



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 389 650	10 940 431
Sum inntekter		11 389 650	10 940 431
Kostnader			
Lønnskostnad		419 538	871 975
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		215 560	167 799
Annen driftskostnad		5 859 878	5 300 317
Sum kostnader		6 494 976	6 340 091
Driftsresultat		4 894 675	4 600 341
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 735	1
Sum finansinntekter		3 735	1
Annen finanskostnad		1 900 982	1 433 006
Sum finanskostnader		1 900 982	1 433 006
Netto finans		-1 897 247	-1 433 005
Ordinært resultat før skattekostnad		2 997 427	3 167 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 997 427	3 167 336
Årsresultat		2 997 427	3 167 336
Totalresultat		2 997 427	3 167 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 997 427	3 167 336
Sum overføringer og disponeringer		2 997 427	3 167 336



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		507 997	544 698
Sum varige driftsmidler		15 613 978	15 650 679
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		258 590	
Sum finansielle anleggsmidler		258 590	0
Sum anleggsmidler		15 872 568	15 650 679
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 700	66 710
Sum fordringer		81 700	66 710
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 623 777	1 968 972
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 623 777	1 968 972
Sum omløpsmidler		1 705 477	2 035 682
SUM EIENDELER		17 578 045	17 686 362



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 000	24 000
Sum innskutt egenkapital		24 000	24 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		52 529 077	55 526 504
Sum opptjent egenkapital		-52 529 077	-55 526 504
Sum egenkapital		-52 505 077	-55 502 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 110 646	71 208 187
Øvrig langsiktig gjeld		1 133 001	875 700
Sum annen langsiktig gjeld		69 243 647	72 083 887
Sum langsiktig gjeld		69 243 647	72 083 887
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		754 301	747 628
Leverandørgjeld		85 174	312 806
Skyldige offentlige avgifter			7 684
Annen kortsiktig gjeld			36 861
Sum kortsiktig gjeld		839 475	1 104 979
Sum gjeld		70 083 122	73 188 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 578 045	17 686 362



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 566432

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 948 335 050
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 389 650	10 940 431
Sum inntekter		11 389 650	10 940 431
Kostnader			
Lønnskostnad		419 538	871 975
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		215 560	167 799
Annen driftskostnad		5 859 878	5 300 317
Sum kostnader		6 494 976	6 340 091
Driftsresultat		4 894 675	4 600 341
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 735	1
Sum finansinntekter		3 735	1
Annen finanskostnad		1 900 982	1 433 006
Sum finanskostnader		1 900 982	1 433 006
Netto finans		-1 897 247	-1 433 005
Ordinært resultat før skattekostnad		2 997 427	3 167 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 997 427	3 167 336
Årsresultat		2 997 427	3 167 336
Totalresultat		2 997 427	3 167 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 997 427	3 167 336
Sum overføringer og disponeringer		2 997 427	3 167 336



Organisasjonsnr: 948 335 050
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		507 997	544 698
Sum varige driftsmidler		15 613 978	15 650 679
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		258 590	
Sum finansielle anleggsmidler		258 590	0
Sum anleggsmidler		15 872 568	15 650 679
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 700	66 710
Sum fordringer		81 700	66 710
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 623 777	1 968 972
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 623 777	1 968 972
Sum omløpsmidler		1 705 477	2 035 682
SUM EIENDELER		17 578 045	17 686 362
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 000	24 000



Sum innskutt egenkapital	24 000	24 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	52 529 077	55 526 504
Sum opptjent egenkapital	-52 529 077	-55 526 504
Sum egenkapital	-52 505 077	-55 502 504
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 110 646	71 208 187
Øvrig langsiktig gjeld	1 133 001	875 700
Sum annen langsiktig gjeld	69 243 647	72 083 887
Sum langsiktig gjeld	69 243 647	72 083 887
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	754 301	747 628
Leverandørgjeld	85 174	312 806
Skyldige offentlige avgifter		7 684
Annen kortsiktig gjeld		36 861
Sum kortsiktig gjeld	839 475	1 104 979
Sum gjeld	70 083 122	73 188 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 578 045	17 686 362



Organisasjonsnr: 948 335 050
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Søndre Åsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 15. mai 2023

Selskapsnummer: 44





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 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/44>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer for styret 2022/2023
6. Fastsettelse av honorarer til valgkomiteen 2022/2023
7. Forslag om etterbetaling av honorar for valgkomiteen for 2019/20, 2020/21 og 2021/22
8. Beplantningsplan for utearealprosjektet
9. Felles brannvarslingsanlegg
10. Salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter
11. Mandat til videre undersøkelse av muligheten for å selge fellesarealer i kjellere for salg til og utvidelse av tilstøtende andel
12. Dyrehold - endring av husordensreglene.
13. Oppussingsarbeider - endring av husordensreglene



- 14. Valg av tillitsvalgte
- 15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 16. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Søndre Åsen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øystein Worpvik er valgt.

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

Marius Mulstad - Eier av andelsnr. 67 og Silje Skylstad Gotaas - Eier andelsnr. 88

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport,regnskap,årsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer for styret 2022/2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000.

Styrets innstilling

Forslaget gir styret honorar på linje med hva OBOS opplyser er gjennomsnitt for et borettslag med vår størrelse, cirka NOK 1500 per andel.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til NOK 360 000.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til valgkomiteen 2022/2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at valgkomiteen godtgjøres for sitt verv med NOK 3000 per medlem, samlet NOK 9000,-

Styrets innstilling



Det har vært vanlig å honorere deltakelse i valgkomiteen, jf. også sak 7, og styret mener det er riktig å vise at denne viktige oppgaven verdsettes.

Forslag til vedtak

Valgkomiteén godtgjøres for sitt verv med NOK 3000 per medlem, samlet NOK 9000,-

Sak 7

Forslag om etterbetaling av honorar for valgkomiteen for 2019/20, 2020/21 og 2021/22

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget er at valgkomiteene før 2019 har blitt tildelt honorar etter forslag til årsmøtet, men at dette punktet har falt ut i årsmøtet som ble avholdt i 2020, og så i de senere årsmøtene.

For valgkomiteén i 2022/23 er det egen sak om honorar. Valgkomiteen 2020/21 hadde kun ett medlem.

Styrets innstilling

Styret mener at medlemmene i tidligere valgkomiteer, som nevnt over, bør honoreres med tilsammen NOK 15000,- som skal fordeles med NOK 3000,- per person per valgperiode. Valgkomiteén for 2021/22 får en ekstra kompensasjon på NOK 1000 per person som følge av nyvalg av styre i ekstraordinært årsmøte juli 2021.

Forslag til vedtak

Honorar på tilsammen NOK 15 000,- etterbetales for valgkomiteéns arbeid i periodene 2019/20, 2020/21 og 2021/22

Sak 8

Bepantningsplan for utearealprosjektet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Styret startet sommeren 2020 arbeidet med et prosjektet for oppgradering av utearealene i borettslaget. Det ble gjennomført en digital innspillsrunde fra beboerne gjennom sommeren/høsten 2020.



På bakgrunn av innspillene ble det utarbeidet en oppdragsbeskrivelse for et skisseprosjekt, og styret innhentet tilbud fra ulike landskapsarkitekter. Bjørbekk & Lindheim landskapsarkitekter ble valgt, og de leverte et utkast til skisseprosjekt/idékatalog i januar 2021.

Styret gjennomføre en ny runde med høring av skisseprosjektet og åpnet for innspill fra beboerne høsten/vinteren 2021. Basert på innspillene ble det sendt en bestilling til Bjørbekk & Lindheim for justeringer av helhetsplanen. Endringene inkluderte blant annet at fastmonterte sittegrupper / sosialsoner / hinderløype ble tatt ut av planen, samt noen endringer knyttet til plassering av og omfang av beplantningen. Bjørbekk & Lindheim landskapsarkitekter leverte oppdatert beplantningsplan i mars 2023 (se vedlegg 1).

Historikken for prosjektet er samlet under temasiden 'Prosjekter og utredninger' på Vibbo.

Styret mener det er gjort et grundig forarbeid for utearealprosjektet. Beboerne har i flere runder kommet med innspill om hvilke funksjoner og elementer man ønsker at skal inngå som en del av oppgraderingen av utearealene. De elementene flere beboere har uttrykt bekymring til, er tatt ut av planen. Prosjektet er også kvalitetssikret faglig, gjennom arbeidet til landskapsarkitektene og gjennom dialog med anleggsgartnere.

Finansiering

Etter oppstarten av arbeidet har styret kommet fram til at det per nå er vanskelig for borettslaget å prioritere finansiering av utearealprosjektet over borettslagets egne midler. Vinteren 2021/2022 ble det derfor søkt om tilskuddsmidler til miljøtiltak fra OBOS for gjennomføring av prosjektet. Borettslaget fikk innvilget søknaden, og fikk i 2022 ca. 258 000 kr i øremerkede midler for gjennomføring av utearealprosjektet. Vi er blitt forespeilet at vi vil få nye tildelinger hvert år til og med 2026, men vi vet ikke hvilke beløp det er snakk om. Det kan også være aktuelt å søke tilskuddsmidler fra andre ordninger.

Tilskuddsmidlene fra OBOS kan ikke brukes til drift og vedlikehold. Drift og vedlikehold av beplantningen vil måtte tas over borettslagets budsjett, og vil medføre noe økte utgifter til drift- og vedlikehold av utearealene. Det gjelder primært i etableringsfasen for vegetasjonen, hvor det er behov for en tettere oppfølging med vanning, beskjæring, mv.

Gjennomføring av prosjektet

Styret er i gang med å innhente tilbud fra flere anleggsgartnere for gjennomføring av prosjektet. Leverte tilbud viser at tilskuddsmidlene vi så langt har mottatt fra OBOS, ikke er tilstrekkelig til å gjennomføre hele utearealprosjektet samtidig. Gjennomføringen av prosjektet samlet vil ligge et sted mellom xx-xx kr.



Styret ønsker derfor å gjennomføre prosjektet gjennom flere faser, basert på hvor mye tilskuddsmidler vi har tilgjengelig. Det vil ikke bli tatt opp lån i forbindelse med prosjektet, uten at en egen sak om dette eventuelt fremmes for en ny generalforsamling.

Følgende kriterier vil ligge til grunn for prioritering av de ulike fasene:

- Skjerming av arealer mot Kyrre Grepps gate, Haarklous plass og Hans Nielsen Hauges gate - for å definere grensene mellom offentlige parker og borettslagets utearealer bedre, skjerme mot forsøpling og skjerme mot støy
- Beplantning som kan bidra til å håndtere overvannsproblematikk for bygningsmassen langs Torshovdalen
- Fordeling av beplantningen, slik at alle delene av borettslaget får nytte godt av prosjektet

Plantevalg og plasseringen av hekker, vegetasjonsgrupper og busker i beplantningsplanen må ses som veiledende. Nøyaktig plassering og valg av plantetyper må avklares nærmere i samarbeid med anleggsgartner, basert på faglige anbefalinger og hva som er hensiktsmessig med tanke på drift og vedlikehold, mv.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner beplantningsplanen for utearealprosjektet, slik den foreligger i vedlegg 1 og i henhold til beskrivelsen av saken over. Styret mener prosjektet vil løfte helhetsinntrykket for uteområdene, øke trivselen for beboere i borettslaget og bidra til å trygge boligmassen mot overvann. Dette uten større kostnader, da prosjektet finansieres av øremerkede tilskuddsmidler som ikke kan brukes til andre utgifter.

Forslag til vedtak

Beplantningsplan for utearealprosjektet godkjennes, jf. vedlegg 1 og saksframlegget over. Styret gis fullmakt til å avgjøre detaljert utforming av beplantningen i samarbeid med anleggsgartner, basert på faglige anbefalinger.

Vedlegg

2. Vedlegg 1. Beplantningsplan utearealprosjektet_13032023.pdf

Sak 9

Felles brannvarslingsanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I årsmøtet gjennomført i 2021 (sak 6) ba styret om mandat til å kjøpe felles, trådløst brannvarslingssystem for hele borettslaget.



Forslag til vedtak da var:

"Styret gis fullmakt til å anskaffe et system for felles brannvarsling som innebærer et låneopptak på opptil kr 2 000 000 (ca. kr 8333 pr. boenhet). Nedbetaling av den økte fellesgjelden, samt abonnementskostnader for et slikt system vil føre til en økning i felleskostnader på inntil kr 200 per måned per boenhet med dagens rentenivå. Dette vil komme i tillegg til normal justering av felleskostnader på ca. 6 % som vil komme i løpet av 2022."

Vedtaket er ikke gjennomført. Først fordi et mulig salg av fellesarealer på loft (som var til avstemming i 2022) viste at en utbygging på loft ville framtvinge krav om brannvarslingssystem i tråd med Tek17-forskriften. Dette innebærer et kablet anlegg med kontrollpanel i 1. etasje (som i HNH31 og EGA3 i dag). Løsningene vi har mottatt tilbud på tilfredsstillende ikke kravene i TEK17 da de er basert på trådløse løsninger som kommuniserer via bredbånd eller telefonnettet.

Usikkerheten knyttet til et eventuelt salg av fellesarealer er også gjeldende i dette årsmøtet. Å velge en løsning som vi kan bli nødt til å forkaste er uheldig da det også er bindingstider på 5-7 år knyttet til de ulike alternativene.

Styret har i tiden etter vedtaket innhentet tilbud på løsninger for trådløs brannvarsling for borettslaget som inkluderer leiligheter og fellesarealer. Som følge av en strammere økonomi, og usikkerheter usikkerhet knyttet til dette, har styret også hentet inn tilbud på en mer begrenset løsning, som kun omfatter fellesarealene. Tilbudene er hentet fra Futurehome og fra SFTY.

Siden kostnadene vil være relativt høye for montering, og i tillegg ha en abonnementskostnad ønsker styret på ny å be om årsmøtets mening da det er mulig å gjøre dette uten å kalle inn til et ekstraordinært møte.

Dersom styret opphever vedtaket fra 2021 vil styret fortsette å utrede kostnader for å bygge ut kablet brannvarslingsanlegg kun i oppganger og fellesarealer.

Kostnader:

Månedlige tilleggskostnader for borettslaget vil være i størrelsesorden kr 40 000-50 000. Det skiller noe på om man går for å leie versus å eie anlegget, og vi vil være bundet til løsningen vi velger i 5-7 år.

Anslagene i forlaget fra 2021 stemmer fortsatt godt, og styret fremmer samme forslag.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen opphever sitt vedtak i sak 6 for årsmøtet i 2021. Det innebærer å stemme nei til forslaget til vedtak.



Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å anskaffe et system for felles brannvarsling som innebærer et-låneopptak på opptil kr 2 000 000 (ca. kr 8333 pr. boenhet). Nedbetaling av den økte fellesgjelden, samt abonnementskostnader for et slikt system vil føre til en økning i felleskostnader på inntil kr 250 per måned per boenhet med dagens rentenivå.

Sak 10

Salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter

Forslag fremmet av:

Sara Reitan Jacobsen og Roger Arntzen, HNH 31 Julie Rongved Amundsen m/familie, EGA 5 Thomas Jørstad Pettersen m/familie, EGA 15

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillerne ber generalforsamlingen å stemme for salg og omgjøring av fellesarealer på loft til utbygging av eksisterende leiligheter rett under, med et omfang som ivaretar prinsippet om at ingen skal miste merkbart bodareal, selv om salget vil kunne innebære omplassering av boder internt på loft. Slik styret anbefalte i fjor, og av hensyn til borettslagsøkonomien, bør utbyggere få mulighet til å utarbeide planløsninger som frigjør mest mulig areal utover det som er skissert i utredningen fra 2021-2022, så lenge det ivaretar ovennevnte prinsipp om omplassering av boder internt på loft, samt andre tekniske krav som følger av utredningen. Kjøper innlemmer areal for egen loftsbod i kjøpsarealet.

