



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 984 431
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOGN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948984431

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 668 964	9 558 080
Sum inntekter		9 668 964	9 558 080
Kostnader			
Lønnskostnad		245 315	245 315
Annen driftskostnad		6 386 242	6 397 976
Sum kostnader		6 631 557	6 643 290
Driftsresultat		3 037 408	2 914 789
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		159 158	129 358
Sum finansinntekter		159 158	129 358
Annen finanskostnad		627 868	632 766
Sum finanskostnader		627 868	632 766
Netto finans		-468 710	-503 408
Resultat før skattekostnad		2 568 698	2 411 381
Årsresultat		2 568 698	2 411 381
Totalresultat		2 568 698	2 411 381
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 568 698	2 411 381
Sum overføringer og disponeringer		2 568 698	2 411 381



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		166 713 202	165 410 000
Sum varige driftsmidler		166 713 202	165 410 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		213 612	181 590
Sum finansielle anleggsmidler		213 612	181 590
Sum anleggsmidler		166 926 813	165 591 590
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		987 334	146 967
Sum fordringer		987 334	146 967
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 457 419	3 328 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 457 419	3 328 067
Sum omløpsmidler		2 444 753	3 475 034
SUM EIENDELER		169 371 567	169 066 623

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		94 225 373	91 656 675
Sum opptjent egenkapital		94 225 373	91 656 675
Sum egenkapital		94 237 173	91 668 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 931 659	11 815 014
Øvrig langsiktig gjeld		65 019 855	64 994 710
Sum annen langsiktig gjeld		74 951 514	76 809 724
Sum langsiktig gjeld		74 951 514	76 809 724
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 115	210 118
Leverandørgjeld		179 765	378 307
Sum kortsiktig gjeld		182 880	588 425
Sum gjeld		75 134 394	77 398 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 371 567	169 066 623



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 686761

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 984 431
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOGN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2025



Organisasjonsnr: 948 984 431
ØVRE SOGN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 668 964	9 558 080
Sum inntekter		9 668 964	9 558 080
Kostnader			
Lønnskostnad		245 315	245 315
Annen driftskostnad		6 386 242	6 397 976
Sum kostnader		6 631 557	6 643 290
Driftsresultat		3 037 408	2 914 789
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		159 158	129 358
Sum finansinntekter		159 158	129 358
Annen finanskostnad		627 868	632 766
Sum finanskostnader		627 868	632 766
Netto finans		-468 710	-503 408
Resultat før skattekostnad		2 568 698	2 411 381
Årsresultat		2 568 698	2 411 381
Totalresultat		2 568 698	2 411 381
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 568 698	2 411 381
Sum overføringer og disponeringer		2 568 698	2 411 381



Organisasjonsnr: 948 984 431
ØVRE SOGN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

	166 713 202	165 410 000
--	-------------	-------------

Sum varige driftsmidler

	166 713 202	165 410 000
--	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

	213 612	181 590
--	---------	---------

Sum finansielle

anleggsmidler

	213 612	181 590
--	---------	---------

Sum anleggsmidler

	166 926 813	165 591 590
--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

	987 334	146 967
--	---------	---------

Sum fordringer

	987 334	146 967
--	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

	1 457 419	3 328 067
--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

	1 457 419	3 328 067
--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler

	2 444 753	3 475 034
--	-----------	-----------

SUM EIENDELER

	169 371 567	169 066 623
--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	11 800	11 800
--	--------	--------

Sum innskutt egenkapital

	11 800	11 800
--	--------	--------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	94 225 373	91 656 675
Sum opptjent egenkapital	94 225 373	91 656 675
Sum egenkapital	94 237 173	91 668 475
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 931 659	11 815 014
Øvrig langsiktig gjeld	65 019 855	64 994 710
Sum annen langsiktig gjeld	74 951 514	76 809 724
Sum langsiktig gjeld	74 951 514	76 809 724
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 115	210 118
Leverandørgjeld	179 765	378 307
Sum kortsiktig gjeld	182 880	588 425
Sum gjeld	75 134 394	77 398 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	169 371 567	169 066 623



Organisasjonsnr: 948 984 431
ØVRE SOGN 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 2025

Innkalling

S.nr. 535

ØVRE SOGN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ØVRE SOGN 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.

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Det Røde Huset Rabben.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Prosjekthonorar til styret for merarbeid ifbm. fasaderehabilitering
9. Det Røde Huset - hva har skjedd? (orienteringssak)
10. Søknad om innbygging og endring av inngangsparti for D-hus
11. Søknad om tilbygg første etasje for forhåndsgodkjente D-hus
12. Rehabilitering av bygningsmassen, status. (orienteringssak)
13. Vedtektsendring: Nye kart for rådighetsområde
14. Vedtektsendring: Tilgang til bod
15. Vedtektsendring: Varmepumpe
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
18. Valg av valgkomité



Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE SOGN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Hildegunn Blindheim

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kristin Moseby; OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

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

Vedlegg

1. ØSBL Styrets beretning 2024-2025 v0330 (2).pdf
2. 0535 Øvre Sogn Borettslag Revisors beretning.pdf
3. 0535 Årsregnskap Øvre Sogn 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000 iht budsjett 2025.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 240 000.



Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Påskjønnelse til beboer Haakon G Aarseth for bistand ved oppussing av det røde huset

Beboer og tidligere styremedlem Haakon Gilje Aarseth har gjort en ekstraordinær innsats ifbm oppussingen av det Røde Huset og Styret ønsker å påskjønne dette med en engangsutbetaling på kroner 25.000. Utbetalingen vil rapporteres som lønn.

Haakon har bidratt både i planleggingen, laget tegninger, søkt godkjenninger hos kommunen og deltatt aktivt underveis i renoveringsfasen. Han har både brukt mye tid på oppgaven og bidratt til at prosjektet kom i mål rimeligst mulig for borettslaget og med god kvalitet. Mye av arbeidet er gjort etter at han tredde ut av styret i fjor.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at Haakon Gilje Aarseth får 25.000 kroner som takk for innsatsen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling

Sak 8

Prosjekthonorar til styret for merarbeid ifbm. fasaderehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Enkelte deltakere i styret tar et ekstraordinært ansvar og bruker mye tid på fasaderehabiliteringen. Beboerkontakt, koordinering, møter med entreprenør, befaring med mer utføres, både på dag og kveldstid. For å spare penger og minimere bruken av innleid prosjektbistand ønsker styret å kunne godtgjøre styremedlemmer med ekstra høy belastning. Godtgjørelsen vil skje etter innsendt timeliste til økonomiansvarlig i styret og timelistene arkiveres på styrets nettportal. Godtgjørelsen vil være kr 450 pr. time, er betydelig lavere enn konsulentonorar fra innleid prosjektbistand og innberettes som lønn.

Styrets innstilling

Styret innstiller på et prosjekthonorar til styret med varamedlemmer på inntil kr 300 000 for merarbeid ved forberedelser og gjennomføring av fasaderehabilitering i 2025-2026.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling



Sak 9

Det Røde Huset - hva har skjedd? (orienteringssak)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rask gjennomgang av hva som ble gjort med "huset vårt" for rundt et år siden, hvilke overraskelser som åpenbarte seg og hvorfor det ble dyrere enn forventet.

Styrets innstilling
Orienteringssak

Forslag til vedtak
Orienteringssak

Sak 10

Søknad om innbygging og endring av inngangsparti for D-hus

Forslag fremmet av:
Fredrik og Pia Grøvdal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Søkeren ønsker å be generalforsamlingen om å gi andelseiere i D-hus tillatelse til å søke Plan-og bygningsetaten om å bygge inn det eksisterende overdekkede inngangspartiet, flytte inngangsdøren og etablere et nytt, minimalistisk overheng over den nye plasseringen av inngangsdøren.

Tiltaket vil medføre at boliger som gjennomfører utbyggingen får et tilleggsareal og derav økt andel av felleskostnadene.

Denne løsningen kan være aktuell for flere andelseiere i D-hus.

Søker bruker sin bolig som eksempel på hvordan en slik utbygging kan se ut, men søknaden er av prinsipiell art.

Styrets innstilling
Styret er positive.

Forslag til vedtak

Standardutbygginger i vedtektene vedlegg 3, Liste over utbygginger i ØSBL oppdateres med; D-hus kan endre inngangspartiet ved å bygge inn eksisterende overdekket inngangsparti, flytte inngangsdør og etablere nytt overheng over inngangsdør. Endringen må være søkt og godkjent hos Plan- og Bygningsetaten.



Vedlegg

4. Søknad om innbygging og endring av inngangsparti for D-hus_reduced.pdf

Sak 11

Søknad om tilbygg første etasje for forhåndsgodkjente D-hus

Forslag fremmet av:

Fredrik og Pia Grøvdal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Søkeren ønsker å be generalforsamlingen om å gi andelseiere i D-hus som er forhåndsgodkjent i henhold til Plan- og bygningssetatens dokument 200305072_17_4_Hoveddokument, tillatelse til å bygge ut etasjen i tråd med eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal følge de illustrasjoner som er vist i vedlegg til søknaden, men det åpnes for mulighet til å velge færre vinduer dersom ønskelig.

Tiltaket vil medføre at boliger som gjennomfører utbyggingen får et tilleggsareal og derav økt andel av felleskostnadene.

Styrets innstilling

Styret har ikke tatt stilling.

Forslag til vedtak

Standardutbygginger i vedtektene vedlegg 3, Liste over utbygginger i ØSBL oppdateres med; D-hus der det har vært gitt forhåndsgodkjenning fra Plan- og bygg i dokument 200305072_17_4, får tillatelse til å bygge ut etasjen i bindingsverk, i tråd med vedlagte skisse og oppdatert plantegning.

Vedlegg

5. 200305072_17_4_Hoveddokument.pdf

6. Søknad om tilbygg første etasje for forhåndsgodkjente D-hus_reduced.pdf

Sak 12

Rehabilitering av bygningsmassen, status. (orienteringssak)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Framdriften er forskjøvet, stort sett med 4 uker for alle som er involvert i år. 191-219 avsluttes først i uke 22 og de andre byggene, samt avslutning er skjøvet 4 uker.

Årsaken er mye råte i vinduene i første seksjon og vindusleverandør som ikke har klart å levere i tide.

Så langt er det funnet noe mer råte enn vi har tatt høyde, ca. 70 løpometer pr bolig, mot beregnet 50 løpometer.



Styrets innstilling

Orienteringssak

Forslag til vedtak

Orienteringssak

Sak 13

Vedtektssendring: Nye kart for rådighetsområde

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det ble oppdaget noen feil på de gamle kartene, derfor var det behov for å rette disse. De nye er i farger, de er nordvendte og husnummer som ikke har rådighetsområde, er ikke markert. Styret understreker at ingen grenser er endret. Kartene er vedlagt og vil erstatte de gamle.

Styrets innstilling

Styret er for.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de nye kartene som vedlegg til vedtektene.

Vedlegg

7. G35-95 rådighet.jpg

8. G97-141 rådighet.jpg

9. G191-241 rådighet.jpg

10. G243-265 rådighet.jpg

11. G143-189 rådighet.jpg

Sak 14

Vedtektssendring: Tilgang til bod

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved revidering av rådighetskartene kom spørsmålet opp om vi også måtte tegne inn gangvei til andre siden av huset eller tilkomst til bod som ligger ved en annens andel. Styret foreslår å gjøre dette enkelt, ved å revidere vedtektenes punkt 8 B i vedlegg 2 "Ordensregler for bruk av boligen, dens uteområde og fellesarealene" som i dag lyder slik:



"Mellom rekkehusene er det passasjer som er tilgjengelig for naboers ferdsel fra den ene siden av leiligheten til den andre, bl a slik at man kan få fram redskap og utstyr for stell og bruk av hage og uteplass. En slik passasje kan også brukes av beboerne som adkomst til fellesareal."

