



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 335 050
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
--	-----------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.05.2025
---	------------

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 17.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948335050

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 840 784	12 958 706
Sum inntekter		13 840 784	12 958 706
Kostnader			
Lønnskostnad		460 964	410 760
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		116 000	144 226
Annen driftskostnad		9 741 117	9 492 424
Sum kostnader		10 318 081	10 047 411
Driftsresultat		3 522 704	2 911 296
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 113	11 999
Sum finansinntekter		102 113	11 999
Annen finanskostnad		3 830 397	2 997 207
Sum finanskostnader		3 830 397	2 997 207
Netto finans		-3 728 284	-2 985 208
Resultat før skattekostnad		-205 580	-73 913
Årsresultat		-205 580	-73 913
Totalresultat		-205 580	-73 913
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-205 580	-73 913
Sum overføringer og disponeringer		-205 580	-73 913



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 105 981	15 105 981
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		247 771	363 771
Sum varige driftsmidler		15 353 752	15 469 752
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		189 172	132 975
Sum finansielle anleggsmidler		189 172	132 975
Sum anleggsmidler		15 542 924	15 602 727
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		93 408	88 272
Sum fordringer		93 408	88 272
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 656 913	8 463 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 656 913	8 463 539
Sum omløpsmidler		3 750 322	8 551 810
SUM EIENDELER		19 293 245	24 154 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 000	24 000
Sum innskutt egenkapital		24 000	24 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		52 808 569	52 602 989
Sum opptjent egenkapital		-52 808 569	-52 602 989
Sum egenkapital		-52 784 569	-52 578 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 851 405	72 308 419
Øvrig langsiktig gjeld		1 052 373	1 001 230
Sum annen langsiktig gjeld		70 903 778	73 309 649
Sum langsiktig gjeld		70 903 778	73 309 649
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		779 173	854 982
Leverandørgjeld		386 496	2 568 896
Skyldige offentlige avgifter		1 034	
Annen kortsiktig gjeld		7 334	
Sum kortsiktig gjeld		1 174 037	3 423 878
Sum gjeld		72 077 814	76 733 526
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 293 245	24 154 537



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 512724

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 335 050
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 948 335 050
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 840 784	12 958 706
Sum inntekter		13 840 784	12 958 706
Kostnader			
Lønnskostnad		460 964	410 760
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		116 000	144 226
Annen driftskostnad		9 741 117	9 492 424
Sum kostnader		10 318 081	10 047 411
Driftsresultat		3 522 704	2 911 296
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 113	11 999
Sum finansinntekter		102 113	11 999
Annen finanskostnad		3 830 397	2 997 207
Sum finanskostnader		3 830 397	2 997 207
Netto finans		-3 728 284	-2 985 208
Resultat før skattekostnad		-205 580	-73 913
Årsresultat		-205 580	-73 913
Totalresultat		-205 580	-73 913
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-205 580	-73 913
Sum overføringer og disponeringer		-205 580	-73 913



Organisasjonsnr: 948 335 050
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15 105 981	15 105 981	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	247 771	363 771	
Sum varige driftsmidler	15 353 752	15 469 752	
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	189 172	132 975	
Sum finansielle anleggsmidler	189 172	132 975	
Sum anleggsmidler	15 542 924	15 602 727	
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	0	0	
Fordringer			
Andre fordringer	93 408	88 272	
Sum fordringer	93 408	88 272	
Investeringer			
Sum investeringer	0	0	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 656 913	8 463 539	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 656 913	8 463 539	
Sum omløpsmidler	3 750 322	8 551 810	
SUM EIENDELER	19 293 245	24 154 537	

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	24 000	24 000	



Sum innskutt egenkapital	24 000	24 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	52 808 569	52 602 989
Sum opptjent egenkapital	-52 808 569	-52 602 989
Sum egenkapital	-52 784 569	-52 578 989
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	69 851 405	72 308 419
Øvrig langsiktig gjeld	1 052 373	1 001 230
Sum annen langsiktig gjeld	70 903 778	73 309 649
Sum langsiktig gjeld	70 903 778	73 309 649
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	779 173	854 982
Leverandørgjeld	386 496	2 568 896
Skyldige offentlige avgifter	1 034	
Annen kortsiktig gjeld	7 334	
Sum kortsiktig gjeld	1 174 037	3 423 878
Sum gjeld	72 077 814	76 733 526
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 293 245	24 154 537



Organisasjonsnr: 948 335 050
SØNDRE ÅSEN 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
--	-------	-----------



<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 44

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/44>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Viktig: Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styre honorar 2024/2025
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2024/2025
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Ny nettleverandør
10. Utbygging av ladeinfrastruktur for elbiler
11. Beskjæring av de store trærne mellom blokkene.
12. Forslag om skilt vdr. hundelufting
13. Sammenslåing av andeler
14. Salg av areal på loft til utbygging av leiligheter



Med vennlig hilsen,

Styret i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Steffen Hegg

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Julie Rongved Amundsen og Lars-Jacob Kinge er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 66



Oppsummering av årsregnskapet 2024 – Søndre Åsen Borettslag

Disponible midler (kontanter og tilgjengelige midler):

Ved inngangen til 2024 hadde borettslaget kr 5,1 mill. i disponible midler.

Ved utgangen av året er de disponible midlene redusert til kr 2,6 mill.

Dette skyldes hovedsakelig avdrag på lån og vedlikeholdskostnader i forbindelse med rørfornyng og etablering av nye LED-lys.

Resultatregnskapet i korte trekk:

Inntekter:

- Felleskostnader: kr 13,7 mill.
- Andre inntekter (inkl. utleie, nøkler m.m.): kr 105 000
- Totale inntekter: kr 13,8 mill.

Driftskostnader:

- Drift og vedlikehold: kr 2,7 mill.
- Kommunale avgifter: kr 3,3 mill.
- TV/bredbånd, forsikring og andre driftskostnader: kr 4,3 mill.
- Totale kostnader: kr 10,3 mill.

Driftsresultat: kr 3,5 mill.

Finanskostnader (lånerenter og gebyrer): kr 3,8 mill.

Årets resultat: -kr 205 580 (underskudd)

Investeringer og vedlikehold:

- Større vedlikehold: Rørfornyng og oppgradering av tekniske anlegg (kr 1,3 mill.)
- Konsulentonorarer (OBOS m.fl.): kr 73 000
- Det er ikke gjennomført nye låneopptak i 2024.

Gjeld og egenkapital:

- Langsiktig gjeld: kr 70,9 mill.
- Borettslagets samlede gjeld er noe redusert fra året før.
- Bokført udekket tap: kr 52,8 mill. Dette er ikke uvanlig i borettslag og må sees i sammenheng med gjeldsstruktur og eiendeler.

Vurdering fra styret:

- Til tross for et negativt årsresultat har borettslaget fortsatt likvide midler (kr 2,6 mill.).
- Vedlikeholdsarbeidet vurderes som tilstrekkelig for å opprettholde bygningsverdiene.
- Styret følger utviklingen tett og vurderer behov for justering av felleskostnader ved fremtidige budsjetter.



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styre honorar 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 399 000.

En økning på 5% fra 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 399 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har praksis for å honorere valgkomiteens arbeid.

Valgkomiteens arbeid med å finne gode kandidater til ulike verv i styret er veldig viktig, spesielt i en tid hvor få personer selv melder interesse for å ta på seg verv.

Styret foreslår 5% økning fra 2024 fra kr 12 000 til kr 12 600.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens samlede godtgjørelse settes til kr 12 600,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS BEGRUNNELSE: Valgkomiteen innstiller i år på gjenvalg av de kandidatene som er på valg. Da fristen for forslag gikk ut, var det ikke kommet inn noen forslag til styret. I samtaler med de aktuelle kandidatene og det sittende styret, fikk valgkomiteen et godt inntrykk av samarbeidet i det nåværende styret, og ingen av de aktuelle kandidatene har lang fartstid som styremedlemmer. Vi mener derfor at det har



en verdi med kontinuitet og at kandidatene er motivert til å gjøre en jobb for fellesskapet i Søndre Åsen Borettslag

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingvill Eidsvåg

INGVILL EIDSVÅG

Har 15 års erfaring som leder i ulike avdelinger i Forsvaret hvor 11 av disse har hatt fokus på sivil-militært samarbeid. 7 års erfaring innenfor logistikk både som leder og medarbeider. Det innebar blant annet materiellutvikling i samarbeid med brukere og leverandører.

Utdannelse fra Forsvarets Høgskole, Stabsskole og Sjefskurs 1 og Master of Management fra BI.

Har lang erfaring når det gjelder å samhandle med forskjellige sivile etater og organisasjoner på forskjellige nivå. Har bl.a. samarbeidet med Politiet, departement, statsforvaltere og internasjonale organisasjoner (Røde kors og International organization for Migration, IOM). Ingvill gikk av som oberst sommeren 2022. Hun har sittet i flere styrer, og sitter i dag i tre ulike styrer med tilknytning til Forsvaret. "Jeg synes det er viktig å bidra for fellesskapet og er derfor meget motivert for å sitte i styret i borettslaget."

- Mohammed «Momme» Izadi

MOHAMMED «MOMME» IZADI

Momme har flere grader fra Universitetet i Oslo innen historie, språk og områdestudier. Han har vært med på å åpne filialer for Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri på Torshov. Etter endt studium har han jobbet ved Riksarkivet, utgitt tre bøker og jobbet som foredragsholder. Han jobber nå med bokprosjekter for Aschehoug og Solum forlag ved siden av å undervise ved Utenriksdepartementet. Momme har vært aktiv vara i styret og jobbet med å bedre parkeringsordningen i borettslaget. Nå stiller han som styremedlem. Motivasjonen er å skape gode fellesskapsløsninger og effektivisere driften av borettslaget. Momme skriver: "Kallenavnet har jeg fra tiden som DJ i Oslos housemiljø på slutten av 90-tallet."

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pernille Toppen Dahl

PERNILLE TOPPEN DAHL

Pernille Toppen Dahl er 33 år gammel med ti års fartstid på Torshov. Hun er lektorutdannet med master i bioteknologi og jobber som ungdomsskolelærer i matte og naturfag. Pernille er en «handywoman» som liker å ta i et tak, hun er god på tall og solid i Excel! Min motivasjon er at jeg er nysgjerrig på hva som skjer i borettslaget, og kjenner på en ansvarsfølelse for å bidra der det trengs."

- Siri Mittet

SIRI MITTET

Siri har en variert bakgrunn med studier i U.S.A kombinert med tennisstipend, og flere år i England i forbindelse med videre utdanning og jobb. Hun har en master i folkehelse (community health education) og master i miljø og bærekraftig utvikling. Siri har vært engasjert i klima og miljørettet arbeid i mange år og hun har stor tro på viktigheten av lokale tiltak og det vi gjør i fellesskap. Siri har bodd i bydel Sagene lenge (i Søndre Åsen Borettslag siden 2013) og var i perioden 2011-2019 aktiv i bydelspolitikken. I 2014 startet hun egen virksomhet (Gruten) og har siden brukt mye energi på å drive og utvikle den. Nå har hun mer tid til overs og lyst til å bidra litt mer i borettslaget, spesielt knyttet til naturen og det grønne.



Valg av 3 valgkomitee Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Even Martinsen

EVEN MARTINSEN

Even skriver om seg selv at han er 38 år, utdannet vernepleier og jobber per nå som spesialkonsulent i Oslo kommune. Ved siden av spiller han fotball i Skeid og skriver og spiller musikk. "Vi har bodd her siden 2021, og trives seff kjempegodt her!"

- Gina Kennedy

GINA KENNEDY

Gina er fra Oslo, har bodd i EGA siden 2018, er statsviter og jobber som lærervikar. Har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Tror på at alle må være med på å dra lasset og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

- Sara Reitan Jacobsen

SARA REITAN JACOBSEN

Sara har bodd i Søndre Åsen Borettslag siden 2004. Hun er gift og har tre barn i alderen 11-18 år og er lærer i videregående skole. Hun skriver at hun er opptatt av folk med større barn skal bli boende i borettslaget.

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS INNSTILLING 2025 .pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Steffen Hegg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mohammed Izadi

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS INNSTILLING 2025 .pdf



Sak 9

Ny nettleverandør

Forslag fremmet av:

Eyvind Andreas Larssen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter så mye styr som det har vært med Telia, og ikke minst hvor dyrt det tilsynelatende er, så hadde det vært lurt om vi så oss om etter en annen nettleverandør. Det må være mulig å få et godt tilbud av OBOS?

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.

Bindingstiden med Telia utløper 01.12.2025 og styret er allerede i gang med og innhente nye tilbud for tv og internettleverandør til borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret undersøker priser og får tilbud hos andre nettleverandører med sikte på å signere ny avtale med ny leverandør når kontrakten med Telia går ut i november.

Sak 10

Utbygging av ladeinfrastruktur for elbiler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i dag nærmere to års ventetid på parkeringsplasser med lademulighet i borettslaget. Styret har mottatt en rekke henvendelser fra beboere som etterspør økt kapasitet for elbillading, og vi ser et tydelig behov for utvidelse av dagens ladeinfrastruktur.

I 2024 søkte styret om tilskudd fra Oslo kommunes ENØK-støtteordning for ladeinfrastruktur i borettslag og sameier. Søknaden ble innvilget, og borettslaget fikk tildelt 50 % støtte til investeringene. Det er viktig å merke seg at denne støtten er redusert til 30 % fra 2025. Tilskuddet gis kun én gang per borettslag.

Styret har, i samarbeid med Elbilforeningen, innhentet fem tilbud for utbygging av flere ladepunkter. Vi er nå i sluttforhandlinger med tre tilbydere. For å utnytte tilskuddsordningen maksimalt og sikre et framtidsrettet ladeanlegg, foreslår styret at det etableres 65 nye ladepunkter, fordelt på følgende områder:

- 13 plasser ved Hans Nilsen Hauges gate
- 6 plasser ved Edvard Griegs allé 1–3B
- 11 plasser ved Edvard Griegs allé 5–7B
- 8 plasser ved Edvard Griegs allé 17–19B
- 27 plasser ved Edvard Griegs allé 8–12 og 14



Prisene vi har mottatt før endelige forhandlinger varierer mellom 1,2 og 2,5 millioner kroner, inkludert tilskuddet fra Oslo kommune.

Foreløpig økonomisk oversikt viser at borettslaget har midler til å håndtere denne investeringen innenfor gjeldende rammer.

Styrets innstilling

Styret tilrår at årsmøtet gir sin tilslutning til at borettslaget gjennomfører utbygging av inntil 65 nye ladepunkter for elbiler, basert på det mest fordelaktige tilbudet etter sluttforhandlinger.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin tilslutning til at borettslaget gjennomfører utbygging av inntil 65 nye ladepunkter for elbiler

Sak 11

Beskjæring av de store trærne mellom blokkene.

Forslag fremmet av:

Anne Fjeldberg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Trærne må stelles slik at de fortsetter å være frodige. Ikke bare vokse inn i himmelen. Det er nå ca 6 år siden de er stelt sist

Styrets innstilling

Styret er positive til saken, men ønsker en helhetlig tilnærming til uteområdene, og ikke nødvendigvis faste 3 års intervaller.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Beskjæring av de store trærne mellom blokkene.
- Mot Beskjæring av de store trærne mellom blokkene.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Trærne blir klippet og stelt hvert 3år.
2. Styret foreslår en inspeksjon av trærne hvert 3. år hvor behovet vurderes av sertifisert arborist.



Sak 12

Forslag om skilt vdr. hundelufting

Forslag fremmet av:

Marit Roland

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om å sette opp skilt som oppfordrer hundeeiere til å unngå å lufte hundene sine eller la dem gjøre fra seg på plenen vår.

Grøntområdene brukes av både barn og voksne til lek, måltider og opphold, og det er viktig at disse holdes rene og trivelige for alle. Selv om området er åpent, er det privat, og dette bør tydeliggjøres.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget, men ønsker en litt kortere tekst. Styret har derfor fremmet et eget forslag til vedtak

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om skilt vdr. hundelufting
- Mot Forslag om skilt vdr. hundelufting

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Velkommen til Søndre Åsen Borettslag Vennligst ikke luft hunden på eiendommen. Området er privat, og vi ber om at det holdes rent. Takk for at du tar hensyn!

2. Velkommen til Søndre Åsen Borettslag Vennligst ikke la hunden din gjøre fra seg på eiendommen. Området er privat, og vi ber om at det holdes rent. Takk for at du tar hensyn!

3. Styrets forslag: Privat område (linjeskift) Vis hensyn – vennligst ikke luft hunden din her

Sak 13

Sammenslåing av andeler

Forslag fremmet av:

Anne Krosshaug, Sara Reitan Jacobsen og Roger Arntzen,

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Mange beboere, særlig barnefamilier, ønsker større boareal. Andre steder, for eksempel i borettslaget Keyserløkka Sør, har det blitt åpnet for at man kan kjøpe naboileiligheten for å utvide egen leilighet.



Det er styret i borettslaget som bestemmer om to eller flere andeler kan slås sammen (Lov om borettslag, §3-2). Andelseiere som ønsker å slå sammen flere andeler, må derfor søke om forhåndsgodkjenning fra styret før byggetillatelse kan innhentes fra Plan- og bygningsetaten.

Styret utarbeider felles retningslinjer for søknader om å slå sammen andeler, både for andelseiere som ønsker å gå sammen om å kjøpe en andel, og for andelseiere som ønsker å kjøpe en ekstra andel alene. Andelseiere som søker om sammenslåing, dekker alle kostnader, herunder byggesøknad og tinglysinger.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget for sammenslåing av andeler.

Så sant en sammenslåing er juridisk og byggeteknisk mulig.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider felles retningslinjer for søknader om å slå sammen andeler, både for andelseiere som ønsker å gå sammen om å kjøpe en andel, og for andelseiere som ønsker å kjøpe en ekstra andel alene. Andelseiere som søker om sammenslåing, dekker alle kostnader, herunder byggesøknad og tinglysinger.