Presisering:

Som del av forslaget ber vi også om at styret får fullmakt til følgende:

- å gjøre ytterligere utredninger, utarbeide prinsipielle retningslinjer for utbygging og inngå salgssavtale med andeler som skal kjøpe fellesarealer, i henhold til prinsipper og avklaringer i styrets utredning fra mai 2022
- foreta oppmåling av arealet som skal selges
- ved prisendringer gjennomføre ny vurdering av prisestimatet for salg av fellesareal på loft
- etablere en depositumsordning for utbyggere, for 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.
-



utarbeide en prismodell for salg der 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 av styret når det foreligger fullstendig oversikt over hvilke kostnader det videre arbeidet vil gi.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **for** forslaget om salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter. Salg av fellesarealer vil gi borettslaget gode tilleggsinntekter, i en ellers presset økonomisk situasjon. Borettslaget må gjøre flere større investeringer for vedlikehold av bygningsmassen de neste årene, inkludert å oppgradere bunnledninger, pusse opp oppganger og skrifte ut belysning i fellesarealer. Dette kommer på toppen av utsikter til fortsatt renteoppgang og prisvekst.

Styret har gjennom 2022/2023 arbeidet med å identifisere mulige inntektskilder for borettslaget. Det er mulig å hente inn noe økte inntekter fra utleie av parkeringsplasser og ekstra bodplass. Slik vi vurderer det, er det imidlertid kun økninger i fellesutgiftene som kan gi en inntektsøkning i samme størrelsesorden som salg av fellesarealer.

Etter styrets vurdering avklarte utredningen fra 05.05.2022 at det vil være mulig og forsvarlig å selge fellesarealer på loftene, uten uforholdmessige ulemper for øvrige beboere og borettslaget som helhet:

- Lovverket om byggesaksbehandling og ansvarserklæring sikrer at alle bygningstekniske og sikkerhetsmessige forhold blir vurdert og ivaretatt før utbygging kan skje.
- Ingen beboere skal miste bodareal som følge av salg av fellesarealer. Styret skal også godkjenne planløsninger for omdisponering av bodarealer før fellesareal blir målt opp og solgt, for å sikre at interessene til de øvrige beboerne i oppgangen blir ivaretatt.
- Et påslag på salgssummen vil sikre at det er de som bygger ut som vil dekke borettslagets videre kostnader knyttet til avklaringer og administrasjon før salg og utbygging.

For å sikre at borettslaget får realisert den reelle verdien til fellesarealene, foreslår styret en endring av utredningen fra 05.05.2022, pkt. 4.1 og 5.3, om salgspris og valg av hvem som får kjøpe fellesareal. Styret foreslår at det blir fastsatt en takst for oppmålt areal på salgstidspunktet, i henhold til gjeldende markedspris. Denne taksten utgjør minstepris for salgsarealet. Hvis det er flere interessenter i samme oppgang foreslår styret at det blir gjennomført en budrunde, hvor høystbydende får kjøpe arealet på sin side av oppgangen. Styret mener denne løsningen ivaretar borettslagets interesser på beste måte, fordi det sikrer at fellesarealet blir solgt for den prisen eventuelle interessenter faktisk er villig til å betale.

Styret har derfor fremmet et alternativt forslag til vedtak.



a)

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

- For Salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter
- Mot Salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter

b)

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

1. Forslagstillers forslag: Årsmøtet godkjenner salg og utbygging av fellesarealer på loft. Søndre Åsen borettslag går inn for å selge fellesareal på loft for boligutvidelse til én leilighet i hver oppgang. Planløsningen for kjøpsarealet skal ivareta prinsippet om at ingen beboere skal miste merkbart bodareal. Kjøper innlemmer areal for egen loftsbod i kjøpsarealet. Styret får fullmakt til: - gjøre ytterligere utredninger, utarbeide prinsipielle retningslinjer for utbygging og inngå salgssavtale med andeler som skal kjøpe fellesarealer, i henhold til prinsipper og avklaringer i styrets utredning fra 05.05.2022. - oppnevne teknisk representant for styret og foreta oppmåling av arealet som skal selges. - ved prisendringer gjennomføre ny vurdering av prisestimatet for salg av fellesarealer på loft. - etablere en depositumsordning for utbyggere, for 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. - utarbeide en prismodell for salg der 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 av styret når det foreligger fullstendig oversikt over hvilke kostnader det videre arbeidet vil gi.

2. Styrets forslag: Årsmøtet 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. Styret skal godkjenne planløsning for omdisponering av bodareal før salg av fellesarealer. Kjøper innlemmer areal for egen loftsbod i kjøpearealet. Styret får fullmakt til å gjøre ytterligere avklaringer, utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging og inngå salgssavtale inkludert avtale om kostnadsfordeling med andeler som skal kjøpe fellesareal, mv, i henhold til prinsipper og avklaringer i utredningen fra 05.05.2022. Utredningens pkt. 4.1 og 5.3 blir endret til at fellesareal blir solgt for fastsatt takst, alternativt til høystbydende hvis det er flere interessenter i samme oppgang.



Vedlegg

3. Saksfremlegg 1 til GF 2023 (SÅB) - loft.pdf
4. VEDLEGG 1 - Utredning salg og utbygging fellesarealer SÅB 2021-2022_Endelig versjon_20220505.pdf
5. VEDLEGG 2B - Mulighetsskisse 210315 halv utnyttning av loft.pdf
6. VEDLEGG 3 - FAQ om salg av fellesareal i Søndre Åsen brl.pdf

Sak 11

Mandat til videre undersøkelse av muligheten for å selge fellesarealer i kjellere for salg til og utvidelse av tilstøtende andel

Forslag fremmet av:

Sara Reitan Jacobsen og Roger Arntzen, HNH 31 Julie Rongved Amundsen m/familie, EGA 5 Thomas Jørstad Pettersen m/familie, EGA 15

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillerne ber generalforsamlingen stemme for salg og omgjøring av fellesarealer i kjeller til utvidelse av eksisterende leiligheter rett over, under forutsetning av at videre utredning bekostes interesserte utbyggere, og at tekniske krav som følger av utredningen innfris. Et eventuelt salg og utbygging må, i likhet med salg av fellesareal på loft, skje i tråd med et omfang som ivaretar prinsippet om at ingen øvrige beboere mister merkbart bodareal, selv om salget kan innebære flytting av boder. Av hensyn til orrettslagsøkonomien bør utbyggere samtidig få mulighet til å utarbeide planløsninger som frigjør mer areal enn det blir skissert i en eventuell utredning, så lenge løsningen ivaretar prinsippet om å ivareta øvrige beboeres bodareal, og byggesøknaden er godkjent av Plan- og bygningsetaten. Kjøper innlemmer areal for egne kjellerboder i kjøpsarealet.

Presisering:

Som del av forslaget ber vi også om at styret får fullmakt til følgende:

- etablere en depositumsordning for utbyggere, etter modell fra den skisserte løsningen for salg av loftsareal i styrets utredning fra 2021-2022, som i tillegg 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., også dekker alle kostnader knyttet til ferdig utredning av salg og utbygging av ledige fellesarealer i kjeller
- kunngjøre meldefrist på Vibbo for interesserte utbyggere, for å kartlegge kostnadsfordeling mellom utbyggere i utredningsarbeidet
-

utarbeide en prismodell for salg, etter modell fra den skisserte løsningen i eget årsmøteforslag om salg av loftsareal, der kostnadene for ytterligere utredninger skal innarbeides i et prosentpåslag av salgssummen for fellesareal, for å fordele kostnadene på alle framtidige utbyggere og ikke belaste borettslagets økonomi ytterligere. Størrelsen på prosentpåslaget blir fastsatt av styret når det foreligger fullstendig oversikt over hvilke kostnader det videre arbeidet vil gi

- 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
- gjøre et prisestimat for salg av areal i kjeller
- ved behov nedsette en arbeidsgruppe med mål om å ferdigstille utredning av salg- og utbyggbart fellesareal i kjeller
- foreta oppmåling av arealet som skal selges

Styrets innstilling

Styret innstilling er å stemme nei til forslaget.

Utredningen som ble presentert i 2022 viser at et eventuelt salg av fellesarealer i kjeller til utvidelse av tilstøtende leiligheter vil kreve en større utredning for å klargjøre mulighetsrommet som eksisterer. Dette gjelder både med tanke på å identifisere arealer som er egnet for salg på en måte som gjør det mulig for beboere på begge sidene av en oppgang å melde interesse, samt å klargjøre hvilke tekniske og juridiske føringer som må tas hensyn til før et eventuelt salg. Videre ser styret en annen interesse for alternativ bruk av fellesarealene i kjellerne sammenlignet med loftene, så som verksted, treningsrom, leie av ekstra bodplass, etc.

Styret har stor forståelse for at det er beboere i førsteetasjene som har et ønske om å utvide sin andel, og er ikke prinsipielt imot et slikt salg. Styret mener likevel, slik det ble konkludert med i utredningen fra 2022, at en videre utredning bør gjennomføres i regi av borettslaget. Vi mener det er viktig at borettslaget avklarer prinsipielle spørsmål knyttet til bygningssikkerhet, felles teknisk infrastruktur, prinsippløsninger for omdisponering av bodareal, mv, før beboere som har ønske om å bygge ut kan ta kostnaden med mer detaljert prosjektering.

Styret har på nåværende tidspunkt ikke kapasitet til å gjennomføre en slik undersøkelse selv, og mener det heller ikke er riktig å bruke av fellesskapets midler for å leie inn slike utredningstjenester nå. Styret ønsker derfor ikke å stille seg bak forslaget på nåværende tidspunkt.



Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner videre utredning og salg for utbygging av fellesarealer i kjeller til tilstøtende leiligheter rett over, forutsatt at videre utredning bekostes interesserte utbyggere, og at tekniske krav som følger av utredningen innfris. Planløsningen for kjøpsarealet skal ivareta prinsippet om at ingen beboere skal miste merkbart bodareal. Kjøper innlemmer areal for egne kjellerboder i kjøpsarealet. Styret får fullmakt til: - kunngjøre meldefrist på Vibbo for interesserte, potensielle utbyggere, for å kartlegge og foreta kostnadsfordeling i utredningsarbeidet. - etablere en depositumsordning for interesserte, potensielle utbyggere etter modell fra den skisserte løsningen for salg av fellesareal i styrets utredning fra 05.05.2022. Depositumet dekker alle kostnader knyttet til ferdig utredning av salg og utbygging av ledige fellesarealer i kjeller, samt reduserer den økonomiske risikoen for borettslaget knyttet til eventuelle tvistesaker, arbeider som ikke blir ferdigstilt eller utført i henhold til krav og forskrifter mv. - ved behov nedsette en arbeidsgruppe med mål om å ferdigstille utredning av salg- og utbyggbart fellesareal i kjeller. - gjøre ytterligere utredninger, utarbeide prinsipielle retningslinjer for utbygging og inngå salgavtale med andeler som skal kjøpe fellesarealer, i henhold til prinsipper og avklaringer i en framtidig utredning. - utarbeide en prismodell for salg, etter modell fra den skisserte løsningen i forslaget om salg av fellesareal på loft, der kostnadene for ytterligere utredninger skal innarbeides i et prosentpåslag av salgssummen for fellesareal, for å fordele kostnadene på alle framtidige utbyggere og ikke belaste borettslagets økonomi ytterligere. Størrelsen på prosentpåslaget blir fastsatt av styret når det foreligger fullstendig oversikt over hvilke kostnader det videre arbeidet vil gi. - gjøre et prisestimat for salg av fellesareal i kjeller. - oppnevne teknisk representant for styret og foreta oppmåling av arealet som skal selges.

Vedlegg

7. Saksfremlegg 2 til GF 2023 (SÅB) - kjeller.pdf
8. VEDLEGG 1 - Utredning salg og utbygging fellesarealer SÅB 2021-2022_Endelig versjon_20220505.pdf
9. VEDLEGG 3 - FAQ om salg av fellesareal i Søndre Åsen brl.pdf

Sak 12

Dyrehold - endring av husordensreglene.

Forslag fremmet av:

Tanja Malbasa, Eier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at vilkåret om å innhente forhåndsgodkjenning av dyrehold tas ut av husordensreglene punkt 7.



Nytt første ledd til punkt 7 bør være

7. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i borettslaget. Dette kan likevel fravikes dersom gode grunner taler mot dyreholdet og det er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold i hvert enkelt tilfelle.

De øvrige bestemmelsene i husordensreglene som gjelder dyrehold skal fortsette å gjelde.

Styrets innstilling

Styret mener at gjeldende regler fungerer, og at det er fordeler knyttet til at naboer blir varslet og har mulighet til å si fra om alvorlige allergier, e.l. før noen velger å skaffe seg et dyr. Styret støtter derfor ikke forslaget til endring av husordensreglene.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 13

Oppussingsarbeider - endring av husordensreglene

Forslag fremmet av:

Ragnhild Kolvereid, Eier

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler om ro, i punkt 2 sier:

Husordensreglene:

2. REGLER OM RO Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 06.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er også forbudt i tiden fra kl. 21.00 til 08.00 og på høytidsog helligdager.

Det foreslås at avsnittet skal lyde:

«Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er tillatt i tiden mellom 08.00 til 20.00 på hverdager og mellom 10.00 og 18.00 på lørdager. Slikt støyende arbeid er ikke tillatt på søn- og helligdager.»



Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til endring på hverdager, om at støyende arbeider må avsluttes innen kl. 20. Styret mener det vil være uforholdsmessig å begrense tidsperioden for når det er lov å drive med støyende arbeider på lørdager, ut over det som gjelder på hverdager. Styret har derfor fremmet et alternativt forslag til vedtak, hvor vi foreslår å ta ut formuleringen om innskrenket arbeidsperiode for lørdag.

a)

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

- For Oppussingsarbeider - endring av husordensreglene
- Mot Oppussingsarbeider - endring av husordensreglene

b)

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

1. Forslagstillers forslag: Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er tillatt i tiden mellom 08.00 til 20.00 på hverdager og mellom 10.00 og 18.00 på lørdager. Slikt støyende arbeid er ikke tillatt på søndag og helligdager.
2. Styrets forslag: Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er tillatt i tiden mellom 08.00 til 20.00. Slikt støyende arbeid er ikke tillatt på søndag og helligdager.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet må velge to medlemmer til styret som erstatning for to som har sittet i to år, og hvor vervene derfor er på valg. Cathrine og Mildrid har sittet ut tiden de er valgt for, og stiller ikke til gjenvalg.

Vedlagt saken er valgkomiteens samlede innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingvill Eidsvåg
- Mohammed Izadi

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Steffen Hegg
- Stig Ove Gravdal

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING 2023 ER SOM FØLGER.pdf

Sak 15

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 Worpvik

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elisabet Lie Hansen

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING 2023 ER SOM FØLGER.pdf



Sak 16

Valg av valgkomité

Borettslaget er avhengig av å ha en valgkomité som kan gjøre en innsats for å finne kandidater til de ulike vervene vi må fylle. Valgkomiteen er uavhengig av styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Thea Ericson Aarnes

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Julie Neslein
- Mari Kanter

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING 2023 ER SOM FØLGER.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Worpvik	Hans Nielsen Hauges Gt 33
Styremedlem	Cathrine Finnema	Edvard Griegs Allé 12
Styremedlem	Elisabet Hansen	Edvard Griegs Allé 14
Styremedlem	Marlene Haraldstad	Sigurd Lies Gate 19
Styremedlem	Mildrid Elvik Svoen	Edvard Griegs Allé 19 B
Varamedlem	Sigrid Johanne Bøckman	Edvard Griegs Allé 5
Varamedlem	Mohammad Mehdi Izadi	Edvard Griegs Allé 15 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Øystein Sivertsen Sørvig Edvard Griegs Allé 7 B

Varadelegert

Elisabet Hansen Edvard Griegs Allé 14

Valgkomiteen

Thea Ericson Aarnes	Roveruds Gate 15
Simen Plassgård Røe	Edvard Griegs Allé 11 B
Maria Alva Linnea Thylen	Edvard Griegs Allé 15 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



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

Gårds- og bruksnummer:

224 249 351

Første innflytting skjedde i 1952. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Søndre Åsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Årsberetning for styrets arbeid 2022/2023

Styret har i perioden holdt 14 protokollførte møter. I tillegg har styret mellom møtene tatt enkle avklaringer som ikke har behovd protokollføring i digitale samtalerom. Eventuelt er sakene protokollført i etterfølgende møte.

