Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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:	01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2023

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 940 431	10 420 683
Sum inntekter		**10 940 431**	**10 420 683**
Kostnader			
Lønnskostnad		871 975	1 023 812
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		167 799	84 257
Annen driftskostnad		5 300 317	5 505 852
Sum kostnader		**6 340 091**	**6 613 921**
Driftsresultat		**4 600 341**	**3 806 762**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1	979
Sum finansinntekter		**1**	**979**
Annen finanskostnad		1 433 006	1 716 219
Sum finanskostnader		**1 433 006**	**1 716 219**
Netto finans		**-1 433 005**	**-1 715 240**
Ordinært resultat før skattekostnad		**3 167 336**	**2 091 521**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**3 167 336**	**2 091 521**
Årsresultat		**3 167 336**	**2 091 521**
Totalresultat		**3 167 336**	**2 091 521**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 167 336	2 091 521
Sum overføringer og disponeringer		**3 167 336**	**2 091 521**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		544 698	452 768
Sum varige driftsmidler		**15 650 679**	**15 558 749**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**15 650 679**	**15 558 749**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		66 710	72 648
Sum fordringer		**66 710**	**72 648**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 968 972	1 009 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 968 972**	**1 009 981**
Sum omløpsmidler		**2 035 682**	**1 082 628**
SUM EIENDELER		**17 686 362**	**16 641 377**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 000	24 000
Sum innskutt egenkapital		**24 000**	**24 000**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		55 526 504	58 693 840
Sum opptjent egenkapital		**-55 526 504**	**-58 693 840**
Sum egenkapital		**-55 502 504**	**-58 669 840**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71 208 187	73 374 150
Øvrig langsiktig gjeld		875 700	875 700
Sum annen langsiktig gjeld		**72 083 887**	**74 249 850**
Sum langsiktig gjeld		**72 083 887**	**74 249 850**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		747 628	747 373
Leverandørgjeld		312 806	177 750
Skyldige offentlige avgifter		7 684	38 931
Annen kortsiktig gjeld		36 861	97 313
Sum kortsiktig gjeld		**1 104 979**	**1 061 367**
Sum gjeld		**73 188 866**	**75 311 217**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 686 362**	**16 641 377**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2022 778296

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 948 335 050
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 940 431	10 420 683
Sum inntekter		**10 940 431**	**10 420 683**
Kostnader			
Lønnskostnad		871 975	1 023 812
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		167 799	84 257
Annen driftskostnad		5 300 317	5 505 852
Sum kostnader		**6 340 091**	**6 613 921**
Driftsresultat		**4 600 341**	**3 806 762**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1	979
Sum finansinntekter		**1**	**979**
Annen finanskostnad		1 433 006	1 716 219
Sum finanskostnader		**1 433 006**	**1 716 219**
Netto finans		**-1 433 005**	**-1 715 240**
Ordinært resultat før skattekostnad		**3 167 336**	**2 091 521**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**3 167 336**	**2 091 521**
Årsresultat		**3 167 336**	**2 091 521**
Totalresultat		**3 167 336**	**2 091 521**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 167 336	2 091 521
Sum overføringer og disponeringer		**3 167 336**	**2 091 521**

Organisasjonsnr: 948 335 050
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		544 698	452 768
Sum varige driftsmidler		**15 650 679**	**15 558 749**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**15 650 679**	**15 558 749**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		66 710	72 648
Sum fordringer		**66 710**	**72 648**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 968 972	1 009 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 968 972**	**1 009 981**
Sum omløpsmidler		**2 035 682**	**1 082 628**
SUM EIENDELER		**17 686 362**	**16 641 377**
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	55 526 504	58 693 840
Sum opptjent egenkapital	**-55 526 504**	**-58 693 840**
Sum egenkapital	**-55 502 504**	**-58 669 840**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71 208 187	73 374 150
Øvrig langsiktig gjeld	875 700	875 700
Sum annen langsiktig gjeld	**72 083 887**	**74 249 850**
Sum langsiktig gjeld	**72 083 887**	**74 249 850**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	747 628	747 373
Leverandørgjeld	312 806	177 750
Skyldige offentlige avgifter	7 684	38 931
Annen kortsiktig gjeld	36 861	97 313
Sum kortsiktig gjeld	**1 104 979**	**1 061 367**
Sum gjeld	**73 188 866**	**75 311 217**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**17 686 362**	**16 641 377**

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
0.80

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

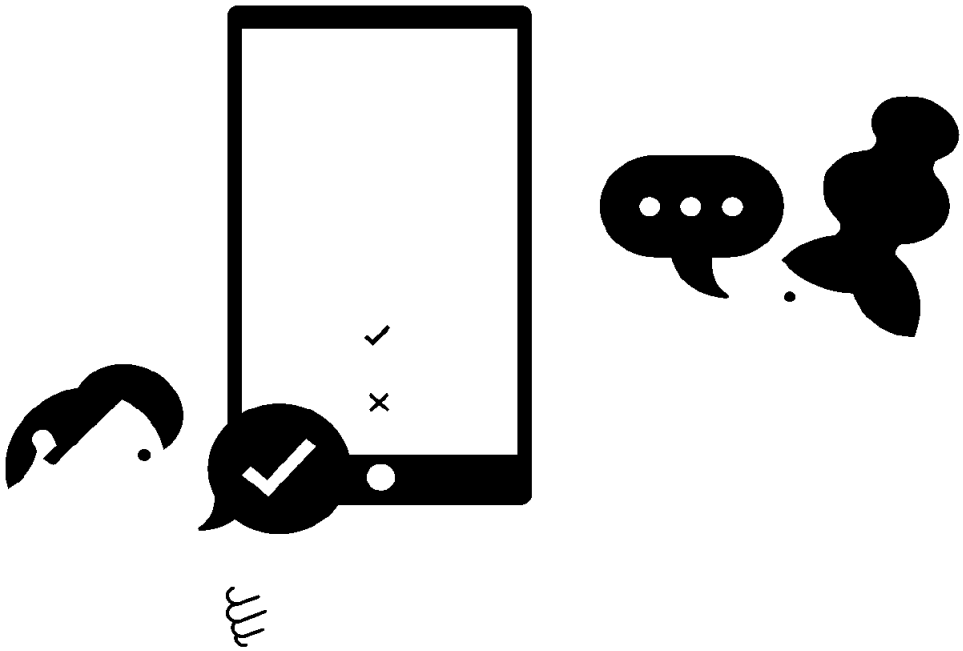
Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

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 2022

Søndre Åsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 10. juni 2022

Selskapsnummer: 44

OBOS

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 7. juni kl. 09:00 og lukker 10. juni 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.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Forslag om utleie av noe disponibelt fellesareal i kjellerne
5. Forslag om maksimalt én (1) parkeringsplass per husstand
6. Salg av fellesarealer til utvidelse av tilstøtende leiligheter
7. Videre utredning av salg og utbygging av fellesarealer i kjeller
8. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Endring av vedtektenes § 8 om styrets sammensetning med mere
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Søndre Åsen Borettslag

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Marit Roland og Nadja Kerstin Raabser valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 4

Forslag om utleie av noe disponibelt fellesareal i kjellerne

Forslag fremmet av:
Mohammad Mehdi Izadi

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med utredning av utbygging la styret 21. mars i år ut pdf-filen *Arbeidsgruppa - Tegninger kjeller* på Vibbo. I den kom det frem at det finnes disponible fellesarealer i kjelleren til alle oppganger unntatt Edvard Griegs allé 8 og 15B .

På side 8 i dokumentet vises det dessuten at størsteparten av de disponible kjellerarealene i Edvard Griegs allé 16 er utleid til én navngitt beboer som formodentlig ikke bor i samme blokk. Utleien er åpenbart avtalt uten at borettslagets andelseiere er blitt forelagt valget om hvorvidt disponible fellesarealer skal leies ut eller ei.