Sak 14

Salg av areal på loft til utbygging av leiligheter

Forslag fremmet av:

Julie Rongved Amundsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I 2022 ble det gjennomført en utredning for mulighetene for å bygge ut enkelte av loftene i Søndre Åsen Borettslag. Utredningen viste at det vil være mulig å gjøre dette og at det vil gi borettslaget inntekter. Styret har nylig gjort en undersøkelse som viser at det er en tilstrekkelig andel av de det er aktuelt for som er interessert i å bygge ut til at det vil være verdt det. Forslaget gjelder utbygging av ett loft i hver oppgang, det som heter Alternativ B i utredningen, og det er primært fellesarealer og utbyggers egen bod som skal bygges ut.

I utredningen fra 2022 som ligger vedlagt er det lagt til grunn en takst på 18 000 kroner per kvadratmeter for salg av loftsareal. Dersom alle mulige arealer bygges ut, er det anslått totale inntekter på 17 millioner kroner. De som bygger ut vil også få økt fellesutgiftene sine, og det er anslått årlige økte inntekter på omkring 300 000 kroner i fellesutgifter. Hvis salg gjennomføres i 2025 (eller senere) vil det måtte utarbeides en oppdatert takst. I henhold til utredningen kan styret også legge på et prosentvis påslag dersom det er utgifter som skal dekkes, men forslaget innebærer at alle utgifter til utbygging skal dekkes av utbygger. Utredningen har vist at utbygging ikke kan gjennomføres i Sigurd Lies gate.

En utbygging kan gi borettslaget en mer mangfoldig sammensetning av beboere, gjøre borettslaget mer attraktivt for familier og gi et mer stabilt bomiljø. Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten er prinsipielt positive til at det bygges ut flere loft i sentrumsbydelene. Søndre Åsen Borettslag har med sitt store tilfang av ubrukte eller lite brukte fellesarealer mulighet til å være en pådriver for å gjøre området til et enda mer attraktivt sted å bo der barn kan få vokse opp og der man kan bli boende gjennom ulike livsfaser.



Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til forslaget om salg og utbygging av loft i Søndre Åsen Borettslag. Vi mener forslaget har flere fordeler:

1. Det kan bidra til en mer variert beboersammensetning og gjøre borettslaget mer attraktivt for barnefamilier og andre med behov for større boareal.
2. Forslaget vil styrke borettslagets økonomi, både gjennom engangsinntekter fra salg og økte, løpende felleskostnader.
3. Styret deler forslagsstillers vurdering av at alternativ B, som innebærer utbygging av hele arealet på én side av hver oppgang, gir best utnyttelse og størst økonomisk gevinst for borettslaget.
4. Det er både riktig og viktig at alle kostnader knyttet til utbyggingen dekkes av utbygger.

Styret forutsetter at en eventuell utbygging er byggeteknisk og juridisk mulig, og godkjent av blant annet Oslo kommune og OBOS.

Samtidig ønsker vi å påpeke enkelte utfordringer i forslaget, særlig knyttet til omdisponering av bodareal på loftet:

- Selv om beboerne ikke eier bodene som egne eiendommer, har de bruksrett. For mange oppleves bodene som en naturlig og viktig del av boligen. Ved kjøp av leilighet har flere også tillagt bodene en verdi.
- I praksis kan forslaget innebære at enkelte beboere må avgå deler av sin loftsbod.
- Styret mener dette må løses på en rettferdig og ryddig måte.

I forslaget er det beskrevet at «styret skal godkjenne planløsning for omdisponering av bodareal før salg av fellesarealer». Styret vil i denne vurderingen legge vekt på rettferdige løsninger for både praktisk omdisponering og eventuell kompensasjon.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner salg og utbygging av loft, forankret i utredning fra 2022. Det vil kun være aktuelt å bygge ut ett loft i hver oppgang i de blokkene der det er mulig, og det er de som eier leiligheten under et av loftene som vil få muligheten til å kjøpe det. Utbygging skal skje i henhold til godkjent byggesøknad og rammevilkår gitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Styret skal godkjenne planløsning for omdisponering av bodareal før salg av fellesarealer. Alle utgifter bekostes av utbygger, slik som for eksempel opparbeiding av nytt bodareal, søknader og gebyrer. Dersom utbygging utløser krav om brannvarsling i oppgangen, skal dette også bekostes av utbygger. Forslaget gjelder utredningens alternativ B. Ingen beboere, bortsett fra de som bygger ut, skal miste antall boder og alle nye boder skal imøtekomme krav for ekstern bod. Styret får fullmakt til å gjøre ytterligere avklaringer, innhente takst, utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging og inngå salgsavtale. Styret får også fullmakt til å bestemme hvordan man skal avgjøre hvem som skal få kjøpe hvis to husstander i samme oppgang er interessert.

Vedlegg

5. 2022_03 - Utredning salg og utbygging fellesarealer SÅB 2021-2022_Endelig versjon_20220505.pdf



Styrets årsrapport

Årsrapport for Borettslaget 2024/2025

Innledning

Oversikt over styrets arbeid for styreperioden 2024/2025.

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført flere tiltak for å sikre god drift, vedlikehold og sikkerhet i borettslaget.

Vedlikehold og sikkerhet:

- **Vedlikeholdsplan:** En detaljert plan er utarbeidet for å sikre at nødvendige oppgraderinger og reparasjoner blir prioritert og gjennomført i tide.
- **Brannteknisk gjennomgang:** Bygningene er inspisert for å sikre at alle brannsikkerhetstiltak er oppdaterte i henhold til gjeldende forskrifter.
- **Kontroll av lekeplass:** Lekeplassen er inspisert og eventuelle feil og mangler er utbedret for å sikre trygg bruk.
- **Brannkontroll i leiligheter:** Kontroll av brannsikringsutstyr i alle leiligheter, inkludert røykvarslere og brannslukningsutstyr, er gjennomført.
- **Utskifting av lysstoffrør:** Gamle lamper er erstattet med mer energieffektive løsninger for å redusere strømforbruket og forbedre belysningen.
- **Etablering av ledelys:** Ledelys er installert i fellesområder for å forbedre sikkerheten.

Drift og forvaltning:

- **Daglig drift:** Styret har hatt ansvar for koordinering av vedlikeholdsarbeid, håndtering av klager og oppfølging av serviceavtaler.
- **Utleie av boder og parkeringsplasser:** Administrasjon av utleieobjekter for å sikre rettferdig fordeling og effektiv bruk av fellesarealer, samt skape ekstra inntekter.
- **Oppfølging av vaktmester og mannskap:** Jevnlig dialog er opprettholdt for å sikre at oppgaver som gressklipping, snørydding og vedlikehold blir utført.
- **Håndtering av henvendelser via Vibbo:** Styret har besvart spørsmål og innspill fra beboerne og videreformidlet feil og mangler til relevante aktører.
- **Forvaltning av økonomi:** Styret har hatt fokus på å sikre en rettferdig fordeling av borettslagets midler og holde fellesutgiftene på et forsvarlig nivå.

Økonomisk oversikt

Styret har forvaltet borettslagets økonomi med fokus på økonomisk ansvarlighet og langsiktig planlegging.

- **Kommentarer til årsregnskapet:** Vesentlige avvik fra budsjettet er identifisert og forklart.
- **Budsjett:** Planer for neste år er skissert med fokus på vedlikehold og stabil økonomi.

Styret og styremøter

- **Styremøter:** Styret har månedlige styremøter for å diskutere pågående saker, ta beslutninger og sikre at oppgaver blir fulgt opp.
- **Messenger-gruppe:** Mellom styremøtene tas mindre avklaringer og diskusjoner i styrets Messenger gruppe.



Fremtidsplaner

For den kommende perioden har styret planlagt flere tiltak for å videreutvikle borettslaget:

- Videreføre tiltak fra vedlikeholdsplan og brannteknisk-rapport, samt gjennomføre planlagte oppgraderinger.
- Etablere felles heldekkende brannvarslings anlegg.
- Legge til rette for sosiale tiltak som styrker fellesskapet i borettslaget.
- Etablere flere ladeplasser for elbiler.
- Tilrettelegge for bedre sykkelparkeringer.
- Anskaffelse av nye, robuste utemøbler.
- Utvikle uteområdene for å skape et triveligere og mer funksjonelt bomiljø.

Styret takker for tilliten og ser frem til et fortsatt godt samarbeid med beboerne.



SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 335 050, KUNDENR. 44

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 127 933	866 002
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-205 580	-73 913
Tilbakeføring av avskrivning	14	116 000	144 226
Tillegg for nye langsiktige lån		0	65 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 457 014	-60 802 227
Innsk. øremerk. bankkto		-5 054	-6 156
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 551 648	4 261 930
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 576 285	5 127 932
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 750 322	8 551 810
Kortsiktig gjeld		-1 174 037	-3 423 878
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 576 285	5 127 932



SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 335 050, KUNDENR. 44

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 679 560	12 551 559	13 691 000	15 699 500
Ladeinntekter EL-bil		56 361	50 350	0	100 000
Andre inntekter	3	104 863	356 797	60 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 840 784	12 958 706	13 751 000	15 899 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 964	-50 760	-50 760	-54 000
Styrehonorar	5	-380 000	-360 000	-360 000	-380 000
Avskrivninger	14	-116 000	-144 226	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 625	-14 625	-13 875	-14 000
Andre honorarer		-24 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-225 420	-214 075	-226 919	-238 000
Konsulenthonorar	7	-73 355	-52 110	-50 000	-150 000
Kontingenter		-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Drift og vedlikehold	8	-2 701 671	-3 331 665	-900 000	-1 290 000
Forsikringer		-796 846	-712 337	-783 570	-835 999
Kommunale avgifter	9	-3 288 891	-2 831 020	-3 172 409	-3 690 657
Energi/fyring		-223 668	-255 675	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 004 659	-958 925	-997 280	-1 037 000
Andre driftskostnader	10	-1 363 982	-1 073 993	-900 000	-1 194 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 318 081	-10 047 411	-7 702 813	-9 082 156
DRIFTSRESULTAT		3 522 704	2 911 296	6 048 187	6 817 344
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 113	11 999	0	0
Finanskostnader	12	-3 830 397	-2 997 207	-3 385 000	-3 914 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 728 284	-2 985 208	-3 385 000	-3 914 000
ÅRSRESULTAT		-205 580	-73 913	2 663 187	2 903 344
Overføringer:					
Udekket tap		-205 580	-73 913		



SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 335 050, KUNDENR. 44

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 910 825	12 910 825
Tomt		2 195 156	2 195 156
Andre varige driftsmidler	14	247 771	363 771
Miljøbankkonto, øremerket		189 172	132 975
SUM ANLEGGSMIDLER		15 542 924	15 602 727
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		85 898	83 722
Andre kortsiktige fordringer	15	7 510	4 550
Driftskonto OBOS-banken		559 424	8 294 477
Sparekonto OBOS-banken		2 926 042	615
Innestående i andre banker		171 447	168 447
SUM OMLØPSMIDLER		3 750 322	8 551 810
SUM EIENDELER		19 293 245	24 154 537
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 240 * 100		24 000	24 000
Udekket tap	16	-52 808 569	-52 602 989
SUM EGENKAPITAL		-52 784 569	-52 578 989
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	69 851 405	72 308 419
Borettsinnskudd	18	867 000	867 000
Annen langsiktig gjeld	19	8 700	8 700
Avsetning bomiljøtiltak	19	176 673	125 530
SUM LANGSIKTIG GJELD		70 903 778	73 309 649
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		386 496	2 568 896
Skyldige offentlige avgifter	20	1 034	0
Påløpte renter		177 596	263 203
Påløpte avdrag		601 577	591 779
Annen kortsiktig gjeld	21	7 334	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 174 037	3 423 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 293 245	24 154 537



Pantstillelse	22	92 372 300	92 372 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2025
Styret i Søndre Åsen Borettslag

Steffen Hegg Torstein Bremset Ingvill Eidsvåg

Stig Ove Gravdal Mohammad Mehdi Izadi

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

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

Felleskostnader	12 791 832
Parkering	898 900
Eiendomsskatt	2 828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 693 560

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-14 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 679 560

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Inntekter for tørkeskap	7 803
Nøkler	5 000
Utleie	92 060
SUM ANDRE INNTEKTER	104 863

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 964
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 964

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 380 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 328, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-71 900
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	-73 355

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norva24 Gravco AS, rørfornying	-1 278 939
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 278 939
Drift/vedlikehold bygninger	-688 233
Drift/vedlikehold VVS	-4 864
Drift/vedlikehold elektro	-56 565
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-356 627
Drift/vedlikehold brannsikring	-219 001
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-78 460
Kostnader dugnader	-18 982
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 701 671



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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 847
Vann- og avløpsavgift	-2 120 380
Feieavgift	-52 496
Renovasjonsavgift	-1 113 168
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 288 891

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-95 790
Skadedyrarbeid	-13 190
Verktøy og redskaper	-13 381
Driftsmateriell	-4 242
Lyspærer og sikringer	-3 065
Vaktmestertjenester	-364 780
Renhold ved firmaer	-649 488
Snørydding	-138 813
Andre fremmede tjenester	-51 243
Trykksaker	-3 392
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 328
Andre kontorkostnader	-90
Telefon, annet	-6 952
Bank- og kortgebyr	-3 050
Velferdskostnader	-15 179
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 363 982

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 632
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90 481
SUM FINANSINNTEKTER	102 113

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 532 361
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-297 734
Renter på leverandørgjeld	-302
SUM FINANSKOSTNADER	-3 830 397

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	10 219 300
Oppskrevet 1972	2 361 525
Tilgang 2017 (balkongutvidelse)	330 000
SUM BYGNINGER	12 910 825

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.224/bnr.249 M. flere

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



NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2012

196 501

Avskrevet tidligere

-196 500

1

Henger

Tilgang 2013

19 139

Avskrevet tidligere

-19 138

1

Høytrykkvasker

Tilgang 2020

18 499

Avskrevet tidligere

-14 799

Avskrevet i år

-3 699

1

Sandsilo

Tilgang 2014

55 000

Avskrevet tidligere

-54 999

1

Hagemøbler

Tilgang 2022

88 935

Avskrevet tidligere

-35 574

Avskrevet i år

-17 787

35 574

Sykelbod

Tilgang 2020

295 297

Avskrevet tidligere

-88 589

Avskrevet i år

-29 530

177 178

Sykkelparkering/stativ

Tilgang 2021

175 054

Avskrevet tidligere

-105 032

Avskrevet i år

-35 011

35 011

Ladebokser elbil

Tilgang 2020

214 000

Avskrevet tidligere

-213 999

1

Ladebokser elbil

Tilgang 2022

89 925

Avskrevet tidligere

-59 950

Avskrevet i år

-29 974

1

Ladebokser elbil

Tilgang 2021

84 675

Avskrevet tidligere

-84 674

1

Avfallsbrønn

Tilgang 2012

2 282 033

Avskrevet tidligere

-2 282 032

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

247 771



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-116 000
--------------------------------	-----------------

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt feilutbetalt styrehonorar	2 960
Depositum Sinsensgarasjene tidligere år	4 550
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 510

NOTE: 16

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-65 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 250 544	-63 749 456

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Fastrenteavtale løp frem til 01.07.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	16 691 581	
Nedbetalt i år	1 206 470	-6 101 949

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-69 851 405
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-863 600
Opprinnelig 1995	-3 400

SUM BORETTSINNSKUDD	-867 000
----------------------------	-----------------

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-176 673
Andre innskudd	-8 700

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-185 373
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Avsatt skyldig arbeidsgiveravgift på avsatt styrehonorar (betalt i 2025) -1 034

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 034

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar (utbetalt i 2025) -7 334

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -7 334

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd 867 000

Pantelån 69 851 405

Påløpte avdrag 601 577

TOTALT 71 319 982

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 12 910 825

Tomt 2 195 156

TOTALT 15 105 981



Til generalforsamlingen i Søndre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Åsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 8. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING 2025 ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS BEGRUNNELSE: Valgkomiteen innstiller i år på gjenvalg av de kandidatene som er på valg. Da fristen for forslag gikk ut, var det ikke kommet inn noen forslag til styret. I samtaler med de aktuelle kandidatene og det sittende styret, fikk valgkomiteen et godt inntrykk av samarbeidet i det nåværende styret, og ingen av de aktuelle kandidatene har lang fartstid som styremedlemmer. Vi mener derfor at det har en verdi med kontinuitet og at kandidatene er motivert til å gjøre en jobb for fellesskapet i Søndre Åsen Borettslag

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025-2027

Mohammed «Momme» Izadi
Edvard Griegs allé 15a, 0479 Oslo
djmomme@gmail.com
91 71 59 01

Ingvill Eidsvåg
Edvard Griegs allé 10, 0479 Oslo
Ingvill.eidsvag@gmail.com
48 88 26 47

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025 - 2026:

Siri Mittet
Edvard Griegs allé 1, 0479 Oslo
siri.mittet@gmail.com
46693195

Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21, 0479 Oslo
pernilletoppend@gmail.com
47842603

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2025 - 2026:

Gina Kennedy
Edvard Griegs allé 8, 0479 Oslo
gina.holand@gmail.com
40481555



Even Martinsen
Edvard Griegs allé 6, 0479 Oslo
musicmartinsen@gmail.com
45247685

Sara Reitan Jacobsen
Hans Nielsen Hauges gate 31, 0481 Oslo
sara.reitan.jacobsen@gmail.com
91601984

**VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTE TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN
2025 - 2026:**

Delegert:

Steffen Hegg
Hans Nilsens Haugesgate 31
0481 Oslo
steffen.hegg@gmail.com
47238012

Varadelegert:

Mohammed «Momme» Izadi
Edvard Griegs allé 15a, 0479 Oslo
djmomme@gmail.com
91 71 59 01



VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023–2025

MOHAMMED «MOMME» IZADI

Momme har flere grader fra Universitetet i Oslo innen historie, språk og områdestudier. Han har vært med på å åpne filialer for Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri på Torshov. Etter endt studium har han jobbet ved Riksarkivet, utgitt tre bøker og jobbet som foredragsholder. Han jobber nå med bokprosjekter for Aschehoug og Solum forlag ved siden av å undervise ved Utenriksdepartementet. Momme har vært aktiv vara i styret og jobbet med å bedre parkeringsordningen i borettslaget. Nå stiller han som styremedlem. Motivasjonen er å skape gode fellesskapsløsninger og effektivisere driften av borettslaget. Momme skriver: "Kallenavnet har jeg fra tiden som DJ i Oslos housemiljø på slutten av 90-tallet."

