen

og fremstår som mer miljøvennlig utfra lokale forhold. Når det gjelder bioolje er denne vurdert å være fornybar såfremt oljen tilfredsstillende bærekraftige

kriterier. Likevel kan det være utfordringer knyttet til lokale utslipp med Noe da biooljer ofte har høyere andel nitrogen i brenselet.



Sammenligning av utslippsfaktorer

Basert på disse utslippsfaktorene blir gjennomsnittlig utslipp siste 3 år ca 40 gCO₂/kWh levert. I og med høy andel av bioenergi med lave utslipp fremstår energileveransen fra Haugerud som svært miljøvennlig knyttet til CO₂ utslipp.

Alternativer for å bli oljefri

Effekttoppen for anlegget på Haugerud er på ca 5 MW etter tilknytning av nye blokker. Dvs. at biokjelen dekker ca 70 % av maksimalt effektbehov, noe som regnes som høyt i grunnlastdekning. Normalt dekker biokjelen over 90 % av all energiproduksjon. Siden man også har god dekning fra elektrokjeler har energibruk fra oljefyring kun vært i størrelsesorden 2-3 % siste år.

Følgende aktuelle alternativer er vurdert for lokale løsninger dersom man ønsker å fase ut olje.

Alt. 1 Fortsatt bruk av lettolje

Eksisterende oljekjeler er relativt gamle, men en klarer med knapp margin å tilfredsstillende utslippskrav. Dersom en likevel skal bytte brennere foreslås samtidig å bytte kjeler eller motsatt for bedre regulering og laver utslipp. Det kan vurderes å reduseres oljekjelene til 2*2,5 MW i stedet for 3*2,3 MW. Da en har relativt god effektreserve på anlegget.

Alt. 2 Bruk av normert bioolje

Dette er i utgangspunktet tilnærmet samme kjel og brennere som for lettolje. Imidlertid kreves varmhoding av oljetanker, annen materialkvalitet i en del utstyr. Biooljer som oppfyller bærekraftskriterier defineres som fornybar. Dette er et aktuelt alternativ for å bli fosilfri uten særlig merkostnader enn for oppgradering av eksisterende kjeler med lett fyringsolje. Anlegget bør vurderes å være tilpasset bioolje dersom en skal foreta reinvesteringer.

Alt. 3 Bruk av unormert bioolje

Et slikt anlegg vurderes ikke å være realistisk pga høye investeringer, mye vedlikehold for så små energimengder. Den er likevel estimert i investeringskalkylene til orientering.

Alt. 4 Bruk av gass

Gass benyttes ofte som spisslast i fjernvarmesystemer, men er dyrere i investering og drift og vedlikehold enn oljeanlegg. Bruk av gass gir reduserte utslipp av NO_x i forhold til biooljer og lettolje og har således en positiv innvirkning på lokalmiljøet. Men et slikt anlegg krever mer knyttet til risikoreduerende tiltak og er dyrere med tanke på årlig tilsyn. Med så liten energileveranse det her er snakk om anses ikke ombygging til gass å gi vesentlig økonomisk gevinst i forhold til olje/bioolje. Co₂ fotavtrykket er tilnærmet lik lett fyringsolje, men gass har bedre omdømme enn fyringsolje.



Fremtidig energiforsyning ved Haugerud Varmesentral

Alt. 5 Økt bruk av elkjel
Eksisterende elkjel dekker 70 % av maksimalt effektbehov. I tillegg har varmesentralen en 400 V element kjel på 1,3 MW som i sin tid ble sagt opp abonnementet på. Det er uklart om denne effekten fortsatt er tilgjengelig fra Hafslund Nett. Men med