Styret avdekket nogenlunde samtidig at flere beboere har lagt beslag på fellesarealer, fortrinnsvis det store tørkeloftet, i direkte strid med punkt 9 i husordensreglene. Årets styre gjorde deretter en rosverdig innsats med å få alle tørkeloftene tilbakestilt.

Den ureglementerte utleien av kjellerboden i nr. 16 og de flere urettmessige besittelsene av tørkeloftene illustrerer at det allerede finnes beboere i borettslaget med ønske om mer lagringsplass. Et slikt behov vil muligens melde seg for flere hvis forslaget om salg og utbygging av loftsboden(e) og tørkeloftet blir vedtatt, for foruten økonomiske argumenter anføres det sterkt at det er ønskelig med større familier i toppetasjene. I så fall vil disse store familiene – som har gitt avkall på loftsboden sin – være de første til å merke trangen på lagringsplass.

Nå som det med dugnaden er blitt gjort en større opprydning i fellesarealene i kjellerne, har vi en gyllen mulighet til å regulere en liten del av arealet som uansett skal stå tomt, på rettferdig og inntektsbringende vis.

Som eksempel kan nevnes at hvis alle søppelsjakter og tilstøtende rom, i alt 34, blir leid ut til dagens markedspris på Torshov (se cityselfstorage.no), vil det tilføre felleskassen 408.000,- kroner årlig. At 12,5 kvadratmeter lagerplass – à la den som allerede er utleid i Edvard Griegs allé 16 – alene har en tilsvarende årsleie på 57.791,- kroner, sier også noe om verdiene fellesskapet lar gå til spille.

FORSLAG:

Dagens utleie av kjellerboden i Edvard Griegs allé 16 kjennes ugyldig og boden tilbakestilles. Denne boden og alle søppelsjakter og tilstøtende rom som er merket *Disponibelt fellesareal / kan omdisponeres* i pdf-filen *Arbeidsgruppa - Tegninger kjeller* tilgjengeliggjøres ved første anledning for alle andelseiere som ekstra boder mot leie. Muligheten bekjentgjøres i avsnitt 9 av *Husordensregler for Søndre Åsen borettslag* ved at følgende tilføyes:

Borettslaget har 35 kjellerboder som leies ut til beboere. Styret fordeler bodene etter venteliste. For kalenderåret 2022 er månedsleien for vanlig og stor bod henholdsvis 1000 og 4500 kroner. Merk at leiesummen reguleres innen utgangen av november for påfølgende kalenderår, slik at prisen ikke avviker mer enn tyve prosent fra den gjeldende markedsprisen i bydelen. Det er kun andelseiere i borettslaget som kan leie bod. Fremleie er ikke tillatt. Gjensidig oppsigelsestid er én (1) måned fra den første i hver måned. Leide boder følger ikke leiligheten ved salg. Boder som leies ut er ellers underlagt de samme reglene for øvrige boder, og leietaker forplikter seg til å følge disse. For å leie ekstra bod må du sende skriftlig søknad til styret. Søknaden må inneholde følgende informasjon:

1. Andelseiers fulle navn

2. Andelseiers adresse, leilighets- og andelsnummer

3. Andelseiers telefonnummer

4. Andelseiers e-post adresse

5. Hvorvidt det søkes om vanlig eller stor bod

6. Hvorvidt andelseieren allerede leier ekstra bodplass

Styrets innstilling
Styret har undervegs i kartleggingen av fellesarealer høsten 2021 og HMS-runder siste året avdekket flere forhold knyttet til lån og utleie av ekstra bodplass i borettslaget basert på tidligere avtaler med styrer og driftsleder. Styret har gjennom våren diskutert behov for å få oversikt over tidligere avtaler og å ta stilling til hvordan slike ordninger eventuelt skal løses i framtiden.

Styret støtter forslagsstiller i at det bør komme på plass et system som gir alle beboere like muligheter til å leie ekstra bodplass, hvis borettslaget bestemmer seg for at dette er den mest hensiktsmessige måten å utnytte tilgjengelig fellesareal på. Styret mener imidlertid det er behov for å utrede denne saken litt nærmere før generalforsamlingen tar stilling om en ordning med utleie av ekstra bodplass skal innføres. Vi ønsker først å få avklart om det skal gjennomføres videre utredning av muligheter for salg og utbygging av fellesareal i kjellere. Videre er det behov for å kartlegge behov for vaktmesterboder og felles lagring, og hvilket areal som eventuelt kan frigjøres for utleie

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget slik det ligger nå. Styret vil imidlertid jobbe videre med kartlegging av dagens og mulig framtidig bruk av fellesarealer i kjelleren.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 5
Forslag om maksimalt én (1) parkeringsplass per husstand

Forslag fremmet av:
Mohammad Mehdi Izadi

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

BAKGRUNN:

Borettslagets parkeringsregler setter i dag ingen begrensning på antallet parkeringsplasser én andelseier kan leie. Det er heller ingen forbud mot at flere andelseiere fra samme husstand kan leie hver sin parkeringsplass. Videre er det slik at bilen som oppgis i søknaden, ikke trenger å være registrert i ansøkers navn. Derimot kan det utledes av parkeringsreglene 6.4 og 7.1 at den som leier parkeringsplass, har lov til å låne bort plassen til hvem som helst.

I sum betyr dette at én eller flere fra samme husstand kan leie mer enn én av borettslagets 114 parkeringsplasser med hensikt om å stille denne eller disse til disposisjon for utenforstående.

Eksemplet ovenfor er ikke hypotetisk – det forekommer unntaksvis i borettslaget i skrivende stund – og det er en viss fare for at flere tilfeller oppstår i takt med kommunens regulering av gateparkeringen i området.

At én eller flere fra samme husstand leier mer enn én parkeringsplass betyr umiddelbart at andre andelseiere må vente lengre på parkeringsplass. Ventelisten som er oppdatert 4. april 2022 omfatter 29 søkere. Ifølge styret er *ventetiden for parkeringsplass opptil 12 måneder for både vanlig plass og el-bil plass*.

Hvis andelseiere i tillegg benytter smutthullet til å leie parkeringsplasser for siden å låne eller fremleie én eller flere av disse til utenforstående, vil det dessuten på lengre sikt undergrave tanken bak borettslagets parkeringsordning: Et gode forbeholdt andelseierne, men med mulighet for gi naboene en håndsrekning.

FORSLAG:

Følgende punkt tilføyes avsnitt 2 av *Parkeringsregler for Søndre Åsen borettslag*:

"2.4 Hver husstand kan bli tildelt maksimalt én (1) parkeringsplass."

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget til endring i parkeringsreglene. Borettslaget har per i dag lang venteliste for leie av parkering, og styret mener det er rimelig å fordele parkeringstilbudet på flest mulig andeler.

For å sikre en gjennomført og presis ordlyd i parkeringsreglene, foreslår styret en litt annen formulering enn den som er foreslått, hvor ordet «husstand» blir endret til «andel». Det legges til grunn at endringen ikke vil få tilbakevirkende kraft for de som allerede har fått tildelt plasser i henhold til dagens regelverk.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes

Sak 6
Salg av fellesarealer til utvidelse av tilstøtende leiligheter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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,-. Foreløpig versjon av utredningen ble lagt ut på Vibbo 21. mars og diskutert under beboermøtet 30. mars 2022. I etterkant av beboermøtet ble utredningen oppdatert, og endelig versjon ble lagt ut på Vibbo 5. mai 2022.

Styret viser til utredningen for ytterligere informasjon og bakgrunn for saken.

Styrets innstilling
Salg og utbygging av fellesarealer på loft

Styret mener at utredningen i tilstrekkelig grad avklarer de prinsipielle forholdene som er nødvendig og relevante for å ta stilling for eller mot salg og utbygging av fellesarealer på loft. Det er etter styrets vurdering teknisk gjennomførbart og areal tilgjengelig for å kunne gjennomføre salg og utbygging til boligutvidelser mot loft, i tråd med de lover og regler som gjelder for bruksendring til oppholdsareal.