INGVILL EIDSVÅG

Har 15 års erfaring som leder i ulike avdelinger i Forsvaret hvor 11 av disse har hatt fokus på sivil-militært samarbeid. 7 års erfaring innenfor logistikk både som leder og medarbeider. Det innebar blant annet materiellutvikling i samarbeid med brukere og leverandører. Utdannelse fra Forsvarets Høgskole, Stabsskole og Sjefskurs 1 og Master of Management fra BI. Har lang erfaring når det gjelder å samhandle med forskjellige sivile etater og organisasjoner på forskjellige nivå. Har bl.a. samarbeidet med Politiet, departement, statsforvaltere og internasjonale organisasjoner (Røde kors og International organization for Migration, IOM). Ingvill gikk av som oberst sommeren 2022. Hun har sittet i flere styrer, og sitter i dag i tre ulike styrer med tilknytning til Forsvaret. "Jeg synes det er viktig å bidra for fellesskapet og er derfor meget motivert for å sitte i styret i borettslaget."

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025 - 2026

SIRI MITTET

Siri har en variert bakgrunn med studier i U.S.A kombinert med tennisstipend, og flere år i England i forbindelse med videre utdanning og jobb. Hun har en master i folkehelse (community health education) og master i miljø og bærekraftig utvikling. Siri har vært engasjert i klima og miljørettet arbeid i mange år og hun har stor tro på viktigheten av lokale tiltak og det vi gjør i fellesskap. Siri har bodd i bydel Sagene lenge (i Søndre Åsen Borettslag siden 2013) og var i perioden 2011-2019 aktiv i bydelspolitikken. I 2014 startet hun egen virksomhet (Gruten) og har siden brukt mye energi på å drive og utvikle den. Nå har hun mer tid til overs og lyst til å bidra litt mer i borettslaget, spesielt knyttet til naturen og det grønne.

PERNILLE TOPPEN DAHL



Pernille Toppen Dahl er 33 år gammel med ti års fartstid på Torshov. Hun er lektorutdannet med master i bioteknologi og jobber som ungdomsskolelærer i matte og naturfag. Pernille er en «handywoman» som liker å ta i et tak, hun er god på tall og solid i Excel! Min motivasjon er at jeg er nysgjerrig på hva som skjer i borettslaget, og kjenner på en ansvarsfølelse for å bidra der det trengs."

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2025 – 2026

GINA KENNEDY

Gina er fra Oslo, har bodd i EGA siden 2018, er statsviter og jobber som lærervikar. Har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Tror på at alle må være med på å dra lasset og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

EVEN MARTINSEN

Even skriver om seg selv at han er 38 år, utdannet vernepleier og jobber per nå som spesialkonsulent i Oslo kommune. Ved siden av spiller han fotball i Skeid og skriver og spiller musikk. "Vi har bodd her siden 2021, og trives seff kjempegodt her!"

SARA REITAN JACOBSEN

Sara har bodd i Søndre Åsen Borettslag siden 2004. Hun er gift og har tre barn i alderen 11-18 år og er lærer i videregående skole. Hun skriver at hun er opptatt av folk med større barn skal bli boende i borettslaget.



VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING 2025 ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS BEGRUNNELSE: Valgkomiteen innstiller i år på gjenvalg av de kandidatene som er på valg. Da fristen for forslag gikk ut, var det ikke kommet inn noen forslag til styret. I samtaler med de aktuelle kandidatene og det sittende styret, fikk valgkomiteen et godt inntrykk av samarbeidet i det nåværende styret, og ingen av de aktuelle kandidatene har lang fartstid som styremedlemmer. Vi mener derfor at det har en verdi med kontinuitet og at kandidatene er motivert til å gjøre en jobb for fellesskapet i Søndre Åsen Borettslag

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025-2027

Mohammed «Momme» Izadi
Edvard Griegs allé 15a, 0479 Oslo
djmomme@gmail.com
91 71 59 01

Ingvill Eidsvåg
Edvard Griegs allé 10, 0479 Oslo
Ingvill.eidsvag@gmail.com
48 88 26 47

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025 - 2026:

Siri Mittet
Edvard Griegs allé 1, 0479 Oslo
siri.mittet@gmail.com
46693195

Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21, 0479 Oslo
pernilletoppend@gmail.com
47842603

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2025 - 2026:

Gina Kennedy
Edvard Griegs allé 8, 0479 Oslo
gina.holand@gmail.com
40481555



Even Martinsen
Edvard Griegs allé 6, 0479 Oslo
musicmartinsen@gmail.com
45247685

Sara Reitan Jacobsen
Hans Nielsen Hauges gate 31, 0481 Oslo
sara.reitan.jacobsen@gmail.com
91601984

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTE TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN 2025 - 2026:

Delegert:

Steffen Hegg
Hans Nilsens Haugesgate 31
0481 Oslo
steffen.hegg@gmail.com
47238012

Varadelegert:

Mohammed «Momme» Izadi
Edvard Griegs allé 15a, 0479 Oslo
djmomme@gmail.com
91 71 59 01



VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023–2025

MOHAMMED «MOMME» IZADI

Momme har flere grader fra Universitetet i Oslo innen historie, språk og områdestudier. Han har vært med på å åpne filialer for Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri på Torshov. Etter endt studium har han jobbet ved Riksarkivet, utgitt tre bøker og jobbet som foredragsholder. Han jobber nå med bokprosjekter for Aschehoug og Solum forlag ved siden av å undervise ved Utenriksdepartementet. Momme har vært aktiv vara i styret og jobbet med å bedre parkeringsordningen i borettslaget. Nå stiller han som styremedlem. Motivasjonen er å skape gode fellesskapsløsninger og effektivisere driften av borettslaget. Momme skriver: "Kallenavnet har jeg fra tiden som DJ i Oslos housemiljø på slutten av 90-tallet."

INGVILL EIDSVÅG

Har 15 års erfaring som leder i ulike avdelinger i Forsvaret hvor 11 av disse har hatt fokus på sivil-militært samarbeid. 7 års erfaring innenfor logistikk både som leder og medarbeider. Det innebar blant annet materiellutvikling i samarbeid med brukere og leverandører. Utdannelse fra Forsvarets Høgskole, Stabsskole og Sjefskurs 1 og Master of Management fra BI. Har lang erfaring når det gjelder å samhandle med forskjellige sivile etater og organisasjoner på forskjellige nivå. Har bl.a. samarbeidet med Politiet, departement, statsforvaltere og internasjonale organisasjoner (Røde kors og International organization for Migration, IOM). Ingvill gikk av som oberst sommeren 2022. Hun har sittet i flere styrer, og sitter i dag i tre ulike styrer med tilknytning til Forsvaret. "Jeg synes det er viktig å bidra for fellesskapet og er derfor meget motivert for å sitte i styret i borettslaget."

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025 - 2026

SIRI MITTET

Siri har en variert bakgrunn med studier i U.S.A kombinert med tennisstipend, og flere år i England i forbindelse med videre utdanning og jobb. Hun har en master i folkehelse (community health education) og master i miljø og bærekraftig utvikling. Siri har vært engasjert i klima og miljørettet arbeid i mange år og hun har stor tro på viktigheten av lokale tiltak og det vi gjør i fellesskap. Siri har bodd i bydel Sagene lenge (i Søndre Åsen Borettslag siden 2013) og var i perioden 2011-2019 aktiv i bydelspolitikken. I 2014 startet hun egen virksomhet (Gruuten) og har siden brukt mye energi på å drive og utvikle den. Nå har hun mer tid til overs og lyst til å bidra litt mer i borettslaget, spesielt knyttet til naturen og det grønne.

PERNILLE TOPPEN DAHL



Pernille Toppen Dahl er 33 år gammel med ti års fartstid på Torshov. Hun er lektorutdannet med master i bioteknologi og jobber som ungdomsskolelærer i matte og naturfag. Pernille er en «handywoman» som liker å ta i et tak, hun er god på tall og solid i Excel! Min motivasjon er at jeg er nysgjerrig på hva som skjer i borettslaget, og kjenner på en ansvarsfølelse for å bidra der det trengs."

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2025 – 2026

GINA KENNEDY

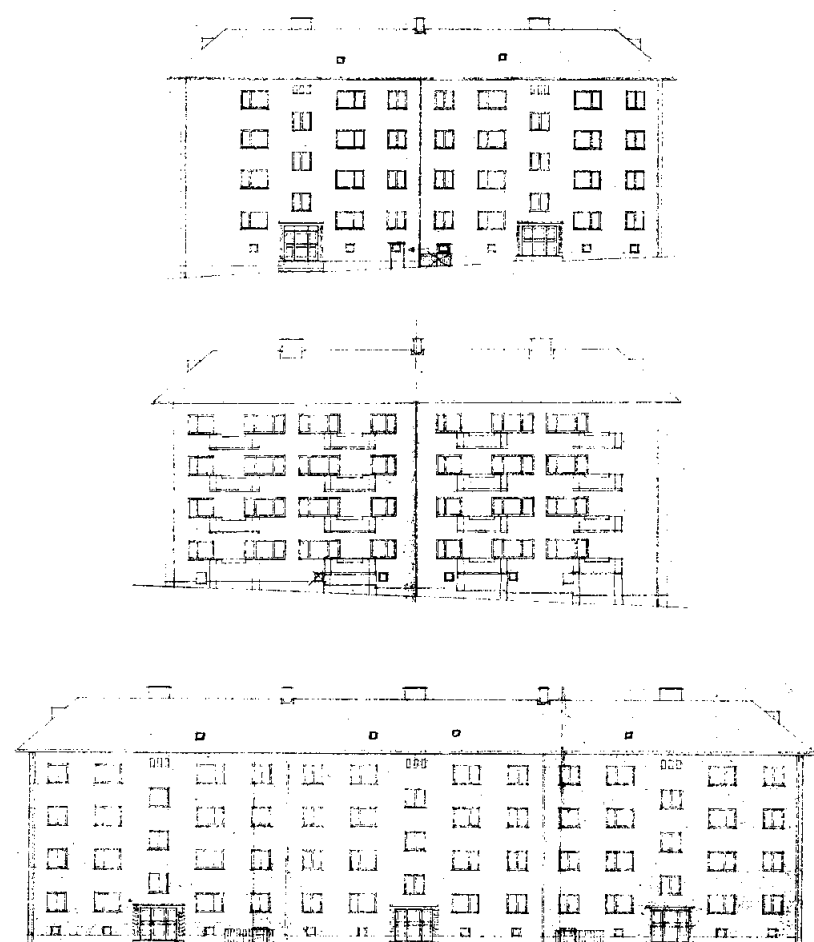
Gina er fra Oslo, har bodd i EGA siden 2018, er statsviter og jobber som lærervikar. Har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Tror på at alle må være med på å dra lasset og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

EVEN MARTINSEN

Even skriver om seg selv at han er 38 år, utdannet vernepleier og jobber per nå som spesialkonsulent i Oslo kommune. Ved siden av spiller han fotball i Skeid og skriver og spiller musikk. "Vi har bodd her siden 2021, og trives seff kjempegodt her!"

SARA REITAN JACOBSEN

Sara har bodd i Søndre Åsen Borettslag siden 2004. Hun er gift og har tre barn i alderen 11-18 år og er lærer i videregående skole. Hun skriver at hun er opptatt av folk med større barn skal bli boende i borettslaget.



Utredning av muligheter for salg og utbygging av noe lofts- og kjellerareal i Søndre Åsen borettslag

Endelig versjon 05.05.2022

Utarbeidet av styret i Søndre Åsen borettslag 2021-2022

Vedlegg 5

2022_03 - Utredning salg og utbygging kjellerarealer SÅB 2021-2022_Endelig versjon_20220505.pdf



Innhold

Oppsummering.....	3
1 Innledning.....	4
1.1 Mandat og framdrift	4
1.2 Premisser for utredningen	4
2 Prosess og kunnskapsgrunnlag	5
2.1 Arbeidsgruppas og styrets sammensetning	5
2.2 Arbeidsgruppas og styrets arbeid	5
2.3 Eksterne vurderinger	5
2.4 Medvirkning og beboerinvolvering	6
2.5 Ekstraordinær generalforsamling	6
3 Mulighetsstudie for utbygging	6
3.1 Politiske føringer	6
3.2 Myndighetstillatelser og rammer for salg og utbygging.....	6
3.3 Konstruksjon og sikkerhet	9
3.4 Kartlegging av tilgjengelig fellesarealer i loft og kjeller	10
3.5 Muligheter for utbygging på loft.....	11
3.6 Muligheter for utbygging i kjeller	14
4 Økonomi	16
4.1 Inntekter	16
4.2 Kostnader.....	18
4.3 Budsjett for salg av fellesareal	20
5 Juridiske avklaringer	22
5.1 Regler for ansvar.....	22
5.2 Intern forkjøpsrett i borettslaget foran andre OBOS-medlemmer.....	22
5.3 Valg av hvem som får kjøpe / bygge ut.....	23
5.4 Premisser for salg	23
5.5 Salgsavtale.....	23
6 Utbyggingsprosess.....	24
6.1 Videre prosess	24
6.2 Senere utbygging	24
7 Arbeidsgruppas vurdering av fordeler og ulemper for borettslaget og beboere	25
8 Referanser	26
9 Vedlegg.....	26

Oppsummering

Styret ble i generalforsamlingens vedtak i sak 12 fra juni 2021 gitt i oppdrag å utrede muligheten for salg og utbygging av noe lofts- og kjellerareal. Det ble gitt en kostnadsramme på kr 100 000,-. Utredningen er utført av tre av styrets medlemmer, heretter «arbeidsgruppa», innenfor de økonomiske rammene som er gitt. Arbeidsgruppa har hatt som utgangspunkt at ingen leiligheter skal miste merkbart bodareal som følge av et eventuelt salg av fellesarealer.

I kontakt med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren har arbeidsgruppa fått fastslått at det ikke er noe prinsipielt til hinder for at nåværende fellesarealer selges til tilstøtende leiligheter for utvidelse av andelens boareal. Det vil stilles en del byggetekniske krav til en slik utbygging med tanke på brannsikring, rømningsveier, lysinnslipp og endring av fasader for gullistede bygg, mv. Med dette som bakgrunn har arbeidsgruppa, med hjelp fra profesjonelle aktører, vurdert hvilke fellesarealer borettslaget har, som kan være egnet for salg.

Hovedfunnene i utredningen er som følger:

- Det vil være mulig å frigjøre arealer tilsvarende omtrent halve loftet på en side av trappeoppgangen (Alternativ A) for utvidelse av én leilighet per oppgang. Dette forutsetter at vi gir opp dagens felles tørkeloft og at noen andeler må få sitt bodareal flyttet. En eventuell kjøper må innlemme sitt bodareal i utbyggingen.
- Det vil være mulig å frigjøre arealer på hele loftet på en side av trappeoppgangen (Alternativ B) for utvidelse av én leilighet per oppgang. Dette forutsetter at vi gir opp dagens felles tørkeloft og at bodene på loftet blir noe redusert i tillegg til at noen andeler må få sitt bodareal flyttet. En eventuell kjøper må innlemme sitt bodareal i utbyggingen. Denne løsningen er ikke i tråd med premissene for utredningen. Alternativet er likevel tatt med, for å vise hvordan en slik løsning eventuelt vil se ut samt hvilke økonomiske effekter dette kan gi.
- Arbeidsgruppa har ikke funnet det mulig å konkludere om hvor vidt det er teknisk/praktisk gjennomførbart at fellesareal i kjellerne kan fristilles for salg til utvidelse av tilstøtende leiligheter innenfor de rammene som er gitt for utredningen, med tanke på tid og kostnader. Her har det vært flere kompliserende faktorer å vurdere, og videre utredning vil være nødvendig før en beslutning om salg kan tas. Siden mandatet for utredning inneholdt en kostnadsramme, må generalforsamlingen ta stilling til om videre utredning skal gjennomføres.
- En søknad om bruksendring av loftsarealer til boligformål vil utløse krav om felles brannvarslingsanlegg i oppganger og i leilighetene som oppfyller kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). Styret har derfor stilt i bero innkjøp av felles brannvarslingsanlegg inntil den ekstraordinære generalforsamlingen har tatt sin beslutning om salg av fellesarealer, slik at vi har all nødvendig informasjon før en avtale inngås.
- Et eventuelt salg av fellesarealene vil kunne gi borettslaget en betydelig engangsinntekt, samt en økt månedlig inntekt over fellesutgiftene. Alle kostnader knyttet til videre avklaringer og utbygging skal belastes de som bygger ut. Erfaringsinnhenting fra andre borettslag som har gjennomført salg og utbygging av fellesarealer viser at det ikke har oppstått uforutsette kostnader for de aktuelle borettslagene i forbindelse med utbyggingene.
- Det vil ikke være mulig å gjennomføre salg og utbygging uten at øvrige beboere blir påvirket ved å måtte flytte boden(e) sine og/eller oppleve støy med mer i forbindelse med selve utbyggingen.
- Et eventuelt salg av fellesarealene vil gi borettslaget tilgang til større leiligheter og kan som et av flere tiltak bidra til et mer stabilt bomiljø i borettslaget, ved at flere kan komme til å velge å bli boende lengre.

Styret vil gi sin innstilling til ekstraordinær generalforsamling på bakgrunn av utredningen og innspill som er kommet inn i forbindelse med beboermøtet 30. mars 2022.

1 Innledning

Mulighetene for å selge noe av fellesarealet i borettslaget til boligutvidelser har vært oppe til diskusjon ved flere generalforsamlinger i Søndre Åsen borettslag de siste årene. Et nytt forslag om å utrede muligheten for salg og utbygging av noe fellesareal på loft og i kjeller ble vedtatt på ordinær generalforsamling i juni 2021.