Styret har arrangert vår- og høstdugnad hvor det har vært god deltagelse fra beboerne og mye godt arbeid har blitt utført. Herunder rydding av fellesarealer ute og inne, og planting av tre trær. Styret har også arrangert juleverksted for barn og voksne med julegrantenning og allsang med akkompagnement fra korps.

Styret har, som følge av en endret økonomisk situasjon sett seg nødt til å vedta økning av fellesutgiftene ved to anledninger. 5% økning fra 1. september 2022 og en ny økning på 10% fra 1. april 2023.

Driftsleder/vaktmester sa høsten 2021 opp sin faste stilling, men ble værende i borettslaget som innleid foretak. Denne avtalen ble sagt opp av driftsleder høsten 2022. Fra desember har Søndre Åsen Borettslag avtale om vaktmestertjenester med ISS. I henhold til avtalen møter vaktmester 2 dager per uke.

Da borettslaget ikke lengre har ansatt vaktmester har styret solgt unna noe utstyr som ellers ville tapt verdi og krevd vedlikehold. Dette gjelder traktor med utstyr.

Styret har kartlagt status på bunnledningene og har innhentet tilbud på rørfornyng fra fire firmaer. Det er ikke besluttet hvilket tilbud styret vil velge da det de ikke er umiddelbart sammenlignbare. De innledende tilbudene er i størrelsesorden 4,5 – 5 millioner. Det antas at de samlede kostnadene vil komme på opp mot 6-7 millioner da det er mange usikkerheter og mange, antatt viktige elementer, som ikke er påkrevd, som ikke er priset inn. Da dette er vedlikeholdsarbeid har styret, sammen med OBOS funnet at årsmøtet ikke behøver å vedta at prosjektet skal gjennomføres. Styret vil informere godt og fortløpende om prosjektet når vi har mer informasjon om valg av firma og datoer for oppstart nærmer seg.

Styret har innhentet tilbud på felles brannvarsling. Grunnet flere uforutsette forhold, som konsekvenser av et mulig salg for utbygging på loft, og endret økonomi som følge av rentehevinger gjennom 2022 har styret ikke kunnet inngå en avtale, og tar saken tilbake til Årsmøtet. Se egen sak (sak 9) om dette for avstemming.

Styret mottar i perioder mange klager på Telia om bredbånd og TV. Dette blir fulgt opp kontinuerlig, og vi er leie for at mange opplever utfordringer.

Styret arbeider videre med Utearealprosjektet, som skal besørge beplantning og oppgradering av de felles arealene borettslaget har. Vi har fått tilskuddsmidler fra OBOS og håper å kunne begynne planting i vår/sommer. Se en mer omfattende beskrivelse i sak 8, hvor årsmøtet bes ta stilling til saken.

Våren 2022 ble det kjøpt inn nye hagemøbler til borettslaget. Dette som en oppfølging av generalforsamlingsvedtak i 2021. I alt ble det kjøpt inn 11 bord med tilhørende benker. Beboerne hjalp til med å skru sammen de nye møblene på den vårdugnaden i mai 2022 og på en ekstra dugnad to uker senere. Dessverre ble noen av benkene ødelagte etter kort tids bruk. Borettslaget fikk derfor 4 nye benker som erstatter disse.



Styret har sammen med Hagelaget sørget for flere dyrkekasser som alle beboere kan søke om å få bruke.

Parkeringsavtalene har blitt gjennomgått, og enkelte uregelmessigheter har blitt rettet opp. Nye rutiner er etablert for å sikre en mer effektiv forvaltning av parkeringsplassene vi disponerer.

HMS:

Styret går jevnlig vernerunder i borettslaget. HMS avvik blir rapportert og fulgt opp fortløpende.

Sjøppelbrønnene har blitt rengjort reparert. Det var store skader på flere av de, og firma måtte inn for å sveise.

Kjellerboder og vaktmesterboder har blitt kartlagt og Styret har gjort noen av disse disponible til utlån til beboere.

Opprinnelige Tørkeboder på loft har blitt markert. Styret mener det er viktig at vi som bor her har en lik rett til fellesarealene, med mindre det er gjort gyldige avtaler om leie eller annet. Vi vil derfor fortsette å følge opp dersom noen tar seg til rette.

Felleslokalet er blitt oppgradert med nytt kjøkkenutstyr til borddekking til 30 personer. Vi håper å finne midler og tid til å gjøre en større oppgradering av kjøkkenet i løpet av året som kommer.

Styret har forhandlet fram god rente på borettslagets lån etter stadige rentehevinger i løpet av 2022 har vi sikret oss at vi har en rente som ligger lavt i markedet.

Retningslinjer for elektriske føringer er under ferdigstillelse. Styret ser behov for slike retningslinjer til husordensreglene for å sikre at trappeoppganger og fellesarealer får en lik utforming.

Styret har vedtatt å erstatte dagens løsning med betaling med mynt og kort med en moderne løsning for smarttelefon. Informasjon om dette er alt sendt ut på Vibbo. Dette vil gjennomføres i løpet av våren eller sommeren.

Styret har prosjekt for bidra til ryddigere sykkelboder. Det kjøpes inn og henges opp sykkelstativer og krokar til å henge opp barnesete til sykkel og lignende.

For å sikre fremkommelighet og godt naboskap blir fellesarealene tydeligere markert med hvor det er tillatt med barnevognparkering og sykkelparkeringer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Søndre Åsen Borettslag har lån i Handelsbanken og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 4,3% for 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Styret vurderer økning av felleskostnadene løpende ut i 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søndre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Åsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
26 av 124 Årsrapport, regnskap, årsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. april 2023
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 regnskaps-skikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	930 704	21 261	930 704	866 002
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 997 427	3 167 336	3 475 820	3 284 583
Tilbakeføring av avskrivning	14 215 560	167 799	10 000	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14 -184 999	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14 185 000	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -178 860	-259 729	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	62 475 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -3 097 541	-64 640 963	-3 267 000	-2 898 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 289	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-64 702	909 443	218 820	386 583
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	866 002	930 703	1 149 524	1 252 585
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 705 477	2 035 682		
Kortsiktig gjeld	-839 475	-1 104 979		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	866 002	930 703		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 106 880	10 629 652	11 463 000	11 984 000
Ladeinntekter EL-bil		41 821	27 379	0	0
Salg anleggsmidler		184 999	0	0	0
Andre inntekter	3	55 950	283 400	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 389 650	10 940 431	11 473 000	11 994 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 538	-481 975	-500 000	-51 854
Styrehonorar	5	-360 000	-390 000	-360 000	-360 000
Avskrivninger	14	-215 560	-167 799	-10 000	-126 500
Revisjonshonorar	6	-13 875	-11 465	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	0	-6 000	0
Forretningsførerhonorar		-205 445	-200 435	-200 435	-205 445
Konsulenthonorar	7	-322	-121 686	-10 000	-5 000
Kontingenter		-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Drift og vedlikehold	8	-478 541	-387 703	-800 000	-800 000
Forsikringer		-659 100	-624 805	-650 000	-703 918
Kommunale avgifter	9	-2 091 939	-2 018 991	-2 058 585	-2 367 940
Garasjer		-80 481	-50 672	-40 000	0
Energi/fyring		-202 004	-168 924	-185 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-803 520	-787 483	-1 100 000	-731 760
Andre driftskostnader	10	-1 276 652	-880 152	-650 000	-650 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 494 976	-6 340 091	-6 628 020	-6 260 417
DRIFTSRESULTAT		4 894 675	4 600 341	4 844 980	5 733 583
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 735	1	5 000	0
Finanskostnader	12	-1 900 982	-1 433 006	-1 374 160	-2 449 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 897 247	-1 433 005	-1 369 160	-2 449 000
ÅRSRESULTAT		2 997 427	3 167 336	3 475 820	3 284 583
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 997 427	3 167 336		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 910 825	12 910 825
Tomt		2 195 156	2 195 156
Andre varige driftsmidler	14	507 997	544 698
Miljøbankkonto, øremerket		258 590	0
SUM ANLEGGSMIDLER		15 872 568	15 650 679
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		77 150	62 160
Andre kortsiktige fordringer	15	4 550	4 550
Driftskonto OBOS-banken		1 272 979	1 790 815
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	15 918
Sparekonto OBOS-banken		186 211	682
Innestående i andre banker		164 587	161 557
SUM OMLØPSMIDLER		1 705 477	2 035 682
SUM EIENDELER		17 578 045	17 686 362
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 240 * 100		24 000	24 000
Udekket tap	16	-52 529 077	-55 526 504
SUM EGENKAPITAL		-52 505 077	-55 502 504
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	68 110 646	71 208 187
Borettsinnskudd	18	867 000	867 000
Annen langsiktig gjeld	19	8 700	8 700
Avsetning bomiljøtiltak	19	257 301	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		69 243 647	72 083 887

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	85 174	312 806
Skyldige offentlige avgifter	0	7 684
Påløpte renter	184 410	198 824
Påløpte avdrag	569 891	548 804
Annen kortsiktig gjeld	0	36 861
SUM KORTSIKTIG GJELD	839 475	1 104 979

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 578 045	17 686 362
---------------------------------	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	92 372 300	92 372 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2023
Styret i Søndre Åsen Borettslag

Øystein Worpvik/s/

Cathrine Finnema/s/

Elisabet Hansen/s/

Marlene Haraldstad/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger



av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 524 552
Parkering	594 440
Eiendomsskatt	4 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 123 320

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-16 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 106 880

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger/vaskeri	8 100
Nettinnbetalinger	19 350
Nøkler	5 000
Utleie lokale	23 500
SUM ANDRE INNTEKTER	55 950

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-51 845
Pensjonskostnader innskudd	-7 693
SUM PERSONALKOSTNADER	-59 538

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 360 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 032, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-322
--	------



SUM KONSULENTHONORAR -322

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-170 888
Drift/vedlikehold VVS	-63 317
Drift/vedlikehold elektro	-7 553
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-214 120
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 171
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 830
Kostnader dugnader	-14 661

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -478 541

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 350
Vann- og avløpsavgift	-1 142 356
Feieavgift	-41 467
Renovasjonsavgift	-903 765

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 091 939

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-105 076
Skadedyrarbeid	-11 524
Diverse leiekostnader/leasing	-90 852
Driftsmateriell	-70 468
Lyspærer og sikringer	-3 706
Vaktmestertjenester	-325 906
Renhold ved firmaer	-471 532
Snørydding	-116 074
Andre fremmede tjenester	-47 360
Kontor- og datarekvisita	-1 290
Trykksaker	-2 603
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 032
Andre kontorkostnader	-877
Telefon, annet	-10 436
Porto	-560
Drivstoff biler, maskiner osv.	-790
Bank- og kortgebyr	-3 277
Velferdskostnader	-9 840

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 276 652

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 917
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 818
SUM FINANSINNTEKTER	3 735

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 549 422
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-351 438
Renter på leverandørgjeld	-122
SUM FINANSKOSTNADER	-1 900 982

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	-7 400	
Avskrevet i år	-3 700	7 400
Sandsilo		
Tilgang 2014	55 000	
Avskrevet tidligere	-54 999	1
Traktor m/utstyr		
Tilgang 2012	336 250	



14

Søndre Åsen Borettslag

Avgang 2022	-1	
Avskrevet tidligere	-336 249	0
Hagemøbler		
Tilgang 2022	88 935	
Avskrevet i år	-17 787	71 148
Sykelbod		
Tilgang 2020	295 297	
Avskrevet tidligere	-29 530	
Avskrevet i år	-29 530	236 238
Sykkelparkering/stativ		
Tilgang 2021	175 054	
Avskrevet tidligere	-35 011	
Avskrevet i år	-35 011	105 032
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	214 000	
Avskrevet tidligere	-142 667	
Avskrevet i år	-71 332	1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	89 925	
Avskrevet i år	-29 975	59 950
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	84 675	
Avskrevet tidligere	-28 225	
Avskrevet i år	-28 225	28 225
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2012	2 282 033	
Avskrevet tidligere	-2 282 032	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		507 997
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-215 560

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. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-62 475 000
Nedbetalt tidligere	882 431
Nedbetalt i år	1 965 454
	-59 627 115

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,77 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-24 000 000
Nedbetalt tidligere	14 384 382
Nedbetalt i år	1 132 087
	-8 483 531

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-68 110 646**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-863 600
Opprinnelig 1995	-3 400

SUM BORETTSINNSKUDD **-867 000**

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-257 301
Andre innskudd	-8 700

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-266 001**

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	867 000
Pantelån	68 110 646
Påløpte avdrag	569 891
TOTALT	69 547 537

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:



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



Annen informasjon om borettslaget

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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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.



Saksfremlegg 1 til GF 2023 – Salg av fellesarealer til utvidelse av tilstøtende leiligheter under loft

Forslagsstillere: Sara Reitan Jacobsen og Roger Arntzen (HNN 31), Julie Rongved Amundsen (EGA 5) og Thomas Jørstad Pettersen (EGA 15)

Bakgrunn: I 2021 ba generalforsamlingen styret om å utrede muligheten for å selge lite benyttet fellesareal på loft og i kjeller til beboere i tilstøtende leiligheter rett over eller rett under. Bakgrunnen for forslaget var at et salg, utover boligutvidelse, vil kunne gi betydelige inntekter for borettslaget og bremse økningen i fellesutgiftene i møte med større vedlikeholdsprosjekter som krever låneopptak. Utredningen, som ble presentert på beboermøte i mars i fjor, viste muligheter for salg og utbygging av tørkebod og utbyggers egen loftsbod, samt overskuddsareal på loft som ikke disponeres privat av øvrige beboere. For nettopp å kunne beholde loftsbodene for øvrige beboere, ville det være maksimalt én utbygger i hver oppgang som kan innlemme loftsareal i eksisterende leilighet rett under. På denne bakgrunnen anbefalte styret generalforsamlingen å stemme **for** salg av areal på loft (se sak 6 i årsmøteprotokollen - *eget vedlegg*). Forslaget falt med 67 stemmer for og 62 mot, altså med et knapt flertall.

Som forslagsstillere ønsker vi med dette forslaget å fremme saken på nytt, basert på styrets anbefaling til generalforsamlingen i fjor, og i lys av at over halvparten stemte **for** forslaget i forrige runde. I en uformell spørreundersøkelse i mars i år svarte 12 beboere i øverste etasje at de ønsket å kjøpe disponibelt fellesareal på loft dersom borettslaget åpner for boligutvidelse av eksisterende leiligheter. Dette tilsvarer opp mot 5 millioner kroner i rene salgsinntekter for borettslaget, med utgangspunkt i taksten som ble innhentet i forbindelse med utredningen i fjor, og når vi tar utgangspunkt at det kan bygges ut et sted mellom 50-67% av loftsarealet på den ene siden, når øvrige beboeres loftsbeder er omplassert og ivaretatt.