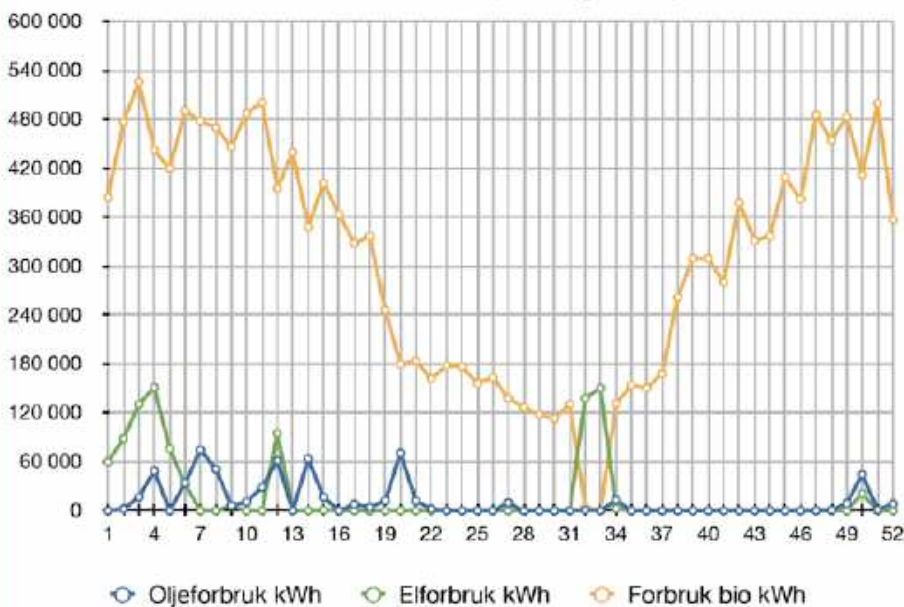
denne kjelen installert ville el tilnærmet kunne klare alt effektbehov ved utfall av biokjel slik at bruk av olje ikke ble nødvendig.

En lavspenkjel vil ha et energiledd som er ca 3 øre/kWh høyere enn 11 kV. Et effektledd på 24 kr /kW vil utgjøre ca

31 000 kr i året og vil utgjøre ca 8-10 øre/kWh ved en energileveranse på 400 000 kWh, som er ca. det olje benyttes til i dag. Likevel vil sannsynligheten være stor for at dette vil være rimeligere enn bruk av olje såfremt spottprisen er lavere enn ca 40 øre/kWh.

Utkoplingsklausul klasse II Momentan og varig fjernstyrt utkopling uten varsel. <i>Tilbys primært anlegg med reservesystem.</i>	Fastledd per anlegg (kr/år)	1) Abonnert effekt (kr/kW)	Energiledd (øre/kWh)	
			Sommer apr - okt	Vinter nov - mar
Lavspenning - tariff U2T 230 V og 400 V	3800	24	4,25	6,40
Høyspenning - tariff U23 11 kV og 22 kV	6800	18	2,25	3,30

Forbruk kWh fordelt på energikilder pr uke



Vi anbefaler å ikke gjøre noen tiltak knyttet til endring av energikilde på det nåværende tidspunkt, men å ta opp denne vurderinger på et senere tidspunkt om det blir vesentlige endringer i rammebetingelser.

Sol

Sol vil ikke reduseres bruk av fossil energi, men vil erstatte enten bio eller el i sommerhalvåret. En installasjon på ca 1000 kW effekt fra sol vil kreve et areal på ca 800 m². Et slikt anlegg vil i løpet sommerhalvåret kunne gi ca 300 000 kWh ved ca 350 kWh/m². Det vil koste mellom 2-3 mnok og ha en produksjonspris på ca 80 øre/kWh knyttet til kapitalkostnad.

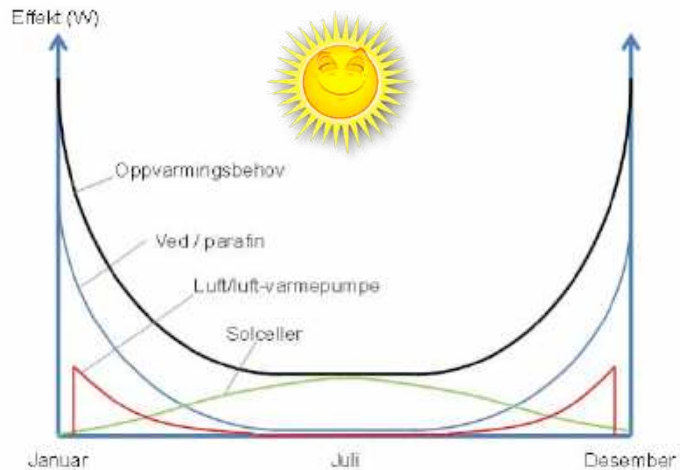
Nytt fra styret



Nytt fra styret



Fremtidig energiforsyning ved Haugerud Varmesentral



Fremtidig drift av varmesentralen

Eksisterende drift.