1.1 Mandat og framdrift

Under generalforsamlingen for Søndre Åsen borettslag i juni 2021 ble følgende vedtak fattet:

Sak 12. Utredning av utbygging av noe lofts- og kjellerareal i Søndre Åsen borettslag**Vedtak**

Styrets forslag: Styret gis fullmakt og mandat til å utrede utbygging av noe lofts- og kjellerareal. Frist for dette arbeidet settes til 1. oktober 2021. Resultatet av dette arbeidet skal legges frem for borettslaget og stemmes over ved ekstraordinær generalforsamling, kort tid etter fristen. Forslagstillerne vil stille seg til disposisjon som en arbeidsgruppe til utredningen.

Det settes en kostnadsramme på kr 100.000, og det tas forbehold om offentlig saksbehandlingstid som kan forsinke fristen på 1. oktober.

Styret tolker mandatet fra generalforsamlingen slik at det skal utredes hvorvidt det er arealer på loft og i kjellere som kan fristilles for salg til andelseiere, for utvidelse av tilstøtende bolig over eller under. Dette inkluderer om det vil være tekniske eller juridiske hindre eller begrensninger for en slik utbygging, dersom arealer finnes. Videre vurderer styret sitt mandat slik at det skal komme med en tydelig innstilling til hva det mener er det beste resultatet for Søndre Åsen borettslag.

På grunn av endringer i styrets sammensetning ved ekstraordinær generalforsamling i juli 2021 og en arbeidskrevende høst for styret, ble arbeidet med utredningen forsinket. Prosessen og framdriften i arbeidet med utredningen er nærmere beskrevet i kap. 2.

1.2 Premisser for utredningen

En viktig innledende oppgave for styret har vært å definere og avgrense hvilken informasjon generalforsamlingen har behov for, for å kunne ta stilling til om salg og utbygging av deler av fellesarealet skal tillates eller ikke. Det har vært et ønske å presentere et godt beslutningsgrunnlag. Samtidig har kostnadsrammen på kr 100.000 lagt naturlige begrensninger på detaljnivået for utredningen.

Utredningen tar for seg prinsipielle avklaringer knyttet til arealdisponeringer, konstruksjon og sikkerhet, myndighetstillatelser, mulige inntekter og kostnader for borettslaget, juridiske spørsmål og generelle fordeler og ulemper for borettslaget som helhet ved salg og utbygging av noe fellesareal i loft og kjeller.

Et grunnleggende premiss for utredningen har vært at ingen skal miste bodplass på loft eller i kjeller. Det er også lagt til grunn at alle boenheter fortsatt skal ha tilgang til en bod på loft og en i kjeller. Utredningen tar imidlertid utgangspunkt i at det kan være akseptabelt å flytte på boder, for eksempel fra venstre til høyre side av loftet i oppgangen og at felles tørkerom på loft kan fristilles. Erfaringen er at tørkerom på loftet brukes i liten grad til formålet. Videre er det et premiss at de som kjøper areal for å utvide egen leilighet innlemmer sin egen bod på loftet eller i kjelleren i kjøpearealet, alt etter om det gjelder utvidelse av leilighet i toppetasje eller førsteetasje.

Arkitekten har tegnet to mulige alternativer for salg og utbygging av loftsarealer (Alternativ A og B). For alternativet med utbygging av hele den ene siden av loftet i oppgangen (Alternativ B), vil arealet til loftsbodene i den aktuelle oppgangen bli noe redusert (se kap. 3.5). Styret ser at dette ikke er i tråd med det grunnleggende premisset vi stiller innledningsvis, men har likevel valgt å ta dette med som et alternativ, for å vise hvordan en slik løsning eventuelt vil se ut samt hvilke økonomiske effekter dette kan gi.



Det er kun deler av fellesarealet i kjellerne som er vurdert som aktuelt for utbygging (søppelsjakter, ubrukte/lite brukte vaktmesterboder, gangareal, overflødig areal i vaskekjellere, mm). Annet areal som felles sykkelboder, enkelte vaktmesterboder og deler av fellesvaskeriene er vurdert som ikke aktuelt for salg og utbygging, da disse tjener viktige fellesfunksjoner i borettslaget.

2 Prosess og kunnskapsgrunnlag

Arbeidet med utredningen har pågått i perioden fra august 2021 til april 2022. Arbeidsgruppa har utført en del arbeidsoppgaver i utredningen selv, og hentet inn profesjonell bistand knyttet til byggt tekniske spørsmål og arealdisponeringer, økonomi og juridiske spørsmål. Erfaringer fra andre borettslag som har gjennomført lignende utredninger/utbygginger er også brukt som en del av kunnskapsgrunnlaget.

2.1 Arbeidsgruppas og styrets sammensetning

Styret etablerte i august 2022 en arbeidsgruppe bestående av tre av styrets medlemmer. Dette var av hensyn til framdrift og ressursbruk, for å sikre et mest mulig kostnadseffektivt arbeid med utredningen. Styret har lagt vekt på at arbeidsgruppa skal være uavhengig av de ulike enkeltinteressentene i saken, og kun ha borettslagets og beboernes interesser som mål. Det er spesielt sett hen til kortsiktige og varige økonomiske konsekvenser ved et eventuelt salg og utbygging og om fellesskapet eller enkelbeboere vil oppleve andre positive eller negative konsekvenser.

Arbeidsgruppa har bestått av:

- Styreleder Øystein Worpvik (leilighet i 2. etg)
- Styremedlem Cathrine Finnema (leilighet i 3. etg)
- Styremedlem Mildrid Elvik Svoen (leilighet i 1. etg)

De øvrige styremedlemmene har leilighet i 1. etg (Elisabeth Lie Hansen) og 2. etg (Sigrid Johanne Bøckman). Styrets sammensetning har med det en jevn fordeling mellom etasjer med og uten mulighet for en eventuell boligutvidelse til loft/kjeller, med overvekt av medlemmer som ikke vil kunne bygge ut hvis generalforsamlingen stemmer for salg og utbygging av fellesarealer.

2.2 Arbeidsgruppas og styrets arbeid

Arbeidsgruppa gjennomførte ved oppstart av utredningen en full kartlegging av alt areal på loft og i kjellere, for å identifisere bodareal, disponibelt fellesareal og ikke-disponibelt fellesareal (se kap. 3.43.4). Dette ble oversendt arkitekten som et grunnlag for deres arbeid (se kap. 2.3). Arbeidsgruppa har vært i kontakt med Byantikvaren for å få en forhåndsuttalelse og undersøkt hvilke rammer og føringer som gjelder fra Plan- og bygningsetaten for en eventuell utbygging. Andre borettslag som har gjennomført utredninger og utbygging av fellesarealer ble også kontaktet, for å høste erfaringer.

Arbeidet med utredningen ble forsinket, og styret varslet i september 2021 at det ikke ville bli mulig å gjennomføre ekstraordinær generalforsamling før over nyttår 2022. Forsinket tiltredelse for det nye styret, sammen med behovet for ekstern bistand og andre arbeidskrevende oppgaver i forbindelse med utredningen var hovedårsakene til forsinkelsen.

Styret er holdt løpende orientert gjennom utredningsperioden. I styremøtet 07.03.2022 ble foreløpig versjon av utredningen behandlet. Styrets innstilling til generalforsamlingen vil bli vedtatt i etterkant av beboermøtet 30.03.2022, før innkallingen blir sendt ut.

2.3 Eksterne vurderinger

Som en del av utredningen har arbeidsgruppa innhentet faglig bistand fra fagpersoner med byggt teknisk, takstfaglig og juridisk kompetanse.



Enerhaugen Arkitektkontor AS

Enerhaugen Arkitektkontor AS ble innleid for å bistå med byggt tekniske og arkitektfaglige vurderinger.

Oppdraget til arkitekten var å:

- utarbeide prinsipp-planer som viser muligheter for omdisponering av arealer – hvor mye areal som kan «frigjøres» i hver blokk uten at noen mister privat bodareal
- lage eksempler/utkast til planløsning for utbygging – for å vurdere hvor mye som skal til for at det faktisk er hensiktsmessig å bygge ut
- lage prinsippsnitt som belyser isolasjon av tak, internt trapp, etc. for å gi inntrykk av romligheten og hensiktsmessigheten for utbygging

Taksthuset AS

Taksthuset AS ble leid inn for å gi en vurdering av kvadratmeterpris ved salg av areal på loft/i kjeller til tilstøtende leiligheter.

OBOS forretningsfører

Forretningsfører hos OBOS har blitt benyttet for å avklare juridiske problemstillinger knyttet til borettslagsloven, ansvarsforhold og fastsetting av fellesutgifter.

2.4 Medvirkning og beboerinvolvering

Styret og arbeidsgruppa har hatt et mål om å informere beboerne løpende om arbeidet med utredningen gjennom nyhetsbrev og på Vibbo. Her har beboerne blitt oppfordret til å komme med innspill eller stille spørsmål til utredningen underveis i arbeidet. Det vil bli gjennomført et beboermøte 30.03.2022, hvor de foreløpige resultatene fra utredningen blir lagt fram. Her blir det mulig å komme med innspill før arbeidsgruppa og styret fullførte arbeidet med utredningen og innstillingen til generalforsamling.

2.5 Ekstraordinær generalforsamling

Utredningen med styrets innstilling til vedtak blir lagt fram for behandling og avstemming under ekstraordinær generalforsamling våren 2022. Det vil kalles inn til ekstraordinær generalforsamling i tråd med reglene for dette.

3 Mulighetsstudie for utbygging

3.1 Politiske føringer

Oslo kommune har en overordnet målsetning om å gi plass til flere boliger gjennom bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse¹. I den sammenhengen er særlig byens loft trukket fram som et areal med kvaliteter som ikke finnes ellers, med spennende rom, mulighet for utsikt og mye lys. Kommunen peker på at utbygging også kan skje som en utvidelse av tilstøtende boliger, og på den måten gi et kjærkomment arealtilskudd til små leiligheter. Kommuneplan for Oslo mot 2030 prioriterer boligutvikling, med mål om en variert boligutbygging hvor boligene har kvaliteter som oppleves som tilfredsstillende over tid og i ulike livsfaser.

3.2 Myndighetstillatelser og rammer for salg og utbygging

Byantikvaren – forhåndsuttalelse

Byantikvaren er Oslo kommunes faglige rådgiver innenfor bevaring av arkitektoniske kulturhistoriske verdifulle bygninger. Søndre Åsen borettslag står på Byantikvarens gule liste, noe som vil si at Plan- og bygningsetaten ber om en uttalelse fra dem i byggesaker som gjelder fasadeendringer, mm. I en typisk byggesak vil man enten skaffe en forhåndsuttalelse fra Byantikvaren basert på tegninger som vedlegges søknaden til Plan- og bygningsetaten, eller så innhenter de selv en uttalelse etter at de har mottatt byggesaken.

Loftsveilederen

Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten har utarbeidet en loftsveileder¹ på bakgrunn av Oslos befolkningsvekst, der man ser at en stor del av denne veksten må skje ved transformasjon og fortetting av den

¹ [Loftsveileder - Oslo kommune 2015](#)

allerede bygde byen. I henhold til Kommuneplan for Oslo mot 2030 skal kommunen svare på befolkningsveksten ved å tilrettelegge for gode, fremtidsrettede boliger. Veilederen har som mål å gi retningslinjer for hvor og hvordan loft kan bygges ut.

Loftsveilederen gir en rekke generelle retningslinjer for utbygging av loft, og spesifikke retningslinjer for både ulike tidsperioder og bygningstypologier. For bebyggelse typisk for etterkrigsmodernismen fra ca. 1945-1960 står det følgende:

«Retningslinjer:

Takvinduer skal legges i plan med takflaten. Størrelse og løsning for øvrig må hensynta byggets fasadekarakter. Takarker må plasseres i en orden som hensyntar underliggende fasadekomposisjon (vindusfelt, balkonger og veggflater). Eventuelle andre nye elementer skal søke å opprettholde eksisterende enkle takform og karakter.»

Det finnes ikke en tilsvarende veileder for utbygginger i kjeller.

Referat fra møte med Byantikvaren

Arbeidsgruppa hadde møte hos Byantikvaren den 30.09.21, der følgende punkter ble trukket fram som veiledende i en videre prosess (se vedlagt referat):

Generelt:

- Da Søndre Åsen borettslag består av lamell-blokker (grupper av frittliggende, parallelle, ensartede bygninger), ansees begge fasader som likeverdige (i motsetning til klassisk kvartalsstruktur). Dette betyr at tiltak på fasadene er noe strengere enn om en av fasadene var vendt mot et lukket gårdsrom.
- Byantikvaren anbefaler i forkant av utbygging at det utarbeides en helhetsplan, der alle steder det er aktuelt å bygge ut er inntegnet på en takplan. De kan da godkjenne denne, som deretter kan vedlegges de individuelle byggesaker i regi av beboerne. Det vil da ikke være behov for å innhente ytterligere forhåndsuttalelse fra Byantikvaren.

Plassering av vinduer og type vinduer i takflaten:

- Taket er valmet (skråtak mot endeveggen), og det vil ikke være mulig med takvinduer på kortsiden, eller nærme «valmet». Det vil si at det kun vil tillates vinduer på midtre del av takflaten. Grensen går der man trekker en rett strek ned fra valmet ved mønet. Dette er fordi valmet er et sårbart område med tanke på takteking og bæring, så å legge noe i nærheten av dette bør unngås.
- Takark/takoppløft anbefales ikke. Takterrasse er uaktuelt.
- Det vil være mulig å skifte ut de små takvinduene på takflatens kortsider (omtalt som «glugger»), men ikke gjøre de større.
- Nye takvinduer skal ligge i plan med takflaten, og ha dimensjon 78x140 cm (BxH).
- Anbefaler å følge plassering av underliggende vinduer og/eller finne en rytme.

Vinduer i kjeller/sokkel:

- Det er anbefales ikke lysgraver i kjeller.
- Størrelse skal følge minimumskrav for rømning ($L+B > 1,5$ m, der minimum høyde er 60 cm).
- Skifersokkel bør ikke endres om mulig.
- Det anbefales ikke å etablere nye vinduer.

Arbeidsgruppas vurdering

Arbeidsgruppa har ingen innvendinger til Byantikvarens uttalelse, og arkitektene har også forholdt seg til denne. Ved et eventuelt flertall for salg og til utbygging, anbefaler vi at styret får fullmakt og midler til å få utarbeidet en felles helhetsplan som Byantikvaren kan forhåndsgodkjenne før individuelle byggesøknader blir sendt inn.

Planen bør utarbeides i samråd med beboerne som skal bygge ut. Denne skal både sikre borettslagets felles interesser og forenkle utbyggernes egen byggeprosess, ved at det allerede ligger tydelige føringer som er forhåndsavklart med Byantikvaren. Det betyr for eksempel at man ikke kan bestemme fritt vinduers plassering, men at de må forholde seg til en overordnet plan. Planen må ta hensyn til og være gjennomtenkt med tanke på planløsning, lysinnslipp mm., samt ta hensyn til at vi ikke vet på hvilken side av trappeoppgangene en eventuell utbygging vil skje.

Plan- og bygningsetaten – byggetillatelse

Planer og føringer

Borettslaget har gårds- og bruksnummer 224/249, består av to teiger og er regulert til boligformål. Det vil være i tråd med reguleringsformål og kommuneplan å bygge ut både på loft og i kjeller.

Søknadsplikt og utbyggers ansvar

Ved en utbygging må hver utbygger søke Plan- og bygningsetaten om byggetillatelse. Det vil være opp til hver utbygger å sette seg inn krav og regler i plan- og bygningsloven² (PBL), byggesaksforskriften³ (SAK10) og byggt teknisk forskrift⁴ (TEK17), og til enhver tid følge disse i tillegg saksgangen til Plan- og bygningsetaten. Tiltak både på loft og i kjeller vil være søknadspliktige i henhold til PBL § 20-1.

Søknadspliktige tiltak ved en lofts-/kjellerutbygging vil normalt omfatte:

- Fasadeendring
- Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel, rom for varig opphold)
- Endring av brannskiller
- Endring av bæring (vegger og dekker)

Andre søknadspliktige tiltak som kan være aktuelle:

- Etablering av nytt våtrom
- Endring/etablering av tekniske installasjoner

Ved søknad om bruksendring vil krav fra TEK17 knyttet til blant annet rømningsveier og bod og oppbevaringsplass bli gjeldende for de boenhetene bruksendringen omfatter. Det innebærer blant annet et krav om at boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende (TEK17 § 12-10). I dagens situasjon ligger vi godt innenfor dette kravet i borettslaget. Det blir viktig å sikre at aktuelle løsninger for eventuelle leilighetsutvidelser på loft og i kjeller ivaretar dette kravet, både for boenhetene som bygger ut og de som eventuelt får flyttet boden sin.

Ansvarlige foretak

Søknad, prosjektering og utføring av søknadspliktige tiltak skal gjennomføres av foretak med ansvarsrett. Under har vi forsøkt å synliggjøre typiske oppgaver som må ansvarsbelegges (Tabell 1). (NB! Dette er kun et eksempel for å synliggjøre de ulike typer fagområder og foretak som kan være relevante i en typisk utbygging av loft/kjellerareal. Dette vil variere ut ifra omfang av utbyggingen.)

Tabell 1. Oppgaver som trolig må ansvarsbelegges av foretak med ansvarsrett i en byggesak.