Forslaget er å legge til en setning til dette avsnittet:

"Dersom en andelseier har bod på gavlveggen til en annen andelseiers leilighet, skal det være passasje på minst 80 cm bredde til boden og minst 1 kvm åpen plass ved døren til boden."

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar det foreslåtte tillegget til punkt 8 B i vedtektene vedlegg 2: "Dersom en andelseier har bod på gavlveggen til en annen andelseiers leilighet, skal det være passasje på minst 80 cm bredde til boden og minst 1 kvm åpen plass ved døren til boden."

Sak 15

Vedtektsendring: Varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er flere grunner til at styret synes det er grunn til å vurdere varmpumper en gang til:

- Det er det eneste tiltaket energirapporten mener er i nærheten av å kunne være lønnsomt. (19 års nedbetalingstid ved 80 øre/kWh og nå kommer "Norgespris".)
- En mulig leverandør (Kuuli) anbefaler montering på veranda. Da blir utedelen mindre synlig, det er kort vei mellom utedel og innedel og plasseringen demper noe på støyen for naboene.
- Vi kan legge inn forutsetninger i et vedtak som reduserer ulempene.

ENOVA støtter innføring av varmpumpe med inntil 30%, men det forutsetter at hele borettslaget installerer dette. Styret fremmer ikke forslag om dette, vi synes det ville være feil å tvinge alle til å investere i og installere varmpumper.

Vi fremmer følgende forslag til avstemning:

DAGENS PRAKSIS

VEDRØRENDE LUFT-TIL-LUFT-VARMEPUMPER ENDRES OG VEDTEKTER SOM REGULERER ETABLERING AV VARMEPUMPE

Etablering av varmpumper vil fremdeles være et søknadspliktig tiltak, men styret vil i all hovedsak godkjenne slike, dersom det ikke er vektige grunner mot det. Vektige grunner kan være nærhet til andres soverom, utfordring vedrørende plassering eller utfordring vedrørende bortføring av kondensvann.

Tiltaket faller inn under vedtektenes 4-3, med utkast til et nytt vedlegg 6: Regler for etablering av utedel av varmpumper.

Dersom forslaget IKKE vedtas med 2/3 flertall betyr det at dagens restriktive praksis består og at det ikke vedtas noen vedtektsendring.

UTDYPING



Økonomi: Pris pr installasjon ser ut til å bli rundt 40 - 45 000. Styret vil anbefale en leverandør og en "pakke", men den enkelte står fritt til å løse dette fritt, så lenge man forholder seg til reglene i det nye vedlegget. Dersom interessen for det er stor, kan styret tilby seg å koordinere bestilling fra en leverandør.

Normalen vil være at utedelen monteres på veranda eller terrasse. Man mister altså en flik av denne. I prisen er medregnet "hus" i metall over utedelen, ferdigmalt i boligens farge. Montering skjer etter at rehabilitering er gjort. Serviceavtale inngås med leverandør.

Vedtektsendringen ligger vedlagt.

Styrets innstilling

Styret har ingen sterk oppfatning for eller mot denne saken.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar en oppmykning av dagens praksis og at TILLEGG TIL VEDTEKTENES PUNKT 4-3, VEDLEGG 6: "Regler for luft-til-luft-varmepumper" tas inn i vedtektene.

Vedlegg

12. Vedlegg 6 Varmepumpe.pdf

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling ligger som vedlegg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Truels Zeiner-Henriksen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Inge Skandfer Hansen
- Thomas Bichard-Bréaud

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Marit Fikke

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Anne Holmberg
- Trygve Grøvdal

Vedlegg

1. ØSBL Valgbrev 2025.pdf

Sak 17

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:

- Truels Zeiner-Henriksen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Terje Lassen

Sak 18

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Christian Jordal
- Merethe Skjellvik
- Sølvi Mausestagen



STYRETS VIRKSOMHET 2024/25

Det Røde huset

På årsmøte i fjor ble det vedtatt en kraftig oppgradering av Det Røde Huset Rabben, samt utbedring av vanntilførselen. Budsjetttrammen for oppgraderingen var 700 000. Haakon Gilje ledet arbeidet. Mange overraskelser underveis har økt endelige prisen betydelig. Det var forsøk på å få gjort deler av arbeidet på dugnad, men med svakt oppmøte. Noe arbeid ble også gjort ute, for vannet frøs og forsvant for halvannet år siden. Det ble en jakt på hvor vannet faktisk kom fra og vannledningen måtte graves opp og beskyttes mot frost.

Kort fortalt om forløpet:

På sommeren fikk vi godkjenning fra Plan og bygg for riving av bæreveggen og rivearbeidet startet. Det bød på overraskelser.

Det var to lag med stubbloftsleire og rivejobben ble derfor allerede der mye større enn vi hadde hatt mulighet for å forutse.

Pipeløpet i 2. etg. måtte også fjernes i sin helhet. Det var forutsatt at pipa skulle stå over 1. etasje, men pipa ble for

tung og rivejobben ble derfor større. Dette var tidlig i prosessen og overskridelsen var på dette tidspunktet vanskelig å forutse.

Bygget var generelt også i dårligere stand enn forventet. Det viste seg å være mye råte - både i bjelkelag og vegger som måtte utbedres. Gulv under kjøkkenet var både svært svekket og med jordlag rett under som skapte fukt- og muggproblematikk. Mye gammel EL-installasjon var i en stand som det ikke var lov å videreføre i ny installasjon. I tillegg ble det besluttet å slipe alle gulv slik at dette skulle fremstå helhetlig.

Det har vært gjort flere grep underveis for å holde kostnadene nede. Vi forsøkte å få flyttet mer av jobben over på egen dugnadsinnsats og gjorde gjentatte henvendelser via facebookgruppen. 9 stykker stilte opp og fikk malt både første og andre etasje. All ny EL-installasjon ble lagt synlig for å gjøre jobben så begrenset som mulig. Vi begrenset oppussing av trappen og arealet i 2. etasje. Lamper ble kjøpt av oss på IKEA, ikke gjennom elektriker etc.

Utgangspunktet for oppussingen var et prisestimat fra Bygg og Våtromsgruppen (BOVG). Vi har hatt god dialog med Bygg og våtromsgruppen underveis, men må erkjenne at de ikke har hatt mulighet for å forutse de endringer som forløp underveis og BOVGs tidsestimat har derfor vært underestimert. BOVG har vært imøtekommende i dialog. De har også vært forstående om at dette skulle være et mindre prosjekt og allerede gitt redusert pris på jobben som er gjort.

Det er selvfølgelig uheldig at jobben har blitt større og kostnaden høyere enn forespeiet. Vi håper og tror likevel at mange av disse grepene vil lønne seg på lang sikt. Vi forventer nå å ha et hus som står seg, uten frostsprenging, råte, med et



kjøkken med god kvalitet etc. Men ikke minst har vi nå fått et hus som kan romme et mye større omfang av arrangementer og forhåpentlig vil være til store glede for alle i borettslaget.

Utleien har tatt seg opp etter åpning igjen av det røde huset. Det lånes og leies ut til blant annet dåp og navneselskap, konfirmasjoner, bursdager til voksne og barn, til idrettsarrangement, som øvingslokale, seniortreff, styre- og andre ØSBL møter, generalforsamlinger og annet.

Bruk av huset etter oppgradering: Utleien er tillitsbasert og styret er avhengig av at retningslinjer som beskrevet på Vibbo/ bookingsiden følges nøye.

Stort sett går dette bra, men det har vært tilfeller hvor leietagere ikke har fulgt retningslinjer, forlatt huset i dårlig stand og på andre måte ikke opptrådd tillitsvekkende. Dette belaster utleie ansvarlig og styret.

Husets 2. etg brukes dagtid som byggkontor og lunsjplass i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

HMS

Informasjon om Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) ble sendt til alle beboere via Vibbo (eller papir til ikke-digitale beboere) i november 2024. Informasjonen inkluderer en sjekklister for egenkontroll av det elektriske anlegget i boligen, som alle andelseiere oppfordres til å gå gjennom. Informasjonen kan finnes igjen under temaet "HMS og brannsikring" på Vibbos temasider.

Lekeplasskontrollen utførte kontroll av alle lekeplasser i august 2024. Andre fellesområder ble kontrollert av styret og loggført i Obos' HMS-modul på styrommet.no.

ENØK

I månedsskifte mai/juni i fjor søkte vi Enova og Oslo Kommune om støtte til energikartlegging og fikk 206.250 (ENOVA) og 187.500 (Oslo Kommune), i sum 393.750. Obos Prosjekt ble engasjert i arbeidet og var innom på befaring. På nyåret var de ferdige med rapporten. Den ligger tilgjengelig på Vibbo. Veldig kort fortalt konkluderer den med at praktisk talt ingen tiltak lønner seg økonomisk med dagens energipriser. Med Norgespris blir strøm enda billigere. Et tiltak var i grenseland til å bli lønnsomt (17 års nedbetalingstid), nemlig varmepumper, type luft-til-luft. Dette følges opp på årets årsmøte.

Obos Prosjekt fakturerte 375.000 kroner for rapporten, men Borettslaget har via støtteordningene fått dekket hele kostnaden

Forholdet til ikke-personlige andelseiere

Borettslaget har 1 juridisk andelseier, Boligbygg Oslo KF. De eier G81, 83, 85, 87 og 39.

Forsikringssaker

I løpet av året har det vært en rekke forsikringssaker. Borettslagets polise er tilgjengelig for alle på Vibbo, men styret skal holdes orientert om innmelding av skader og framdriften i disse. En egenandel vil påløpe.



Grønt

Blomsterenga var vakker i fjor, spennende hvordan den klarer seg i år.

Anja Basma ønsker å etablere et skyggebed ved søpleskuret ved G159, det tror vi kan bli fint. Det kan også bli aktuelt med andre uteplass-etableringer.

Gressklipping: Vi har gressklipping hver 14. dag for å holde kostnadene nede. Det gjør at gresset i perioder blir relativt langt. I noen områder gjør det lek og aktivitet vanskeligere, derfor vil styret gjøre en begrenset test av robotgressklipper i tillegg til vanlig klipp. Målet er å få noen områder bedre egnet til lek og ballspill. Vi har også flere områder som slås 1-2 ganger per sesong for å fremme variasjon og et innsektvennlig område.

Informasjon til beboerne

www.vibbo.no/ovre-sogn brukes som informasjonskanal i borettslaget. Meta-eide Facebook bruker styret i mindre og mindre grad. Vibbo har applikasjoner som kan lastes ned på smarttelefoner og brukes i stedet for nettsider. Vi anbefaler at alle er registrert for varsling av nyheter på Vibbo og oppdaterer skifte av e-postadresse eller telefonnummer hos Obos.

For å være sikker på å komme i kontakt med styret, skal denne e-postadressen brukes:

ovresogn@styrommet.no.

Lading

MER trakk seg ut av avtaler med borettslag og vi inngikk nytt samarbeid med MOVEL. Selskapet ga det mest komplette tilbudet, svarte godt opp våre spørsmål og var gunstigst priset.

Overgangen var dessverre krevende og flere beboere opplevde feil, treg bestilling av nye ladere og lave ladehastigheter. Noe av dette var utenfor Movels kontroll, blant annet leveranser og montering av nye ladebokser og følgefeil etter installeringen. Styret har hatt tett oppfølging av leverandøren og det virker som om ladingen nå fungerer tilfredsstillende. Beboere lader nå til spotpris inne, mens laderne ute er koblet til Easypark og gir Borettslaget noe inntekter som dekker vedlikehold og investeringen i ladeinfrastrukturen ute.