Haugerud Varmesentral har ansvar for drift og vedlikehold av spiss og reserve-lastkjeler, fellesanlegg samt fjernvarmenett og under-sentraler i hver blokk. Statkraft Varme har ansvar for drift og vedlikehold av grunnlasteffekten med biokjel, og leier noe tilsyn av Haugerud Varmesentral representert ved en andel av Terje Aas sin tidsbruk ifbm sentralen. Når avtalen med Statkraft Varme har løpt i 15 år etter tidspunkt for første varmeleveranse (år 2017), kan Haugerud Varmesentral overta bio-brenselanlegget vederlagsfritt dersom Statkraft Varme sier opp avtalen, eller så kan Haugerud Varmesentral overta anlegget og godskrive Statkraft varme med kr. 80 000,- som konsumpris reguleres fra oppstart-tidspunkt.

Kort horisont (+ 3 år)

Avtalen med Statkraft Varme (opprinnelig Biovarme AS) har vært svært gunstig sett fra Haugerud Varmesentral sin

side. Avtalen er god med hensyn til at varmesentralen får full valuta for investeringer i eget kjeleanlegg for spisslast og effektreserve, samtidig som kapitalkostnadene for en prisgunstig grunnlastkilde har vært dekket av 3. part. En av de viktigste forutsetningene for dette avtaleforholdet har fra varmesentralen sin side vært Terje Aas sin daglige oppfølging av både drift og merkantile forhold. Når nå Terje Aas har tilbudt seg å videreføre dette arbeidet med en horisont på ytterligere 3 år, og avtalen med Statkraft Varme løper parallelt i samme periode, er vår vurdering at det er hensiktsmessig å fortsette eksisterende driftsform frem til at avtalen med Statkraft må reforhandles.

Lengre horisont (år 2017 + 15 år)

Haugerud Varmesentral er i en meget gunstig forhandlingsposisjon etter endt avtaleperiode vs Statkraft Varme. Varmesentralen eier, forutsatt utkjøp av biokjelen, både anlegget for grunnlast og spisslast/effektreserve og står helt fritt med hensyn til valg av fremtidig driftsform. Vi har

vurdert følgende alternativer;

Samme driftsform som i dag

Til tross for at gjeldende avtaleforhold med Statkraft Varme er vurdert til å være svært gunstig sett fra Haugerud Varmesentral sin side, så betinger dette en egen funksjon for drift, ettersyn og administrasjon av både avtaleforholdet med 3. part og egen spisslast/effektreserve. Vi tror det vil være vanskelig å rekruttere denne typen ressurser med kjelepasser-sertifikat og etablere en funksjon til erstatning for Terje Aas. En må også være klar over at dagens løsning er representert med én person (og ikke en funksjon), og således er svært sårbar ref. sykdom eller annet. I tillegg mener vi markedet for denne typen tjenester har endret seg vesentlig siden avtalen med Bioenergi AS ble inngått, og at det ikke er utsikter til å kunne inngå en like gunstig avtale sett fra varmesentralen sin side for ny periode.



Fremtidig energiforsyning ved Haugerud Varmesentral

Ny kontrakt med 3. part og samme ansvarsgrense

Med eget eierskap til både grunnlast og spisslast/effektreserve, er en slik forespørsel egnet for å kunne spille opp flere ulike tilbydere. Det gjelder både tradisjonelle leverandører av «ferdig varme» og firmaer knyttet til facility management (ISS, Coor, Malling & co mfl). Utfordringen med dette alternativet vil være egne ressurser til å ivareta varmesentralens rolle/funksjon, ref. ovenstående kapittel.