	Fagområder	Beskrivelse
Søkerfunksjon	Ansvarlig søker	Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen og skal stå for all kontakt mellom kommunen, foretakene og tiltakshaver.
Prosjekterende	Arkitektur	Arkitekturprosjektering.
	Bygningsfysikk	Fastsettelse av ytelser og tekniske løsninger for innemiljø, fukt, lyd og energi.
	Brannkonsept	Utforming av helhetlig konsept for brannsikkerhetskonsept mht. mennesker og konstruksjon av byggverk. Brannkonsept skal foreligge ved rammesøknad.
	Konstruksjonssikkerhet	Dimensjonering av bæreevne og stabilitet av bygg, anlegg eller konstruksjoner.
Utførende	Montering/endring av bærende konstruksjoner	Gjelder betongarbeider, tømrerarbeider, mur- og stålarbeider som omfatter fundamenter, vegger, søyler, bjelker og dekker.
	Taktekkingsarbeider	Taktekkingsarbeider med tilhørende beslag og ansvar for bygningsfysikk som fukt-, varme- og brannisolasjon, falldannelse på flate tak, samt krav til visuelle kvaliteter.
	Montering av glasskonstruksjoner	Montering av takvindu

² Lovdata – Plan- og bygningsloven

³ Direktoratet for byggkvalitet – Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning

⁴ Direktoratet for byggkvalitet – Byggt teknisk forskrift (TEK17)



Utbygger må kunne dokumentere at alle ansvarlige foretak har signert ansvarsrett og samsvarserklæring, og har prosjektert og bygget i henhold til de relevante forskrifter i TEK17. Dette gjelder alle arbeider både internt i boenheten og på borettslagets fellesarealer (fasade, takflate, øvrig lofts-/kjellerareal og trappeoppgang). Arbeidsgruppa vil anbefale alle at foretak (særlig utførende) har sentral godkjenning.

Krav om uavhengig kontroll

Da boligblokker over flere etasjer klassifiseres i tiltaksklasse 2-3, er det i tillegg krav om obligatorisk uavhengig kontroll etter PBL § 24-1. Følgende områder omfattes av krav om uavhengig kontroll etter SAK 10 § 14-2:

- Bygningsfysikk – prosjektering og utførelse
- Brannsikkerhet – prosjektering og utførelse
- Konstruksjonssikkerhet – prosjektering

3.3 Konstruksjon og sikkerhet

Byggtekniske forhold

Utbygger må forholde seg til TEK17. Siden arbeidet eventuelt skal gjennomføres på eksisterende bygningsmasse, kan det være at man vil få innvilget fravik fra enkelte av kravene i forskriften. Det kan f.eks. gjelde krav til energieffektivitet. Eventuelle fravik må redegjøres for av den prosjekterende part, og godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

Arbeid på fellesarealer

Arbeidsgruppa anbefaler at styret krever dokumentasjon på alle arbeider som blir utført på fellesarealer (fasade, takflate, øvrig lofts-/kjellerareal og trappeoppgang). Vurderinger knyttet til fordelinger av kostnader og ansvar ligger under kap. 4 og 5.

Brannsikkerhet

I dag har flertallet av blokkene fire tellende etasjer, med unntak av Edvard Griegs allé 1-3b (bygg 5) og Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (bygg 6) som har fem tellende etasjer. Å bygge ut på loft/i kjeller vil gjør at bygningene får en ekstra etasje, og går fra brannklasse 2 til 3. Dette medfører strengere krav til brannsikkerhet etter TEK17, inkludert krav om installasjon av en spesifikk type brannvarslingsanlegg i oppgang og leiligheter. Brannsikkerhet er det eneste faget der man ikke kan søke fravik fra gjeldende forskrifter.

Brannkonsept

I tillegg til at en eventuell lofts- og/eller kjellerutbygging øker bygningenes brannklasse fra 2 til 3, vil også eksisterende branncelle brytes ved en bruksendring og utvidelse av boenheten til to plan. En utbygging vil utløse krav til brannkonsept, som må utarbeides av brannkonsulent og vedlegges byggesaken til kommunen. Utbygger må også engasjere et uavhengig foretak som skal kontrollere brannkonseptet, som skal foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Basert på tegninger i denne utredningen vet vi overordnet at i hvert fall følgende punkter må ivaretas:

Rømning

- Det må etableres ny rømningsvei fra utbygd boenhet på loft til felles trapperom.
- Det må etableres godkjent rømningsvei fra nytt oppholdsrom kjeller, fortrinnsvis via vindu som må oppfylle minstemål for formålet.
- Internt trapp i boenhet må oppfylle krav til trapp i henhold til TEK17, for å kunne fungere som rømningsvei.

Bygningsdeler:

- Alle vegger og dører mellom boenheter og fellesareal (øvrig loftsareal eller trappeoppgang) må ha brannmotstand i henhold til brannkonsept. Dette må avklares nærmere med en brannkonsulent. Fordeling av ansvar og dekking av kostnader må reguleres i salgsavtalen (kap. 5).
- Alle nye bygningselementer må ha brannmotstand i henhold til brannrapport.

Brannvarslingsanlegg

- Bruksendring av loftsarealer vil utløse krav om brannvarsling i tråd med vilkårene i TEK17. Arbeidsgruppa ser at dette har betydning for oppfølging av generalforsamlingens vedtak i sak 6 fra juni 2021, hvor styret fikk fullmakt til å anskaffe et system for felles brannvarsling. Prosessen med innkjøp av felles brannvarslingsanlegg bør derfor stilles i bero slik at anlegget man kjøper tilfredsstiller kravene i TEK17, hvis det blir vedtatt å selge og bygge ut fellesarealer i loft og/eller kjeller.

Slukkeutstyr

- Det kan bli nødvendig å montere mer håndslukkeutstyr i fellesarealene enn det som finnes i dag.

Arbeidsgruppas vurdering

Arbeidsgruppa ser at det er mange vilkår som må hensyntas i en eventuell prosess fram mot utbygging. Det ser imidlertid ikke ut til at noe av det som har kommet fram er direkte til hinder for en utbygging. Ansvar for gjennomføring, vedlikehold og dekking av kostnader må fastsettes i salgavtalen (jf. kap. 4 og 5).

Kravene til brannvarsling etter TEK17 kan påvirke vedtaket fra generalforsamlingen i sak 12 fra juni 2021, hvor borettslaget vedtok å gå til anskaffelse av et felles brannvarslingsanlegg for alle leiligheter og oppganger. Hvis ekstraordinær generalforsamling vedtar salg av fellesarealer er det viktig at brannvarslingsanlegget oppfyller kravene som blir stilt i TEK17. Arbeidet med innkjøp av felles brannvarslingsanlegg er derfor stil i bero inntil den ekstraordinære generalforsamlingen har tatt sin beslutning om salg av fellesarealer, slik at all nødvendig informasjon er på plass før en avtale blir inngått.

3.4 Kartlegging av tilgjengelig fellesarealer i loft og kjeller

Alle bodene på loft og i kjeller er definert som en del av fellesarealene til borettslaget. De enkelte andelene har eksklusiv disposisjonsrett til sine boder. Hvis boder skal innlemmes i areal for boligutvidelse, må kjøper også kjøpe ut arealet for sin egen bod.

Kartlegging av fellesarealene

Arbeidsgruppa har kartlagt fellesarealene borettslaget. Fellesarealer med ukjent status har blitt avklart i samråd med driftsleder. Kartleggingen har dannet grunnlag for arkitektens arbeid.

Arealene ble kartlagt etter følgende kategorier:

- Bodareal (boder disponert av beboere)
- Ikke-disponibelt fellesareal (nødvendige lager, toaletter, tekniske rom, felleslokale og sykkelboder)
- Disponibelt fellesareal (tørkeloft, vaske-, tørkekjeller og lager som i dag er tomt/kan tømmes)

Disponibelt fellesareal

Premisset for utredningen har vært å se på mulighetene for utnyttning av de arealer som i dag brukes i mindre grad; tørkeloft, deler av vaske-/tørkekjellere, lager som i dag er tomt/kan tømmes. Det har ikke vært en del av mandatet for utredningen å vurdere alternativ bruk av det disponible fellesarealet til fellesfunksjoner, avvikling av fellesvaskerier, e.l.

Bodareal

Alt bodareal er fellesareal. Noen borettslag har gitt beboere anledning til å forhandle seg imellom om å gi avkall på bodplass i forbindelse med utbygginger. Arbeidsgruppa vurderer at det ikke er ønskelig at beboere kan forhandle seg imellom om å gi fra seg disposisjonsrett til en bod mot kompensasjon, dersom salg og utbygging blir vedtatt. Det er borettslaget som eier bodarealet. Forhandlingssituasjoner kan også gi utfordringer for godt naboskap, hvis andelseiere føler seg presset til å frasi seg bodareal. Det finnes også minstekrav til bodareal som en leilighet skal disponere i eller utenfor egen leilighet (5 m² BRA).

Arbeidsgruppa vurderer at det er en felles kvalitet og et gode ved leilighetene i borettslaget at man disponerer godt med bodareal både i loft og kjeller. Disse tilbyr blant annet ulike funksjoner med tanke på hva som er egnet å lagre hvor. Av hensyn til fremtidige beboere vurderer arbeidsgruppa det derfor som mest hensiktsmessig at

andelseiere heller ikke kan gi fra seg disposisjonsrett til bod på loft mot å få disponere ekstra bod i kjeller, eller motsatt. Hvis det skal skje endringer i størrelse eller plassering av boder, vurderer arbeidsgruppen at dette bør avgjøres på et prinsipielt, overordnet nivå, som en del av generalforsamlingens vedtak i tilknytning til denne utredningen.

3.5 Muligheter for utbygging på loft

Alternativer for utvidelse av leiligheter mot loft

I mulighetsstudien for loftsarealene er det tatt utgangspunkt i at det bare vil bli mulig for én av toppleilighetene i en oppgang å bygge ut. Leiligheten som bygger ut, vil måtte innlemme sin egen bod i det arealet som blir kjøpt opp. Øvrige boder som blir berørt, vil bli flyttet internt innenfor loftsarealet i den samme oppgangen.

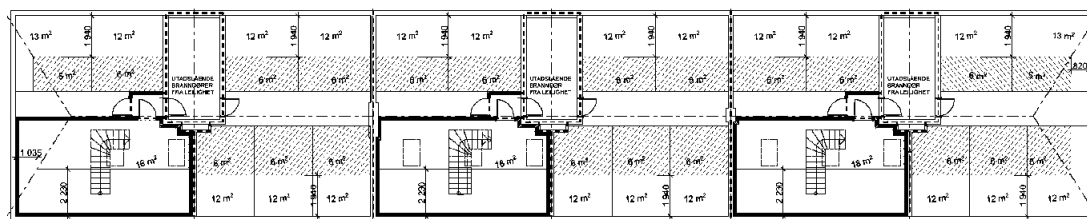
Konstruksjonen og det tilgjengelige arealet på loftene er i hovedsak likt mellom de ulike blokkene i borettslaget, med noen variasjoner mellom tre ulike bygningstyper. Arkitekten har derfor laget en prinsippskisse for hver av bygningstypene vi har i borettslaget (se vedlagte skisser for nummerering av bygg):

- Bygg 1-4, 7 og 10 (blokker med fire etasjer):
– Edvard Griegs allé 5-7B, 9-11B, 13-15B, 17-19B, 6-8, 10-12, 14-16 og Roveruds gate 13-15
- Bygg 5 og 6 (blokker med fem etasjer):
– Hans Nielsen Hauges gate 31-33 og Edvard Griegs allé 1-3B
- Bygg 11:
– Sigurd Lies gate 17-23

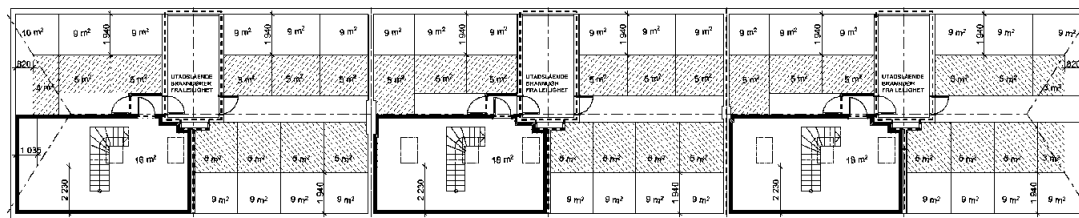
Løsningene som er tegnet inn i skissene vil kunne speilvendes, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet og bodene omplasseres tilsvarende på motsatt side. For loftsarealene har arkitekten vurdert og skissert to alternative løsninger for omfang av utbygging (se vedlegg for fullstendige tegninger).

Alternativ A – Utbygging av halve arealet på den ene siden av oppgangen

For alternativ A legger man opp til salg og utbygging av halve arealet på den ene siden av hver trappeoppgang. For dette alternativet vil det i de fleste blokkene bli tilgjengelig 16-18 m² bruksareal (BRA; rød skravur) for utbygging, i tillegg til ca. tilsvarende gulvareal under skråtak (< 1,9 m takhøyde; hvit bakgrunn), se Figur 1 og 2. Fullstendig skisse med bedre oppløsning ligger vedlagt. I dette alternativet beholder alle andelene (utenom utbygger) i prinsippet det bodarealet man har tilgjengelig i dag, men noen kan få endret plassering av boden sin, for eksempel til den andre siden av oppgangen. Her tar man i bruk tørkeloftene for å omdisponere boder og frigjøre areal for salg og utbygging (se vedlagt skisse med dagens situasjon).

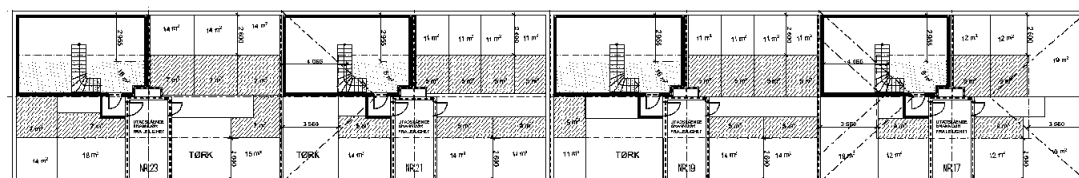


Figur 1. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i blokker med fire etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over endeleilighetene, på grunn av det valmede taket. Tilgjengelig bruksareal (BRA) i bodene er vist med blå skravur (blå skrift) og resterende gulvareal under skråtak (< 1,9 m) er vist med hvit bakgrunn (svart skrift).



Figur 2. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i blokker med fem etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over endeleilighetene på grunn av det valmede taket. Tilgjengelig bruksareal (BRA) i bodene er vist med blå skravur (blå skrift) og resterende gulvareal under skråtak (< 1,9 m) er vist med hvit bakgrunn (svart skrift).

Under de valmede takene i Sigurd Lies gate (skråtak i to retninger) vil det bare være tilgjengelig ca. 8 m² på grunn av lavere takhøyde i denne blokken, men tilsvarende mer gulvareal under skråtaket (se Figur 3).

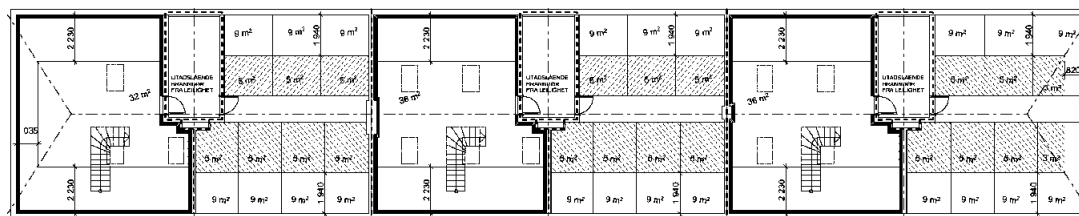


Figur 3. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i Sigurd Lies gate. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over leilighetene som ligger ved det valmede taket. Tilgjengelig bruksareal (BRA) i bodene er vist med blå skravur (blå skrift) og resterende gulvareal under skråtak (< 1,9 m) er vist med hvit bakgrunn (svart skrift).

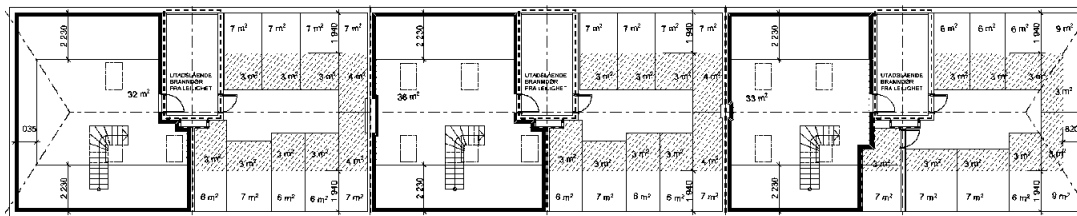
Alternativ B – Utbygging av hele arealet på den ene siden av oppgangen

For alternativ B legger man opp til salg og utbygging av hele arealet på de ene siden av hver trappeoppgang. For dette alternativet vil det i de fleste blokkene bli tilgjengelig 32-36 m² bruksareal (BRA; rød skravur) for utbygging, i tillegg til ca. tilsvarende gulvareal under skråtak (< 1,9 m takhøyde; hvit bakgrunn), se Figur 4 og 5. I dette alternativet vil bodarealet for øvrige beboere bli noe redusert (ca. 3 m² gulvareal, hvor ca. 1 m² har takhøyde > 1,9 m, = BRA). Flere vil også få endret plassering av boden sin til den andre siden av oppgangen. Her tar man i bruk tørkeloftene og noe av det som i dag er bodareal for å omdisponere boder og frigjøre areal for salg og utbygging.

Dette alternativet strider i så måte med premissene for utredningen. Arbeidsgruppa har likevel valg å ta dette med som et alternativ, for å vise hvordan en slik løsning eventuelt vil se ut samt hvilke økonomiske effekter dette kan gi.



Figur 4. Mulig plan etter utbygging av hele loftsarealet på den ene siden (Alt B) i blokker med fire etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over endeleilighetene på grunn av det valmede taket. Tilgjengelig bruksareal (BRA) i bodene er vist med blå skravur (blå skrift) og resterende gulvareal under skråtak (< 1,9 m) er vist med hvit bakgrunn (svart skrift).



Figur 5. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt B) i blokker med fem etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over endeileighetene på grunn av det valmede taket. Tilgjengelig bruksareal (BRA) i bodene er vist med blå skravur (blå skrift) og resterende gulvareal under skråtak (< 1,9 m) er vist med hvit bakgrunn (svart skrift).

For denne løsningen er det ikke tegnet egne skisser for Sigurd Lies gate, fordi det var begrensede midler tilgjengelig til utredningen. Vi vurderer likevel at skissene samlet gir et tilstrekkelig bilde av de ulike prinsippene generalforsamlingen må ta stilling til.