Rehabilitering av fasaden

Dette er prosjektet som har tatt mest tid og ressurser i året som har gått. Haakon Gilje utarbeidet grunnlag for tilbudsinnhenting og vi fikk tilbud fra fire entreprenører. Vi var gjennom runder med spesifiseringer og opsjoner, Erik Munch-Søegaard fra WPN ble hyret på som prosjektleder og oppunder jul hadde vi skåret ned til 2 selskaper, BOVG og LUND. Etter ytterligere forhandlinger valgte vi i januar å gå videre med LUND. Vi har en fastpris på selve malejobben, men den endelige prislappen er usikker og henger sammen med hvor mye råte som åpenbarer seg og hvor mange vinduer som må skiftes.

En fargegruppe bestående av tre arkitekter utarbeidet et forslag til justering av fargene. Etter en del runder og prøvemalinger ble konklusjonen klar 29. mars, se Vibbo-melding.

Omgivelsene rundt parkeringshuset

På årsmøte i 2024 ble det vedatt at styret skulle utarbeide en plan for skjøtselstiltak nord og vest for 161-167. Noen ønsket tett vegetasjon, andre ønsket mer innslipp av lys.

Kompromisset ble at noe tynning ble utført, det meste på dugnaden, med hensikt å bevare en visuell skjerm mot parkeringsplassen, men slippe dagslys inn.

Dette bør gjentaes ca hvert tredje år.

Styrets møter

Styret har hatt 12 styremøter i 2024/2025 siden forrige generalforsamling.

Svømming NIH

Tilgjengeligheten av svømmehallen på NIH er dessverre fortsatt svært lav. NIH har valgt å prioritere større idrettsklubber og private svømmekursleverandører. Styret har derfor kun opprettholdt barnesvømming i plaskebassenget, ca. annenhver uke. Tilbakemeldingen er at dette er godt besøkt.

Telia

I januar ble det brudd i forhandlingene mellom Telia og TV2. Fra 1. april takket styret ja til en kompensasjon på 69 kr pr boenhet pr mnd.

Styret har også lagt ut oversikt over kostnader pr boenhet for internett for de som trenger dette til refusjon av utgifter til arbeidsgiver.

Uteområdene og dugnad

Gressklipping blir utført av Renservice AS etter klippe kart definert av styret. Klippekartet ligger på Vibbo. Hvis det er spørsmål eller klager på klippingen er det viktig at dette taes gjennom grøntansvarlig i styret, slik at det blir fulgt opp med leverandøren.

Brøyting og strøing utføres av Vaktmesterkompaniet. Saker rundt brøyting må taes opp via ansvarlig for brøyting i styret.

Vi har hatt høstdugnad og vårdugnad med bra oppmøte og innsats. Vi har en dugnadsbod i søppelskuret øst for akebakken. Denne kan åpnes med garasjenøkkelen, og utstyr der kan brukes av alle også i egne hager.

Velferdstiltak

Juletretenning: I 2024 ble det igjen den tradisjonsrike julegrantenning med gløgg og pepperkaker. Takk til Emmy som også i år stod for arrangementet.



Til generalforsamlingen i Øvre Sogn Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap
035 Øvre Sogn Borettslag Revisors beretning.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, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØVRE SOGN BORETTSLAG ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 886 609	2 303 721
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 568 698	2 411 381
Aktivert påkostning "Det røde huset"	15	-1 303 202	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 883 355	-1 824 646
Innsk. øremerk. bankkto		-6 877	-3 847
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-624 736	582 888
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 261 873	2 886 609
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 444 753	3 475 034
Kortsiktig gjeld		-182 880	-588 425
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 261 873	2 886 609



ØVRE SOGN BORETTSLAG ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 360 116	9 259 334	8 260 534	8 767 000
Ladeinntekter EL-bil		289 473	273 546	190 000	20 000
Andre inntekter	3	19 375	25 200	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		9 668 964	9 558 080	8 480 534	8 817 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 315	-30 315	-30 315	-30 000
Styrehonorar	5	-215 000	-215 000	-215 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 625	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	0	0	-25 000
Forretningsførerhonorar		-173 535	-164 800	-174 700	-183 000
Konsulenthonorar	7	-11 102	-13 937	-10 000	-100 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-1 536 128	-1 640 209	-1 865 000	-5 371 000
Forsikringer		-721 667	-686 691	-718 000	-756 021
Kommunale avgifter	9	-2 808 434	-2 714 540	-1 684 600	-1 927 476
Andre anlegg	10	-21 566	-19 096	-35 000	-35 000
Energi/fyring		-147 702	-154 593	-210 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-587 867	-600 326	-630 000	-655 000
Andre driftskostnader	11	-344 017	-369 559	-350 000	-369 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 631 557	-6 643 290	-5 958 215	-9 748 297
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 037 408	2 914 789	2 522 319	-831 297
DRIFTSRESULTAT		3 037 408	2 914 789	2 522 319	-831 297
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	159 158	129 358	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-627 868	-632 766	-700 000	-519 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-468 710	-503 408	-660 000	-479 000
ÅRSRESULTAT		2 568 698	2 411 381	1 862 319	-1 310 297
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 568 698	0		
Til annen egenkapital		0	2 411 381		



ØVRE SOGN BORETTSLAG ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14, 15	150 844 932	149 541 730
Tomt		15 868 270	15 868 270
Miljøbankkonto, øremerket		213 612	181 590
SUM ANLEGGSMIDLER		166 926 813	165 591 590
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		922 715	146 967
Andre kortsiktige fordringer	16	64 619	0
Driftskonto OBOS-banken		125 983	919 297
Sparekonto OBOS-banken		1 331 437	2 408 770
SUM OMLØPSMIDLER		2 444 753	3 475 034
SUM EIENDELER		169 371 567	169 066 623
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Opptjent egenkapital		94 225 373	91 656 675
SUM EGENKAPITAL		94 237 173	91 668 475
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 931 659	11 815 014
Borettsinnskudd	18	64 817 600	64 817 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	202 255	177 110
SUM LANGSIKTIG GJELD		74 951 514	76 809 724
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		179 765	378 307
Påløpte renter		3 115	58 599
Påløpte avdrag		0	151 519
SUM KORTSIKTIG GJELD		182 880	588 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 371 567	169 066 623



Pantstillelse	20	88 383 200	88 383 200
Garantiansvar		0	0

Oslo,02.04.2025
Styret i Øvre Sogn Borettslag

Truels Zeiner-Henriksen/s/

Kathrine Tuen Aase/s/

Karl Aksel Festø/s/

Linn Hafr/s/

Terje Lassen/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 903 106
Eiendomsskatt	1 109 228
Leietillegg for påbygg	347 782
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 360 116

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie (det røde huset), fakturert	500
Utleie (det røde huset), ViaOBOS	18 875
SUM ANDRE INNTEKTER	19 375

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 315
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 315

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 215 000.

I tillegg har styret fått dekket mat til styremøte for kr 1 550, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 002
SUM KONSULENTHONORAR	-11 102

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse fasadearbeider, WSP Norge AS	-23 625
Gravearbeider ifm. rør, Hedre Maskin AS	-97 944
Fasadearbeider, Bygg og våtromsgruppen AS	-1 107 221
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 228 790
Drift/vedlikehold bygninger	-8 287
Drift/vedlikehold VVS	-4 407
Drift/vedlikehold elektro	-32 053
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-195 739
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 306
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-48 547
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 536 128

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 109 417
Vann- og avløpsavgift	-1 198 424
Feieavgift	-28 016
Renovasjonsavgift	-472 576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 808 434

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Elektrisk energi	-21 566
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-21 566
SUM ANDRE ANLEGG	-21 566

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-40 330
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 717
Driftsmateriell	-5 215
Snørydding	-153 686
Gressklipping	-89 161
Andre fremmede tjenester	-2 532
Trykksaker	-16
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 550
Andre kontorkostnader	-6 299
Telefon, annet	-3 832
Porto	-175
Bank- og kortgebyr	-2 971
Velferdskostnader (badevakter)	-14 534
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-344 017

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 721
Renter av sparekonto i OBOS-banken	79 544
Kundeutbytte fra Gjensidige	74 823
Andre renteinntekter	70
SUM FINANSINTEKTER	159 158

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-627 628
Renter på leverandørgjeld	-240
SUM FINANSKOSTNADER	-627 868

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 1990	149 541 730
Påkostning i år (det røde huset)	1 303 202
SUM BYGNINGER	150 844 932

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.49/bnr.21 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****REHABILITERING (DET RØDE HUSET)**

Arbeider (det røde huset), Bygg og våtromsgruppen AS	1 149 195
Kjøkkeninnredning (det røde huset), Gjøvik innredning AS	154 007
Graving ifm. rør (det røde huset), Hedre Maskin AS	97 944
Aktiverte kostnader i balansen	-1 303 202
Kostnadsføring prosjekt	-97 945

Arbeider utført på det røde huset, levert av Bygg og våtromsgruppen AS er aktivert. Dette er på bakgrunn av mottatt uttalelse fra entreprenør. Videre er også kjøkkeninnredning aktivert som en del av påkostningen på det røde huset. Utførte gravearbeider ifm. utbedring av rør anses som vedlikehold og er kostnadsført.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodiserte ladeinntekter, Grønn Kontakt AS	64 619
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	64 619

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Opprinnelig 2019	-18 560 954
Nedbetalt tidligere	6 745 940
Nedbetalt i år	1 883 355
	-9 931 659
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 931 659

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-67 717 600
Korrigerings	2 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-64 817 600

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-202 255
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-202 255

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	64 817 600
Pantelån	9 931 659
TOTALT	74 749 259

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

	150 844
Bygninger	932
Tomt	15 868 270
TOTALT	166 713
	202



Søknad om innbygging og endring av inngangsparti for D-hus

Innsender : Pia og Fredrik Grøvdal
Adresse : Gaustadveien 125
Andelsnummer : 1073

Beskrivelse

Søkeren ønsker å be generalforsamlingen om å gi andelseiere i D-hus tillatelse til å søke *Plan- og bygningsetaten* om å bygge inn det eksisterende overdekkede inngangspartiet, flytte inngangsdøren fra nordvest til sydvest, og etablere et nytt, minimalistisk overheng over den nye plasseringen av inngangsdøren. Innbyggingen skal følge de illustrasjoner som er vist i vedlegg til søknaden, men det åpnes for mulighet til å velge færre vinduer dersom ønskelig.

Tiltaket vil medføre at boliger som gjennomfører utbyggingen får et tilleggsareal og derav økt andel av felleskostnadene.

Bakgrunn for søknaden

I forbindelse med en omfattende renovering etter overtakelse av boligen i 2018 forsøkte søkeren å utvide inngangspartiet ved å ta deler av arealet fra badet. Dette ga gangen noen ekstra kvadratmeter, men resultatet ble dessverre en trang og lite funksjonell løsning, se plantegning under. Søkeren mener at det foreslåtte tiltaket vil forbedre funksjonaliteten i gangen betydelig.

Søkeren har vært i kontakt med *Arkitektkontoret Borgen og Bing Lorentzen AS* via SMS og telefon om utvidelsen, og arkitektkontoret var positive til forslaget.

Søkeren ser at denne løsningen kan være aktuell for flere andelseiere i D-hus, og søker derfor om at samtlige D-hus får anledning til å søke *Plan- og bygningsetaten* om tilsvarende tiltak.

Vedlegg:

- A. Plantegning
- B. Nåsituasjon
- C. Skisse av utbyggingsforslag

På forhånd takk!