Slik styret vurderer det vil salg og utbygging av fellesarealer på loftene ha store økonomiske fordeler og få ulemper av betydning for borettslaget. Salgsinntektene og økningen i fellesutgifter for utbygde andeler kan bidra til å utsette behovet for å øke fellesutgifter for øvrige andeler ved nye låneopptak, økte driftsutgifter, oppgraderingsprosjekter, mv. Samtidig tilsier erfaringer fra andre borettslag at risikoen for store uforutsette kostnader for borettslaget som følge av en utbygging er liten. Alle påløpte kostnader skal legges på de som bygger ut, og krav til kompetanse og ansvarsbelegging hos de som gjennomfører arbeidet skal sikre at dette blir gjort i henhold til regler og standarder. En depositumsordning kan også bidra til å redusere den økonomiske risikoen for borettslaget knyttet til eventuelle tvistesaker, arbeider som ikke blir ferdigstilt eller utført i henhold til krav og forskrifter, mv.

Styret vurderer videre at det er størst sannsynlighet for et flertall for salg- og utbygging hvis man går for utredningens alternativ A, hvor ingen beboere mister bodareal. Selv om alternativ B gir mulighet for betydelig større inntekter, velger styret derfor å ta utgangspunkt i alternativ A i forslaget til vedtak. Hvis utbyggere gjennom den videre prosjekteringen klarer å komme fram til planløsninger som ivaretar prinsippet om at ingen mister bodplass og samtidig får frigjort mer areal for utbygging enn det som er skissert i utredningen, mener styret dette vil være i tråd med intensjonen i alternativ A. Forslaget til vedtak er formulert med henblikk på dette. Planløsningene må være i tråd med de overordnede føringene som ligger i en helhetsplan som eventuelt skal bli utarbeidet.

De forholdene som utredningen ikke avklarer i tilstrekkelig grad, bør utredes og avklares før salg og utbygging av fellesarealer blir gjennomført. Hvis generalforsamlingen går inn for salg og utbygging av fellesarealer på loft, ber styret om å få fullmakt til å gjøre ytterligere utredninger, utarbeide prinsipielle retningslinjer for utbygging og inngå salgsavtale med andeler som skal kjøpe fellesarealer, i henhold til prinsipper og avklaringer i utredningen fra 05.05.2022. Kostnadene for ytterligere utredninger skal innarbeides i et prosentpåslag på salgssummen for fellesareal, for å fordele kostnadene på alle framtidige utbyggere og ikke belaste borettslagets økonomi ytterligere. Størrelsen på prosentpåslaget blir fastsatt når styret har fått mer oversikt over hvilke kostnader det videre arbeidet vil gi.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **for** salg og utbygging av fellesarealer på loft, med et omfang som ivaretar prinsippet om at ingen skal miste merkbart bodareal. Styret mener det er hensiktsmessig at utbyggere får mulighet til å utarbeide planløsninger som frigjør mer areal enn det som er skissert i utredningen, så lenge det ivaretar prinsippet om å ivareta bodareal samt andre tekniske krav som følger av utredningen.

Forslag til vedtak
Godkjenner salg og utbygging av fellesarealer på loft.Søndre Åsen borettslag går inn for å selge fellesareal på loft for boligutvidelse av én leilighet i hver oppgang. Planløsningen for kjøpearealet skal ivareta prinsippet om at ingen beboere skal miste merkbart bodareal. Kjøper innlemmer areal for egen loftsbod i kjøpearealet. Styret får fullmakt til å gjøre ytterligere utredninger og avklaringer, utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging og inngå salgsavtale inkludert avtale om kostnadsfordeling med andeler som skal kjøpe fellesareal, mv, i henhold til prinsipper og avklaringer i utredningen fra 05.05.2022.

Vedlegg
2. Utredning salg og utbygging fellesarealer.pdf

Sak 7

Videre utredning av salg og utbygging av fellesarealer i kjeller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mener det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap til at borettslaget på nåværende tidspunkt kan vedta salg og utbygging av fellesareal i kjeller. Problemstillingene og avklaringene knyttet til utbygging i kjellere er mer komplisert enn for loftene, både når det gjelder teknisk gjennomføring og fordi arealdisponeringene er mindre sammenlignbare mellom de ulike blokkene og hver oppgang vil måtte vurderes individuelt. Hvis borettslaget skal kunne ta en forsvarlig beslutning er det blant annet behov for mer kunnskap knyttet til byggtekniske forhold, felles teknisk infrastruktur, tilgjengelig areal og muligheter for ombygging.

Dagens styre har ikke hatt kapasitet til å gjennomføre en slik utredning, og det antas at det vil bli behov for å leie inn bistand både til utredning og for faglig rådgivning. Foreløpige pristilbud fra selskaper med kompetanse til å gjennomføre utredningene viser at kostnadsrammen for en videre utredning kan komme på rundt 400.000 kr. Basert på økonomien i borettslaget og de vedlikeholdskostnadene som vil påfalle borettslaget det kommende året, mener styret det på nåværende tidspunkt ikke er forsvarlig å vedta en videre utredning med en slik kostnadsramme. Styret innstiller derfor på at generalforsamlingen ikke setter av midler til videre utredning av salg og utbygging i kjellere på nåværende tidspunkt. Hvis den økonomiske situasjonen bedrer seg framover, kan det være aktuelt å løfte saken opp igjen for ny avstemming på en senere generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget om utredning av salg og utbygging av fellesarealer i kjeller på nåværende tidspunkt. Basert på økonomien i

borettslaget og de vedlikeholdskostnadene som vil påfalle borettslaget de kommende årene, mener styret det på nåværende tidspunkt ikke er forsvarlig å vedta en videre utredning med den skisserte kostnadsrammen på 400 000 kr.

Forslag til vedtak
Godkjenner videre utredning av muligheter for salg og utbygging av fellesarealer i kjeller. Søndre Åsen borettslag vedtar å gjennomføre en videre utredning av muligheter for salg og utbygging av fellesareal i kjeller. Styret får fullmakt til å gjennomføre utredningen i tråd med behovene som er belyst i utredningen fra 05.05.2022 og andre forhold som måtte dukke opp undervegs i arbeidet. Det settes av en økonomisk ramme på inntil 400 000 kr for å dekke behovet for ytterligere utredninger og faglig rådgivning.

Sak 8

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak
Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 9

Endring av vedtektenes § 8 om styrets sammensetning med mere

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å melde inn dette endringsforslaget for å fastsette det som er praksis per i dag vedrørende styrets sammensetning og arbeidsmåte.

Videre ser styret at det kan være nyttig å ha regler for håndtering av fratreden av et av styrets medlemmer.

Styrets innstilling
Styret mener at vedtektenes § 8-1 skal være:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2-1) Styreleder velges for to år.

(2-2) Styremedlemmer velges for to år.

(2-3) Varamedlemmer velges for ett år.

(2-4) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(2-5) Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden skal det gjenværende styret bestemme om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for velge en erstatter innen 30 dager. Hvis ikke trer nestleder inn som leder, og varamedlem, bestemt ved loddtrekning, inn som fullverdig medlem i den respektive rollen inntil neste generalforsamling. Styret skal innstille på at erstatter enten sitter ut den opprinnelige perioden til den som erstattes, eller til en ordinær generalforsamling innen to år fra valget.

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

(4) Varamedlemmer innkalles til alle møter og har talerett. Dersom et styremedlem har meld frafall og begge vara er til stede skal det avgjøres ved loddtrekning hvem som skal ha stemmerett i det enkelte møtet.