Ny kontrakt med 3. part og endret ansvarsgrense

Ved å endre ansvarsgrensen til at 3. parts ansvar også inkluderer spisslast/effektreserve, vil

det fortsatt være like mange potensielle tilbydere og varmesentralens rolle blir vesentlig endret (ren outsourcing). Dersom en i tillegg inkluderer selve distribusjonsnettet for fjernvarme og kundesentralene for fjernvarme, blir ansvarsforholdet mellom partene strømlinjeformet og en spiller godt på lag med aktørenes kompetanse og kapasitet.

Salg av kjeleanlegget og kjøp av ferdig varme

Vi er svært skeptiske til å selge seg ut av den svært gunstige situasjonen en gjennom eksisterende avtaleforhold har skaffet seg. I tillegg vil ikke et salg skaffe noen merverdi utover at en overfører kapitalkostnadene til

varmesentralens kunder gjennom et energiledd og frigjør kapital. Vi forutsetter at prisen ref. kunde skal være på basis av en kostnadsbasert modell.

Innstilling

Vi innstiller derfor på en løsning der ansvarsgrensen endres til å gjelde all varmeproduksjon med en grense satt ved fyrhusveggen, og at det bes om en opsjon på ansvar til og med kundesentralen for fjernvarme i det enkelte bygg. En bør først gå i dialog med Statkraft Varme vedrørende en videreføring av dagens samarbeidsavtale, og dersom dette ikke fører frem, gå bredt ut med en forespørsel i tråd med ovennevnte.

Nytt fra styret



Solfjellet parkeringshus - fremdrift - reklamasjon på utført arbeid



Fortsetter side 10

Nytt fra styret



Solfjellet parkeringshus - fremdrift - reklamasjon på utført arbeid

Forsetter fra side 9

Fremdriften med rehabiliteringen av parkeringshuset er forsinket. Dette gjelder det generelle rehabiliteringsarbeidet, og i tillegg har det tilkommet reklamasjon fra borettslagets side når det gjelder kjøredekker i 3. og 4. etg. av parkeringshuset.

Ovenstående vil innebære at flere leietagere igjen kan bli nødt til å flytte biler internt i parkeringshuset grunnet de nevnte reklamasjoner. Forholdet har forsinket borettslagets fremdrift om å kunne tildele / utlyse ledige parkeringsplasser i parkeringshuset fra og med mai måned.

På grunn av den oppståtte situasjon har borettslaget sendt følgende melding til Stor Oslo gruppen:

Varsel – Reklamasjon

21.05.2014

Vi viser til leiekontrakt for parkeringsplasser i parkeringshuset i Haugerudveien 78.

Borettslaget skulle tatt i bruk parkeringshuset fra og med 1. mai. Vi skulle da disponert 406 parkeringsplasser. Som følge av forsinkelser i rehabiliteringsarbeidene har vi ikke kunnet ta i bruk parkeringshuset som planlagt.

Vi er kjent med at utleier Haugerud Boliginvest AS fremsatte reklamasjon overfor sin entreprenør, Consolvo AS, den 8. mai 2014, og at reklamasjonen var knyttet til rehabiliteringsarbeidet og utførelsen av overflate på dekkene. Solfjellet Borettslag oppfatter at fremdriften for utbedringsarbeidet ikke er klarlagt på nåværende tidspunkt. Vi anser det imidlertid som svært sannsynlig at et utbedringsarbeid i det omfang som Boliginvest beskriver i sin reklamasjon, med utbedring av dekkene på flere av etasjene, vil medføre at hele etasjer blir berørt. Vi foreventer at vi ikke får tilgang på minimum avtalte parkeringsplasser.

Som følge av at antallet parkeringsplasser blir redusert ut over tålegrensen i leiekontrakten punkt 6 (2), varsles Haugerud Boliginvest AS om at Solfjellet borettslag krever reduksjon av husleie. Husleien skal reduseres i henhold til leiekontraktens punkt 16, jf. punkt 6 (2). Reduksjon i husleie skal skje fortløpende, i samsvar med kontraktens regulering.