--

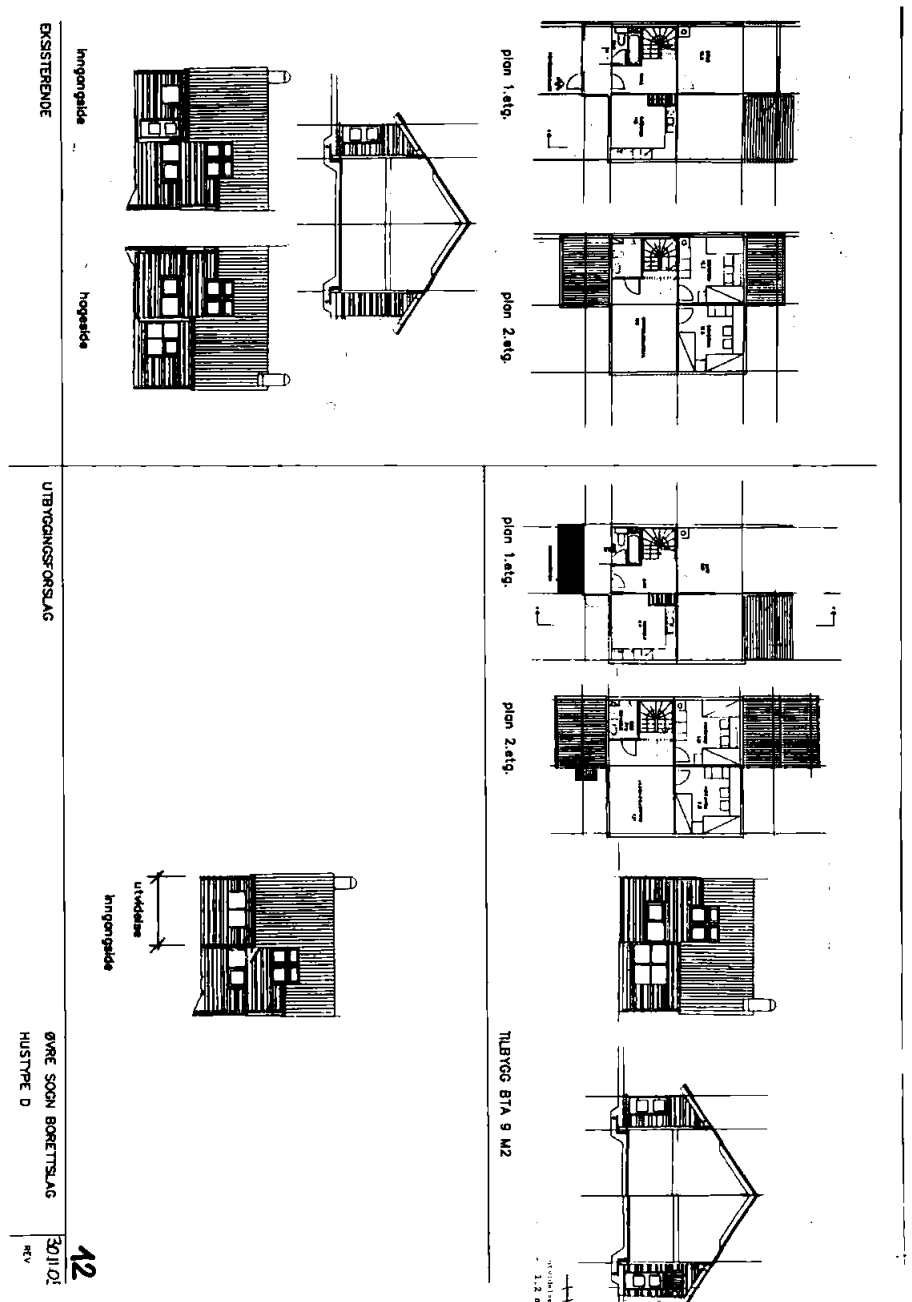
Mvh

Pia og Fredrik Grøvdal



A. Plantegning:

(venstre - eksisterende, høyre - utbyggingsforslag)



B. Nåsituasjon:



Vedlegg 4

SA11kr00 av 71 Innbygging og endring av inngangsparti for D-hus_reduced.pdf

C. Skisse av utbyggingsforslag:



Vedlegg 4

SA11kn31a071Innbygging og endring av inngangsparti for D-hus_reduced.pdf

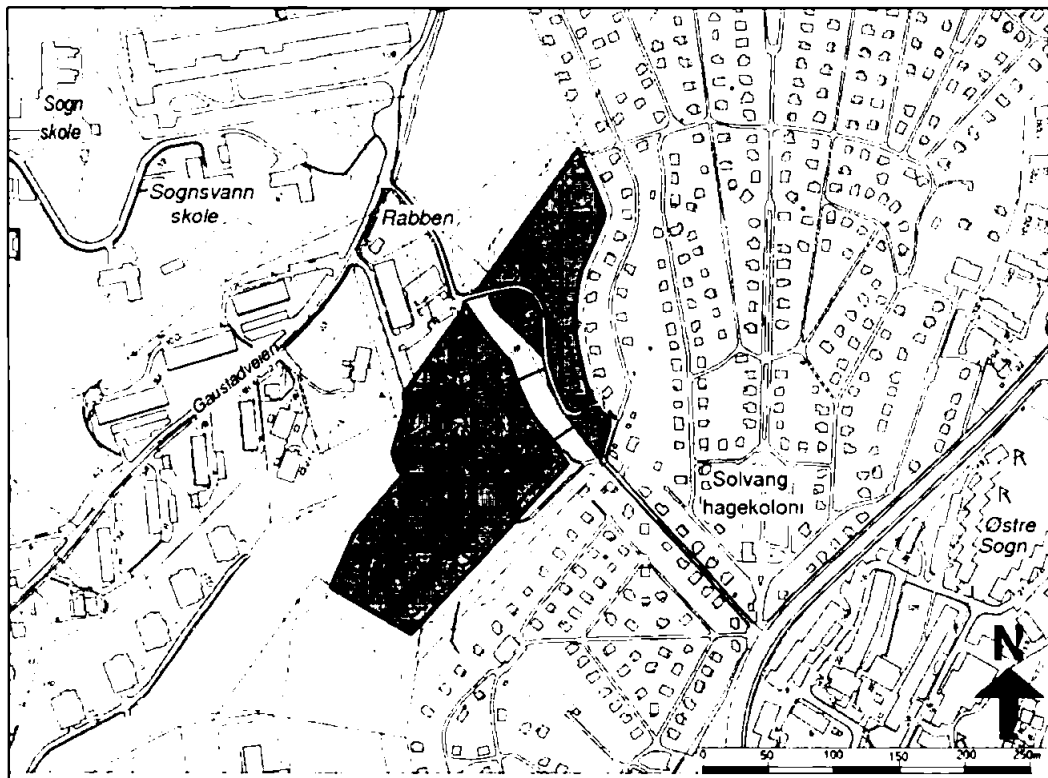


Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Gaustadveien 35 m. fl., Øvre Sogn Borettslag Mindre vesentlig reguleringsendring Plan- og bygningsetatens vedtak

Reguleringsplan S-2834, for område 2, Gaustad, endres slik at det gis mulighet for en mindre økning av boarealet (mellom 8 og 18 m²) for 60 av borettslagets 118 leiligheter.

Forslagsstiller: Øvre Sogn Borettslag v/ Borgen og Bing Lorentzen A/S



Bydel: Nordre Aker
Gnr./bnr.: 49/21 og del av 171

Saksnummer: 200305072
Dokumentnummer: 17

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Vedlegg 5



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse
Boks 361 Sentrumpk.,
0102 Oslo

Sentralbord 02 180 Bankgiro
Kundesenter: 23 49 10 00 6003 05 58920
Telefaks 23 49 10 01

E-post post@pbe.oslo.kommune.no
200305072_17_4 (hoveddokument).pdf
pbe.oslo.kommune.no 971 040 823 MVA



Saksnr: 200305072-17

Side 2 av 6

SAKSGANG

Komplett planforslag ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 04.02.2005. Endringen ble varslet av Plan- og bygningsetaten 09.01.2006 med frist 30.01.2006. Det innkom to bemerkninger.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

Forhistorie

De siste 10 til 15 år er det skjedd en utbygging med til- og påbygg uten hensyn til at det belaster hele området felles utnyttelsesgrad. Plan- og bygningsetaten har bedt om at det utarbeides en felles plan for fremtidige utvidelser av boliger i borettslaget. Foreliggende planforslag ivaretar interessene til de resterende beboerne som ønsker utvidelse.

Utnyttelse

Rekkehusområdet har i dag en regulert utnyttelsesgrad på 0.40. Med tillatte loftsutbygginger og mindre tilbygg til en del av boligene er utnyttelsesgraden for området øket til ca 0.43 (gammel beregningsmåte i henhold til gjeldende reguleringsplan), som tilsvarer prosent bebygd areal (%-BYA) på 33.6 %. Med den nå foreslåtte utvidelse vil utnyttelsesgraden øke til 0.46 som tilsvarer en %-BYA = 35.0 %.

Utforming og kvaliteter

Bygningsmassens kvalitet vil etter de foreslåtte utvidelser fremdeles fremstå som en helhet, med store skrå takflater og enhetlig fasade og vindusutforming. Bygningsmassen består av forskjellige hustyper som gir et visst personlig uttrykk innenfor en helhetlig ramme. Illustrasjonene til utbyggingsforslaget viser en potensiell utbygging som er forenlig med eksisterende bygningers uttrykk. Ved en gjenbygging av balkonger og etablering av større vindusflater vil en oppnå en mer kompakt bebyggelse med noe mindre variasjon i fasadeuttrykket.

Utvidelsene vil være fra 8 til 18 m² og det er de nære private hagene som vil bli redusert ved utbygging. For øvrig er det gode felles leke- og oppholdsarealer i borettslaget som gir gode muligheter for uteaktiviteter for beboerne. I tillegg er det store friområder i nærområdet.