I undersøkelsen svarte 9 beboere i mellometasjene at de kunne tenke seg å benytte forkjøpsrett til å kjøpe toppleilighet eller i første etasje dersom borettslaget åpner for salg av fellesareal. I tillegg til salgsinntekter, vil borettslaget få inntekter fra økte felleskostnader fra utbygde leiligheter etter fordelingsnøkkelen i Borettslagsloven. For en leilighetsutvidelse på 17 m² (eksempel fra *utredningsdokumentet fra mai i fjor - se eget vedlegg*, med halve ene siden loft, tilsvarende 50% salg av ene siden) tilsvarer det en økning i dagens fellesutgifter på kr 476 pr. måned. Dette regnestykket vil måtte justeres avhengig av andelen utbygd loft og nivået på fellesutgiftene på det tidspunktet

salget/utbyggingen skjer, i takt med øvrige justeringer av fellesutgiftene for hele borettslaget.

Ved å åpne for at noen leiligheter kan omgjøres til større familieboliger, blir også boligmassen mer variert og bomiljøet mer stabilt. Dette gjør i sin tur borettslaget mer attraktivt, ettersom den interne forkjøpsretten gir flere muligheter til å bli boende i borettslaget, som per i dag er preget av høy flyttefrekvens.

Erfaringer fra andre borettslag viser også at risikoen for store uforutsette kostnader for borettslaget som følge av en utbygging er liten, ettersom utbygger dekker alle forutsette og uforutsette kostnader. Slik vi ser det, dokumenterer den allerede gjennomførte utredningen fra 2021-2022 at fordelene for borettslaget er langt større enn ulempene, selv om omgjøring av fellesareal riktignok innebærer for enkelte beboere at boder blir omplassert internt på loft, at det i begrenset periode blir noe byggestøy, samt at tørkebodene avvikles der det selges areal og bygges ut.

Med fem fellesvaskerier fordelt på adressene EGA 3, 6, 11 og 14 og i SLG 19, med tilhørende tørketromler og tørkerom, mener vi dessuten at denne kapasiteten tilfredsstiller dagens behov for tørking av tøy, satt opp mot de økonomiske fordelene ved å omgjøre tørkeboder til boligareal og omplasserte lofts-boder. Undersøkelsen fra mars i år viste for øvrig at kun 12 prosent oppgir at de bruker tørkeboden ukentlig (10 av 83 respondenter). Her kan det være nyttig å nevne at tallene også representerer beboere som *både* har svart at de bruke tørkeboden ukentlig, men som *heller* vil kjøpe ut arealet til boligutvidelse. På samme spørsmål svarte 61 prosent "*aldri*" og 21 prosent "*oftere enn aldri, sjeldnere enn én gang i uka*".

Konklusjon:

På bakgrunn av argumentene over mener vi at salg av lite benyttet fellesareal på loft er både fornuftig, framtidsrettet og økonomisk ansvarlig i lys av at borettslaget vårt står foran store vedlikeholdsoppgaver og at økonomien er stram (Vibbo-nyhet 14/2-23). Det går også en grense for hvor mye fellesutgiftene kan økes før husleienivået oppleves som uforholdsmessig i lys av boligstørrelse og bygningsmessig standard. Oslo kommunes boligpolitikk oppfordrer også til denne typen arealutnytting og boligutvidelser, og OBOS-borettslag som Keyserløkka Øst og Sør, samt Etterstad Nord, er eksempler på borettslaget som har gjennomført vellykkede salg av fellesarealer til boligutvidelse. De nevnte borettslagene har liknende bygningsmasse som Søndre Åsen borettslag, er fra samme byggeperiode og er alle oppført på Gul liste hos Byantikvaren.

Figur 1. Tabellen under viser en oversikt over tilgjengelig areal for salg på loft. Tabellen viser samlet areal tilgjengelig for salg og utbygging (basert på tabell s. 13 i utredningsdokumentet fra mai i fjor - se eget vedlegg). I forbindelse med utredningsarbeidet ble kvadratmeterpris på salgbart areal både i kjeller og på loft estimert til kr 18.000 kr pr. m2 BRA, basert på daværende prisnivå.

Blokk	Antall boenheter	Loft - halve ene siden (totalt tilgjengelig salgsareal i bygg fra utredningen*)
Edvard Griegs allé 1-3B (Bygg 5)	3	52 m2
Edvard Griegs allé 5-7B (Bygg 4)	3	52 m2
Edvard Griegs allé 9-11B (Bygg 3)	3	52 m2
Edvard Griegs allé 13-15B (Bygg 2)	3	52 m2
Edvard Griegs allé 17-19B (Bygg 1)	3	52 m2
Edvard Griegs allé 6-8 (Bygg 8)	2	34 m2
Edvard Griegs allé 10-12 (Bygg 9)	2	34 m2
Edvard Griegs allé 14-16 (Bygg 7)	2	34 m2
Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (Bygg 6)	2	34 m2
Roveruds gate 13-14 (Bygg 10)	2	34 m2
Sigurd Lies gate 17-23 (Bygg 11)	4	48 m2
Totalt	29	478 m2

* Utredningen fra 2021-2022 har tatt utgangspunkt i salg og utbygging av *halve* ene siden av loft, og da lagt 17 m2 BRA i sitt estimat. Ledig areal vil kunne variere og strekke seg helt opp til *to tredjedeler* av den ene loftssiden, når beboernes egne boder er omplassert og ivaretatt, noe som vil kunne utgjøre salg opp mot 22,5 m2 BRA, altså ytterligere 5 m2. For dokumentasjonens skyld



bruker vi likevel utredningens estimat på 17m2 BRA som et minimumsestimat i vårt forslag.

Innstilling:

Vi anbefaler generalforsamlingen å stemme **for** salg og omgjøring av fellesarealer på loft til utbygging av eksisterende leiligheter rett under, med et omfang som ivaretar prinsippet om at ingen skal miste merkbart bodareal, selv om salget vil innebære omplassering av boder internt på loft. Slik styret anbefalte i fjor, og av hensyn til borettslagsøkonomien, bør utbyggere få mulighet til å utarbeide planløsninger som frigjør mest mulig areal utover det som er skissert i utredningen fra 2021-2022, så lenge det ivaretar ovennevnte prinsipp om omplassering av boder internt på loft, samt andre tekniske krav som følger av utredningen. Kjøper innlemmer areal for egen loftsbod i kjøpsarealet.

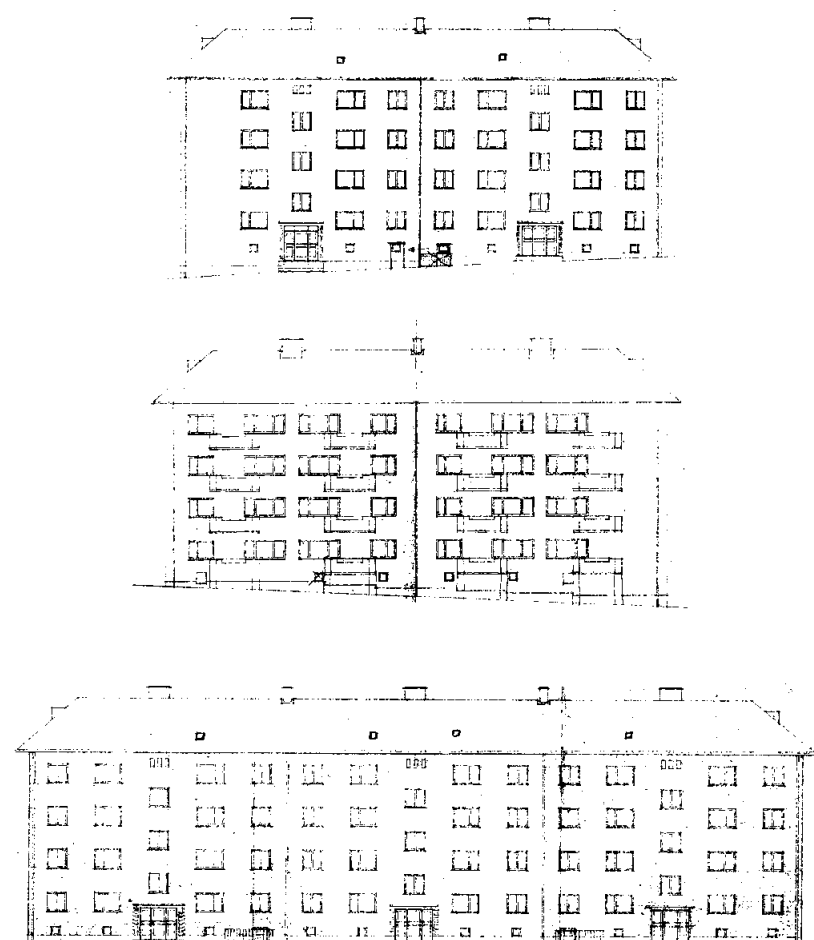
Presisering:

Som del av forslaget ber vi også om at styret får fullmakt til følgende:

- å gjøre ytterligere utredninger, utarbeide prinsipielle retningslinjer for utbygging og inngå salgavtale med andeler som skal kjøpe fellesarealer, i henhold til prinsipper og avklaringer i styrets utredning fra mai 2022.
- foreta oppmåling av arealet som skal selges
- ved prisendringer gjennomføre ny vurdering av prisestimatet for salg av fellesareal på loft.
- etablere en depositumsordning for utbyggere, for 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.
- utarbeide en prismodell for salg der 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 av styret når det foreligger fullstendig oversikt over hvilke kostnader det videre arbeidet vil gi.

Vedlegg:

- VEDLEGG 1 - Utredning salg og utbygging fellesarealer 2021-2022
- VEDLEGG 2 - Mulighetsskisse utbygging av loft (to-tredjedels side)
- VEDLEGG 2B - Mulighetsskisse utbygging av loft (halv ene side)
- VEDLEGG 3 – Innkalling Årsmøtet 2022 (styrets innstilling - sak 6)
- VEDLEGG 4 - FAQ om salg av fellesareal i Søndre Åsen brl.



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

Endelig versjon 05.05.2022

Utarbeidet av styret i Søndre Åsen borettslag 2021-2022

Vedlegg 4

VEDLEGG 1 - Utredning salg og utbygging av lofts- og kjellerarealer SÅB 2021-2022_Endelig versjon_20220505.pdf



Innhold

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



Oppsummering

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

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

Hovedfunnene i utredningen er som følger:

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

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

1 Innledning

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

1.1 Mandat og framdrift

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

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

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

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

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

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

1.2 Premisser for utredningen

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

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

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

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



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

2 Prosess og kunnskapsgrunnlag

Arbeidet med utredningen har pågått i perioden fra august 2021 til april 2022. Arbeidsgruppa har utført en del arbeidsoppgaver i utredningen selv, og hentet inn profesjonell bistand knyttet til 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, interntrepp, etc. for å gi inntrykk av romligheten og hensiktsmessigheten for utbygging

Taksthuset AS

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

OBOS forretningsfører

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

2.4 Medvirkning og beboerinvolvering

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

2.5 Ekstraordinær generalforsamling

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

3 Mulighetsstudie for utbygging

3.1 Politiske føringer

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

3.2 Myndighetstillatelser og rammer for salg og utbygging

Byantikvaren – forhåndsuttalelse

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

Loftsveilederen

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

¹ [Loftsveileder - Oslo kommune 2015](#)

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

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

«Retningslinjer:

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

Det finnes ikke en tilsvarende veileder for utbygginger i kjeller.

Referat fra møte med Byantikvaren

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

Generelt:

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

Plassering av vinduer og type vinduer i takflaten:

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

Vinduer i kjeller/sokkel:

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

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

Plan- og bygningsetaten – byggetillatelse

Planer og føringer

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

Søknadsplikt og utbyggers ansvar

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

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

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

Andre søknadspliktige tiltak som kan være aktuelle:

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

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

Ansvarlige foretak

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

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

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

² Lovdata – Plan- og bygningsloven

³ Direktoratet for byggkvalitet – Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning

⁴ Direktoratet for byggkvalitet – Byggt teknisk forskrift (TEK17)

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

Krav om uavhengig kontroll

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

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

3.3 Konstruksjon og sikkerhet

Byggtekniske forhold

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

Arbeid på fellesarealer

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

Brannsikkerhet

I dag har flertallet av blokkene fire tellende etasjer, med unntak av Edvard Griegs allé 1-3b (bygg 5) og Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (bygg 6) som har fem tellende etasjer. Å bygge ut på loft/i kjeller vil gjøre 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.
- Internttrapp i boenhet må oppfylle krav til trapp i henhold til TEK17, for å kunne fungere som rømningsvei.

Bygningsdeler:

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

Brannvarslingsanlegg

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

Slukkeutstyr

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

Kravene til brannvarsling etter TEK17 kan påvirke vedtaket fra generalforsamlingen i sak 12 fra juni 2021, hvor borettslaget vedtok å gå til anskaffelse av et felles brannvarslingsanlegg for alle leiligheter og oppganger. Hvis ekstraordinær generalforsamling vedtar salg av fellesarealer er det viktig at brannvarslingsanlegget oppfyller kravene som blir stilt i TEK17. Arbeidet med innkjøp av felles brannvarslingsanlegg er derfor stilt 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 utnyttning av de arealer som i dag brukes i mindre grad; tørkeloft, deler av vaske-/tørkekjellere, lager som i dag er tomt/kan tømmes. Det har ikke vært en del av mandatet for utredningen å vurdere alternativ bruk av det disponible fellesarealet til fellesfunksjoner, avvikling av fellesvaskerier, e.l.

Bodareal

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

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

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

3.5 Muligheter for utbygging på loft

Alternativer for utvidelse av leiligheter mot loft

I mulighetsstudien for 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.

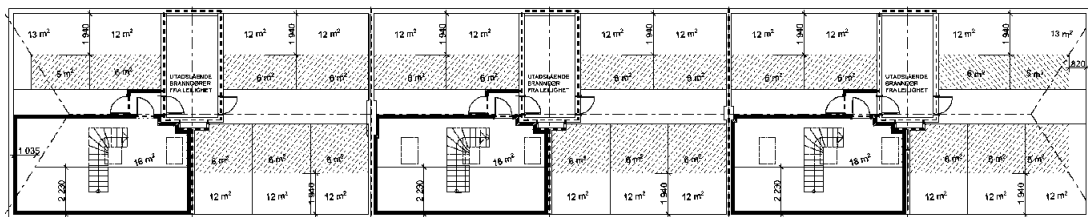
Konstruksjonen og det tilgjengelige arealet på loftene er i hovedsak likt mellom de de ulike blokkene i borettslaget, med noen variasjoner mellom tre ulike bygningstyper. Arkitekten har derfor laget en prinsippskisse for hver av bygningstypene vi har i borettslaget (se vedlagte skisser for nummerering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

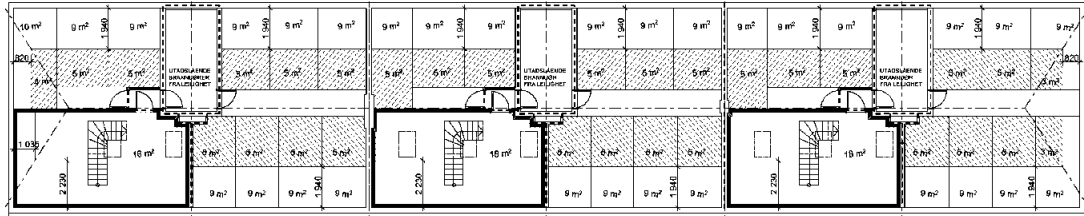
Løsningene som er tegnet inn i skissene vil kunne speilvendes, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet og bodene omplasseres tilsvarende på motsatt side. For loftsarealene har arkitekten vurdert og skissert to alternative løsninger for omfang av utbygging (se vedlegg for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

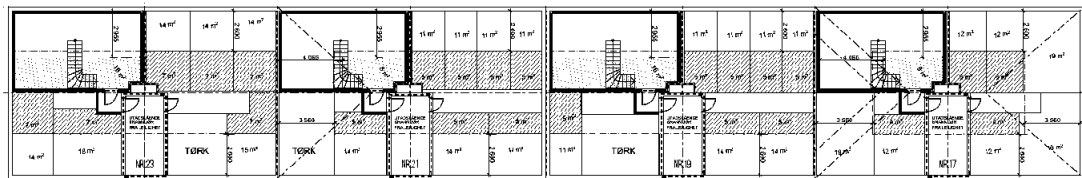


Figur 1. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i blokker med fire etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skraver) blir noe mindre over endeleilighetene, på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