Forslag til vedtak
Forslag til endring godkjennes

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000. Beløpet følger av en beregning foretatt av OBOS, hvor godtgjørelsen på landsbasis tilsvarer NOK 1500,- per andel i gjennomsnitt.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 360 000

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øystein Worpvik

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabet Lie Hansen
- Marlene Haraldstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mohammed Izadi
- Sigrid Johanne Bøckman

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Alva Thylen
- Simen Plassgård Røe

- Thea Ericson Aarnes

Vedlegg
1. VALGKOMITEENS innstilling.pdf

Sak 12

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:

- Øystein Siversten Sørvig

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elisabet Lie Hansen

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Worpvik	Hans Nielsen Hauges Gt 33
Styremedlem	Sigrid Johanne Bøckman	Edvard Griegs Allé 5
Styremedlem	Cathrine Finnema	Edvard Griegs Allé 12
Styremedlem	Elisabet Hansen	Edvard Griegs Allé 14
Styremedlem	Mildrid Elvik Svoen	Edvard Griegs Allé 19 B
Varamedlem	Torstein Bremset	Øst-Modumveien 1147
Varamedlem	Kristine Wasrud	Edvard Griegs Allé 15 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Arne Fagersten	Edvard Griegs Allé 15 A
Varadelegert	
Elisabet Hansen	Edvard Griegs Allé 14

Valgkomiteen

Mona Christiansen	Edvard Griegs Allé 15 B
Britt Medalen Nilsen	Edvard Griegs Allé 15 A
Simen Plassgård Røe	Edvard Griegs Allé 11 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Søndre Åsen Borettslag
Borettslaget består av 240 andelsleiligheter.
Søndre Åsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948335050, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Edvard Griegs Alle 1-19 B
Edvard Griegs Alle 6-16
Hans Nielsen Hauges Gt 31
Sigurd Lies Gt 17-23
Roveruds Gt 13-15
Hans Nielsen Hauges Gt 33

Gårds- og bruksnummer:
224 249 351

Første innflytting skjedde i 1952. Tomten, kjøpt i 1986 er på 25 184 m2.Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Søndre Åsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Borettslagets revisor er Price waterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

2021 ble et noe uvanlig år da nytt styre måtte velges kort tid etter at ordinær generalforsamling var avholdt. Dette gjorde året noe kort, og lærekurven bratt for et nesten helt ferskt styre.

Styret har holdt månedlige møter, første mandag i måneden gjennom året. Noen tilleggsmøter har blitt avholdt ved behov.

Hovedfokus for styret har vært oppfølging av forrige årsmøtes vedtak om utredning av hvorvidt fellesarealer borettslaget besitter kan og bør selges til tilstøtende leiligheter for utvidelse av boenheten.

Det har blitt gjennomført en HMS-runde som har avdekket noen oppfølgingspunkter. Disse har blitt håndtert av styret og/eller driftsansvarlig.

Driftsansvarlig har sagt opp sin fulle stilling med virkning fra august 2021, men ønsket å kunne jobbe videre med en mer uavhengig tilknytning. Tommy har derfor fått kontrakt som enkeltmannsforetak, og har fast oppmøte hver fredag.

Det er fremforhandlet og inngått avtale med Vaktmesterkompaniet AS om drift og vedlikehold av utearealene: herunder brøyting og strøing om vinteren og klipping av gress og stell av øvrig grøntareal om sommeren.

Det har blitt gjennomført en inspeksjon av bunnledningene i alle gårdene med kamera. Dette har avdekket mangler som viser at det vil bli behov for omfattende utbedringer de kommende årene.

Det er fra juni 2021 inngått avtale med Telia (Get) om bredbånd og TV.

Det er innhentet tilbud på installering av felles brannvarslingsanlegg, men kjøp er utsatt grunnet mulige tilleggskrav som vil kunne følge dersom det blir vedtatt at det kan bygges ut på loft.

Styret har fortsatt arbeidet med å utrede muligheten for å bygge bedre uteområder – Utearealprosjektet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 10 940 431.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader/parkeringsleie.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 340 091.

Resultat
Årets resultat på kr 3 167 336 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 930 703 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000 til ordinær drift og vedlikehold.

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

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Åsen Borettslag.

Lån
Søndre Åsen Borettslag har 2 lån:
Handelsbanken: Rente 1,95% flytende rente, Innfridd 30.07.2045.
Husbanken: Rente 3,76% fast rente frem til 01.07.2024. Innfridd 01.07.2029.

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

Forretningsførerhonorar
Obos har økt sitt forretningshonorar med 2,5% for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Søndre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Søndre Åsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 rettvisende 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

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

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**21 261**	**521 964**	**21 261**	**930 704**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 167 336	2 091 521	2 356 340	3 475 820
Tilbakeføring av avskrivning	14	167 799	84 257	10 000	10 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-259 729	-527 796	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	62 475 000	64 023 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-64 640 963	-66 171 685	-3 163 000	-3 267 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**909 443**	**-500 703**	**-796 660**	**218 820**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**930 703**	**21 261**	**-775 399**	**1 149 524**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 035 682	1 082 628
Kortsiktig gjeld	-1 104 979	-1 061 367
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**930 703**	**21 261**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 629 652	10 348 524	10 364 000	11 463 000
Ladepunkt		27 379	1 028	0	0
Andre inntekter	3	283 400	71 131	40 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 940 431**	**10 420 683**	**10 404 000**	**11 473 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-481 975	-663 812	-700 000	-500 000
Styrehonorar	5	-390 000	-360 000	-360 000	-360 000
Avskrivninger	14	-167 799	-84 257	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-11 465	-9 795	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-200 435	-195 545	-195 500	-200 435
Konsulenthonorar	7	-121 686	-146 665	-10 000	-10 000
Kontingenter		-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Drift og vedlikehold	8	-387 703	-736 912	-800 000	-800 000
Forsikringer		-624 805	-531 533	-549 000	-650 000
Kommunale avgifter	9	-2 018 991	-1 975 875	-1 992 000	-2 058 585
Garasjer		-50 672	-12 254	-6 000	-40 000
Energi/fyring		-168 924	-120 474	-185 000	-185 000
TV-anlegg/bredbånd		-787 483	-1 031 522	-1 100 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-880 152	-691 278	-650 000	-650 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 340 091**	**-6 613 921**	**-6 621 500**	**-6 628 020**
DRIFTSRESULTAT		**4 600 341**	**3 806 762**	**3 782 500**	**4 844 980**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1	979	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-1 433 006	-1 716 219	-1 431 160	-1 374 160
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 433 005**	**-1 715 241**	**-1 426 160**	**-1 369 160**
ÅRSRESULTAT		**3 167 336**	**2 091 521**	**2 356 340**	**3 475 820**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 167 336	2 091 521		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 910 825	12 910 825
Tomt		2 195 156	2 195 156
Andre varige driftsmidler	14	544 698	452 768
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 650 679**	**15 558 749**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		62 160	68 098
Andre kortsiktige fordringer	15	4 550	4 550
Driftskonto OBOS-banken		1 790 815	831 032
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 918	17 251
Sparekonto OBOS-banken		682	681
Innestående i andre banker		161 557	161 017
SUM OMLØPSMIDLER		**2 035 682**	**1 082 628**
SUM EIENDELER		**17 686 362**	**16 641 377**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 240 * 100		24 000	24 000
Udekket tap	16	-55 526 504	-58 693 840
SUM EGENKAPITAL		**-55 502 504**	**-58 669 840**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	71 208 187	73 374 150
Borettsinnskudd	18	867 000	867 000
Annen langsiktig gjeld		8 700	8 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**72 083 887**	**74 249 850**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		312 806	177 750
Skyldige offentlige avgifter	19	7 684	38 931
Påløpte renter		198 824	218 311
Påløpte avdrag		548 804	529 062
Annen kortsiktig gjeld	20	36 861	97 313

SUM KORTSIKTIG GJELD	**1 104 979**	**1 061 367**	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**17 686 362**	**16 641 377**	
Pantstillelse	21	92 372 300	92 372 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2022
Styret i Søndre Åsen Borettslag