Trafikk/ parkering

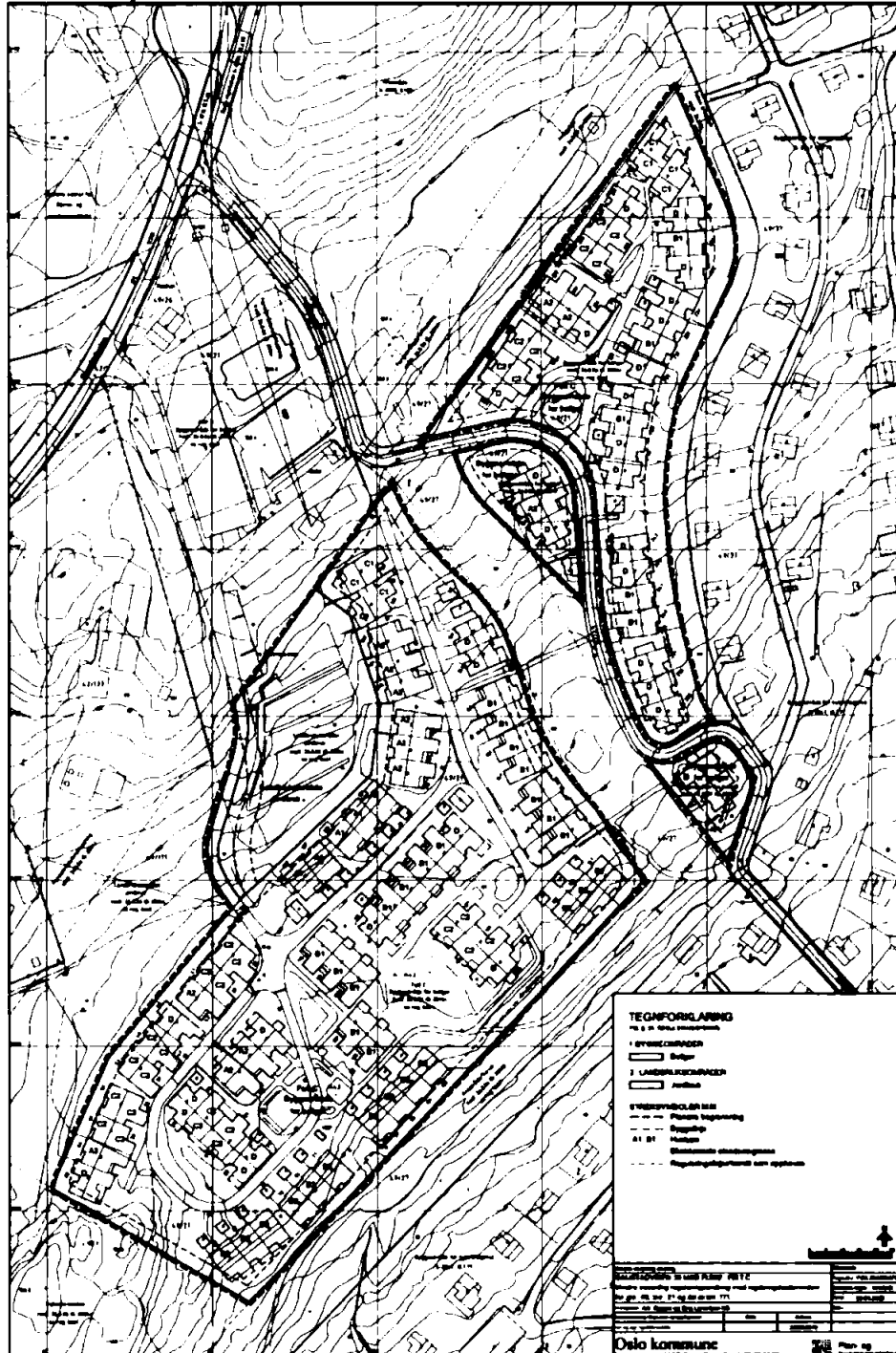
Forslaget medfører ingen nye boligenheter i borettslaget og dermed ikke økt trafikk i området. Parkeringsbehovet antas å forbli det samme som i dag.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler en økning av utnyttelsesgraden for å muliggjøre fremtidig utbyggingspotensiale som vist i planforslaget.



Forminsket plankart





Saksnr: 200305072-17

Side 4 av 6

**ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-2834,
REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 42 BNR 1 OG GNR. 49 BNR. 1 M.FL., OMRÅDE 2
GAUSTAD, OSLO KOMMUNE**

Foreslåtte endringer er vist med uthevet *kursiv* og øverstreket tekst

§ 1

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2

Området er regulert til

- Byggeområdet for boliger
- Jordbruksområde - parsellhager
- Friområde - turvei og lek
- Trafikkområde - gangvei
- Fareområde - kraftledning
- Fellesareal - lek/opphold

Byggeområde for boliger

§ 3

Bebyggelsen skal benyttes til boliger. Det tillates innpasset i boligområdet hus for fellesformål, forsamlingslokaler, vaskeri o.l.

- I felt A kan det oppføres bebyggelse i inntil 4 etasjer pluss underetasje, med u-grad maks. 0,45.
- I felt B kan det oppføres bebyggelse i inntil 3 etasjer. Foruten boliger kan det innpasses boligtilknyttet service, så som fellesrom, vaskeri, frisør, barnepark, dagligvarehandel eller lignende. I felt B kan det dessuten innpasses parkeringsplasser for feltene B og C.
- I felt C, **Øvre Sogn Borettslag**, kan det oppføres bebyggelse i inntil 3 etasjer pluss underetasje, **med u-grad maks. 0,4. Det kan oppføres bebyggelse innenfor viste byggelinjer på kart datert Plan- og bygningsetaten 05.04.2006. Utvidelse av boligene skal foretas innenfor byggelinjene i henhold til følgende tegninger: nr. 01 - 13, alle datert 30.11.2005 fra Ark. Borgen og Bing Lorentzen AS. De innvendige løsninger er ikke bindende.**

§ 4

Nødvendig plass til biloppstilling skal ordnes innen feltene A og B i henhold til parkeringsnormen for Oslo ytre sone.

§ 5

Før det innsendes søknad om byggetillatelse for bebyggelse innen boligfeltene, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for angjeldende felt.

§ 6

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i M 1:500 for den ubebygde del av tomten, i henhold til par. 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Verdifull vegetasjon skal inntegnes på planen og i størst mulig grad bevares.



Saksnr: 200305072-17

Side 5 av 6

Jordbruksområde

§ 7

I forbindelse med parsellhagene kan det oppføres nødvendige redskaps- og oppbevaringsboder samt drivhus som har direkte tilknytning til denne virksomheten.

Fellesareal

§ 8

Fellesareal - lek/opphold skal være felles for felt B og C.



Saksnr: 200305072-17

Side 6 av 6

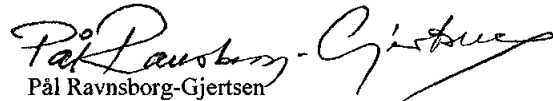
VEDTAK OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING

Plan og bygningsetaten vedtar, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2 og i henhold til delegert myndighet gitt av bystyret 06.05.1997, mindre vesentlig endring av reguleringsplan vedtatt 02.01.1986, S-2834, slik at av en del av borettslagets leiligheter kan utvides i henhold til viste byggelinjer og tegninger nr. 01 - 13, alle datert 30.11.2005 fra Ark. Borgen og Bing Lorentzen AS, alt som foreslått av Øvre Sogn Borettslag, og vist i reguleringsbestemmelser og på kart datert Plan- og bygningsetaten 05.04.2006.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN


Erik Øhn
avdelingsdirektør

415 - 2006


Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingssjef

Saksbehandler: Norun Holst

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Tegninger 01 - 13

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500



Forslagsstillers planbeskrivelse
Gaustadveien 35 m. fl., Øvre Sogn Borettslag
Mindre vesentlig reguleringsendring
Planforslag

Forslagsstiller: Øvre Sogn Borettslag v/ ark.kontoret Borgen og Bing Lorentzen A/S

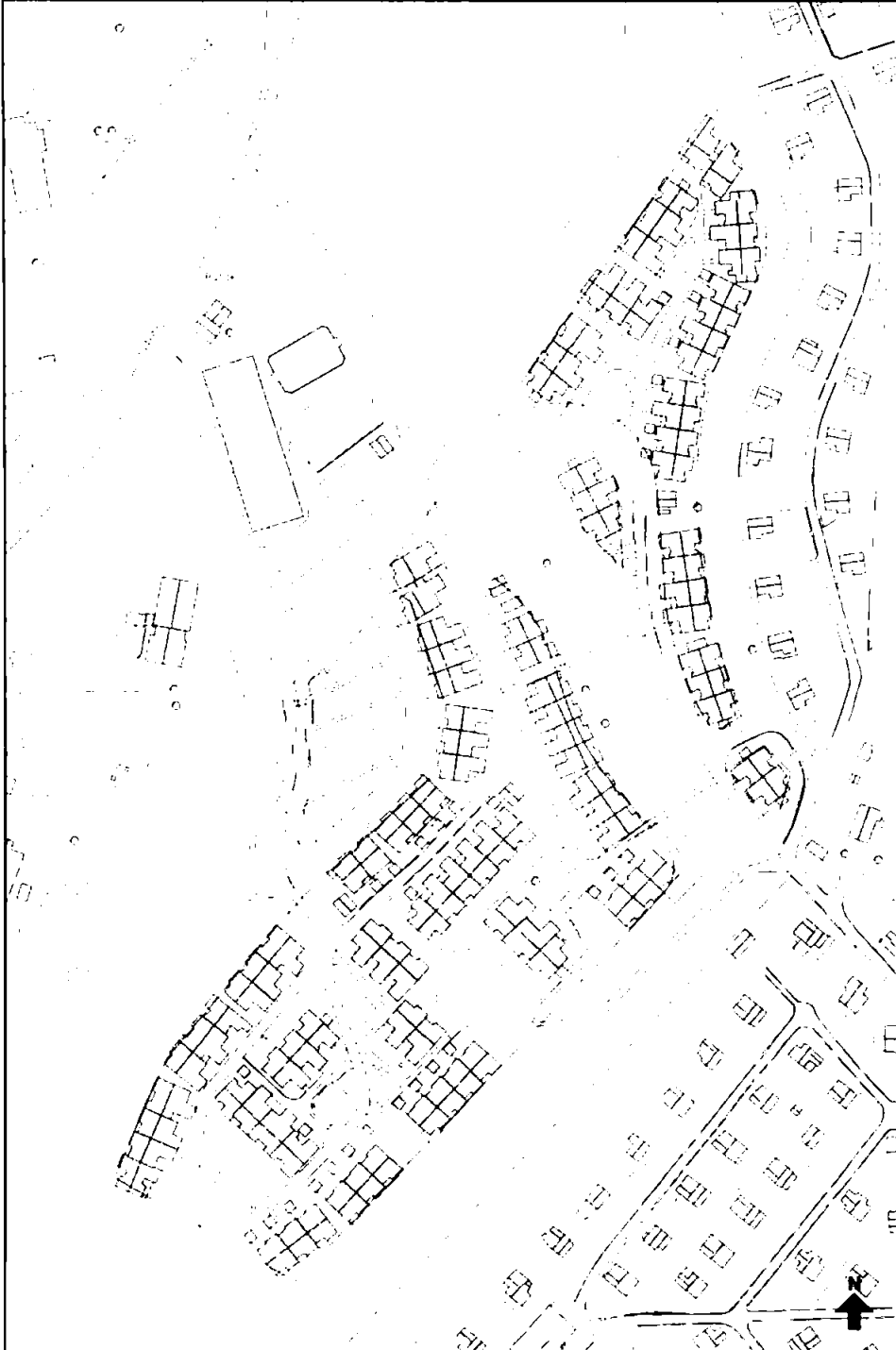
Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
2. BAKGRUNN.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD	4
3.1 Lokalisering, beliggenhet og tilstøtende områder	4
3.2 Eksisterende bebyggelse	4
4. PLANSTATUS.....	5
5. MEDVIRKNING.....	5
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	5
7. PLANFORSLAGET	5
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	7
9. ILLUSTRASJONER	7