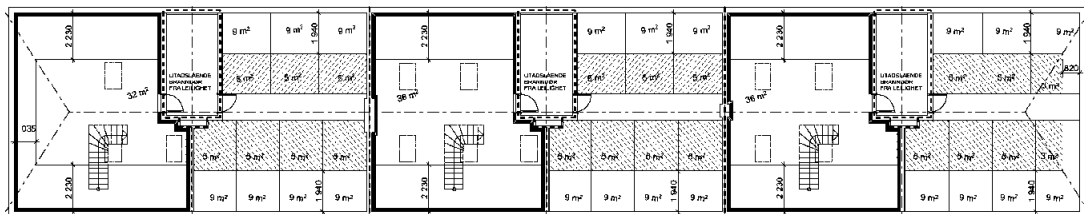


Figur 3. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i Sigurd Lies gate. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over leilighetene som ligger ved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

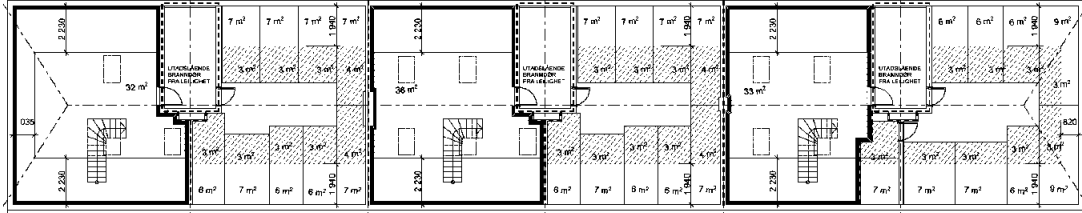
Alternativ B – Utbygging av hele arealet på den ene siden av oppgangen

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 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 5-7B (Bygg 4)	3	52 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 9-11B (Bygg 3)	3	52 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 13-15B (Bygg 2)	3	52 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 17-19B (Bygg 1)	3	52 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 6-8 (Bygg 8)	2	34 m ²	68 m ²
Edvard Griegs allé 10-12 (Bygg 9)	2	34 m ²	68 m ²
Edvard Griegs allé 14-16 (Bygg 7)	2	34 m ²	68 m ²
Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (Bygg 6)	2	34 m ²	68 m ²
Roveruds gate 13-14 (Bygg 10)	2	34 m ²	68 m ²
Sigurd Lies gate (Bygg 11)	4	48 m ²	96 m ²
Totalt	29	478 m²	956 m²

Arbeidsgruppas vurdering

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

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

3.6 Muligheter for utbygging i kjeller

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

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

Særskilte momenter som må vurderes ved utvidelse av boliger mot kjeller

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

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

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

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

Alternativer for utvidelse av leiligheter mot kjeller

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



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

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

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

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

Samlet areal tilgjengelig for salg og utbygging i kjeller

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

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

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

Videre utredning av muligheter for salg og utbygging i kjellere

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

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

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

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

4 Økonomi

4.1 Inntekter

Salgspris for lofts- og kjellerarealer

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

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

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

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

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

Prisvurderingen fra Taksthuset AS ble utarbeidet før arkitekten hadde gjort sine vurderinger knyttet til muligheter for utbygging i kjeller. Arkitektens vurderinger viser til flere forhold som kan gjøre en utbygging i kjeller betydelig mer kostnadskrevende enn for de som bygger ut på loff. 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 loff

⁶ Keyserløkka Øst borettslag – Utbygging av tørkelofter

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



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

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

$$3595 \text{ kr} \quad / 2 / \quad 69 \text{ m}^2 \quad = \quad 26,05 \text{ kr}$$

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 prosentvise økning 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 rettfærdig 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 oppstilling av hvordan vi vurderer at kostnadene bør fordeles mellom borettslaget og utbyggere. Borettslaget kostnader kan eventuelt dekkes inn gjennom et prosentvis påslag på salgssummen for arealet som blir solgt. Dette prosentpåslaget vil bli fastsatt når man vet mer om forventet kostnadsramme for borettslagets kostnader. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader for borettslaget

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

Kostnader for utbyggere

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

Erfaringer fra andre borettslag som har solgt og bygget ut fellesareal

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

Vi har vært i kontakt med følgende borettslag:

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

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

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

⁸ Mailkorrespondanse med styreleder i Etterstad Nord borettslag Vidar Berget 05.04.2022

⁹ Mailkorrespondanse med styreleder i Keyserløkka Øst borettslag Stein Bugge 05.04.2022

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



4.3 Budsjett for salg av fellesareal

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

Salgsinntekter

Tabell 4. 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. Estimer for økning i inntekter fra fellesutgifter pr. år fordelt på bygningstyper ved salg av fellesarealer i loft og kjeller. Her er det tatt utgangspunkt i et eksempel med fellesutgifter på 3595 kr for en leilighet på 69 m². For de ulike bygningstypene er det satt opp tre estimater som viser salgsinntekt hvis henholdsvis 100 %, 50 % og 20-25 % av de aktuelle boenhetene velger å kjøpe fellesareal for å bygge ut.

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

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

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

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

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

5 Juridiske avklaringer

5.1 Regler for ansvar

Ansvar for arbeid og vedlikehold

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

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

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

Forsikring

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

5.2 Intern forkjøpsrett i borettslaget foran andre OBOS-medlemmer

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

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

¹¹ OBOS – Forkjøpsrett

¹² OBOS – Intern forkjøpsrett

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

5.3 Valg av hvem som får kjøpe / bygge ut

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

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

5.4 Premisser for salg

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

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

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



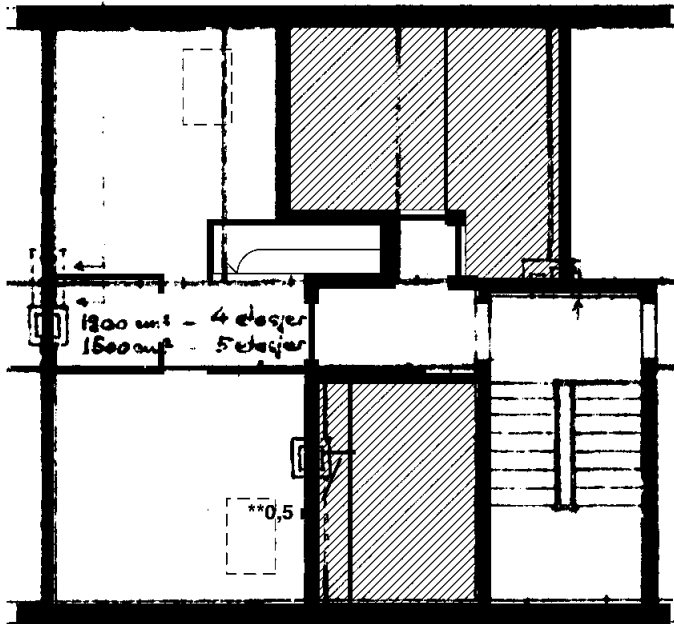
8 Referanser

- 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

ENKLE MULIGHETSSKISSER



HALV UTNYTTING AV LOFT

Planen tar i bruk den innerste delen av loftsarealet. Den forutsetter flytting frikjøp av en bod og litt reduksjon i størrelse på to boder.

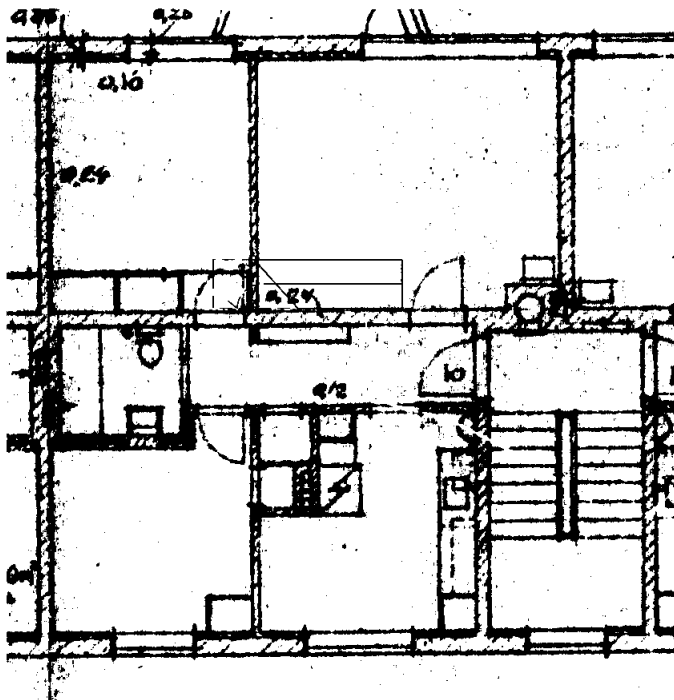
Det er ikke vurdert takoppløft e.l., kun standard takvinduer. Vinduer er plassert i naturlig symmetri i forhold til vinduer i underliggende fasade.

Rømningsvei 2 fra loft går via brannsikker sluse til trappeoppgang.

Trapp plasseres i eksisterende stue.

Dette gir rom for to soverom på loft samt mulighet for liten bod eller et lite bad.

PLAN LOFT



PLAN 5. ETG.

Vurdering:

Løsningen gir gode rom på loft, og endrer i begrenset grad planløsning i 5. etg.

En ulempe er at den krever frikjøp flytting* av noe bodareal på loftet.

**FORSLAGSSTILLERS MERKNAD TIL ARKITEKTENS TEKST OVENFOR: Arkitekten var på tidspunktet mulighetstegningene ble laget ikke kjent med at beboerne ikke eide sin egen loftsbod. Derfor har vi strøket ut ordet FRIKJØP og byttet det ut med ordet FLYTTING.*

****FORSLAGSSTILLERS MEKNAD TIL ARKITEKTENS BOD-INNDELING OVENFOR:**

Eksisterende bod i dag er 2 m bred, mens dette utkastet gir 0,5 meter ekstra bodplass enn i dag, så det kan justeres ytterligere i en 2/3-løsning i forhold til ledig areal.

Hans Nielsen Hauges gt. 31	
tegning:	MULIGHETSSTUDIE alt. 2B
mål	1:200
dato	15.03.2021
margrethe rosenlund	
210315 halv utnyttning av loft.pdf	

Påstander om salg av fellesareal i borettslag (FAQ):

Påstand 1:

“De som bygger ut, beriker seg på bekostning av fellesskapet.”

Usant. Motivasjonen for å selge fellesareal i borettslag er først og fremst å finansiere større vedlikeholdsprosjekter og nedbetaling av lån, slik at felleskostnadene/husleien holdes stabile over tid. Det er borettslaget selv som bestemmer hva som skal være riktig pris ved salg av fellesarealer, med utgangspunkt i takst/markedspris. Det innebærer at et borettslag vanligvis ikke har råd til å selge fellesareal på “billigsalg”, men heller ikke bør sette taksten så høyt at de færreste har råd til å kjøpe, og borettslaget dermed går glipp av verdifulle inntekter. De som bygger ut, må på sin side ha råd til en kostnadsramme for kjøp og utbygging som tilsvarer, men som også kan være høyere, enn å kjøpe en annen bolig i samme område, og av samme størrelse og standard som den eksisterende leiligheten etter utbygging. Verdistigningen på boligen og kostnadene forbundet med arealkjøp, søknader og utbygging må derfor ses i sammenheng.

Påstand 2:

“De som ikke bygger ut, mister egne boder som følge av utbygging.”

Usant. Årsmøteforslaget som presenteres for generalforsamlingen baserer seg ikke på kjøp av bodene som i dag disponeres til privat bruk av beboerne. Derimot regnes utbyggers egne boder, felles tørkeboder, tidligere tilfluktsrom, vaktmesterboder, ledig gangareal og søppelsjakter som mulig salgbart fellesareal. En utbygging medfører riktignok at eksisterende boder må omplasseres internt henholdsvis på loft og i kjeller, for å muliggjøre salg, og samtidig ivareta dagens bodareal for øvrige beboere.

Påstand 3:

“Leilighetene som ikke bygges ut, synker i verdi som følge av utbygging av andre leiligheter i borettslaget.”

Usant. Alle eiendomsmeglere vi har snakket med bekrefter det motsatte, nemlig at variert boligmasse gjør borettslaget mer attraktivt når det er flere leilighetsstørrelser å velge mellom. I tillegg gjør intern forkjøpsrett at man kan bli boende i samme borettslag, når man får behov for større plass. Som en positiv konsekvens av dette, blir det også et mer stabilt og mangfoldig bomiljø i borettslaget.

Påstand 4:

“Borettslaget taper penger siden det er mange kostnader forbundet med utbygging.”

Usant. I årsmøteforslaget som presenteres for generalforsamlingen dekker utbygger alle kostnader. Borettslaget på sin side får betydelige inntekter gjennom salgsinntekter fra det omgjorte arealet i tillegg til økte årlige husleieinntekter. Utbygger forplikter seg til å følge alle borettslagets føringer og retningslinjer som etableres i forbindelse med salg og utbygging. I tillegg må utbygging skje i henhold til rammevilkår gitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo

kommune. Det er også vanlig praksis at utbygger betaler et større engangsgebyr som skal dekke alle administrative utgifter og andre uforutsette kostnader for borettslaget.

Påstand 5:

«Det finnes andre måter å øke borettslagets inntekter på enn å selge fellesareal.»

Delvis sant. Man kan øke felleskostnadene/husleieinntektene på grunn av økte låneopptak. Men med tanke på den stadig økte økonomiske belastningen det utgjør for andelseierne, er det i de fleste borettslag en grense for hvor mye fellesutgiftene kan økes før de oppfattes av beboerne som uforholdsmessig høye og usosiale. Høy lånegrad gir også større usikkerhet i møte med store renteøkninger og prisvekst.

Delvis usant. Med unntak av økte felleskostnader, er det få andre inntektskilder som har like stor effekt på likviditeten/borettslagsøkonomien som å selge fellesareal. Lite brukt fellesareal er urealisert kapital. OBOS og Oslo kommune deler kun ut midler øremerket energieffektivisering og andre klima- og miljøtiltak som krever egeninvesteringer, men ikke til drift eller ordinært vedlikehold.

Les mer her om støtte til klima- og miljøtiltak til borettslag:

<https://nye.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag/eller-klimatilskudd.no>

Påstand 6:

«Andre borettslag klarer seg fint økonomisk uten å måtte selge fellesareal.»

Delvis sant/delvis usant. Dette avhenger av bygningenes alder og bygningsmessige tilstand, vedlikeholdshistorikk, antall beboere og hvor mye egenkapital borettslaget har opparbeidet seg over tid. Til orientering var likviditeten i borettslaget lik null ifølge regnskapet for 2020. Lånet på kr 850 000 i 2021 for å bøte på dette, er allerede spist opp av renteutgifter og prisvekst. Husleienivået i Søndre Åsen har inntil nylig ligget på et moderat nivå sammenliknet med andre OBOS-borettslag, men likevel for lavt til å bygge opp mer egenkapital. Ytterligere låneopptak må derfor nå foretas for å øke likviditeten utover salg av fellesareal.

Påstand 7:

“Det blir mer støy når flere barnefamilier blir boende.”

Usant og irrelevant. Ironien med dagens leilighetsstørrelse i Søndre Åsen er at hovedvekten av barna i borettslaget er småbarn, ettersom mangelen på utvidelsesmuligheter fører til at mange familier flytter før barna når skolealder. Dette innebærer at det til stadighet vil være nye kull med barn i alderen 0-6 år i borettslaget, mens familier med større barn og ungdom forsvinner ut. Borettslag er en sosial boligform, tuftet på ideen om fellesskap og felles ansvar for bygningsmasse og bomiljø. Da må det være takhøyde for både spedbarnsgråt, lek og aktivitet rundt blokkene og at naboens tenåring har venner på besøk, for å nevne noe.