Vi oppfordrer også Haugerud Boliginvest AS om å fremlegge en fremdriftsplan for utførelse av utbedringsarbeidene, slik at vi kan få klarhet i hvilke parkeringsplasser som vil bli tilgjengelig og når dette vil skje. Vi gjør samtidig oppmerksom på at dersom utbedringsarbeidene fortsetter ut over de avtalte 6 månedene etter at rehabiliteringsarbeidet ble avsluttet, vil forholdet bli omfattet av reklamasjonsbestemmelsene i kjøpekontrakten. I så fall vil vi måtte se på konsekvensene for dette på det tidspunktet.

Solfjellet borettslag ber at Haugerud Boliginvest AS bekrefter mottak og aksept av ovenstående snarest.

Solfjellet Borettslag

Terje Aas – styreleder



Sigarettsneiper som kastes ut fra balkonger



Bildene av sigarettneiper som kastes ut fra overliggende balkonger ved 3 roms rekken i Haugerudveien 78. Forholdet med sneiper i plenarealer og buskefelt inviterer ikke til bruk av uteområdet

Tilsvarende forhold som fremkommer av bildene er observert utenfor flere blokker. Det sier seg selv for de fleste at denne formen for å kvitte seg med denne type avfall på, er både brannfarlig og et stort svineri. En sigarett som

ikke er skikkelig slukket kan brenne hull i markiser på de nedre balkonger og kan i verste fall starte en brann. Borettslaget har tidligere satt opp oppslag om forholdet uten at dette har medført bedring. Skal styret kan få gjort noe med

dette, er man avhengig av å motta en skriftlig klage hvor det oppgis navn og adresse på den ansvarlige. Borettslagets styre vil da behandle saken i henhold til gjeldende regler som kan medføre pålegg om salg av andelen.

Nytt fra styret



Med ønske om en riktig god sommer





Beboeravis for Solfjellet Borettslag

Administrasjon - Styret



Solfjellet Borettslag v/styreverommet.
Haugerudveien 78, 0674 - Oslo



Kontortid for beboere:

1. og 3. onsdagen i måneden
kl. 18.00 til 19.00. Ingen kontortid i
perioden 15. juni til 15. august



Styverom:

22 32 20 03. Kun i kontortiden 1.
og 3. onsdagen i måneden mellom
kl. 18.00 og 19.00



E-post:

solfjellet@borettslag.net

Driftskontoret



Haugerudveien 80, 0674 - Oslo



Kontortid for beboere:

Mandag til og med lørdag
kl. 10.30 til 11.30



22 32 21 72



E-post:

solfjellet.vaktmesterkontor@getmail.no

BORETTSLAGET

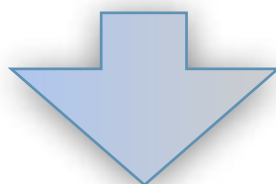
Solfjellet borettslag er en typisk
representant for 60-tallets
boligarkitektur

Solfjellet Borettslag består av
9 høyhus med 12 etasjer. Det er to
heiser og to fellesvaskerier i hver
blokk. Byggingen av borettslaget
tok til i 1966, ble ferdigstilt i
1970 og kan sies å være en
typisk representant for 60-tallets
boligarkitektur. Arkitekter var
Rinnan og Tveten og
hovedentreprenør var
Fagbygg A/S.

Borettslaget består av 648
leiligheter. Det er tre hovedtyper
leiligheter, liten toroms, stor toroms
og treroms på henholdsvis
43,34 m², 55,5 m² og 80,55 m².

**SOLSTIKKA
ØNSKER ALLE
NYINNFLYTTEDE
VELKOMMEN TIL
BORETTSLAGET**

! Vi er på Nett !



<http://www.solfjellet.no>

Sommer 2014



Administrasjon - Styret

Styreleder: Terje Aas
Nestleder: Mette Holmen

Styremedlemmer:
Sølvi Helen Klaussen
Stein Even Graadah
Roald Silnes

Driftskontoret - Ansatte

Driftsleder: Roger Lunde

Vaktmester: Max Enger
Vaktmester: Robert Skaug

Design & layout
Terje Aas

Trykk
Bedriftstrykkeriet AS
Tvetenveien 162,
0671 - Oslo