Samlet areal tilgjengelig for salg og utbygging på loft

Arealet som blir tilgjengelig for salg og utbygging på loft i de to utbyggingsalternativene for borettslaget som helhet er oppsummert i Tabell 2.

Tabell 2. Tilgjengelig areal og antall enheter som kan utvide leiligheten mot loft for de to utbyggingsalternativene som er utredet.

Blokk	Antall enheter	Loft - halve ene siden (Alt A) (totalt tilgjengelig areal i bygg)	Loft - hele ene siden (Alt B) (totalt tilgjengelig areal i bygg)
Edvard Griegs allé 1-3B (Bygg 5)	3	52 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 5-7B (Bygg 4)	3	52 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 9-11B (Bygg 3)	3	52 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 13-15B (Bygg 2)	3	52 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 17-19B (Bygg 1)	3	52 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 6-8 (Bygg 8)	2	34 m ²	68 m ²
Edvard Griegs allé 10-12 (Bygg 9)	2	34 m ²	68 m ²
Edvard Griegs allé 14-16 (Bygg 7)	2	34 m ²	68 m ²
Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (Bygg 6)	2	34 m ²	68 m ²
Roveruds gate 13-14 (Bygg 10)	2	34 m ²	68 m ²
Sigurd Lies gate (Bygg 11)	4	48 m ²	96 m ²
Totalt	29	478 m²	956 m²

Arbeidsgruppas vurdering

Arbeidsgruppa vurderer at begge de to alternativene for utbygging frigjør nok areal til at det kan være attraktivt for beboere i toppetasjene å kjøpe areal for en boligutvidelse. Arbeidsgruppa vurderer videre at utredningen i tilstrekkelig grad har avklart at det vil være teknisk gjennomførbart å utvide boliger til fellesarealer på loft. Det er areal tilgjengelig som kan omdisponeres, og dette vil være mulig å få til innenfor de lover og regler som gjelder for bruksendring til boareal.

Alternativ A gjør det etter arbeidsgruppas vurdering mulig å gjennomføre salg og utbygging av fellesarealer uten uforholdsmessig store ulemper for øvrige beboere. Alternativ B gir flere ulemper for beboerne siden privat disponibelt bodareal vil bli noe redusert. Dette vil eventuelt måtte vektes opp mot gevinsten av økte inntekter for borettslaget (se kap. 4).

3.6 Muligheter for utbygging i kjeller

I utgangspunktet var bestillingen til arkitekten at det skulle gjennomføres en lignende mulighetsstudie for en utbygging av fellesarealer i kjellere, som den som er gjort for loftene. Tilbakemeldingen fra arkitekten var imidlertid at dette ikke ville la seg gjøre innenfor den kostnadsrammen som var satt av til utredningen. Loftene er relativt like mellom de ulike blokkene, og her var det mulig å utarbeide noen prinsipielle skisser som var overførbare mellom de ulike blokkene. For kjellerne er det større variasjoner mellom de ulike blokkene. Den tekniske gjennomføringen krever også en mer grundig vurdering enn for loftene.

Som en start på utredningen for kjellerne har arkitekten levert et notat som tar for seg viktige vurderingspunkter som må avklares før man kan innlemme kjellerareal i en boligutvidelse (se vedlagt notat). Arbeidsgruppa har i tillegg gjort en overordnet vurdering av tilgjengelig fellesareal som kan omdisponeres til boligutvidelse i kjeller, og i hvilken grad det er muligheter for å flytte på boder. Det vil etter arbeidsgruppas vurdering likevel være behov for å gjøre ytterligere utredninger for kjellerarealene, før man kan trekke en endelig konklusjon angående muligheter for salg og utbygging av fellesarealer her.

Særskilte momenter som må vurderes ved utvidelse av boliger mot kjeller

Notatet fra arkitekten slår fast at det er tillatt med en bruksendring av kjellere til boligformål innenfor gjeldende regulering for blokkene i borettslaget. De viser også til at en utbygging kan gi en mer effektiv utnyttning av eksisterende areal for boliger i by. Av punkter som trenger nærmere avklaring peker de blant annet på plassering/størrelse på vinduer/rømningsveier, rommenes egnethet for varig opphold, grensesnittet for eierskap og ansvar mellom borettslaget og andelen når det gjelder teknisk infrastruktur, samt forhold knyttet til konstruksjonssikkerhet.

I møte med Byantikvaren 30.09.2021 ble det avklart at de ikke kommer til å tillate at vinduer blir etablert med lysgraver (nedsenkning i terrenget foran vinduet). Arkitekten viser til dette, og framhever at det gir utfordringer med tanke på å få inn nok dagslys og tilfredsstillende utsyn for rom med varig opphold i kjellerne. De påpeker imidlertid at det ut fra en forsvarlighetsvurdering kan argumenteres med at det er tilstrekkelig at den opprinnelige boenheten har nok dagslys og utsyn. Når det gjelder brannsikkerhet og rømningsveier er det krav om en sekundær rømningsvei, i tillegg til intern trapp i boenheten. Minstemål for rømningsvindu er 90x60 cm. Dette vil det være mulig å etablere i henhold til kravene fra Byantikvaren uten å etablere lysgraver.

Arkitekten viser i notatet til befaringen som ble gjennomført sammen med dem ved oppstart av utredningsarbeidet. Her registrerte de at det går en del teknisk infrastruktur under taket/himling i deler av fellesarealene i kjellerne. De peker på at kostnader og risiko ved omlegging av rør for vann, varme, EL, nettkabeltraseer, mm ved en ombygging må vurderes. Det vil også være viktig å skaffe en oversikt over grensesnittet for eierskap og ansvar for rom, bygningsdeler og teknisk infrastruktur eid av borettslaget og det som eventuelt vil inngå i en boenhet. Her kan det bli aktuelt å måtte legge om felles teknisk infrastruktur slik at denne ikke innlemmes i boenheter, noe som vil medføre en del kostnader.

Ved bruksendring av eksisterende bygg gjelder i utgangspunktet de tekniske kravene som er gitt i teknisk forskrift (TEK17). Arkitekten peker på at det trolig vil være mulig å søke fravik for en del forskriftskrav. Likevel er det en del krav som vil måtte oppfylles. Særlig gjelder dette krav til romhøyde, radonsikring og etterisolering av gulv mot grunn. Dette vil trolig medføre at gulvene i det ombygde arealet må pigges ut for å isolere, etablere radonsperre og lage nytt gulv 20 cm lavere enn dagens gulv. Dette vil trolig la seg gjøre, men må vurderes som en del av kostnadsbildet. Det vil også være behov for å vurdere byggets stabilitet og motstandsevne for etasjeskiller, før man tar hull til interntrapp mellom kjellerareal og overliggende boenhet.

Alternativer for utvidelse av leiligheter mot kjeller

Arbeidsgruppa har utarbeidet noen enkle skisser som viser tilgjengelig areal for omdisponering i kjellerne i de ulike blokkene i borettslaget (se vedlegg). Her er det viktig å understreke at dette er en veldig foreløpig vurdering som bare tar utgangspunkt i større områder med fellesarealer slik som overskuddsarealer i fellesvaskerier/tørkerom, større vaktmesterboder som kan omdisponeres, mv. Det er ikke sett nærmere på muligheter for å bygge ut private boder sammen med mindre overskuddsarealer knyttet til søppelsjakter, gangarealer, eller lignende.



Skissene viser at det trolig vil være mulig å omdisponere og frigjøre noe areal i de blokkene som har fellesvaskerier eller større vaktmesterboder. Her vurderer vi at det vil være mulig å økonomisere arealbruken i fellesvaskeriene, slik at vaske- og tørkerom blir samlokalisert på et mindre rom. En slik samlokalisering kan spare borettslaget for utgifter knyttet til oppvarming av fellesvaskeriene. Driftsleder har også uttalt at noen vaktmesterboder trolig kan avvikles og samlokaliseres med andre. I disse blokkene er det også mulig å flytte plasseringen for en til to boder.

De foreløpige vurderingene viser at det som et minimum kan være mulig å frigjøre plass for utbygging av en til to boenheter i de aktuelle blokkene, og muliggjør at også enheter som ikke ligger direkte over fellesvaskeriet / vaktmesterbod kan få mulighet til å utvide leiligheten, hvis boder flyttes til tidligere areal for fellesvaskeri. Det arealet som er vist som tilgjengelig areal på skissene kan altså brukes for å utvide overliggende boenhet, eller det kan brukes for å omdisponere boder slik at areal for boligutvidelse blir frigjort et annet sted.

Det må gjøres en nærmere vurdering knyttet til konstruksjonssikkerhet, bærevegger, mv for å avklare endelig hvilke omdisponeringer som er mulige. Det må også avklares om man prinsipielt ønsker at alle skal ha tilgang til en kjellerbod innenfor sin egen oppgang, eller om det vil være greit å flytte denne til en annen oppgang i samme blokk.

For øvrige blokker er det vanskelig å finne tilstrekkelig areal til å få til en omdisponering av boder. En eventuell videre utredning bør vurdere nærmere muligheter for frigjøring av areal i kjellere, muligheter for omgjøring av planløsninger og for omdisponering av bodareal. Dette gjelder både blokker med fellesvaskerier/større vaktmesterboder og for blokker uten slikt areal tilgjengelig.

Samlet areal tilgjengelig for salg og utbygging i kjeller

Den foreløpige vurderingen av arealet som blir tilgjengelig for salg og utbygging i kjellere for borettslaget som helhet er oppsummert i Tabell 3. Her vil videre utredninger være nødvendig for å avklare om det er mulig å frigjøre areal utover dette, for eksempel ved å bygge ut egen kjellerbod sammen med overskuddsareal knyttet til søppelsjakter, gangareal, e.l.

Tabell 3. Vurdering av minimum tilgjengelig fellesareal som kan omdisponeres og antall enheter som basert på dette kan bygge ut i kjellere. Det er i denne utredningen ikke gjort nærmere vurderinger av muligheter for å omdisponere egne boder og tilstøtende overskuddsareal for utbygging. En eventuell videre utredning bør vurdere nærmere muligheter for frigjøring av areal i kjellere, muligheter for omgjøring av planløsninger og for omdisponering av bodareal, i blokker både med og uten fellesvaskerier eller større vaktmesterboder.

Blokk	Antall enheter	Kjeller (totalt tilgjengelig areal i bygg)
Edvard Griegs allé 1-3B (Bygg 5)	2	50 m ²
Edvard Griegs allé 5-7B (Bygg 4)	0	0 m ²
Edvard Griegs allé 9-11B (Bygg 3)	2	50 m ²
Edvard Griegs allé 13-15B (Bygg 2)	0	0 m ²
Edvard Griegs allé 17-19B (Bygg 1)	0	0 m ²
Edvard Griegs allé 6-8 (Bygg 8)	1	34 m ²
Edvard Griegs allé 10-12 (Bygg 9)	1	34 m ²
Edvard Griegs allé 14-16 (Bygg 7)	2	50 m ²
Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (Bygg 6)	0	0 m ²
Roveruds gate 13-14 (Bygg 10)	1	32 m ²
Sigurd Lies gate (Bygg 11)	1	40 m ²
Totalt	10	290 m²

Videre utredning av muligheter for salg og utbygging i kjellere

Under høringen av utredningen i forkant av beboermøtet 30. mars har det kommet inn flere innspill og ønsker om momenter som bør vurderes og beskrives i denne runden med utredninger. Arbeidsgruppa har ikke kapasitet eller kompetanse til å ta på seg mer arbeid når det gjelder å utrede flere momenter enn de som allerede er belyst i utredningen. Uansett mener vi at det på dette stadiet ikke vil være mulig å avklare alle sentrale momenter i tilstrekkelig grad til at det er forsvarlig å be generalforsamlingen stemme for eller mot en utbygging i kjeller. Hvis det skal gjennomføres ytterligere utredninger for kjellerutbygging, vil det være behov for å leie inn tjenester fra fagpersoner som kan gjennomføre utredningen.

Som et grunnlag for å vurdere om borettslaget bør gå videre med videre utredninger for kjellerutbygging, har arbeidsgruppa innhentet et prisoverslag fra arkitekt som inkluderer skisser for omdisponering av fellesareal i tillegg til mer detaljerte tegninger likt som det er utført for loftsarealene. Dette er priset av arkitektene til 160.000 kr inkl. mva.

I tillegg er det behov for en mer omfattende utredning av konstruksjon, grunnforhold og kartlegging av felles tekniske føringer og eventuelle andre bygningsmessige vurderinger. Vi har vært i dialog med et firma om dette, men de har ikke kunnet gi et prisoverslag innenfor vår tidsfrist. Vi har derfor antatt en ramme for dette arbeidet på 200.000 kr inkl. mva., som bør kunne dekke punktene nevnt ovenfor. Erfaring fra arbeidet med denne utredningen er at det burde legges på en 10 % margin til uforutsette kostnader, som også er vanlig praksis i prising av byggeprosjekter generelt. Arbeidsgruppa foreslår på bakgrunn av dette en total kostnadsramme for videre utredning av kjeller på 400.000 kr inkl. mva.

Arbeidsgruppas vurdering

Arbeidsgruppa merker seg at arkitekten i sitt notat har gjort den foreløpige vurderingen at det vil være uforholdsmessig komplisert å gjennomføre en bruksendring av kjellerarealene til bolig. De påpeker at det må vurderes om den økonomiske gevinsten ved å bygge ut noen boenheter i kjeller vil oppveier kostnadene og risikoen for borettslaget.

Basert på arkitektens notat og de foreløpige skissene for tilgjengelig areal i kjellerne, vurderer arbeidsgruppa at det vil være behov for å gjennomføre ytterligere utredninger før generalforsamlingen eventuelt går inn for salg og utbygging av fellesarealer i kjellere. For denne utredningen må borettslaget kjøpe inn tjenester fra fagpersoner med ulike byggetekniske kompetanser, for å svare ut de uavklarte punktene knyttet til konstruksjonssikkerhet, arealdisponeringer, teknisk infrastruktur, mv. Det må påregnes at en slik utredning vil koste rundt 400.000 kr.

4 Økonomi

4.1 Inntekter

Salgspris for lofts- og kjellerarealer

For å kunne vurdere potensialet for inntekter fra salg av fellesarealer, er det innhentet en estimert salgspris pr. m² for lofts- og kjellerarealene i borettslaget. Taksthuset AS har i sin rapport estimert en salgspris pr. m² for bruksareal (BRA) på loft og i kjeller (se vedlagt notat). Prisestimatet forutsetter at det kan etableres våtrom i det solgte arealet. De påpeker videre at prisestimatet tar utgangspunkt i at arealet blir solgt til tilstøtende leiligheter. Den estimerte prisen avviker derfor fra markedspris i det åpne markedet.

Taksthuset AS har estimert en pris på 18.000 kr pr. m² BRA både på loft og i kjeller.

Ved salg av leiligheter er det normalt tilgjengelig bruksareal (BRA) som danner utgangspunkt for takstvurderingen. Før fellesareal selges må det gjennomføres en oppmåling og takstvurdering av arealet som skal selges. Det vil være naturlig at salgsprisen for selve arealet blir tilsvarende takstvurderingen. Dette sikrer at salgsprisen blir regulert i henhold til markedet på det gjeldende tidspunktet. Den estimerte kvadratmeterprisen

fra Taksthuset AS blir i så fall bare veiledende for hva borettslaget kan forvente å tjene per kvadratmeter fellesareal som blir solgt. Borettslaget må også vurdere om kostnader for borettslaget knyttet til administrasjon mv i forbindelse med salg og utbygging skal legges til salgssummen.

Etterstad Nord borettslag har solgt sitt fellesareal basert på takstvurderinger⁵. Keyserløkka Øst borettslag⁶ og Keyserløkka Sør borettslag⁷ har i sitt vedtak om utbygging av loftsarealer lagt inn et tilleggsbeløp ved salg av fellesarealer som skal dekke borettslagets kostnader knyttet til administrasjon i forbindelse med utredning og ombygging av fellesarealene.

Prisvurderingen fra Taksthuset AS ble utarbeidet før arkitekten hadde gjort sine vurderinger knyttet til muligheter for utbygging i kjeller. Arkitektens vurderinger viser til flere forhold som kan gjøre en utbygging i kjeller betydelig mer kostnadskrevende enn for de som bygger ut på loft. Det kan derfor være hensiktsmessig å få utført en ny vurdering av prisestimat for salg av areal i kjeller, for å sikre at den estimerte prisen ikke avviker betydelig fra takstvurderingen når arealet eventuelt skal selges.

Arbeidsgruppas vurdering

Arbeidsgruppa anbefaler at det blir gjennomført en nøyaktig oppmåling og takstvurdering av det konkrete fellesarealet som skal selges, og at arealet blir prissatt i henhold til takstvurderingen. Videre mener arbeidsgruppa det er rimelig at utbygger står ansvarlig for å gjennomføre og dekke alle kostnader for arbeid på fellesarealer i den enkelte oppgang, knyttet til omdisponering av bodareal, etablering av brannvegger, mv.

I tillegg anbefaler arbeidsgruppa at borettslaget fastsetter et prosentvis påslag på salgssummen, for å dekke inn borettslagets kostnader knyttet til videre avklaringer og administrasjon før salg og utbygging kan gjennomføres (utarbeidelse av helhetsplan, bistand fra OBOS Juridisk, utarbeidelse av prinsipielle retningslinjer for utbygging, mm). Arbeidsgruppa anbefaler at styret får fullmakt til å fastsette denne prosentsatsen, når man får bedre oversikt over hvilke kostnader som vil løpe for borettslaget i den videre prosessen. Prosentsatsen må settes slik at den mest mulig presist dekker de faktiske kostnadene borettslaget har i forbindelse med dette arbeidet. På den måten blir kostnadene fordelt på alle framtidige utbyggere, i stedet for de som bygger ut i første omgang eller på borettslaget som helhet.