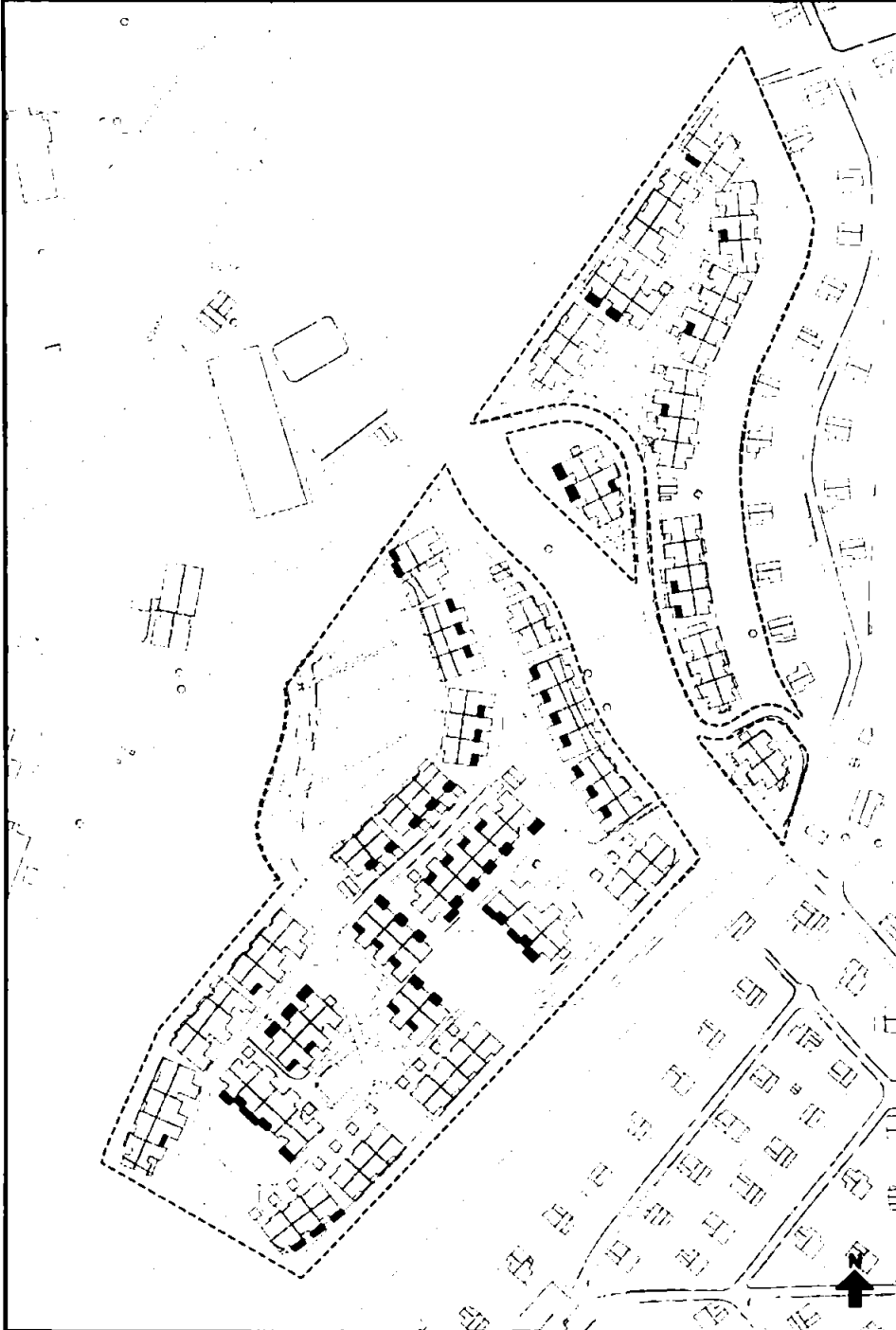
1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon





1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon





2. BAKGRUNN

Arkitektkontoret Borgen og Bing Lorentzen A/S har på vegne av Øvre Sogn Borettslag utarbeidet forslag til plan for tilbygg til borettslagets leilighetstyper. Forslaget er utviklet i samråd med Plan- og bygningssetaten og er, slik den nå foreligger, godkjent av borettslagets styre som forslag til endret reguleringsplan.

Hensikten med forslaget er å legge til rette for at beboerne kan fortsette å bo i etablert og stabilt miljø ved at de etter behov kan foretas en mindre økning av boarealet. Forslagene til tilbygg er samordnet og arkitektonisk tilpasset de enkelte hustyper.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering, beliggenhet og tilstøtende områder

Øvre Sogn Borettslag ligger i bydel Nordre Aker. Planområdet grenser mot Solvang Hagekolonier i øst, mot nord og syd er det friområder, mot vest går grensen dels mot Gaustadveien og dels mot et landbruksområde. Gjennom planområdet går en turvei fra Sognsvannstraktene. Turveien fortsetter sydover langs grensen mot hagekolonien.

Planområdet skråner mot sydøst og de enkelte hustyper er tilpasset terrengfallet, som gir en variert og mangfoldig bebyggelse. Husene består i det vesentligste av rekkehus og er gruppert rundt store tun hvor det er opparbeidet lekeplasser. Interne asfalterte gangveier knytter området sammen. Hovedatkomst skjer fra Gaustadveien. Området er i prinsippet bilfritt. Et større parkeringshus og en del parkeringsplasser på terreng ligger nær Gaustadveien.

3.2 Eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen ble oppført av entreprenørfirmaet Ragnar Evensen A/S, med innflytting i 1988. Samtlige hus er oppført i bindingsverk av tre, og utvendig kledd med liggende beiset trepanel. Husene har saltak på 34 grader, takene er forsynt med rød takstein. Det er oppført brannvegger i betong på enkelte steder i bebyggelsen, i følge krav i brannforskriftene. Hus med horisontalt delte leiligheter har betongdekke mellom leilighetene.

Samtlige hus har en offentlig side med atkomst mot gangvei, og en privat side med egen hageflekk. I tillegg har flere av hustypene balkong.

Borettslagets netto tomt for boligbebyggelse er 26 747 m² (felt C) og er utbygget med 118 boligheter i form av rekkehus og mindre leiligheter i horisontalt delte toetasjes hus.

Det samlede bruksareal var, i følge målinger foretatt av Plan- og Bygningsetaten i 1999, på 13.916 m². Bebygget areal, BYA, pr. 12.01.2005 er beregnet til 8.983,3m² som gir en tomteutnyttelse % -BYA på 33,6 % for dagens situasjon.

Hustyper

Det er syv forskjellige hustyper. Disse har fått betegnelsene: A1, A2, B1, B2, C1, C2 og D.

Typene C1 og C2 er toetasjes hus med en leilighet pr. etasje, de øvrige er rekkehus i halvannen og to etasjer. Leilighetene har bruksarealer fra 72 m² til 130.5 m².

I tillegg har typene A1, A2, B1 og B2 opprinnelig tomme loft, som mange har tatt i bruk til boligformål.

Underetasjen i type C1 og C2 består av en to roms leilighet med kjøkken og bad. I C-husenes overetasjer er det i tillegg soverom på innredet loft. Alle de øvrige leilighetene er på fire rom eller mer.



Typene A1 og B2 er begge bygget inn i terrenget og har en etasje på en side og to på den andre. A1 har atkomst oppe, mens B2 har inngang nede.

De øvrige typene har to etasjer pluss loft, med unntak av type D som er bygget i halvannen etasje og er uten loftsmulighet.

Alle typer har innvendige boder, samt utvendige sportsboder. Sistnevnte er enten frittstående eller bygget direkte til huset.

4. PLANSTATUS

Gjeldende reguleringsplaner

Gnr. 49 bnr. 21 og del av bnr. 27 er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for område 2, Gaustad, S-2834, 02.01.1986, endret i vedtak 26.08.1986. I felt C kan det oppføres bebyggelse i inntil 3 etasjer pluss underetasje, med utnyttelsesgrad maks. 0,4. Gnr. 49 bnr. 171 er i samme plan regulert til landbruksområde/ jordbruk.

I vedtak av 16.02.2000 ble det tilføyd en § 9 vedrørende felles avkjørsel for gnr. 42 bnr. 1 og 161.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Denne saken er innsendt etter gammel planprosess. Det foreligger derfor ikke samrådsinnspill.

5.2 Bemerkninger ved varsling

Liste over bemerkninger

1. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	17.01.2006
2. Friluftsetaten	26.01.2006

Sammendrag av bemerkningene

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ingen bemerkninger til planforslaget. De påpeker at det ser ut til at tomteutnyttelsen er feil beregnet – oppgitt TU skal være BYA.

Friluftsetaten har ingen merknader til den foreslåtte endringen.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Hensikten med forslaget er å legge til rette for at det kan foretas en mindre økning av boarealet for 60 av borettslagets 118 leiligheter. Beboerne kan derved fortsette å bo i et etablert og stabilt miljø når det eventuelt oppstår behov for større plass. Forslaget tilsvarer %-BYA=35%, men utnyttelsen er styrt ved byggeplaner og høyder (etasjetall).

Det er tidligere gitt tillatelse til loftsutbygninger og mindre tilbygg til en del av boligene, og utnyttelsesgraden er nå ca 0,43, som tilsvarer en tomteutnyttelse % - BYA= 33,6 %. Plan- og bygningsetaten beregnet u-graden i september 1999 til i overkant av 0,41. Siden den gang har Borettslaget kun gitt tillatelse til å søke Plan- og Bygningsetaten for 4-5 utbygninger, alle bare for ark/takoppløft eller inngangsparti, godt under 50 m² samlet. I tillegg er det mulig at enkeltpersoner har søkt Plan- og Bygningsetaten ut fra tillatelser gitt før september 1999. Av den grunn anslås at det bebygde arealet nå ligger ca 100 m² høyere.

7. PLANFORSLAGET

Med de foreslåtte mulighetene for utvidelse vil utnyttelsen for felt C øke fra 0,40 til 0,46.

Utnyttelsesgrad er en utdatert beregningsmåte og benyttes ikke i dag. Med beregningsmåten % - BYA (prosent bebygget areal) tilsvarer forslaget en % - BYA for felt C på 35 %. Formålet byggeområde for boliger opprettholdes.



Regulert grense for bebyggelse erstattes av byggelinjer for hvert bygg tilsvarende eksisterende bebyggelse inklusive foreslåtte utvidelser. Det angis hvilke type tilbygg som tillates og tegninger for de forskjellige hustypene gjøres endelig bindende gjennom planvedtaket.

Planendringen omfatter 60 av borettslagets 118 leiligheter. Borettslaget ønsker at hver av disse 60 leilighetene gis mulighet for mindre påbygg. Dette imøtekommes med forslag om karnapper, i de fleste tilfeller i forbindelse med stue, for noen typers vedkommende ut fra soverom. Samtlige leiligheter kan få tilbygg på 8-9 m², bortsett fra hustype B1 som vil få mulighet for tilbygg på 18 m². Hustypene C1 og C2 som er horisontalt delte, får samlet en utvidelse på 18 m², fordelt med maksimum 9 m² BTA utvidelse pr. leilighet. Karnappene kan utføres i bindingsverk med tett, isolert tak, eller som en lett trekonstruksjon med glass i tak og vegger.

Samtlige hustyper har en fasadelengde på 7.2 m. Denne er todelt, med en henholdsvis fremstikkende og tilbaketrukket vegg på 3.6 m. De foreslåtte karnappene vil følgelig få en bredde på c/c 3.6 m. Lengden vil, for samtlige typer maksimalt være ca 2.3 m, unntatt hustype B2 der lengden blir 2.0 m. Når tilbygget er i bindingsverk med isolert tak, vil lengden være ca 1.7 m. For tre av typene, B1, C1 og C2, kan utvidelsen omfatte 1. og 2. etasje, for de øvrige typene bare en etasje.

Det er lagt vekt på å gi tilbyggene et arkitektonisk uttrykk som harmonerer med den eksisterende bebyggelse, og i prinsippet er ensartet for de forskjellige hustypene.

I tillegg til øking av utnyttelsen bringes reguleringen i samsvar med opparbeidet situasjon for internvei mellom søndre del av felt C og felt B. Veien er opparbeidet 6-7 m lenger vest enn den regulerte traseen. Regulert veitrasé, som i dag er regulert til byggeområde for bolig omreguleres til landbruksområde/ jordbruk og opparbeidet veitrasé, landbruksområde/ jordbruk, omreguleres til byggeområde for bolig.

Utbyggingsmuligheter

Hustype A1 kan utbygges med: Tilbygg i 2. etasje, ut fra stort soverom. Tilbygg c/c 3.6 x 2.3 m. Tilbygg utføres som en lett konstruksjon med glass, og settes på søyler.

Hustype A2 kan utbygges med:

Tilbygg i første etasje, ut fra stue. Tilbygg c/c 3.6 x 1.7 m eller c/c 3.6 x 2.3 m. Tilbygget kan utføres i bindingsverk med tett, isolert tak, eller i lett konstruksjon med glass.

Tilbygg i første etasje og annen etasje, ut fra henholdsvis kjøkken og soverom. Tilbygg c/c 3.6 x 1.2m. Tilbygget utføres i bindingsverk med tett, isolert tak, eller i lett konstruksjon med glass.