Saksfremlegg 2 til GF 2023 – Salg av fellesarealer til utvidelse av tilstøtende leiligheter over kjeller

Forslagsstillere: Thomas Jørstad Pettersen (EGA 15), Sara Reitan Jacobsen og Roger Arntzen (HNH 31) og Julie Rongved Amundsen (EGA 5)

Bakgrunn: Som følge av at det er langt større variasjon mellom blokkene når det gjelder disponering av fellesareal i kjeller enn på loft, konkluderte styret på årsmøtet i fjor med at det er nødvendig med ytterligere utredning av kjeller enn det som lå i kostnadsrammen for utredningen om salg av fellesareal (se eget årsmøteforslag om salg av fellesareal på loft). Forslaget om å ferdigutrede salg for utbygging av kjellerareal falt samme år med 27 stemmer for og 99 stemmer mot.

I lys av den økonomiske situasjonen borettslaget er i, støtter vi styret i at kostnadene ved å fullføre dette arbeidet ikke bør belastes borettslaget, selv om det hadde vært ønskelig at kostnadsrammen for utredningen som ble vedtatt i 2021 hadde vært tilstrekkelig. Dette forslaget tar derfor sikte på å fullføre utredningsarbeidet som ble påbegynt høsten 2021, men på en måte som *ikke* belaster borettslagsøkonomien.

I den uformelle spørreundersøkelsen forslagstillerne gjennomførte blant beboerne i mars i år, svarte 11 beboere i første etasje at de ønsket å kjøpe fellesareal i kjeller til boligutvidelse dersom borettslaget åpner for salg av areal til eksisterende leiligheter. Sammen med ledig areal antyder dette antallet inntektsgrunnlaget for borettslaget ved et eventuelt salg til eksisterende leiligheter. Med forbehold om byggtekniske forhold, har vi i tabellen under forsøkt å vise et grovt anslag over potensialet i hver blokk når det gjelder muligheter for salg av overskuddsareal i kjeller, med utgangspunkt i det arealet som er foreslått utleid per i dag (Vibbo-nyhet 20/3-23). Når det gjelder ytterligere argumenter for salg og utbygging, viser vi til eget årsmøteforslag om salg av fellesareal på loft.

I dette forslaget defineres salgbart fellesareal i kjeller areal som ikke disponeres av øvrige beboere. Dette kan være tidligere tilfluktsrom, ledig gangareal, vaktmesterboder, søppelsjakter og annet overskuddsareal. Sykkelboder, fellesvaskerier, Felleslokalet (EGA 8) og øvrige beboeres egne kjellerboder er ikke tatt med i dette forslaget. For nettopp å kunne beholde kjellerbodene for øvrige beboere, og med forbehold om at en utredning viser noe annet, vil det

være maksimalt én boenhet i hver oppgang som kan kjøpe kjellerareal til boligutvidelse slik dette forslaget er utformet.

Konklusjon: Dersom borettslaget skal kunne ta en forsvarlig beslutning om salg av areal i kjeller til boligutvidelse, må det ferdigstilles en grundig utredning av byggtekniske forhold, forhold knyttet til felles teknisk infrastruktur og kartlegging av tilgjengelig areal for ombygging i kjeller. Dette var det ikke økonomi til å gjøre i den opprinnelige utredningen i 2021.

Selv om inntekspotensialet er mindre ved salg av fellesareal i kjeller enn på loft, bør borettslaget likevel åpne for salg også av fellesareal i kjeller i de blokkene hvor dette er byggteknisk og arealmessig mulig, av både økonomiske, boligpolitiske og sosiale grunner. Inntekter fra salg og økte husleieinntekter kan bidra til utsette behovet for å øke fellesutgiftene i perioder hvor borettslaget nå har konkrete behov for nye låneopptak i møte med behov for vedlikehold og oppgraderingsprosjekter. Større leiligheter og mer variert boligmasse gir også et mer stabilt bomiljø, noe som gjør borettslaget mer attraktivt, både for eksisterende og nye beboere.

Ettersom det antas at det vil være behov for å leie inn bistand til både utredning og faglig rådgivning, finnes det per i dag ikke midler til dette. Styret har heller ikke mandat fra generalforsamlingen til å gå utover kostnadsrammen for utredningen som ble bevilget av generalforsamlingen i 2021. Videre utredning må derfor basere seg på eksterne midler. Basert på tilbud fra selskaper med utredningskompetanse, anslår styret at en videre utredning av kjellerarealene vil kunne koste opp mot kr 400.000 kr, ut ifra kostnadsnivået i 2022. Her tenker vi som forslagsstillere at det bør undersøkes om potensialet for kostnadsbesparelser kan utnyttes bedre.

Figur 1. Tabellen under viser kun ledig areal som per i dag er foreslått utleid (se Vibbo-nyhet 20/3-23). Med forbehold om hva en utredning sier om byggtekniske forhold, vil tilgjengelig areal for salg og utbygging av leilighet mot kjeller kunne være større, dersom man i tillegg til utbyggers egne kjellerboder også innlemmer tidligere tilfluktsrom, vaktmesterboder, søppelsjakter, ledig gangareal og annet overskuddsareal i det solgte arealet.



Blokk	Kjeller (viser kun tilgjengelig ekstra bodareal i bygg)
Edvard Griegs allé 1-3B (Bygg 5)	0 m2
Edvard Griegs allé 5-7B (Bygg 4)	4,3 m2
Edvard Griegs allé 9-11B (Bygg 3)	14 m2
Edvard Griegs allé 13-15B (Bygg 2)	2 m2
Edvard Griegs allé 17-19B (Bygg 1)	0 m2
Edvard Griegs allé 6-8 (Bygg 8)	0 m2
Edvard Griegs allé 10-12 (Bygg 9)	0 m2
Edvard Griegs allé 14-16 (Bygg 7)	14,5 m2
Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (Bygg 6)	6,5 m2
Roveruds gate 13-15 (Bygg 10)	19 m2
Sigurd Lies gate 17-23 (Bygg 11)	4,7 m2

Innstilling:

Vi anbefaler at generalforsamlingen stemmer **for** salg og omgjøring av fellesarealer i kjeller til utvidelse av eksisterende leiligheter rett over, *under forutsetning av at videre utredning bekostes interesserte utbyggere, og at tekniske krav som følger av utredningen innfris*. Et eventuelt salg og utbygging må, i likhet med salg av fellesareal på loft, skje i tråd med et omfang som ivaretar prinsippet om at ingen øvrige beboere mister merkbart bodareal, selv om salget kan innebære flytting av boder. Av hensyn til borettslagsøkonomien bør utbyggere samtidig få mulighet til å utarbeide planløsninger som frigjør mer areal enn det blir skissert i en eventuell utredning, så lenge løsningen ivaretar prinsippet om å ivareta øvrige beboeres bodareal, og byggesøknaden er godkjent av Plan- og bygningsetaten. Kjøper innlemmer areal for egne kjellerboder i kjøpsarealet.

Presisering:

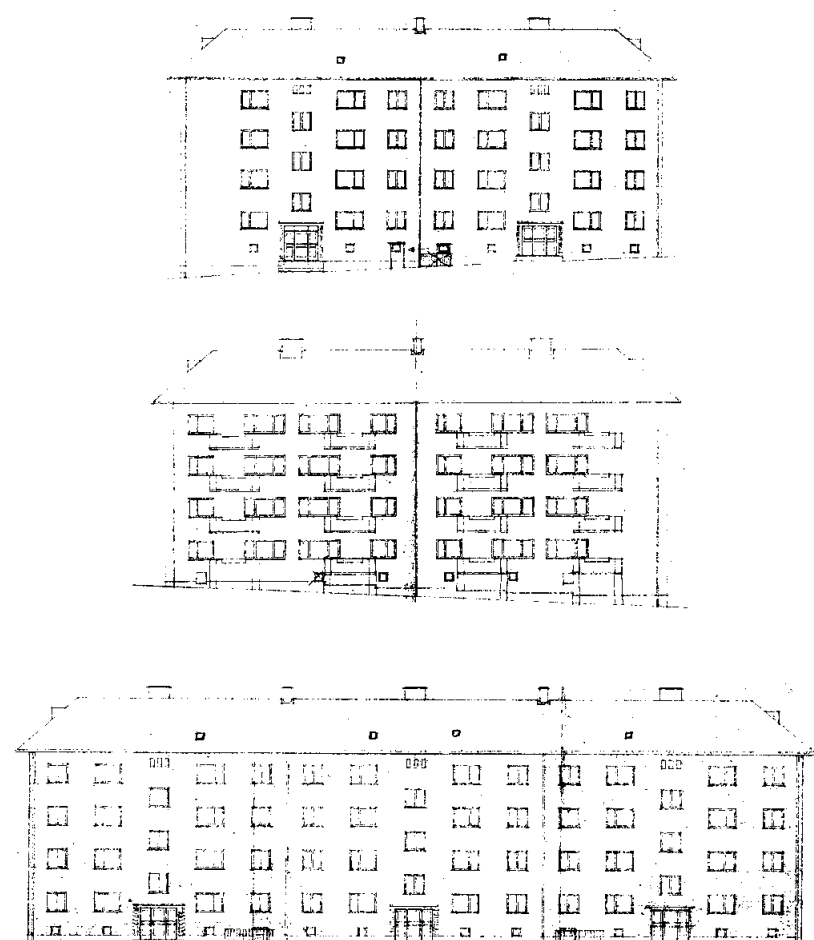
Som del av forslaget ber vi også om at styret får fullmakt til følgende:
- etablere en depositumsordning for utbyggere, etter modell fra den skisserte løsningen for salg av loftsareal i styrets utredning fra 2021-2022, som i tillegg til å redusere den økonomiske risikoen for borettslaget knyttet til eventuelle tvistesaker, arbeider som ikke blir ferdigstilt eller utført i henhold til krav og forskrifter, mv., også dekker alle kostnader knyttet til ferdig utredning av salg og utbygging av ledige fellesarealer i kjeller.



- kunngjøre meldefrist på Vibbo for interesserte utbyggere, for å kartlegge kostnadsfordeling mellom utbyggere i utredningsarbeidet.
- utarbeide en prismodell for salg, etter modell fra den skisserte løsningen i eget årsmøteforslag om salg av loftsareal, der kostnadene for ytterligere utredninger skal innarbeides i et prosentpåslag av salgssummen for fellesareal, for å fordele kostnadene på alle framtidige utbyggere og ikke belaste borettslagets økonomi ytterligere. Størrelsen på prosentpåslaget blir fastsatt av styret når det foreligger fullstendig oversikt over hvilke kostnader det videre arbeidet vil gi.
- gjøre ytterligere utredninger, utarbeide prinsipielle retningslinjer for utbygging og inngå salgsvtale med andeler som skal kjøpe fellesarealer, i henhold til prinsipper og avklaringer i utredningen.
- gjøre et prisestimat for salg av areal i kjeller.
- ved behov nedsette en arbeidsgruppe med mål om å ferdigstille utredning av salg- og utbyggbart fellesareal i kjeller.
- foreta oppmåling av arealet som skal selges.

Vedlegg:

- VEDLEGG 1 - Utredning salg og utbygging fellesarealer 2021-2022
- VEDLEGG 2 – Innkalling Årsmøtet 2022 (styrets innstilling - sak 6)
- VEDLEGG 3 - FAQ om salg av fellesareal i Søndre Åsen brl.



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

Endelig versjon 05.05.2022

Utarbeidet av styret i Søndre Åsen borettslag 2021-2022

Vedlegg 4

VEDLEGG 1 - Utredning salg og utbygging kellerarealer SÅB 2021-2022_Endelig versjon_20220505.pdf



Innhold

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



Oppsummering

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

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

Hovedfunnene i utredningen er som følger:

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

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

1 Innledning

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

1.1 Mandat og framdrift

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

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

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

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

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

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

1.2 Premisser for utredningen

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

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

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

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



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

2 Prosess og kunnskapsgrunnlag

Arbeidet med utredningen har pågått i perioden fra august 2021 til april 2022. Arbeidsgruppa har utført en del arbeidsoppgaver i utredningen selv, og hentet inn profesjonell bistand knyttet til 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, interntrepp, etc. for å gi inntrykk av romligheten og hensiktsmessigheten for utbygging

Taksthuset AS

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

OBOS forretningsfører

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

2.4 Medvirkning og beboerinvolvering

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

2.5 Ekstraordinær generalforsamling

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

3 Mulighetsstudie for utbygging

3.1 Politiske føringer

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

3.2 Myndighetstillatelser og rammer for salg og utbygging

Byantikvaren – forhåndsuttalelse

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

Loftsveilederen

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

¹ [Loftsveileder - Oslo kommune 2015](#)

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

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

«Retningslinjer:

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

Det finnes ikke en tilsvarende veileder for utbygginger i kjeller.

Referat fra møte med Byantikvaren

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

Generelt:

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

Plassering av vinduer og type vinduer i takflaten:

- Taket er valmet (skråtak mot endeveggen), og det vil ikke være mulig med takvinduer på kortsiden, eller nærme «valmet». Det vil si at det kun vil tillates vinduer på midtre del av takflaten. Grensen går der man trekker en rett strek ned fra valmet ved mønet. Dette er fordi valmet er et sårbart område med tanke på taktekkning og bæring, så å legge noe i nærheten av dette bør unngås.
- Takark/takoppløft anbefales ikke. Takt Terrasse er uaktuelt.
- Det vil være mulig å skifte ut de små takvinduene på takflatens kortsider (omtalt som «glugger»), men ikke gjøre de større.
- Nye takvinduer skal ligge i plan med takflaten, og ha dimensjon 78x140 cm (BxH).
- Anbefales 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 utbyggenes egen byggeprosess, ved at det allerede ligger tydelige føringer som er forhåndsavklart med Byantikvaren. Det betyr for eksempel at man ikke kan bestemme fritt vinduers plassering, men at de må forholde seg til en overordnet plan. Planen må ta hensyn til og være gjennomtenkt med tanke på planløsning, lysinnslipp mm., samt ta hensyn til at vi ikke vet på hvilken side av trappeoppgangene en eventuell utbygging vil skje.

Plan- og bygningsetaten – byggetillatelse

Planer og føringer

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

Søknadsplikt og utbyggers ansvar

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

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

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

Andre søknadspliktige tiltak som kan være aktuelle:

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

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

Ansvarlige foretak

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

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

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

² Lovdata – Plan- og bygningsloven

³ Direktoratet for byggkvalitet – Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning

⁴ Direktoratet for byggkvalitet – Byggt teknisk forskrift (TEK17)



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

Krav om uavhengig kontroll

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

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

3.3 Konstruksjon og sikkerhet

Byggtekniske forhold

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

Arbeid på fellesarealer

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

Brannsikkerhet

I dag har flertallet av blokkene fire tellende etasjer, med unntak av Edvard Griegs allé 1-3b (bygg 5) og Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (bygg 6) som har fem tellende etasjer. Å bygge ut på loft/i kjeller vil gjøre 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.
- Internttrapp i boenhet må oppfylle krav til trapp i henhold til TEK17, for å kunne fungere som rømningsvei.