Hvis det blir aktuelt å gjennomføre videre utredninger for salg og utbygging av fellesareal i kjeller, anbefaler arbeidsgruppa at det blir gjennomført en ny vurdering av prisestimatet for salg av areal i kjeller. Dette for å sikre at prisestimatet tar høyde for kostnadene knyttet til utbygging i kjeller, og at generalforsamlingen får et godt og riktig beslutningsgrunnlag når det gjelder mulige inntekter fra salg og utbygging i kjeller.

Fastsetting av tillegg i fellesutgifter for utbygde andeler

Det er naturlig at de andelene som får mulighet til å utvide leilighetene sine får en økning i fellesutgiftene som et resultat av dette. Fellesutgiftene for andelene i borettslaget er beregnet ut fra tilgjengelig bruksareal (BRA). Det er naturlig å følge dette prinsippet videre ved fastsetting av fellesutgifter for utvidede leiligheter.

Arbeidsgruppa har gjort en vurdering av borettslagets utgifter og i hvilken grad disse er avhengig eller uavhengig av leilighetsstørrelsen. Omtrent halvparten av de nåværende utgiftene er avhengig av størrelsen på leiligheten (drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale utgifter, mv). Resten av utgiftene er vurdert som uavhengig av leilighetsstørrelsen (vaktmester, styrearbeid, administrasjon, mv).

For å fastsette økningen i fellesutgiftene kan det derfor være naturlig å ta utgangspunkt i halvparten av de gjeldende fellesutgiftene for den konkrete leiligheten, dele beløpet på antall kvadratmeter bruksareal (BRA) i den opprinnelige leiligheten og gange dette med antall kvadratmeter bruksareal (BRA) som legges til ved kjøp og utbygging av fellesareal.

⁵ Borettslaget Etterstad Nord – Utbygging av loft

⁶ Keyserløkka Øst borettslag – Utbygging av tørkeloft

⁷ Telefonsamtale med styreleder Sølvi Paulsen i Keyserløkka Sør borettslag 21.04.2022. De har lagt på et påslag på 10.000 kr flatt til salgssummen for å dekke borettslagets administrative kostnader knyttet til salg og utbygging av fellesarealer.

For en leilighet som i dag har fellesutgifter på 3595 kr og et areal på 69 m² gir dette følgende regnestykke:

Eksempel fellesutgifter / 2 / arealet til opprinnelig leilighet = fellesutgift pr. m² BRA i kjøpeareal

3595 kr / 2 / 69 m² = 26,05 kr

For en leilighetsutvidelse på 17 m² tilsvarer det en økning i fellesutgiftene på 442,86 kr pr. måned. Dette regnestykket vil justeres basert på hva som er gjeldende fellesutgifter på det tidspunktet salget/utbyggingen skjer. Hvis fellesutgiftene i etterkant blir justert for hele borettslaget, vil fellesutgiftene for de utvidede leilighetene endres med samme prosentsats som øvrige andeler og resultere i et tilsvarende høyere beløp.

Arbeidsgruppas vurdering

Arbeidsgruppa anbefaler at økningen i fellesutgiftene for de utvidede leilighetene blir fastsatt etter modellen som er beskrevet i dette avsnittet. Størrelsen på dagens leiligheter og beløpet hver andel betaler i fellesutgifter varierer noe mellom de ulike byggene. Økningen må derfor beregnes for den enkelte leilighet basert på gjeldende fellesutgifter for andelen på tidspunktet når fellesareal blir solgt, størrelsen på den opprinnelige leiligheten og oppmålingen av antall kvadratmeter BRA i arealet som blir kjøpt og bygget ut. Hvis borettslaget på et senere tidspunkt vedtar å øke fellesutgiftene for alle andeler vil de nye, økte fellesutgiftene for utvidede andeler danne grunnlaget for den prosentvise økningen for andelen.

Fordeling av fellesgjeld

Det kan være aktuelt å omfordele fellesgjeld for andelene i borettslaget, hvis noen andeler får utvide leilighetene sine. En praktisk og rettferdig modell for dette må i så tilfelle avklares med OBOS Juridisk som en del av den videre prosessen. Hvis endringen krever et vedtak i generalforsamling, må dette skje på et senere tidspunkt.

4.2 Kostnader

Arbeidsgruppa har forsøkt å skaffe en oversikt over hvilke kostnader utredningen og en senere utbygging vil ha for borettslaget og utbyggere. Under følger en opplisting av hvordan vi vurderer at kostnadene bør fordeles mellom borettslaget og utbyggere. Borettslaget kostnader kan eventuelt dekkes inn gjennom et prosentvis påslag på salgssummen for arealet som blir solgt. Dette prosentpåslaget vil bli fastsatt når man vet mer om forventet kostnadsramme for borettslagets kostnader. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader for borettslaget

- Utarbeidelse av prinsipiell utredning om muligheter for salg og utbygging av fellesareal – suppleringer av denne utredningen
- Utarbeidelse av helhetsplan
- Utarbeidelse av generelle retningslinjer for utbygging av fellesareal i borettslaget
- Kostnader for drift og vedlikehold samt forsikring av bygningsmasse og installasjoner som faller under borettslagets ansvar etter borettslagets vedtekter, når garantien for byggearbeidet har utløpt

Kostnader for utbyggere

- Egne kostnader knyttet til boligutvidelse
- Kostnader som påløper som følge av utbygging i den enkelte oppgangen (ombygging av fellesarealer/bodareal, etablere branncelle mot fellesareal, omlegging av felles infrastruktur, mv)
- Brannvarslingsanlegg i fellesarealer/rømningsvei som oppfyller kravene i TEK17 – her må det vurderes nærmere hva som medfører en merkostnad ved utbygging det er rimelig at utbygger dekker, og hva det er rimelig at borettslaget betaler som en del av de opprinnelige planene om å gå til anskaffelse av et felles brannvarslingsanlegg, jf. sak 12 i generalforsamlingen fra juni 2021
- Anskaffelse og montering av håndslukkeutstyr i fellesarealene det eventuelt blir stilt krav om ut over det som finnes i dag. Borettslaget blir ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av dette

Erfaringer fra andre borettslag som har solgt og bygget ut fellesareal

I etterkant av beboermøtet 30. mars 2022 har arbeidsgruppa vært i kontakt med flere borettslag som har bygget ut fellesarealer på loft og/eller i kjellere. Her har vi særlig etterspurt erfaringer knyttet til uforutsette kostnader for borettslaget i forbindelse med salg og utbygging.

Vi har vært i kontakt med følgende borettslag:

- Etterstad Nord⁸
- Keyserløkka Øst⁹
- Keyserløkka Sør⁷
- Søndre Åsen Kvartal 1¹⁰

Alle borettslagene formidler at de i liten grad har hatt kostnader knyttet til salg og utbygging, og da primært i tilknytning til tidlige utredninger for vedtak i generalforsamlingen. Flere har hentet inn igjen disse kostnadene gjennom påslag på salgssummen. Det har ikke oppstått større uforutsette kostnader eller uheldige situasjoner i forbindelse med utbyggingene i noen av borettslagene. Alle stiller krav om at utbygger skal betale det som påfaller av kostnader knyttet til selve utbyggingen, følgekostnader for ombygging av fellesarealer, mv. Det blir også stilt krav til kompetanse hos de som gjennomfører utbyggingen, og krav om at utbygger påkoster uavhengig kontroll fra en tredjepart for å sikre at alt blir gjort i henhold til regler og forskrifter. I Keyserløkka Sør har de også krevd at utbygger betaler inn et depositum på 100.000 kr før byggearbeidene starter, for å sikre at borettslaget har midler tilgjengelig hvis det skulle oppstå utfordringer hvor det er behov for å få ferdigstilt arbeider, e.l. Foreløpig har de ikke hatt behov for å benytte disse.

Alle borettslagene formidler at de har fått gode inntekter fra salg og utbygging av fellesarealer. De oppgir også at de som følge av inntektene fra salget ikke har hatt behov for å øke fellesutgiftene i en lengre periode, og at inntektene har kommet fellesskapet og beboerne til nytte på andre vis gjennom nedbetaling av fellesgjeld, oppgraderinger og vedlikehold, mv.

Arbeidsgruppas vurdering

Erfaringer fra andre borettslag som har gjennomført salg og utbygging av fellesarealer tilsier at det er liten risiko for at dette skal påføre borettslaget store, uforutsette utgifter. Alle kostnader knyttet til videre avklaringer og for selve utbyggingen bør legges på utbyggerne, slik at borettslaget ikke får ytterligere utgifter som følge av salg og utbygging av fellesarealer. Arbeidsgruppa anbefaler at modellen med et depositum fra Keyserløkka Sør blir brukt, for å sikre at borettslaget har midler til å dekke eventuelle uforutsette kostnader som kan påløpe under byggingen. Salgsavtalen mellom borettslaget og utbygger/kjøper bør avklare fordelingen av kostnader og regulerer andre forhold knyttet til økonomisk ansvar mellom partene. Prinsipielle avklaringer bør også innarbeides i borettslagets vedtekter.

⁸ Mailkorrespondanse med styreleder i Etterstad Nord borettslag Vidar Berget 05.04.2022

⁹ Mailkorrespondanse med styreleder i Keyserløkka Øst borettslag Stein Bugge 05.04.2022

¹⁰ Mailkorrespondanse med styreleder Gunn Heggelund i borettslaget Søndre Åsen kvartal 1 23.04.2022



4.3 Budsjett for salg av fellesareal

Tabellene i dette avsnittet viser estimater for salgsinntekter (engangsbeløp) og økning i inntekter fra fellesutgifter pr. år som vil tilfalle borettslaget, hvis fellesareal blir solgt og bygd ut i henhold til mulighetsstudien som er gjengitt i kap. 3.5 og 3.6. Angitt salgpris og inntekter fra fellesutgifter pr. m² er i henhold til estimatene i kap. 4.1. Estimatenes er også satt opp for tre nivåer av utbygde boenheter: at samtlige boenheter som har mulighet kjøper areal og bygger ut (100 %), at halvparten gjør det (50 %) og at omtrent en fjerdedel gjør det (20-25 %).

Salgsinntekter

Tabell 4. Estimer for salgsinntekt fordelt på bygningstyper ved salg av fellesarealer i loft og kjeller. For de ulike bygningstypene er det satt opp tre estimater som viser salgsinntekt hvis henholdsvis 100 %, 50 % og 20-25 % av de aktuelle boenheterne velger å kjøpe fellesareal for å bygge ut.

	Antall enheter	Andel utbygde enheter	Estimert salgpris pr. m ²	Loft - halve ene siden (Alt A)		Loft - hele ene siden (Alt B)		Kjeller	
				BRA (m ²)	Sum	BRA (m ²)	Sum	BRA (m ²)	Sum
Loft bygg 1-4, 7, 10	20	100 %	kr 18 000,00	17	kr 6 120 000,00	34	kr 12 240 000,00	-	-
	10	50 %	kr 18 000,00	17	kr 3 060 000,00	34	kr 6 120 000,00	-	-
	5	20 %	kr 18 000,00	17	kr 1 530 000,00	34	kr 3 060 000,00	-	-
Loft bygg 5, 6	5	100 %	kr 18 000,00	17	kr 1 530 000,00	34	kr 3 060 000,00	-	-
	2	50 %	kr 18 000,00	17	kr 612 000,00	34	kr 1 224 000,00	-	-
	1	20 %	kr 18 000,00	17	kr 306 000,00	34	kr 612 000,00	-	-
Loft bygg 11	4	100 %	kr 18 000,00	12	kr 864 000,00	24	kr 1 728 000,00	-	-
	2	50 %	kr 18 000,00	12	kr 432 000,00	24	kr 864 000,00	-	-
	1	25 %	kr 18 000,00	12	kr 216 000,00	24	kr 432 000,00	-	-
Kjeller bygg med fellesvaskeri	8	100 %	kr 18 000,00	-	-	-	-	28	kr 4 032 000,00
	4	50 %	kr 18 000,00	-	-	-	-	28	kr 2 016 000,00
Kjeller bygg uten fellesvaskeri	2	100 %	kr 18 000,00	-	-	-	-	33	kr 1 188 000,00
	1	50 %	kr 18 000,00	-	-	-	-	33	kr 594 000,00

Tabell 5. Estimer for samlet salgsinntekt for borettslaget, avhengig av hvor stor andel av de aktuelle boenheterne som velger å kjøpe fellesareal for å bygge ut.

Salgsinntekter	Loft - halve ene siden (Alt A)	Loft - hele ene siden (Alt B)	Kjeller
100 % utbygde enheter	kr 8 514 000,00	kr 17 028 000,00	kr 5 220 000,00
50 % utbygde enheter	kr 4 104 000,00	kr 8 208 000,00	kr 2 610 000,00
20-25 % utbygde enheter	kr 2 052 000,00	kr 4 104 000,00	-



Økning i inntekter fra fellesutgifter

Tabell 6. Estimer for økning i inntekter fra fellesutgifter pr. år fordelt på bygningstyper ved salg av fellesarealer i loft og kjeller. Her er det tatt utgangspunkt i et eksempel med fellesutgifter på 3595 kr for en leilighet på 69 m². For de ulike bygningstypene er det satt opp tre estimater som viser salgsinntekt hvis henholdsvis 100 %, 50 % og 20-25 % av de aktuelle boenhetene velger å kjøpe fellesareal for å bygge ut.

	Antall enheter	Andel utbygde enheter	Årlig økning i inntekter fra fellesutgifter pr. m ²	Loft - halve ene siden (Alt A)		Loft - hele ene siden (Alt B)		Kjeller	
				BRA (m ²)	Sum	BRA (m ²)	Sum	BRA (m ²)	Sum
Loft bygg 1-4, 7, 10	20	100 %	kr 312,61	17	kr 106 286,96	34	kr 212 573,91	-	-
	10	50 %	kr 312,61	17	kr 53 143,48	34	kr 106 286,96	-	-
	5	20 %	kr 312,61	17	kr 26 571,74	34	kr 53 143,48	-	-
Loft bygg 5, 6	5	100 %	kr 312,61	17	kr 26 571,74	34	kr 53 143,48	-	-
	2	50 %	kr 312,61	17	kr 10 628,70	34	kr 21 257,39	-	-
	1	20 %	kr 312,61	17	kr 5 314,35	34	kr 10 628,70	-	-
Loft bygg 11	4	100 %	kr 312,61	12	kr 15 005,22	24	kr 30 010,43	-	-
	2	50 %	kr 312,61	12	kr 7 502,61	24	kr 15 005,22	-	-
	1	25 %	kr 312,61	12	kr 3 751,30	24	kr 7 502,61	-	-
Kjeller bygg med fellesvaskeri	8	100 %	kr 312,61	-	-	-	-	28	kr 70 024,35
	4	50 %	kr 312,61	-	-	-	-	28	kr 35 012,17
Kjeller bygg uten fellesvaskeri	2	100 %	kr 312,61	-	-	-	-	33	kr 20 632,17
	1	50 %	kr 312,61	-	-	-	-	33	kr 10 316,09

Tabell 7. Estimer for samlet økning i fellesutgifter pr. år for borettslaget, avhengig av hvor stor andel av de aktuelle boenhetene som velger å kjøpe fellesareal for å bygge ut.

Økning inntekter fra fellesutgifter pr. år	Loft - halve ene siden (Alt A)	Loft - hele ene siden (Alt B)	Kjeller
100 % utbygde enheter	kr 147 863,91	kr 295 727,83	kr 90 656,52
50 % utbygde enheter	kr 71 274,78	kr 142 549,57	kr 45 328,26
20-25 % utbygde enheter	kr 35 637,39	kr 71 274,78	-

Tabell 8. Estimer for prosentvis økning i inntekter fra fellesutgifter for borettslaget, avhengig av hvor stor andel av de aktuelle boenhetene som velger å kjøpe fellesareal for å bygge ut.

Prosentvis økning inntekter fra fellesutgifter pr. år	Loft - halve ene siden (Alt A)	Loft - hele ene siden (Alt B)	Kjeller
Årlige fellesutgifter pr. 01.01.2022:	kr 10 352 124,00		
100 % utbygde enheter	1,43 %	2,86 %	0,88 %
50 % utbygde enheter	0,69 %	1,38 %	0,44 %
20-25 % utbygde enheter	0,34 %	0,69 %	-

Arbeidsgruppas vurdering

Budsjettet viser at et eventuelt salg av fellesarealene vil kunne gi borettslaget en betydelig engangsinntekt, samt en økt månedlig inntekt over fellesutgiftene. Inntektene vil gi borettslaget muligheter til å nedbetale gjeld, gjøre investeringer knyttet til vedlikehold eller oppgradering av bygningsmasse eller utrearealer, sette av midler for framtidige behov, mv. Økningen i fellesutgifter kan også utsette eller redusere behovet for å øke fellesutgiftene for hele borettslaget samlet.

5 Juridiske avklaringer

5.1 Regler for ansvar

Ansvar for arbeid og vedlikehold

Andelseierne som eventuelt skal bygge ut vil være ansvarlig for at arbeidet blir gjort i henhold til gjeldende lover og regler, slik beskrevet i kap. 3.2 og 3.3. Andelseiernes vedlikeholdsplikt er definert av (1) borettslagets vedtekter og av (2) borettslagsloven. Søndre Åsen borettslag har i sine vedtekter vedtatt at andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør og ytterdør til boligen (jf. borettslagets vedtekter pkt. 5-1, nr. 2). Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter blant annet utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører, samt reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler (jf. pkt. 5-2, nr. 1 og 3).

Hvis det blir aktuelt å selge fellesareal til boligutvidelser blir det viktig at forhold knyttet til ansvar for gjennomføring av arbeid og vedlikehold er tydelig avklart i salgsavtalen mellom borettslaget og beboere som skal kjøpe areal. Prinsipielle avklaringer om fordeling av vedlikeholdsansvar bør også innarbeides i borettslagets vedtekter. OBOS forretningsfører har orientert arbeidsgruppa om at det alltid vil være borettslagets vedtekter og loven som angir ansvaret, dersom det ikke kan vises til avvikende ansvarsforhold i en salgsavtale. De anbefaler at borettslaget konsulterer OBOS Juridisk i den videre prosessen, for å sikre at alle avtaler mv. blir i henhold til borettslagsloven og annet relevant lovverk.