Øystein Worpvik/s/ Sigrid Johanne Bøckman/s/ Cathrine Finnema/s/

Elisabet Hansen/s/ Mildrid Elvik Svoen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	10 119 385
Parkering	516 800
Leie parkering 2020	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 637 385**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 733
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 629 652**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger/vaskeri	9 700
Utleie lokale	600
Nettinnbetalinger	7 800
Nøkler	9 000
Tilskudd fra OBOS gir tilbake	240 000
Utleie lokale	16 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**283 400**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-307 177
Påløpte feriepenger	-36 861
Arbeidsgiveravgift	-107 755
Pensjonskostnader innskudd	-30 182
SUM PERSONALKOSTNADER	**-481 975**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,8 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-
ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 390 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 465.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 836
Bjørbekk & Lindheim AS, endring av landsskapsplan	-5 400

Enerhaugen Arkitektkontor AS	-100 000
Taksthuset v/Tronsen AS	-3 200
SUM KONSULENTHONORAR	**-121 686**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-61 929
Drift/vedlikehold VVS	-96 124
Drift/vedlikehold elektro	-71 692
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 021
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 653
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 504
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 642
Kostnader dugnader	-12 138
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-387 703**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 072 874
Feieavgift	-51 300
Renovasjonsavgift	-894 817
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 018 991**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-38 797
Skadedyrarbeid	-10 884
Diverse leiekostnader/leasing	-54 131
Driftsmateriell	-94 260
Lyspærer og sikringer	-7 309
Vaktmestertjenester	-88 000
Renhold ved firmaer	-346 670
Snørydding	-101 450
Andre fremmede tjenester	-5 083
Kontor- og datarekvisita	-3 771
Trykksaker	-37 477
Andre kontorkostnader	-4 960
Telefon, annet	-10 719
Porto	-3 910
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 724
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-65 762
Bank- og kortgebyr	-3 086

Velferdskostnader		-160
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-880**	**152**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
SUM FINANSINNTEKTER	**1**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-525	456
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-513	864
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-392	886
Renter på leverandørgjeld		-800
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 433**	**006**

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	-3	700		
Avskrevet i år	-3	700		
			11	099
Sandsilo				
Tilgang 2014	55	000		

Avskrevet tidligere	-54 999		
			1
Traktor m/utstyr			
Tilgang 2012	336 250		
Avskrevet tidligere	-336 249		
			1
Sykkelbod			
Tilgang 2020	295 297		
Avskrevet i år	-29 530		
		265	767
Sykkelparkering/stativ			
Tilgang 2021	175 054		
Avskrevet i år	-35 011		
		140	043
Ladebokser elbil			
Tilgang 2020	214 000		
Avskrevet tidligere	-71 333		
Avskrevet i år	-71 333		
		71	333
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2021	84 675		
Avskrevet i år	-28 225		
		56	450
Avfallsbrønn			
Tilgang 2012	2 282 033		
Avskrevet tidligere	-2 282 032		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**544**	**698**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-167**	**799**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Depositum Sinsensgarasjene tidligere år	4	550
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4**	**550**

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. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-64 023 000	
Nedbetalt tidligere	1 355 106	
Nedbetalt i år	62 667 894	
		0
Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2021	-62 475 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	882 431	
		-61 592 569
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2024.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,77 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2004	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	13 293 744	
Nedbetalt i år	1 090 638	
		-9 615 618
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-71 208 187**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-863 600
Opprinnelig 1995	-3 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-867 000**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 684
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 684**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-36 861
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-36 861**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	867 000
Pantelån	71 208 187
Påløpte avdrag	548 804
TOTALT	**72 623 991**

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

Bygninger	12 910 825
Tomt	2 195 156
TOTALT	**15 105 981**

Annen informasjon om borettslaget

Styret
Styret har kontor i felleslokalene, Edvard Griegs allé 8. Styret og vaktmester har felles postkasse i Edvard Griegs allé 8. Styrets e-postadresse er: sondreasen@styrerommet.no.

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

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

Renhold
Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

Parkering
Borettslaget har 115 nummererte parkeringsplasser, hvorav 27 vil ha lademulighet i utgangen av 2021. Driftsansvarlig fordeler parkeringsplassene etter venteliste. All leie og evt. bytte av parkeringsplass i borettslaget meldes til driftsansvarlig via vibbo eller brev.

Grunnprisen for fast parkeringsplass er kr 400,- pr mnd. Tillegg for lademulighet er kr 200,- pr mnd, samt eget lade abonnement på kr 49,- pr mnd.

Det er motorvarmer på noen plasser, disse vil avvikles på sikt. Strømuttaket på plassene med motorvarmer skal kun brukes til motorvarmer, og er dermed ikke tillatt til kupevarmer. Det er ikke tillatt å videreleie tildelt parkeringsplass i borettslaget.

Plassen må sies opp til styret ved flytting.

Parkeringskontroll
VestPark AS tok parkeringskontrollen i borettslaget etter Europark fra mai 2020. Det ble i den sammenhengen satt opp nye skilt for hele området.

Du kan lese om gjeldende p-regler i borettslaget på borettslagets hjemmeside: https://vibbo.no/sondre-asen/tema/parkering

Skiltene informerer om hvor lenge det er lov å stå der.

Merk at all parkering på grøntarealene medfører direkte parkeringsbot.
Nøkler/skilt
Bestilling og betaling gjøres via nettsiden til borettslaget.
https://vibbo.no/sondre-asen/tema/nokkel-bestilling
eller pr telefon på 977 01 039.

Skilt til ringetablåer (ringeklokke)
Bestilling av skilt/merking av ringeklokke gjøres ved henvendelse til driftsansvarlig som også monterer skiltene.

Postkasseskilt bestiller av beboer
Se borettslagets nettside for type og størrelse, samt leverandør hvor vi har en avtale.
https://vibbo.no/sondre-asen/tema/postkasseskilt

Tilhengerleie
Borettslaget eier en tilhenger som disponeres av vaktmester på dagtid, som kan leies av andelseiere ved behov. Tilhengeren kan leies for kr. 200 pr. dag (med et depositum på kr. 200) og utleie avtales med vaktmesteren, se https://vibbo.no/sondre-asen/tema/leie-av-tilhenger for mer informasjon.

Dørtelefonanlegg
Det ble installert nytt dørtelefonanlegg i borettslaget i 2015-2016, som er levert av Smart Connection. Anlegget har kamera ved inngangen, slik at beboerne har mulighet til å installere monitor i leiligheten, med mulighet får se hvem som ringer på. De som ikke allerede har fått montert skjerm og som ønsker det må kontakte Smart Connection, Gneisveien 8, 2020 Skedsmokorset, Tlf: 40 00 29 90, e-post; post@smartconnection.no. Det er hver enkelt andelseier som bærer kostnadene for dette selv.

Vaskeri
Fellesvaskeriene er i Edvard Griegs allé 3, 6, 11 og 14 og i Sigurd Lies gate 19, og de skal brukes i henhold til gjeldende regler (se oppslag). Vaskeriene har kort- og myntautomater. Det er tørketromler og tørkerom der.
Vaskemaskinene i Sigurd Lies gate tar mynter, mens de andre maskinene og de nye tørketromlene betjenes med kort, som fås kjøpt av driftsansvarlig. Henvendelser om ordningen og ellers om vaskeriene skjer til vaktmester, helst via vibbo, han er også tilgjengelig på telefon og e-post.
Det må fremdeles reserveres vasketider. Alle som bruker vaskeriene plikter å holde det rent og ryddig der, jf. oppslag i vaskeriene. Vi må spesielt be folk respektere vasketidene og avvikle reservasjon dersom oppsatt tid ikke benyttes.
Vaskekort utleveres først når det gamle kortet er returnert.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1436971. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Søndre Åsen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