Hustype B1 kan utbygges med:

Tilbygg i første og annen etasje, ut fra stue og soverom. Tilbygg c/c 3.6 x 1.7 m. eller c/c 3.6 x 2.3 m. Tilbyggene kan utføres i bindingsverk med tett, isolert tak, eller i lett konstruksjon med glass.

Hustype B2 kan utbygges med:

Tilbygg i første etasje, ut fra soverom. Tilbygg c/c 3.6 x 1,5 m.

Tilbygg i annen etasje, ut fra soverom. Tilbygg c/c 3.6 x 2.0 m. Tilbyggene forutsettes utført i lett konstruksjon med glass og erstatter eksisterende balkong (krager noe ut over denne).

Hustype C1 kan utbygges med:

Tilbygg i første og annen etasje, ut fra soverom i begge etasjer. I første etasje ut i hagen, i annen etasje ut over eksisterende balkong. Tilbygg c/c 3.6 x 1,5 meter til 3.6 x 2.3 m. Tilbyggene utføres i bindingsverk i første etasje og som lett konstruksjon med glass i annen etasje. Dekket mellom første og annen etasje må ha god lydisolering.

Tilbygg kan også være i bare 1. etasje. Tilbygg c/c 3.6 x 1,5 m til 3.6 x 2.3 m. Tilbyggene utføres i bindingsverk med tett isolert tak eller som lett konstruksjon med glass.



Hustype C2 kan utbygges tilsvarende C1.

Hustype D kan utbygges med:

Tilbygg i første etasje, ut fra stue. Tilbygg c/c 3.6 x 1.7 m. eller c/c 3.6 x 2.3 m. Tilbygget kan utføres i bindingsverk med isolert tak eller i lett konstruksjon med glass.

Utover dette kan eksisterende overdekket inngangsparti for hustypene A2, B2, C1 og C2 bygges inn uten at det får konsekvenser for tomteutnyttelsen.

Uinnredet loft kan også bygges ut.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Verneinteresser

En mindre utvidelse av inntil 60 leiligheter i borettslaget vil ikke få konsekvenser mht. kulturminner.

Miljøfaglige forhold

Utbyggingene vil føre til minimale konsekvenser for omgivelsene. Noen steder vil busker måtte fjernes, evt. flyttes. Nye karnapper i glass vil gi bebyggelsen et lett og luftig preg og miljøet vil fremstå som innbydende og vennlig.

Muligheten for utvide en del av boligene i borettslaget kan medføre et mer stabilt bomiljø.

Biologisk mangfold

Plan- og bygningsetatens database over biologisk mangfold viser ingen registreringer innenfor planområdet.

Trafikkforhold

Trafikkforholdene i området vil ikke bli endret som følge av planen.

Risiko- og sårbarhet

Det anses ikke nødvendig med Risiko- og sårbarhetsanalyse i denne saken da endringene er små i forhold til gjeldende plan.

Estetikk og byggeskikk

Det er lagt vekt på å gi tilbyggene et arkitektonisk uttrykk, materialbruk, form og farge, som harmonerer med den eksisterende bebyggelse.

Barns interesser

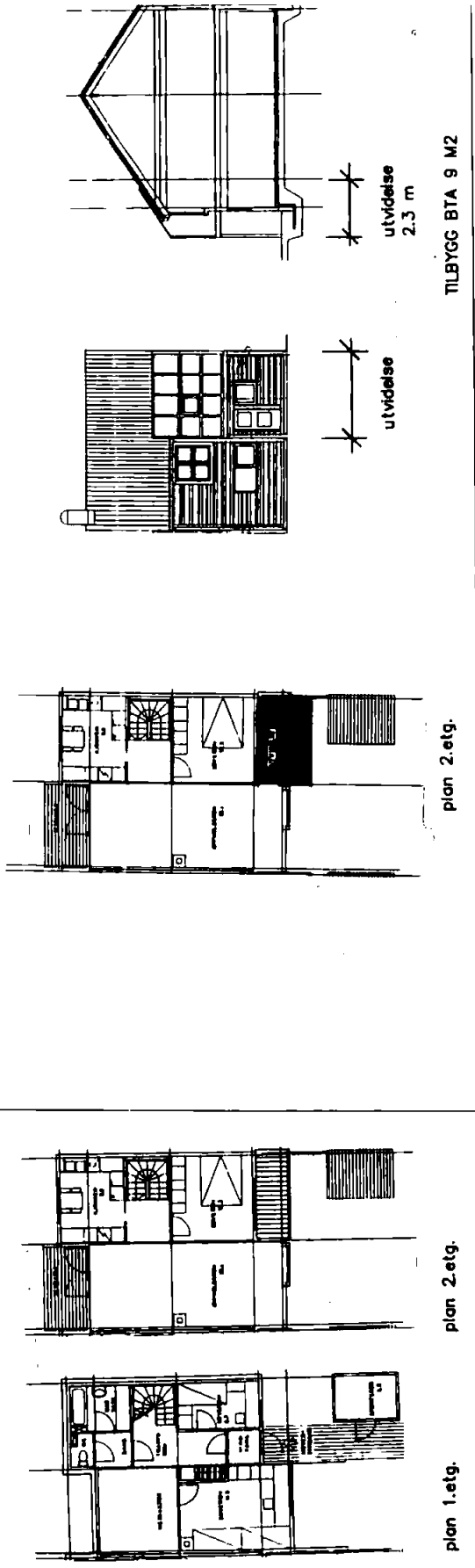
Planforslaget anses ikke å få merkbare konsekvenser for barn i området. Planforslaget endrer bare i liten grad de private hagene. Fellesarealer for lek og opphold berøres ikke. Det vil fortsatt være store, gode utearealer i området. Offentlige friområder blir heller ikke endret. Planforslaget vil bidra til et mer stabilt bomiljø for barn og unge, da boligene blir mer fleksible og tilpasset beboernes behov til enhver tid.

Fremdrift

Det foreligger ingen bestemt fremdriftsplan for tilbyggingen. Bygging vil skje ut fra den enkelte seksjonseiers behov og ønske.

9. ILLUSTRASJONER

Illustrasjoner som viser de forskjellige hustyper med tilbygg følger vedlagt.



C1

200305072_17_4_Hoveddokument.pdf

45 av 71

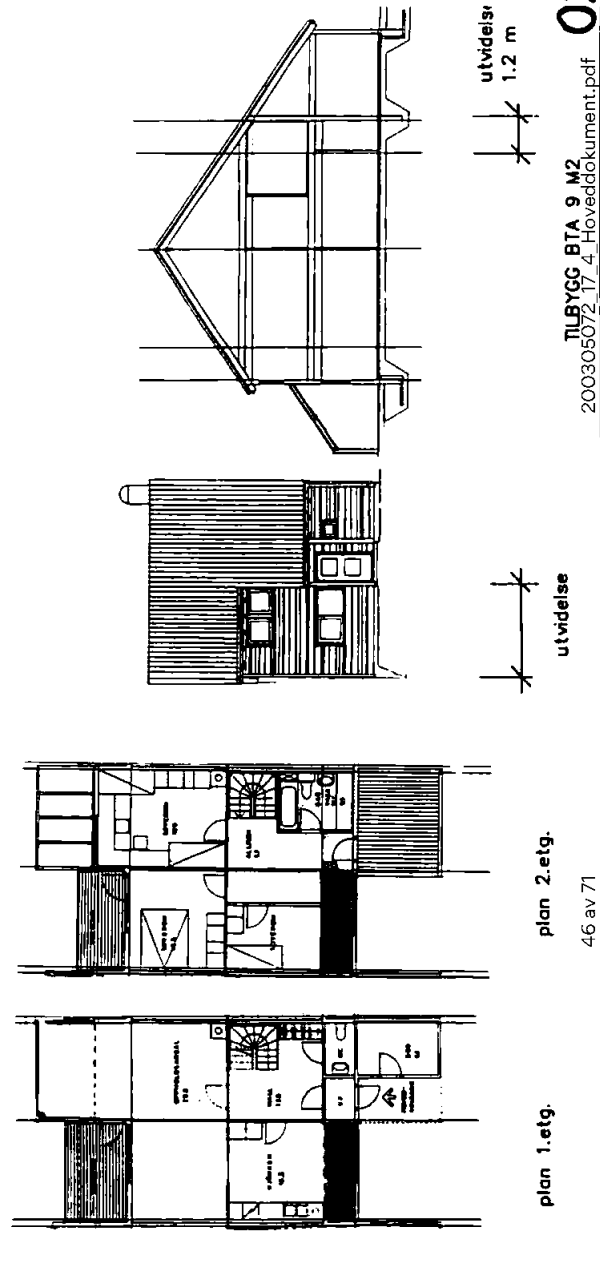
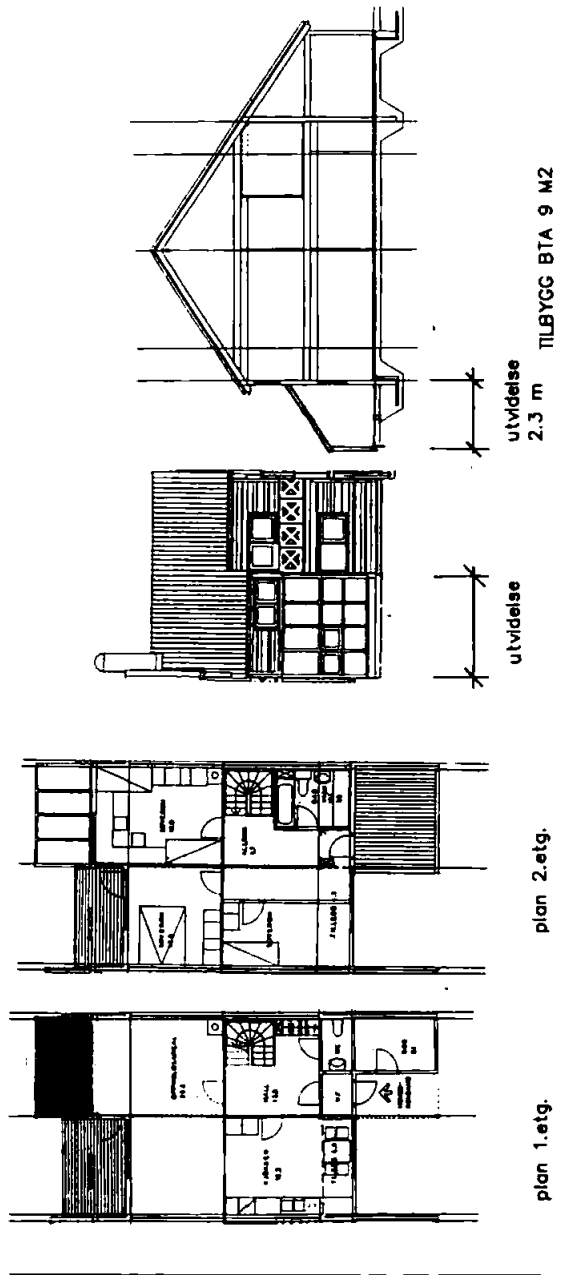
30.1