Bygningsdeler:

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

Brannvarslingsanlegg

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

Slukkeutstyr

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

Kravene til brannvarsling etter TEK17 kan påvirke vedtaket fra generalforsamlingen i sak 12 fra juni 2021, hvor borettslaget vedtok å gå til anskaffelse av et felles brannvarslingsanlegg for alle leiligheter og oppganger. Hvis ekstraordinær generalforsamling vedtar salg av fellesarealer er det viktig at brannvarslingsanlegget oppfyller kravene som blir stilt i TEK17. Arbeidet med innkjøp av felles brannvarslingsanlegg er derfor stilt 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 utnyttning av de arealer som i dag brukes i mindre grad; tørkeloft, deler av vaske-/tørkekjellere, lager som i dag er tomt/kan tømmes. Det har ikke vært en del av mandatet for utredningen å vurdere alternativ bruk av det disponible fellesarealet til fellesfunksjoner, avvikling av fellesvaskerier, e.l.

Bodareal

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

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

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

3.5 Muligheter for utbygging på loft

Alternativer for utvidelse av leiligheter mot loft

I mulighetsstudien for 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.

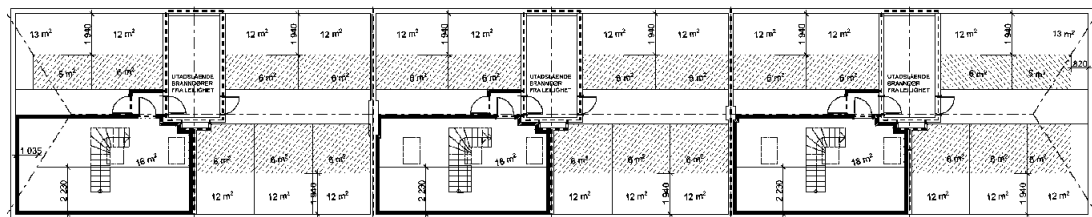
Konstruksjonen og det tilgjengelige arealet på loftene er i hovedsak likt mellom de de ulike blokkene i borettslaget, med noen variasjoner mellom tre ulike bygningstyper. Arkitekten har derfor laget en prinsippskisse for hver av bygningstypene vi har i borettslaget (se vedlagte skisser for nummerering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

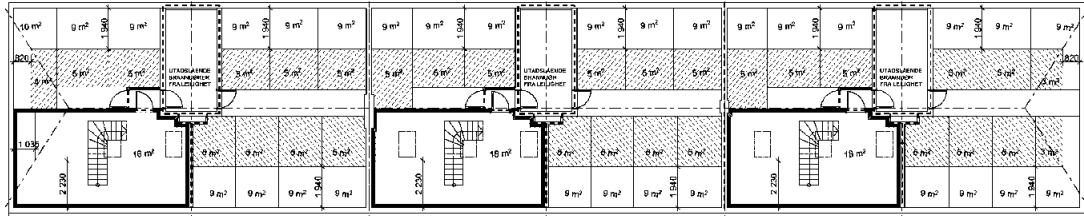
Løsningene som er tegnet inn i skissene vil kunne speilvendes, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet og bodene omplasseres tilsvarende på motsatt side. For loftsarealene har arkitekten vurdert og skissert to alternative løsninger for omfang av utbygging (se vedlegg for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

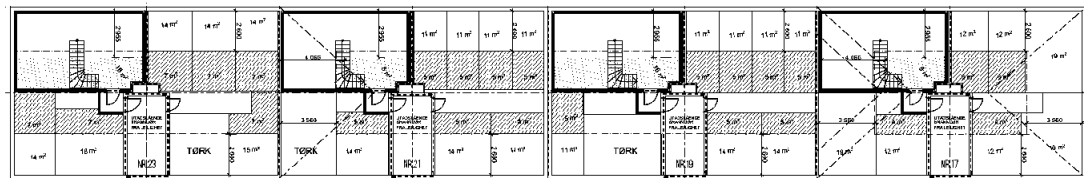


Figur 1. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i blokker med fire etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skraver) blir noe mindre over endeleilighetene, på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

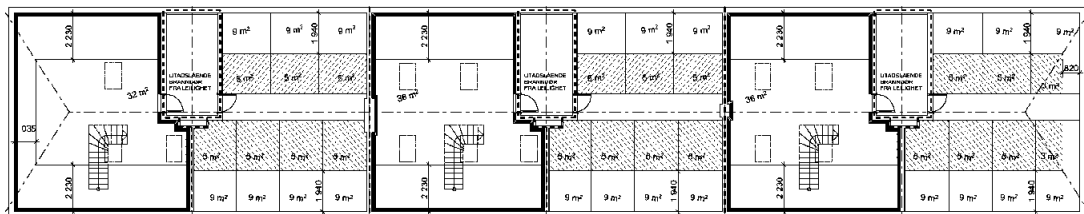


Figur 3. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i Sigurd Lies gate. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over leilighetene som ligger ved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

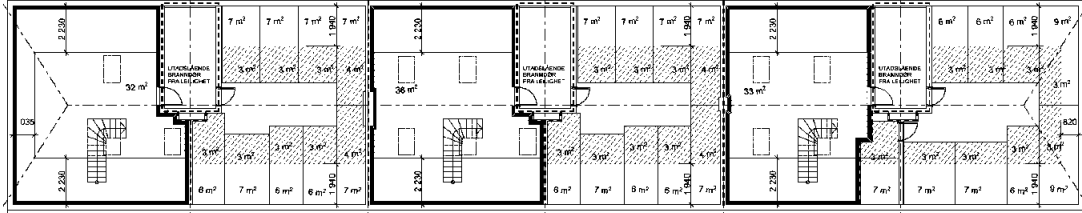
Alternativ B – Utbygging av hele arealet på den ene siden av oppgangen

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 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 5-7B (Bygg 4)	3	52 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 9-11B (Bygg 3)	3	52 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 13-15B (Bygg 2)	3	52 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 17-19B (Bygg 1)	3	52 m ²	104 m ²
Edvard Griegs allé 6-8 (Bygg 8)	2	34 m ²	68 m ²
Edvard Griegs allé 10-12 (Bygg 9)	2	34 m ²	68 m ²
Edvard Griegs allé 14-16 (Bygg 7)	2	34 m ²	68 m ²
Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (Bygg 6)	2	34 m ²	68 m ²
Roveruds gate 13-14 (Bygg 10)	2	34 m ²	68 m ²
Sigurd Lies gate (Bygg 11)	4	48 m ²	96 m ²
Totalt	29	478 m²	956 m²

Arbeidsgruppas vurdering

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

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

3.6 Muligheter for utbygging i kjeller

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

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

Særskilte momenter som må vurderes ved utvidelse av boliger mot kjeller

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

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

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

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

Alternativer for utvidelse av leiligheter mot kjeller

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



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

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

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

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

Samlet areal tilgjengelig for salg og utbygging i kjeller

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

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

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

Videre utredning av muligheter for salg og utbygging i kjellere

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

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

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

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

4 Økonomi

4.1 Inntekter

Salgspris for lofts- og kjellerarealer

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

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

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

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

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

Prisvurderingen fra Taksthuset AS ble utarbeidet før arkitekten hadde gjort sine vurderinger knyttet til muligheter for utbygging i kjeller. Arkitektens vurderinger viser til flere forhold som kan gjøre en utbygging i kjeller betydelig mer kostnadskrevende enn for de som bygger ut på loff. 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. Procentsatsen 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 loff

⁶ Keyserløkka Øst borettslag – Utbygging av tørkelofter

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



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

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

$$3595 \text{ kr} \quad / 2 \quad / \quad 69 \text{ m}^2 \quad = \quad 26,05 \text{ kr}$$

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 prosentvise økning 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 rettfærdig 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 oppstilling av hvordan vi vurderer at kostnadene bør fordeles mellom borettslaget og utbyggere. Borettslaget kostnader kan eventuelt dekkes inn gjennom et prosentvis påslag på salgssummen for arealet som blir solgt. Dette prosentpåslaget vil bli fastsatt når man vet mer om forventet kostnadsramme for borettslagets kostnader. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader for borettslaget

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

Kostnader for utbyggere

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

Erfaringer fra andre borettslag som har solgt og bygget ut fellesareal

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

Vi har vært i kontakt med følgende borettslag:

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

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

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

⁸ Mailkorrespondanse med styreleder i Etterstad Nord borettslag Vidar Berget 05.04.2022

⁹ Mailkorrespondanse med styreleder i Keyserløkka Øst borettslag Stein Bugge 05.04.2022

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



4.3 Budsjett for salg av fellesareal

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

Salgsinntekter

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

Tabell 7. 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-boliger¹¹. Det betyr at uansett hvem som får boligen i budrunden, kan du som OBOS-medlem overta kjøpet til den avtalte prisen hvis du har vært medlem lenger (har lenger ansiennitet) enn kjøperen og du har meldt forkjøpsrett innen fristen. Hvis flere melder seg, er det den med lengst tid som OBOS-medlem, som får tilslaget.

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

¹¹ OBOS – Forkjøpsrett

¹² OBOS – Intern forkjøpsrett

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

5.3 Valg av hvem som får kjøpe / bygge ut

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

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

5.4 Premisser for salg

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

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

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

Påstander om salg av fellesareal i borettslag (FAQ):

Påstand 1:

“De som bygger ut, beriker seg på bekostning av fellesskapet.”

Usant. Motivasjonen for å selge fellesareal i borettslag er først og fremst å finansiere større vedlikeholdsprosjekter og nedbetaling av lån, slik at felleskostnadene/husleien holdes stabile over tid. Det er borettslaget selv som bestemmer hva som skal være riktig pris ved salg av fellesarealer, med utgangspunkt i takst/markedspris. Det innebærer at et borettslag vanligvis ikke har råd til å selge fellesareal på “billigsalg”, men heller ikke bør sette taksten så høyt at de færreste har råd til å kjøpe, og borettslaget dermed går glipp av verdifulle inntekter. De som bygger ut, må på sin side ha råd til en kostnadsramme for kjøp og utbygging som tilsvarer, men som også kan være høyere, enn å kjøpe en annen bolig i samme område, og av samme størrelse og standard som den eksisterende leiligheten etter utbygging. Verdistigningen på boligen og kostnadene forbundet med arealkjøp, søknader og utbygging må derfor ses i sammenheng.

Påstand 2:

“De som ikke bygger ut, mister egne boder som følge av utbygging.”

Usant. Årsmøteforslaget som presenteres for generalforsamlingen baserer seg ikke på kjøp av bodene som i dag disponeres til privat bruk av beboerne. Derimot regnes utbyggers egne boder, felles tørkeboder, tidligere tilfluktsrom, vaktmesterboder, ledig gangareal og søppelsjakter som mulig salgbart fellesareal. En utbygging medfører riktignok at eksisterende boder må omplasseres internt henholdsvis på loft og i kjeller, for å muliggjøre salg, og samtidig ivareta dagens bodareal for øvrige beboere.

Påstand 3:

“Leilighetene som ikke bygges ut, synker i verdi som følge av utbygging av andre leiligheter i borettslaget.”

Usant. Alle eiendomsmeglere vi har snakket med bekrefter det motsatte, nemlig at variert boligmasse gjør borettslaget mer attraktivt når det er flere leilighetsstørrelser å velge mellom. I tillegg gjør intern forkjøpsrett at man kan bli boende i samme borettslag, når man får behov for større plass. Som en positiv konsekvens av dette, blir det også et mer stabilt og mangfoldig bomiljø i borettslaget.

Påstand 4:

“Borettslaget taper penger siden det er mange kostnader forbundet med utbygging.”

Usant. I årsmøteforslaget som presenteres for generalforsamlingen dekker utbygger alle kostnader. Borettslaget på sin side får betydelige inntekter gjennom salgsinntekter fra det omgjorte arealet i tillegg til økte årlige husleieinntekter. Utbygger forplikter seg til å følge alle borettslagets føringer og retningslinjer som etableres i forbindelse med salg og utbygging. I tillegg må utbygging skje i henhold til rammevilkår gitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo

kommune. Det er også vanlig praksis at utbygger betaler et større engangsgebyr som skal dekke alle administrative utgifter og andre uforutsette kostnader for borettslaget.

Påstand 5:

«Det finnes andre måter å øke borettslagets inntekter på enn å selge fellesareal.»

Delvis sant. Man kan øke felleskostnadene/husleieinntektene på grunn av økte låneopptak. Men med tanke på den stadig økte økonomiske belastningen det utgjør for andelseierne, er det i de fleste borettslag en grense for hvor mye fellesutgiftene kan økes før de oppfattes av beboerne som uforholdsmessig høye og usosiale. Høy lånegrad gir også større usikkerhet i møte med store renteøkninger og prisvekst.

Delvis usant. Med unntak av økte felleskostnader, er det få andre inntektskilder som har like stor effekt på likviditeten/borettslagsøkonomien som å selge fellesareal. Lite brukt fellesareal er urealisert kapital. OBOS og Oslo kommune deler kun ut midler øremerket energieffektivisering og andre klima- og miljøtiltak som krever egeninvesteringer, men ikke til drift eller ordinært vedlikehold.

Les mer her om støtte til klima- og miljøtiltak til borettslag:

<https://nye.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag/eller-klimatilskudd.no>

Påstand 6:

«Andre borettslag klarer seg fint økonomisk uten å måtte selge fellesareal.»

Delvis sant/delvis usant. Dette avhenger av bygningenes alder og bygningsmessige tilstand, vedlikeholdshistorikk, antall beboere og hvor mye egenkapital borettslaget har opparbeidet seg over tid. Til orientering var likviditeten i borettslaget lik null ifølge regnskapet for 2020. Lånet på kr 850 000 i 2021 for å bøte på dette, er allerede spist opp av renteutgifter og prisvekst. Husleienivået i Søndre Åsen har inntil nylig ligget på et moderat nivå sammenliknet med andre OBOS-borettslag, men likevel for lavt til å bygge opp mer egenkapital. Ytterligere låneopptak må derfor nå foretas for å øke likviditeten utover salg av fellesareal.

Påstand 7:

“Det blir mer støy når flere barnefamilier blir boende.”

Usant og irrelevant. Ironien med dagens leilighetsstørrelse i Søndre Åsen er at hovedvekten av barna i borettslaget er småbarn, ettersom mangelen på utvidelsesmuligheter fører til at mange familier flytter før barna når skolealder. Dette innebærer at det til stadighet vil være nye kull med barn i alderen 0-6 år i borettslaget, mens familier med større barn og ungdom forsvinner ut. Borettslag er en sosial boligform, tuftet på ideen om fellesskap og felles ansvar for bygningsmasse og bomiljø. Da må det være takhøyde for både spedbarnsgråt, lek og aktivitet rundt blokkene og at naboens tenåring har venner på besøk, for å nevne noe.



VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING 2023 ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023-2025

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

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023 - 2024:

Steffen Hegg
Hans Nielsens Hauges gate 31, 0481 Oslo
steffen.hegg@gmail.com
472 38 012

Stig Ove Gravdal
Edvard Griegs allé 12, 0479 Oslo
sog@me.com
934 49 944

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2023 - 2024:

Thea Ericson Aarnes
Roveruds gate 15, 0479 Oslo
theaericson@gmail.com
920 65 809



Julie Neslein

Edvard Griegs allé 5, 0479 Oslo

julieneslein@outlook.com

971 17 313

Mari Kanter

Edvard Griegs Allé 15B

mari.kanter@gmail.com

99 01 94 02

**VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTE TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN
2023 - 2024:**

Delegert:

Øystein Worpwik

Hans Nilsens Haugesgate 33

0481 Oslo

Varadelegert:

Elisabet Lie Hansen

Edvard Griegs allé 14, 0479 Oslo

elisabetliehansen@hotmail.com

PÅ DE NESTE TO SIDENE ER DET EN PRESENTASJON AV DE INNSTILTE KANDIDATENE. VALGKOMITEEN ANMODER OM AT DENNE BLIR INKLUDERT UAVKORTET I INNKALLINGEN TIL GENERALFORSAMLING, SOM STYRET SENDER TIL ALLE BEBOERE I BORETTSLAGET. DET ER EKSTRA VIKTIG AT VALKOMITEENS INNSTILLING OG PRESENTASJON KOMMER TYDELIG FREM I INNKALLINGEN SIDEN GENERALFORSAMLINGEN FOREGÅR DIGITALT.



VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023–2025

MOHAMMED «MOMME» IZADI

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

INGVILL EIDSVÅG

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023 - 2024

STEFFEN HEGG

Steffen jobber som byggfaglig rådgiver med vurdering av byggtekniske feil og mangler på ulike bygg. Han har god kjennskap til større arbeid med vedlikehold og utbedringer i borettslag gjennom sitt arbeid i OPAK. Steffen flyttet til Søndre Åsen borettslag desember 2022.

STIG OVE GRAVDAL

Stig Ove er utdannet samfunnsøkonom og har 11 års erfaring fra finansavdelingen i Finansdepartement. I dag er han ansatt i SpareBank 1 SMN, hvor han har ansvar for næringslivskunder innenfor offentlig sektor (kommuner, fylkeskommuner og statlige eide selskaper). Hans rolle i banken er bl.a. strategisk arbeid med anbudsprosesser. Stig Ove har også erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag og ser frem til å bidra med sin kompetanse i Søndre Åsen borettslag.



VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2023 – 2024

JULIE NESLEIN

Julie er rådgiver i Kirkens Nødhjelp. Har ellers mye erfaring fra ulike styreverv i organisasjonslivet. Liker borettslag fordi vi bryr oss ekstra om hvordan vi har det rundt oss når vi eier for å bo her selv.

THEA ERICSON AARNES

Thea har bodd i borettslaget siden 2017 og jobber som scenekunst-produsent. Thea er engasjert og interessert, og har et stort ønske om å bidra til fellesskapet. Thea skriver: "Valgkomiteen virker som en topp mulighet for å bli bedre kjent med gode naboer."

MARI KANTER

Mari er 46 år, utdannet arkitekt og studerer nå på kunstakademiet i Gøteborg. Har også tidligere vært styremedlem i styret i Galgeberg borettslag. Har bodd i Søndre Åsen i mange år (siden 2012) og kjenner derfor borettslaget godt! Vil gjerne bidra til at vi har et godt borettslag og at valg av styrekandidater gjøres på en god måte med tanke på et velfungerende styre.



VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING 2023 ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023-2025

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

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023 - 2024:

Steffen Hegg
Hans Nielsens Hauges gate 31, 0481 Oslo
steffen.hegg@gmail.com
472 38 012

Stig Ove Gravdal
Edvard Griegs allé 12, 0479 Oslo
sog@me.com
934 49 944

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2023 - 2024:

Thea Ericson Aarnes
Roveruds gate 15, 0479 Oslo
theaericson@gmail.com
920 65 809



Julie Neslein

Edvard Griegs allé 5, 0479 Oslo

julieneslein@outlook.com

971 17 313

Mari Kanter

Edvard Griegs Allé 15B

mari.kanter@gmail.com

99 01 94 02

**VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTER TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN
2023 - 2024:**

Delegert:

Øystein Worpwik

Hans Nilsens Haugesgate 33

0481 Oslo

Varadelegert:

Elisabet Lie Hansen

Edvard Griegs allé 14, 0479 Oslo

elisabetliehansen@hotmail.com

PÅ DE NESTE TO SIDENE ER DET EN PRESENTASJON AV DE INNSTILTE KANDIDATENE. VALGKOMITEEN ANMODER OM AT DENNE BLIR INKLUDERT UAVKORTET I INNKALLINGEN TIL GENERALFORSAMLING, SOM STYRET SENDER TIL ALLE BEBOERE I BORETTSLAGET. DET ER EKSTRA VIKTIG AT VALGKOMITEENS INNSTILLING OG PRESENTASJON KOMMER TYDELIG FREM I INNKALLINGEN SIDEN GENERALFORSAMLINGEN FOREGÅR DIGITALT.



VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023–2025

MOHAMMED «MOMME» IZADI

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

INGVILL EIDSVÅG

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023 - 2024

STEFFEN HEGG

Steffen jobber som byggfaglig rådgiver med vurdering av byggtekniske feil og mangler på ulike bygg. Han har god kjennskap til større arbeid med vedlikehold og utbedringer i borettslag gjennom sitt arbeid i OPAK. Steffen flyttet til Søndre Åsen borettslag desember 2022.

STIG OVE GRAVDAL

Stig Ove er utdannet samfunnsøkonom og har 11 års erfaring fra finansavdelingen i Finansdepartement. I dag er han ansatt i SpareBank 1 SMN, hvor han har ansvar for næringslivskunder innenfor offentlig sektor (kommuner, fylkeskommuner og statlige eide selskaper). Hans rolle i banken er bl.a. strategisk arbeid med anbudsprosesser. Stig Ove har også erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag og ser frem til å bidra med sin kompetanse i Søndre Åsen borettslag.



VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2023 – 2024

JULIE NESLEIN

Julie er rådgiver i Kirkens Nødhjelp. Har ellers mye erfaring fra ulike styreverv i organisasjonslivet. Liker borettslag fordi vi bryr oss ekstra om hvordan vi har det rundt oss når vi eier for å bo her selv.

THEA ERICSON AARNES

Thea har bodd i borettslaget siden 2017 og jobber som scenekunst-produsent. Thea er engasjert og interessert, og har et stort ønske om å bidra til fellesskapet. Thea skriver: "Valgkomiteen virker som en topp mulighet for å bli bedre kjent med gode naboer."

MARI KANTER

Mari er 46 år, utdannet arkitekt og studerer nå på kunstakademiet i Gøteborg. Har også tidligere vært styremedlem i styret i Galgeberg borettslag. Har bodd i Søndre Åsen i mange år (siden 2012) og kjenner derfor borettslaget godt! Vil gjerne bidra til at vi har et godt borettslag og at valg av styrekandidater gjøres på en god måte med tanke på et velfungerende styre.



VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING 2023 ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023-2025

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

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023 - 2024:

Steffen Hegg
Hans Nielsens Hauges gate 31, 0481 Oslo
steffen.hegg@gmail.com
472 38 012

Stig Ove Gravdal
Edvard Griegs allé 12, 0479 Oslo
sog@me.com
934 49 944

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2023 - 2024:

Thea Ericson Aarnes
Roveruds gate 15, 0479 Oslo
theaericson@gmail.com
920 65 809



Julie Neslein

Edvard Griegs allé 5, 0479 Oslo

julieneslein@outlook.com

971 17 313

Mari Kanter

Edvard Griegs Allé 15B

mari.kanter@gmail.com

99 01 94 02

**VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTE TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN
2023 - 2024:**

Delegert:

Øystein Worpwik

Hans Nilsens Haugesgate 33

0481 Oslo

Varadelegert:

Elisabet Lie Hansen

Edvard Griegs allé 14, 0479 Oslo

elisabetliehansen@hotmail.com

PÅ DE NESTE TO SIDENE ER DET EN PRESENTASJON AV DE INNSTILTE KANDIDATENE. VALGKOMITEEN ANMODER OM AT DENNE BLIR INKLUDERT UAVKORTET I INNKALLINGEN TIL GENERALFORSAMLING, SOM STYRET SENDER TIL ALLE BEBOERE I BORETTSLAGET. DET ER EKSTRA VIKTIG AT VALKOMITEENS INNSTILLING OG PRESENTASJON KOMMER TYDELIG FREM I INNKALLINGEN SIDEN GENERALFORSAMLINGEN FOREGÅR DIGITALT.

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:**VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023–2025****MOHAMMED «MOMME» IZADI**

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

INGVILL EIDSVÅG

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023 - 2024**STEFFEN HEGG**

Steffen jobber som byggfaglig rådgiver med vurdering av byggtekniske feil og mangler på ulike bygg. Han har god kjennskap til større arbeid med vedlikehold og utbedringer i borettslag gjennom sitt arbeid i OPAK. Steffen flyttet til Søndre Åsen borettslag desember 2022.

STIG OVE GRAVDAL

Stig Ove er utdannet samfunnsøkonom og har 11 års erfaring fra finansavdelingen i Finansdepartement. I dag er han ansatt i SpareBank 1 SMN, hvor han har ansvar for næringslivskunder innenfor offentlig sektor (kommuner, fylkeskommuner og statlige eide selskaper). Hans rolle i banken er bl.a. strategisk arbeid med anbudsprosesser. Stig Ove har også erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag og ser frem til å bidra med sin kompetanse i Søndre Åsen borettslag.



VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2023 – 2024

JULIE NESLEIN

Julie er rådgiver i Kirkens Nødhjelp. Har ellers mye erfaring fra ulike styreverv i organisasjonslivet. Liker borettslag fordi vi bryr oss ekstra om hvordan vi har det rundt oss når vi eier for å bo her selv.

THEA ERICSON AARNES

Thea har bodd i borettslaget siden 2017 og jobber som scenekunst-produsent. Thea er engasjert og interessert, og har et stort ønske om å bidra til fellesskapet. Thea skriver: "Valgkomiteen virker som en topp mulighet for å bli bedre kjent med gode naboer."

MARI KANTER

Mari er 46 år, utdannet arkitekt og studerer nå på kunstakademiet i Gøteborg. Har også tidligere vært styremedlem i styret i Galgeberg borettslag. Har bodd i Søndre Åsen i mange år (siden 2012) og kjenner derfor borettslaget godt! Vil gjerne bidra til at vi har et godt borettslag og at valg av styrekandidater gjøres på en god måte med tanke på et velfungerende styre.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 12.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.23

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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Øystein Worpvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marius Mulstad - Eier av andelsnr. 67 og Silje Skylstad Gotaas - Eier andelsnr. 88</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer for styret 2022/2023

Styrets godtgjørelse settes til NOK 360 000.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer til valgkomiteen 2022/2023

Valgkomiteen godtgjøres for sitt verv med NOK 3000 per medlem, samlet NOK 9000,-

For

Mot

Sak 7 Forslag om etterbetaling av honorar for valgkomiteen for 2019/20, 2020/21 og 2021/22

Honorar på tilsammen NOK 15 000,- etterbetales for valgkomiteens arbeid i periodene 2019/20, 2020/21 og 2021/22

For

Mot

Sak 8 Beplantningsplan for utearealprosjektet

Beplantningsplan for utearealprosjektet godkjennes, jf. vedlegg 1 og saksframlegget over. Styret gis fullmakt til å avgjøre detaljert utforming av beplantningen i samarbeid med anleggsgartner, basert på faglige anbefalinger.

For

Mot

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



Sak 9 Felles brannvarslingsanlegg

Styret gis fullmakt til å anskaffe et system for felles brannvarsling som innebærer et låneopptak på opptil kr 2 000 000 (ca. kr 8333 pr. boenhet). Nedbetaling av den økte fellesgjelden, samt abonnementskostnader for et slikt system vil føre til en økning i felleskostnader på inntil kr 250 per måned per boenhet med dagens rentenivå.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 10 Salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter

a)

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

- For salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter
- Mot salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter

b)

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

- Forslagstillers forslag: Årsmøtet godkjenner salg og utbygging av fellesarealer på loft. Søndre Åsen borettslag går inn for å selge fellesareal på loft for boligutvidelse til én leilighet i hver oppgang. Planløsningen for kjøpsarealet skal ivareta prinsippet om at ingen beboere skal miste merkbart bodareal. Kjøper innlemmer areal for egen loftsbod i kjøpsarealet. Styret får fullmakt til: - gjøre ytterligere utredninger, utarbeide prinsipielle retningslinjer for utbygging og inngå salgavtale med andeler som skal kjøpe fellesarealer, i henhold til prinsipper og avklaringer i styrets utredning fra 05.05.2022. - oppnevne teknisk representant for styret og foreta oppmåling av arealet som skal selges. - ved prisendringer gjennomføre ny vurdering av prisestimatet for salg av fellesarealer på loft. - etablere en depositumsordning for utbyggere, for 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. - utarbeide en prismodell for salg der 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 av styret når det foreligger fullstendig oversikt over hvilke kostnader det videre arbeidet vil gi.
- Styrets forslag: Årsmøtet 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. Styret skal godkjenne planløsning for omdisponering av bodareal før salg av fellesarealer. Kjøper innlemmer areal for egen loftsbod i kjøpearealet. Styret får fullmakt til å gjøre ytterligere avklaringer, utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging og inngå salgavtale inkludert avtale om kostnadsfordeling med andeler som skal kjøpe fellesareal, mv, i henhold til prinsipper og avklaringer i utredningen fra 05.05.2022. Utredningens pkt. 4.1 og 5.3 blir endret til at fellesareal blir solgt for fastsatt takst, alternativt til høystbydende hvis det er flere interessenter i samme oppgang.

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 11 Mandat til videre undersøkelse av muligheten for å selge fellesarealer i kjellere for salg til og utvidelse av tilstøtende andel

Årsmøtet godkjenner videre utredning og salg for utbygging av fellesarealer i kjeller til tilstøtende leiligheter rett over, forutsatt at videre utredning bekostes interesserte utbyggere, og at tekniske krav som følger av utredningen innfris. Planløsningen for kjøpsarealet skal ivareta prinsippet om at ingen beboere skal miste merkbart bodareal. Kjøper innlemmer areal for egne kjellerboder i kjøpsarealet. Styret får fullmakt til: - kunngjøre meldefrist på Vibbo for interesserte, potensielle utbyggere, for å kartlegge og foreta kostnadsfordeling i utredningsarbeidet. - etablere en depositumsordning for interesserte, potensielle utbyggere etter modell fra den skisserte løsningen for salg av fellesareal i styrets utredning fra 05.05.2022. Depositumet dekker alle kostnader knyttet til ferdig utredning av salg og utbygging av ledige fellesarealer i kjeller, samt reduserer den økonomiske risikoen for borettslaget knyttet til eventuelle tvistesaker, arbeider som ikke blir ferdigstilt eller utført i henhold til krav og forskrifter mv. - ved behov nedsette en arbeidsgruppe med mål om å ferdigstille utredning av salg- og utbyggbart fellesareal i kjeller. - gjøre ytterligere utredninger, utarbeide prinsipielle retningslinjer for utbygging og inngå salgssavtale med andeler som skal kjøpe fellesarealer, i henhold til prinsipper og avklaringer i en framtidig utredning. - utarbeide en prismodell for salg, etter modell fra den skisserte løsningen i forslaget om salg av fellesareal på loft, der kostnadene for ytterligere utredninger skal innarbeides i et prosentpåslag av salgssummen for fellesareal, for å fordele kostnadene på alle framtidige utbyggere og ikke belaste borettslagets økonomi ytterligere. Størrelsen på prosentpåslaget blir fastsatt av styret når det foreligger fullstendig oversikt over hvilke kostnader det videre arbeidet vil gi. - gjøre et prisestimat for salg av fellesareal i kjeller. - oppnevne teknisk representant for styret og foreta oppmåling av arealet som skal selges.

For

Mot

Sak 12 Dyrehold - endring av husordensreglene.

Forslaget vedtas.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 13 Oppussingsarbeider - endring av husordensreglene

a)

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

- For oppussingsarbeider - endring av husordensreglene
- Mot oppussingsarbeider - endring av husordensreglene

b)

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

- Forslagstillers forslag: Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er tillatt i tiden mellom 08.00 til 20.00 på hverdager og mellom 10.00 og 18.00 på lørdager. Slikt støyende arbeid er ikke tillatt på søndag og helligdager.
- Styrets forslag: Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er tillatt i tiden mellom 08.00 til 20.00. Slikt støyende arbeid er ikke tillatt på søndag og helligdager.

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Ingvill Eidsvåg
- Mohammed Izadi

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Steffen Hegg
- Stig Ove Gravidal

Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Øystein Worpvik

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Elisabet Lie Hansen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 16 Valg av valgkomité

Leder (kun 1 skal velges)

Thea Ericson Aarnes

Medlem (kun 2 skal velges)

Julie Neslein

Mari Kanter

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

123 av 124



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.