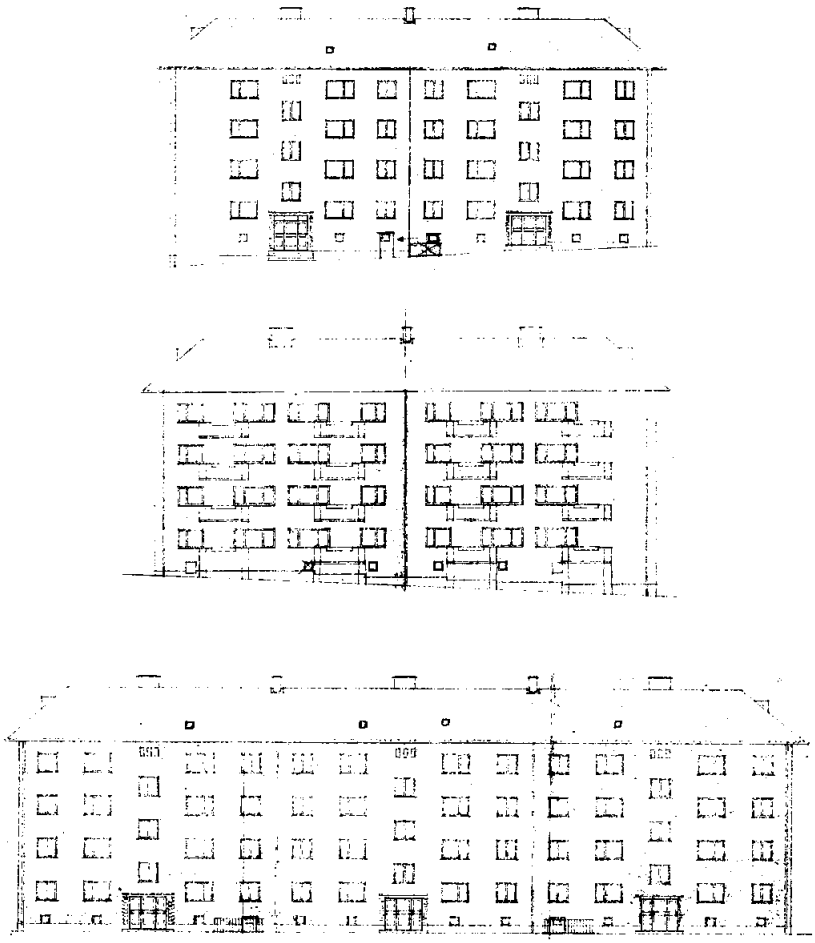
Kabel-TV
Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabiliterin

2021	Bygd og ferdigstilt to sykkelskur, ventilasjonsrens, inspeksjon av bunnledning.	
2020	Oppgradert EL-anlegg og infrastruktur for 27 EL-bilplasser. Fjernet 34 kabelstrekk mellom blokkene. Opprettet en ny p-plass, samt merket opp p-plasser på nytt. Malt vegger, tak og gulv i vaskeriene oppgradert toalettrom.	
2019	Byttet lampene i alle oppgangene til sensorstyrt led, med nattlys, og utført vedlikehold på sandfangkummer og kloakk til det kommunale bakkenettet og byttet samtlige kumlokk. Montert smekklås på alle ytterdørene i borettslaget. Fylt på med 27tonn sand på lekeplassen.	
2018	Beskjæring og vedlikehold av trærne i borettslaget. Utplassert pallekarmer på fellesområdet for beboerne.	
2016	Gjennomført fasade og	balkongrehabilitering av alle blokker.
2015	Nytt tak i Sigurd Lies gate	
2014	Oppstart rehabilitering alle fasader	og balkonger i borettslaget. Videreført og avsluttet innvendig rehabilitering av alle fyringspiper, og alle pipetopper over tak er blitt byttet ut.
2013	Utskifting av alle lofts-og kjellerdører	til nye selvlukkende dører som er brannklassifisert i henhold til dagens krav. Innvendig rehabilitering av alle fyringspiper, og alle pipetopper over tak er blitt byttet ut.
2012	Innstallert brannsvarslingsanlegg	i de to 5-etasjesblokkene. Det har blitt etablert nytt nedgravd avfallsanlegg.
2011	Videreført og avsluttet utbedring av	defekte varmekalber. Påbegynt piperehabilitering. Videreføres i 2012.
2010	Påbegynt utbedring av baderom	med defekte varmekabler som følge av funksjonssvikt. Fortsetter 2011.
1990 - 2008	Gjennomført vedlikeholdsarbeid:	- 2008: Det ble fjernet løs puss og mur fra samtlige balkonger for å hindre at løse materialer faller ned og skader noen, i henhold til Vedlikeholdsnøkkelen. - 2007: Rens av alle ventiler og luftekanaler i borettslaget med tanke på å bedre ventilasjonen. Det ble også

gjennomført brannverninspeksjon hos alle beboere der røykvarslere og brannslukkingsapparat ble kontrollert og defekte apparater skiftet ut.

- 2006: Dette året ble det opparbeidet en inngjerda forskriftsmessig leikeplass med godkjente apparater og sandkasse i tilknytning til borettslagets miljøtun.
- 2005: Full oppussing av alle oppgangene i borettslaget, med maling av tak, vegger, utforinger og listverk, terrazzorens og -behandling, ny lysarmatur med følere, nye postkasser og oppslagstavler, nye ringeknapper og nye dørtelefonanlegg, med mulighet for video.
- 2003 2004: Opprustning av vaskeriene med nye vaskemaskiner med innebygde sentrifuger i alle vaskeriene og nye tørketromler i to av vaskeriene (Edv. Griegs allé 14 og Sig. Lies gate 19).
- 2002 2004: Totalrehabilitering av vannrør, avløp og våtrom (VAV-prosjektet).
- 2001: Opparbeid av standplasser og nye søppelhus. Det ble plassert ut sykkelstativer ved alle blokkene, med plass til 60 sykler.
- 1999: Alle gamle kjellerdører fra oppgang ble erstattet med nye.
- 1999: Alle oppgangsvinduer (ikke de små aller øverst) ble skiftet ut, bortsett fra i Sigurd Lies gate, der de ble byttet ut i 1997.
- 1999: Alle vinduer, balkongdører og takutspring i borettslaget ble malt.
- 1998: Uttrekksledningene (kloakkrørene) fra blokkene ble trukket om.
- 1994 1995: Hele det elektriske anlegget ble rehabilitert.
- 1990 1998: Takene på alle blokkene i borettslaget er omlagt i denne tidsperioden.



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

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 økonomisk 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 byggteknisk 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 blir noe redusert (se kap. 3.5). Styret ser at dette ikke er i tråd med det grunnleggende premisset vi stiller innledningsvis, men har likevel valg å ta dette med som et alternativ, for å vise hvordan en slik løsning eventuelt vil se ut samt hvilke økonomisk 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 byggtekniske 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 byggteknisk, takstfaglig og juridisk kompetanse.

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Enerhaugen Arkitektkontor AS ble innleid for å bistå med byggtekniske 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, interntrapp, 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 bygningsmasse[1]. 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 loftsveileder[1] 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 taktekking 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 kortside (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 bygningsloven[2] (PBL), byggesaksforskriften[3] (SAK10) og byggteknisk forskrift[4] (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 m^2 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 – Byggteknisk 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.
- Interntrapp 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 salgsavtalen (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 arkitektenes 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 utnytting 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 m^2 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 arbeidsgruppa 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 loftarealene 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.