Borettslaget må i en videre prosess ta stilling til hvilket vedlikeholdsansvar borettslaget ønsker å overføre til den enkelte andelseier, og hvilket ansvar det er naturlig at borettslaget sitter med. Det kan for eksempel gjelde nye takvinduer, utvidede kjellervinduer, våtrom eller brannvegger som blir etablert i tilknytning til utbygde leiligheter. På den ene siden kan det være rimelig å pålegge kostnaden for vedlikeholdet til de som får mulighet å bygge ut. Samtidig kan det være i borettslagets interesse å beholde ansvaret for vedlikehold knyttet til enkelte bygningsdeler, mv, for å sikre at vedlikehold blir gjennomført på en tilfredsstillende måte.

Forsikring

Borettslaget har i dag en forsikring som dekker skader knyttet på ytre bygningsmasse og fellesarealer. Dagens forsikring dekker ikke skader på tak, kun følgeskade for beboere. Hvis det blir vedtatt å selge og bygge ut fellesarealer må borettslaget i samråd med OBOS Juridisk vurdere fordeling av ansvarsforhold knyttet til forsikring.

5.2 Intern forkjøpsrett i borettslaget foran andre OBOS-medlemmer

Søndre Åsen borettslag er en del av boligbyggelaget OBOS. Som medlem i OBOS har man forkjøpsrett ved salg av OBOS-boliger¹¹. Det betyr at uansett hvem som får boligen i budrunden, kan du som OBOS-medlem overta kjøpet til den avtalte prisen hvis du har vært medlem lenger (har lenger ansiennitet) enn kjøperen og du har meldt forkjøpsrett innen fristen. Hvis flere melder seg, er det den med lengst tid som OBOS-medlem, som får tilslaget.

Når en bolig i et OBOS-borettslag skal selges, har de andre andelseierne i borettslaget forkjøpsrett foran øvrige OBOS-medlemmer¹². Dette kalles intern forkjøpsrett, og den trumfer altså den vanlige forkjøpsretten – uansett hvor lang ansiennitet noen som ikke bor i borettslaget måtte ha. Dersom flere i borettslaget vil benytte

¹¹ OBOS – Forkjøpsrett

¹² OBOS – Intern forkjøpsrett

forkjøpsrett, er det normalt hvor lenge du har eid bolig i borettslaget som er avgjørende – og ikke hvor lenge du har vært medlem i OBOS. Den som har eid bolig i borettslaget lengst, får boligen. Reglene om intern forkjøpsrett er også nedfelt i borettslagets vedtekter (pkt. 3-2, nr. 1). Vedtektene utdyper videre at hvis det står mellom flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

5.3 Valg av hvem som får kjøpe / bygge ut

Utredningen viser ulike alternativer for utbygging. I kjelleren er det stort sett gitt hvilke leiligheter som kan ha mulighet til å utvide leiligheten uten en større ombygging av kjellerne, avhengig av om de ligger over egnet og tilgjengelig fellesareal.

For de to utbyggingsalternativene for loftene vil det bare bli mulig for en leilighet pr. oppgang å utvide leiligheten. I dette tilfellet er det nødvendig å etablere rutiner for å avgjøre hvem som skal ha førsterett til å kjøpe og bygge ut loftsarealer, dersom andelseierne i begge toppleilighetene melder interesse. Her vil det være naturlig å følge samme prinsipp som for intern forkjøpsrett, om at lengst ansiennitet som andelseier i borettslaget gir førsterett til å kjøpe og bygge ut loftsarealer.

5.4 Premisser for salg

Arbeidsgruppa anbefaler at det knyttes et krav til kjøp av fellesarealer om at arealet skal brukes til boligutvidelse for tilstøtende leilighet. Muligheten for et mer stabilt bomiljø med tilgang til større boenheter i borettslaget, hvor for eksempel barnefamilier kan bo lengre, er slik arbeidsgruppa ser det en viktig fordel for borettslaget ved et eventuelt vedtak om salg av fellesarealer.

Hvis det skal stilles krav om faktisk utbygging av kjøpt areal, bør det fastsettes en frist for ferdigstilling av utbyggingen. Dette vil redusere perioden med ulemper fra byggearbeider for naboene. Det vil også gjøre det lettere for styret å samkjøre behovet for flytting og ombygging av bodarealer, samt å kontrollere at det solgte arealet er bygd ut i tråd med hensikten. Det må avklares nærmere hvordan og på hvilket tidspunkt betalingen for arealene bør skje, for å sikre at et eventuelt krav om utbygging blir oppfylt.

For noen av dagens beboere i toppetasjene og førsteetasjene vil det ikke være aktuelt/mulig å kjøpe ut arealer i denne omgang. I stedet for å la andeler kjøpe areal for å la dette stå ubrukt fram til man har økonomi eller ønske om å bygge ut, foreslår styret at borettslaget med jevne mellomrom åpner for at beboere kan melde ønske om å kjøpe fellesareal for å utvide leiligheten. Dette bør i så fall skje ved faste intervall (en gang i året, annet hvert år, e.l.), hvor det blir satt en frist for å melde interesse for kjøp. Dette vil gi beboere som ikke bor i topp- eller førsteetasje anledning til å bruke forkjøpsretten dersom de ser en mulighet til å kjøpe en leilighet som har potensiale for utbygging og også for framtidige beboere i borettslaget mulighet til å utvide sine leiligheter. Dette gir et "førstemann til mølla"-prinsipp, uten at noen kan kjøpe og beslaglegge areal på bekostning av naboleiligheten uten å gjennomføre en utbygging.

Senere runder med salg og utbygging av fellesarealer bør følge de prinsippene som blir avklart gjennom denne utredningen og første runde med utbygging, hvis generalforsamlingen går inn for dette.

5.5 Salgsavtale

Det er viktig at salgsavtalen mellom borettslaget og andeler som ønsker å kjøpe og bygge ut fellesareal regulerer alle forhold knyttet til salgspris, endring i fellesutgifter og fellesgjeld, frister og ansvar for tillatelser, gjennomføring av arbeid og for vedlikehold og forsikringer, mv. Her er det naturlig å involvere OBOS Juridisk for å få bistand til å sikre borettslagets og beboeres interesser gjensidig. For øvrig har arbeidsgruppa sett på salgsavtaler som er brukt av andre borettslag som har solgt fellesareal til boligutvidelser. Avtalen Etterstad Nord borettslag bruker virker å ivareta mange av de samme hensynene som er relevante i Søndre Åsen borettslag, og kan brukes som et utgangspunkt for utforming av en salgsavtale her.



6 Utbyggingsprosess

6.1 Videre prosess

Hvis generalforsamlingen stemmer for salg og utbygging av fellesarealer, foreslår arbeidsgruppa at det blir gjennomført en koordinert utbyggingsprosess med en felles prosjektgruppe med utbyggere og eventuelt andre beboere, inkludert et styremedlem. Her kan det være aktuelt å leie inn profesjonell bistand for å gjennomføre videre utredningsoppgaver, da styret ikke har kapasitet til å gjennomføre dette. Kostnader for dette kan dekkes inn av et prosentpåslag på kjøpesummen for fellesarealer (jf. kap. 4.1 og 4.2). På den måten blir kostnadene fordelt på alle framtidige utbyggere, i stedet for de som bygger ut i første omgang eller på borettslaget som helhet må dekke utgiftene.

Prinsippene foreslått i denne utredningen bør ligge til grunn for arbeidet til prosjektgruppa. Arbeidsgruppa foreslår følgende ansvarsfordeling for prosessen fram til utbygging kan starte.

Styrets ansvar:

- Utarbeide en helhetsplan for takvinduer og/eller kjellervinduer som kan forhåndsgodkjennes av Byantikvaren
- Utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging av fellesareal i borettslaget
- Utarbeide en tilstandsrapport for konstruksjonen i byggene
- Utarbeidet en salgsavtale mellom beboer og borettslaget for kjøp av fellesarealer

Utbyggers ansvar:

- Sende søknader til Plan- og bygningsetaten og engasjere de nødvendige rådgivere
- Varsle styret og innhente godkjenning i henhold til vedtektene før søknad om byggetillatelse blir sendt
- Stå for gjennomføring og alle kostnader knyttet til utbygging og/eller tekniske installasjoner på borettslagets fellesarealer
- Innhente eventuelle andre tillatelser

Ytterligere avklaringer som må gjøres:

- Ansvar som påhviler styret
- Ansvar som påhviler utbyggerne
- Ansvar i etterkant av utbygging når det gjelder drift, vedlikehold og forsikring

6.2 Senere utbygging

Arbeidsgruppa anbefaler at borettslaget åpner for at andelseiere på et senere tidspunkt kan melde interesse for å kjøpe og bygge ut fellesarealer, i tråd med de retningslinjer og avklaringer som blir fastsatt i forbindelse med en eventuell første rundt med utbygging. Her bør styret fastsette regler for hvor ofte og på hvilken måte det er mulig å melde interesse, for sikre mest mulig rettferdige og forutsigbare prosesser.

Generalforsamlingen vil stå fritt til å på et senere tidspunkt vedta å stoppe ytterligere salg og utbygging, hvis det skulle bli ønske om dette.

7 Arbeidsgruppas vurdering av fordeler og ulemper for borettslaget og beboere

Fordeler

Økonomi

- Borettslaget har i dag lite fleksibilitet i økonomien og mye gjeld. Det er allerede kjent at det foreligger vedlikeholdsbehov for borettslaget som vil kreve låneopptak (inkludert rehabilitering av bunnledninger) og det er stor sjanse for at det vil bli behov for flere låneopptak i fremtiden ved uforutsette utgifter, rehabilitering eller lignende. Disse økte utgiftene vil føre til at fellesutgiftene må økes. Inntekter fra et salg vil kunne gjøre oss mer rustet økonomisk til dette, ved at vi kan spare opp midler eller redusere nåværende gjeld.
- Inntekter fra salg av fellesareal og økte fellesutgifter som skissert i kap. 4 vil kunne muliggjøre andre prosjekter som vil komme fellesskapet til gode (som utearealprosjektet, bedre/mer sykkelparkering, mv).
- Inntektene fra salg og økte fellesutgifter kan utsette behovet for å sette opp felleskostnadene for borettslaget for alle andeler.

Fellesarealer

- Fellesarealene som er skissert i utbyggingsalternativene i utredningen er i dag lite i bruk eller de har potensiale for en mer effektiv utnyttelse. Disse arealene har i dag et vedlikeholdsbehov, og det er knyttet kostnader til disse. En utbygging vil være en mer effektiv utnyttelse av disse arealene.

Annet

- En utbygging vil gi beboere som ønsker å bli boende i borettslaget lengre, men som trenger mer plass muligheten til det. Det er en stor fordel i et borettslag med høy utskiftning at noen blir boende. Dette kan øke følelsen av eierskap, samhold og gi kontinuitet i arbeid med positive utviklingsprosjekter for borettslaget.
- Man kan også vurdere at muligheten for utbygging generelt kan øke borettslagets attraktivitet når man skal kjøpe/selge leilighet.
- Det er en fordel med ulike leilighetsstørrelser i borettslag der man har intern forkjøpsrett.
- En utbygging vil bidra til å oppfylle de politiske målsetningene i kommuneplanen.

Ulemper

Økonomi

- Det kan påløpe økte vedlikeholds- og forsikringskostnader for borettslaget om arbeid på fellesarealer eller bygningsdeler under borettslagets ansvar ikke utføres godt nok. Dette vil trolig i stor grad dekkes inn av økningen i fellesutgifter som påfaller de andelene som bygger ut.
- Det kan påløpe økte driftskostnader for borettslaget ved installasjon av brannvarslingsanlegg. Også disse dekkes trolig inn av økningen i fellesutgifter.

Fellesarealer

- Ved en utbygging vil man miste muligheten til å bruke tørkeloft på loft og tørkerom i kjeller slik det fremstår i dag. Fellesvaskeriene i kjellerne vil bli mindre.
- Ved alternativ B vil beboere miste noe bodplass på loftet. Ved alternativ A vil det forbli likt som i dag.
- Man kan anse det som en ulempe å måtte bytte plassering av boden og flytte eiendeler. Selve byggingen skal utføres og bekostes av utbygger.
- En utbygging av fellesarealer begrenser mulighetene for å bruke disse til andre fellesfunksjoner i fremtiden.

Annet:

- Det vil være støyende arbeid i byggeperioden. Alt arbeid må skje i henhold til husordensreglene.

8 Referanser

- ¹ Oslo kommune – Loftsveileder revidert mai 2015. Veiledning til plan- og bygningsloven §§ 29-1, 29-2 og 31-1: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134445-1444144514/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Loftsveileder.pdf>
- ² Plan- og bygningsloven: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>
- ³ Direktoratet for byggkvalitet – Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning: <https://dibk.no/regelverk/sak/>
- ⁴ Direktoratet for byggkvalitet – Byggteknisk forskrift (TEK17): <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/>
- ⁵ Borettslaget Etterstad Nord – Utbygging av loft: <http://www.etterstadnord.no/loft.php>
- ⁶ Keyserløkka Øst borettslag – Utbygging av tørkeloft: <https://www.keyserloekkaost.no/nyttig-informasjon/fra-a-til-%C3%A5/utbygging-av-toerkeloft>
- ⁷ Telefonsamtale med styreleder Sølvi Paulsen i Keyserløkka Sør borettslag 21.04.2022
- ⁸ Mailkorrespondanse med styreleder i Etterstad Nord borettslag Vidar Berget 05.04.2022
- ⁹ Mailkorrespondanse med styreleder i Keyserløkka Øst borettslag Stein Bugge 05.04.2022
- ¹⁰ Mailkorrespondanse med styreleder Gunn Heggelund i borettslaget Søndre Åsen kvartal 1 23.04.2022
- ¹¹ OBOS – Forkjøpsrett: <https://nye.obos.no/brukt-bolig/forkjopsrett-brukt-bolig/>
- ¹² OBOS – Intern forkjøpsrett: <https://nye.obos.no/brukt-bolig/intern-forkjopsrett-foran-vanlig-forkjopsrett/>

9 Vedlegg

- Referat fra møte med Byantikvaren 30.09.2021
- Enerhaugen Arkitektkontor – Skisser for eksisterende situasjon og mulige utbyggingsalternativer på loft
- Enerhaugen Arkitektkontor – Notat utbygging kjeller
- Arbeidsgruppa – Skisser fra kartlegging av tilgjengelig areal for omdisponering i kjeller
- Taksthuset – Befaringsnotat Søndre Åsen borettslag



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.25

Selskapsnummer: 44 Selskapsnavn: SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Steffen Hegg ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Julie Rongved Amundsen og Lars-Jacob Kinge er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styre honorar 2024/2025

Styrets godtgjørelse settes til kr 399 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2024/2025

Valgkomiteens samlede godtgjørelse settes til kr 12 600,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ingvill Eidsvåg

☐ Mohammed «Momme» Izadi

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Pernille Toppen Dahl

☐ Siri Mittet

Valgkomitee (kun 3 skal velges)

☐ Even Martinsen

☐ Gina Kennedy

☐ Sara Reitan Jacobsen



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Steffen Hegg

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Mohammed Izadi

Sak 9 Ny nettleverandør

Styret undersøker priser og får tilbud hos andre nettleverandører med sikte på å signere ny avtale med ny leverandør når kontrakten med Telia går ut i november.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Utbygging av ladeinfrastruktur for elbiler

Årsmøtet gir sin tilslutning til at borettslaget gjennomfører utbygging av inntil 65 nye ladepunkter for elbiler

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Beskjæring av de store trærne mellom blokkene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For beskjæring av de store trærne mellom blokkene.

☐ Mot beskjæring av de store trærne mellom blokkene.

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Trærne blir klippet og stelt hvert 3år.

☐ Styret foreslår en inspeksjon av trærne hvert 3. år hvor behovet vurderes av sertifisert arborist.



Sak 12 Forslag om skilt vdr. hundelufting

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For forslag om skilt vdr. hundelufting

☐ Mot forslag om skilt vdr. hundelufting

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Velkommen til Søndre Åsen Borettslag Vennligst ikke luft hunden på eiendommen. Området er privat, og vi ber om at det holdes rent. Takk for at du tar hensyn!

☐ Velkommen til Søndre Åsen Borettslag Vennligst ikke la hunden din gjøre fra seg på eiendommen. Området er privat, og vi ber om at det holdes rent. Takk for at du tar hensyn!

☐ Styrets forslag: Privat område (linjeskift) Vis hensyn – vennligst ikke luft hunden din her

Sak 13 Sammenslåing av andeler

Styret utarbeider felles retningslinjer for søknader om å slå sammen andeler, både for andelseiere som ønsker å gå sammen om å kjøpe en andel, og for andelseiere som ønsker å kjøpe en ekstra andel alene. Andelseiere som søker om sammenslåing, dekker alle kostnader, herunder byggesøknad og tinglysinger.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Salg av areal på loft til utbygging av leiligheter

Generalforsamlingen godkjenner salg og utbygging av loft, forankret i utredning fra 2022. Det vil kun være aktuelt å bygge ut ett loft i hver oppgang i de blokkene der det er mulig, og det er de som eier leiligheten under et av loftene som vil få muligheten til å kjøpe det. Utbygging skal skje i henhold til godkjent byggesøknad og rammevilkår gitt av Plan-og bygningsetaten i Oslo kommune. Styret skal godkjenne planløsning for omdisponering av bodareal før salg av fellesarealer. Alle utgifter bekostes av utbygger, slik som for eksempel opparbeiding av nytt bodareal, søknader og gebyrer. Dersom utbygging utløser krav om brannvarsling i oppgangen, skal dette også bekostes av utbygger. Forslaget gjelder utredningens alternativ B. Ingen beboere, bortsett fra de som bygger ut, skal miste antall boder og alle nye boder skal imøtekomme krav for ekstern bod. Styret får fullmakt til å gjøre ytterligere avklaringer, innhente takst, utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging og inngå salgavtale. Styret får også fullmakt til å bestemme hvordan man skal avgjøre hvem som skal få kjøpe hvis to husstander i samme oppgang er interessert.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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