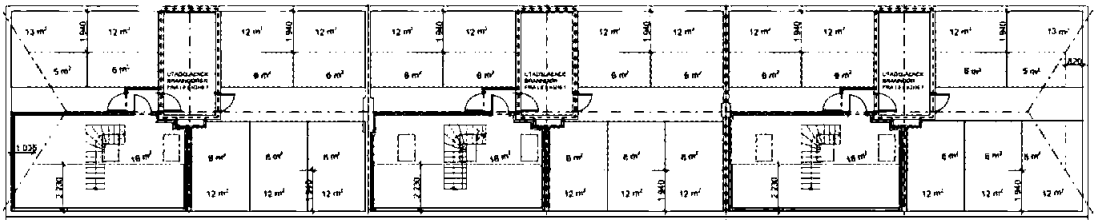
Konstruksjonen og det tilgjengelige arealet på loftene er i hovedsak likt mellom de de ulike blokkene i borettslaget, med noen variasjoner mellom tre ulike bygningstyper. Arkitekten har derfor laget en prinsippskisse for hver av bygningstypene vi har i borettslaget (se vedlagte skisser for nummerering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

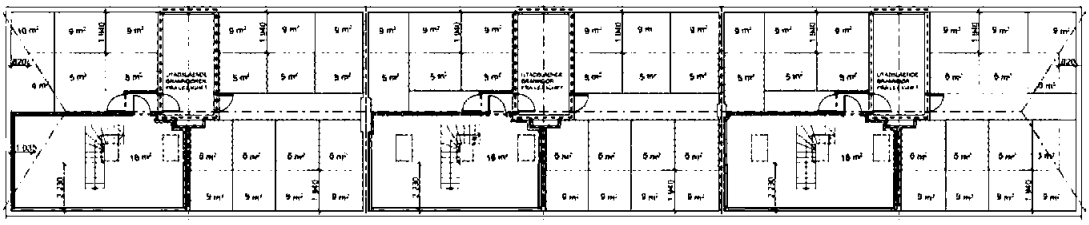
Løsningene som er tegnet inn i skissene vil kunne speilvendes, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet og bodene omplasseres tilsvarende på motsatt side. For loftsarealene har arkitekten vurdert og skissert to alternative løsninger for omfang av utbygging (se vedlegg for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

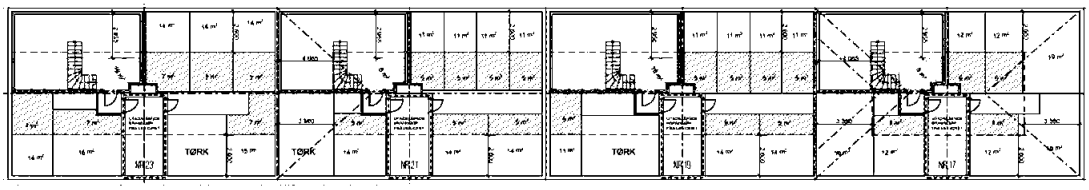


Figur 1. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i blokker med fire etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over endeleilighetene, på 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 blokka, men tilsvarende mer gulvareal under skråtaket (se Figur 3).

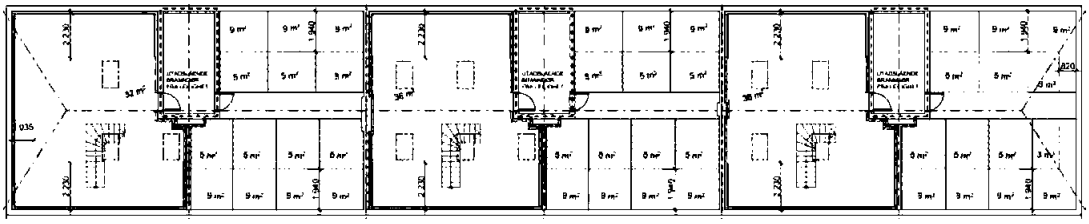


Figur 3. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i Sigurd Lies gate. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over leilighetene som ligger ved 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).

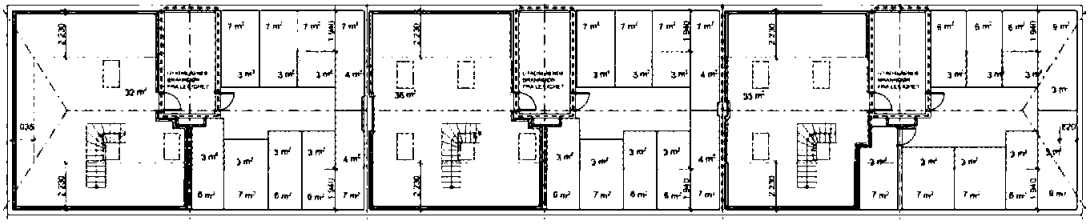
Alternativ B – Utbygging av hele arealet på den ene siden av oppgangen

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 økonomisk 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 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).

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 m²	104 m²
Edvard Griegs allé 5-7B (Bygg 4)	3	52 m²	104 m²
Edvard Griegs allé 9-11B (Bygg 3)	3	52 m²	104 m²
Edvard Griegs allé 13-15B (Bygg 2)	3	52 m²	104 m²
Edvard Griegs allé 17-19B (Bygg 1)	3	52 m²	104 m²
Edvard Griegs allé 6-8 (Bygg 8)	2	34 m²	68 m²
Edvard Griegs allé 10-12 (Bygg 9)	2	34 m²	68 m²
Edvard Griegs allé 14-16 (Bygg 7)	2	34 m²	68 m²
Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (Bygg 6)	2	34 m²	68 m²
Roveruds gate 13-14 (Bygg 10)	2	34 m²	68 m²
Sigurd Lies gate (Bygg 11)	4	48 m²	96 m²
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 utnytting 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 m²
Edvard Griegs allé 5-7B (Bygg 4)	0	0 m²
Edvard Griegs allé 9-11B (Bygg 3)	2	50 m²
Edvard Griegs allé 13-15B (Bygg 2)	0	0 m²
Edvard Griegs allé 17-19B (Bygg 1)	0	0 m²
Edvard Griegs allé 6-8 (Bygg 8)	1	34 m²
Edvard Griegs allé 10-12 (Bygg 9)	1	34 m²
Edvard Griegs allé 14-16 (Bygg 7)	2	50 m²
Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (Bygg 6)	0	0 m²
Roveruds gate 13-14 (Bygg 10)	1	32 m²
Sigurd Lies gate (Bygg 11)	1	40 m²
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 detatljerte 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. m^2 for lofts- og kjellerarealene i borettslaget. Taksthuset AS har i sin rapport estimert en salgspris pr. m^2 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. m^2 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 takstvurderinger[5]. Keyserløkka Øst borettslag[6] og Keyserløkka Sør borettslag[7] 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 utbyggig 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 Nord[8]
- Keyserløkka Øst[9]
- Keyserløkka Sør[7]
- Søndre Åsen Kvartal 1[10]

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 utforutsette kostnader eller uheldige situasjoner i forbindelse med utbyggingene i noen av borettslagene. Alle stiller krav om at utbyggere 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 utbyggere 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 salgspris og inntekter fra fellesutgifter pr. m^2 er i henhold til estimatene i kap. 4.1. Estimatene 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. Estimater 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 boenhetene velger å kjøpe fellesareal for å bygge ut.

	Antall enheter	Andel utbygde enheter	Estimert salgspris 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. Estimater for samlet salgsinntekt for borettslaget, avhengig av hvor stor andel av de aktuelle boenhetene 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. Estimater 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. m²	Loft - halve ene siden (Alt A)		Loft - hele ene siden (Alt B)		Kjeller	
				BRA (m²)	Sum	BRA (m²)	Sum	BRA (m²)	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. Estimater 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. Estimater 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-boliger[11]. 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-medlemmer[12]. 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.keyserlokkaost.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

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING 2022 ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2022 – 2024:

Øystein Worpvik

Hans Nielsen Haugesgate 33, 0481 Oslo

oystien.worpvik@gmail.com

97 11 35 19

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2022-2024

Elisabet Lie Hansen (gjenvalg)

Edvard Griegs allé 14, 0479 Oslo

elisabetliehansen@hotmail.com

97 70 36 82

Marlene Haraldstad

Sigurd Lies gate 19, 0479 Oslo

tilmarlene87@gmail.com

47 23 44 13

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2022 - 2023:

Sigrid Johanne Bøckman

Edvard Griegs allé 5, 0479 Oslo

sigrid.bockman@gmail.com

402 38 732

Mohammed «Momme» Izadi

Edvard Griegs allé 15a, 0479 Oslo

djmomme@gmail.com

91 71 59 01

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2022 - 2023:

Thea Ericson Aarnes

Roveruds gate 15, 0479 Oslo

theaericson@gmail.com

452 85 326

Alva Thylen

Edvard Griegs allé 15 A, 0479 Oslo

alva@spirestudio.no

968 37 238

Simen Plassgård Røe (gjenvalg

Edvard Griegs allé 11 B, 0479 Oslo

simen.roe@gmail.com

971 77 328

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTE TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN 2022 - 2023:

Delegert:

Øystein Siversten Sørvig

Edvard Griegs Alle 7b

0479 Oslo

Varadelegert:

Elisabet Lie Hansen

Edvard Griegs allé 14, 0479 Oslo

elisabetliehansen@hotmail.com

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2022 – 2024:

ØYSTEIN WORPVIK (født 1972)

Øystein er statsviter og seniorrådgiver i Utenriksdepartementet. Han har vært utstasjonert ved ambassadene i Islamabad, Kiev, Hanoi og Accra, hvor han har ledet flere team og hatt varierende oppgaver. Postene har gitt ham anledning til å jobbe med mange ulike personer fra svært ulike kulturer, og dette beskriver han som "alltid givende". Han har dessuten jobbet i Tine, fiskeindustrien og UDI og hatt tillitsverv som verneombud og kollegastøtte ved nåværende arbeidsplass. Øystein tok selv kontakt med valgkomiteen og stilte seg til rådighet som styreleder ved ekstraordinær generalforsamling i 2021. Øystein ønsker å fortsette i vervet både fordi han trives svært godt i styret og fordi han ønsker å videreutvikle den kompetansen han har opparbeidet seg som styreleder det siste året.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2022–2024

ELISABET LIE HANSEN (født 1980)

Elisabet er bedriftssykepleier og har sittet i styret siden 2019, og ønsker å stille til valg for to nye år. Hun er 41 år, har samboer og ett barn, og har bodd i borettslaget i snart tre år. Elisabet skriver: "Eg synast at vi bur i eit veldig fint borettslag med mange flotte mennesker og eg ønsker å gjer ein innsats for vårt felleskap. Med mine 2 års erfaring fra noverande styre og verv som styremedlem og styreleder i anna borettslag, ser eg det som nyttig erfaring og motivasjon til å fortsette med dette arbeidet. Min erfaring frå det sittjande styre er at vi har hatt ei bratt læringskurve og er ein flott gjeng med mykje kunnskap, erfaring og diplomati. Dette er ein fin gjeng som eg ønsker å arbeide videre sammen med for eit godt felleskap for borettslaget vårt."

MARLENE HARALDSTAD (født 1987)

Marlene er HR-konsulent ved Akershus Universitetssykehus og har mastergrad innen bedriftsledelse og HR fra England. Marlene er nyinnflyttet i Sigurd Lies gate 19 sammen med sin samboer, og har planer om å bli lenge i borettslaget. Hennes kompetanse innen økonomi og administrasjon er svært velkommen i styret. Som nyinnflyttet ønsker hun å stille til valg som styremedlem i Søndre Åsen Borettslag og få være med på å bevare gode verdier og skape et godt bomiljø. Marlene skriver: "Jeg har et genuint engasjement for å fremme og ivareta beboernes interesser, og spesielt for å representere Sigurd Lies gate."

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2022 - 2023

SIGRID JOHANNE BØCKMAN (født 1985)

Sigrid er utdannet sivilingeniør i bygg og miljøteknikk fra NTNU. De siste fire årene har hun jobbet som prosjektleder i Bymiljøetaten. Hun har ellers vært konsulent i rådgivningsfirmaet Rambøll og har siden 2006 hatt en rekke verv i styrer og valgkomiteer, blant annet som lokallagsleder i AFS Oslo og styremedlem i Tekna. Sigrid kontaktet valgkomiteen og stilte seg til disposisjon som styremedlem kort tid etter at hun flyttet til borettslaget. Sigrid har sittet i styret i ett år, og ønsker fortsatt å bidra til borettslaget, men nå i en mer begrenset rolle som vara.

MOHAMMED «MOMME» IZADI (født 1982)

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 to bøker og jobbet som foredragsholder. For øyeblikket jobber han med to bokprosjekter for Aschehoug og Solum forlag ved siden av å undervise ved Utenriksdepartementet. Momme har muligens det bredeste lokalnettverket i SÅB, og hans fremste motivasjon for å stille som vara er å jobbe for gode fellesskapsløsninger. Momme skriver: "Kallenavnet har jeg fra tiden som DJ i Oslos housemiljø på slutten av 90-tallet."

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2022 – 2023

SIMEN PLASSGÅRD RØE (født 1977)

Simen er IT- og markedssjef i Betongpark AS. Han har tidligere jobbet som salgssjef og daglig leder ved henholdsvis Den Stolte Hane og MyWiFi AS. Sistnevnte var han var med på å starte. Simen har jobbet mye med ansettelsesprosesser og har sittet som styremedlem i både borettslag og bedrift. Simen har to års erfaring fra valgkomiteen og ønsker å fortsette i ett år til for å sikre kontinuitet og videreføre arbeidet med å finne høyt kvalifiserte beboere til tillitsverv, helst fra grupper som i dag er underrepresentert. Simen skriver: "Kjem'n fra Tynset så trivs'n overalt."

ALVA THYLÉN (født 1983)

Alva er fotograf og driver sitt eget fotostudio i Oslo. Hun har bodd i Edvard Griegs allé 15a siden 2015 med samboer og barn, og vil gjerne gi sitt bidrag til nabolaget ved å finne gode representanter til styret. Alva er "svorsk" og svært utadvendt, og håper å bli kjent med enda flere naboer i vervet i valgkomiteen. Alva skriver: "Jeg er generelt en ganske glad type".

THEA ERICSSON AARNES (født 1989)

Thea har bodd i borettslaget i fem år og jobber som danselærer og scenekunst-produsent. Thea er engasjert og interessert, og har et stort ønske om å bidra til felleskapet. Thea skriver: "Valgkomiteen virker som en topp mulighet for å bli bedre kjent med gode naboer."

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 7.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.06.22
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 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marit Roland og Nadja Kerstin Raabser valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Forslag om utleie av noe disponibelt fellesareal i kjellerne

Forslag godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Forslag om maksimalt én (1) parkeringsplass per husstand

Forslag godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Salg av fellesarealer til utvidelse av tilstøtende leiligheter

Godkjenner salg og utbygging av fellesarealer på loft.Søndre Åsen borettslag går inn for å selge fellesareal på loft for boligutvidelse av én leilighet i hver oppgang. Planløsningen for kjøpearealet skal ivareta prinsippet om at ingen beboere skal miste merkbart bodareal. Kjøper innlemmer areal for egen loftsbod i kjøpearealet. Styret får fullmakt til å gjøre ytterligere utredninger og avklaringer, utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging og inngå salgsavtale inkludert avtale om kostnadsfordeling med andeler som skal kjøpe fellesareal, mv, i henhold til prinsipper og avklaringer i utredningen fra 05.05.2022.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Videre utredning av salg og utbygging av fellesarealer i kjeller

Godkjenner videre utredning av muligheter for salg og utbygging av fellesarealer i kjeller. Søndre Åsen borettslag vedtar å gjennomføre en videre utredning av muligheter for salg og utbygging av fellesareal i kjeller. Styret får fullmakt til å gjennomføre utredningen i tråd med behovene som er belyst i utredningen fra 05.05.2022 og andre forhold som måtte dukke opp undervegs i arbeidet. Det settes av en økonomisk ramme på inntil 400 000 kr for å dekke behovet for ytterligere utredninger og faglig rådgivning.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 8 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.
Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtektenes § 8 om styrets sammensetning med mere

Forslag til endring godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 360 000

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

☐ Øystein Worpvik

Styremedlem (2 skal velges)

☐ Elisabet Lie Hansen

☐ Marlene Haraldstad

Varamedlem (2 skal velges)

☐ Mohammed Izadi

☐ Sigrid Johanne Bøckman

valgkomité (3 skal velges)

☐ Alva Thylen

☐ Simen Plassgård Røe

☐ Thea Ericson Aarnes

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

☐ Øystein Siversten Sørvig

Varadelegat (1 skal velges)

☐ Elisabet Lie Hansen

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

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.