ØVRE SOGN BORETTSLAG
HJUSTYPP A1

UTBYGGINGSFORSLAG

Vedlegg 5

EKSISTERENDE



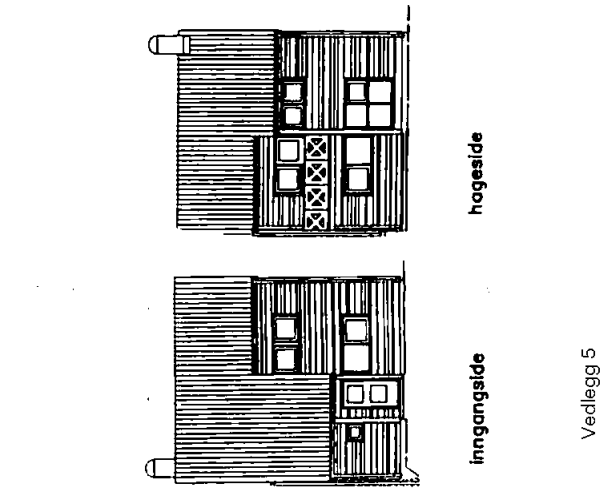
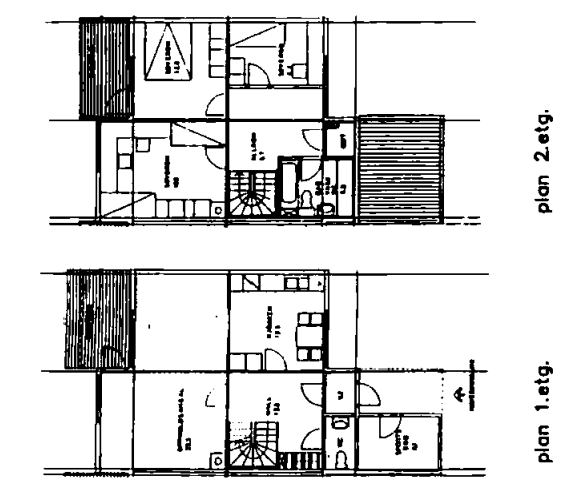
ØVRE SOGN BORETTSLAG
HUSTYPE A2

REV. 30.11

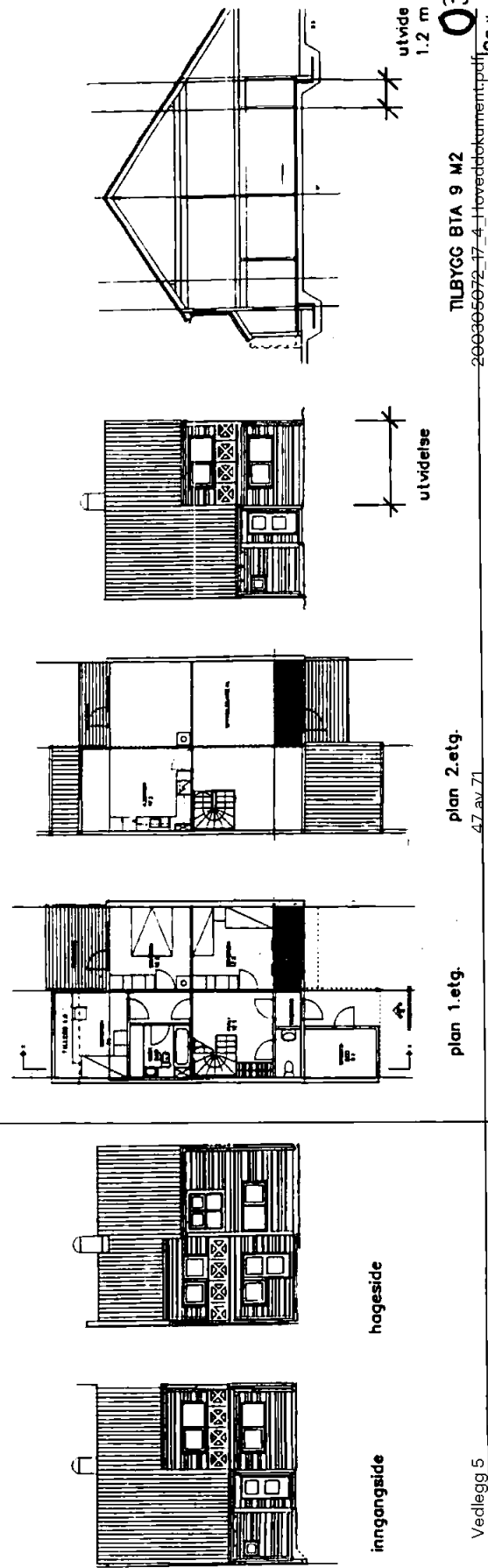
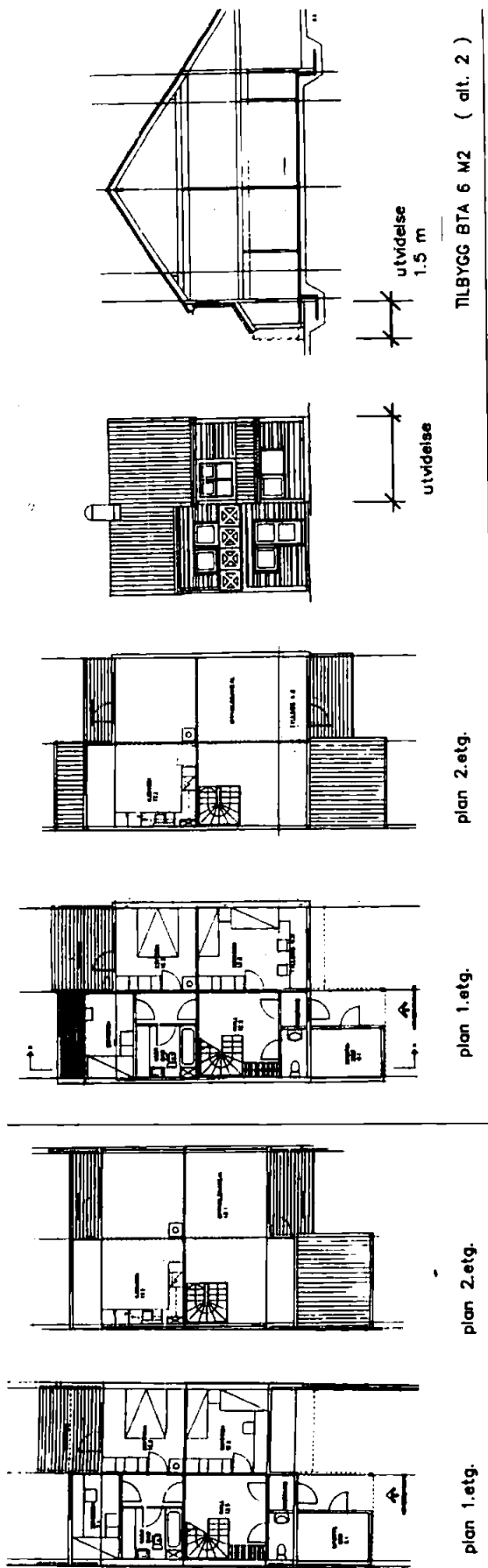
02

46 av 71

UTBYGGINGSFORSLAG



Vedlegg 5
EKSISTERENDE



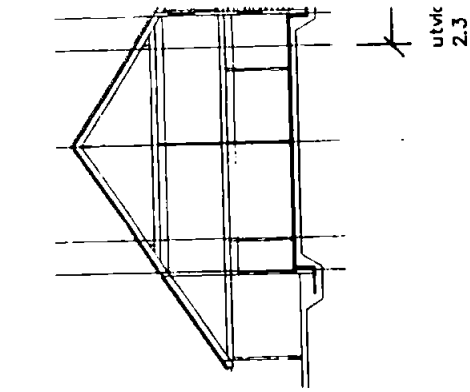
03
 200305072-17-4-1-foretakskommunikasjon
 ØVRE SOGN BORETTSLAG
 HUSTYPE B1
 REV

47. av 71

UTBYGGINGSFORSLAG

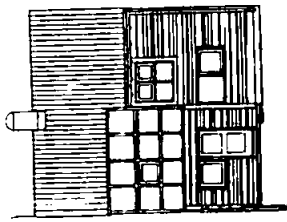
Vedlegg 5

EKSISTERENDE

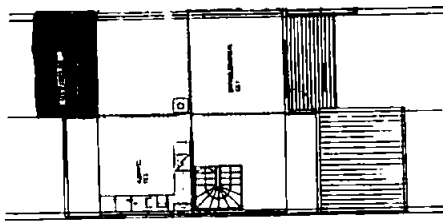


utvik
2.3

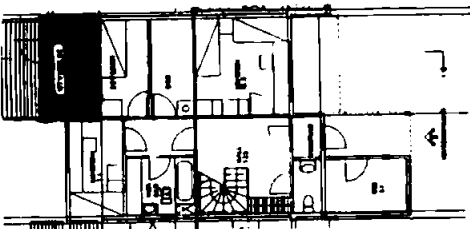
TILBYGG BTA 18 M2 (all 1)



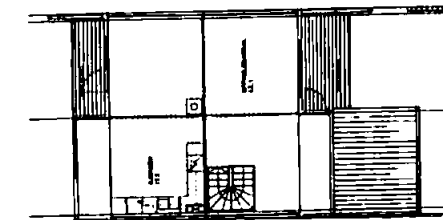
utvidelse



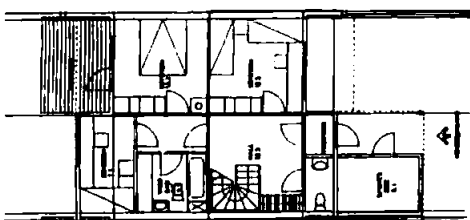
plan 2.etg.



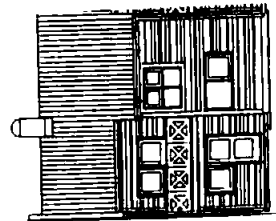
plan 1.etg.



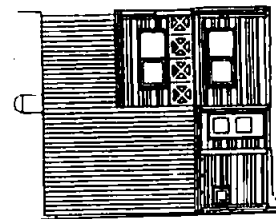
plan 2.etg.



plan 1.etg.



høgeside



inngangside

04

20030507VARETSACHBOKREVISJONAS.pdf

48 av 71

UTBYGGINGSFORSLAG

Vedlegg 5

REV

HUSTYPE B1

ARK.BORGEN OG BING LORENTZEN AS

EKSISTERENDE



plan 1.etg.

plan 2.etg.

utvidelse 2.0 m

TILBYGG BTA 8 M2

plan 1.etg.

plan 2.etg.

utvidelse 1.5 m

TILBYGG BTA 6 M2

05

REV

HUSTYPE B2

ARK. BORGHEIM OG BING LORNTZEN AS

200305073474

ØVRE SOGN BØRETTSSLAG

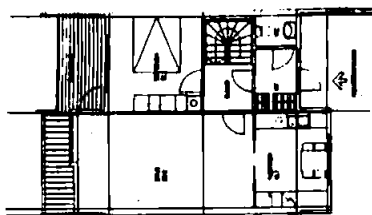
ment.p.80.11.0

49 av 71

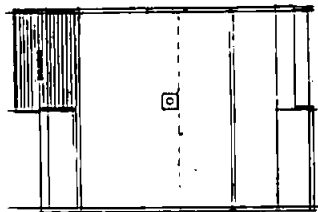
UTBYGGINGSFORSLAG

Veilegg 5

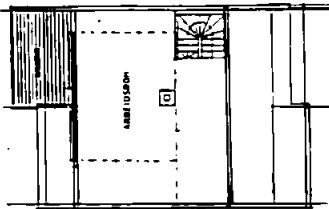
EKSISTERENDE



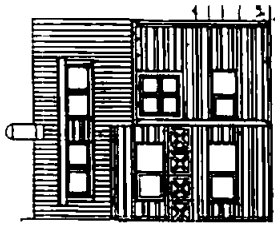
plan 2. etg



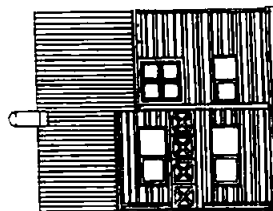
plan loft



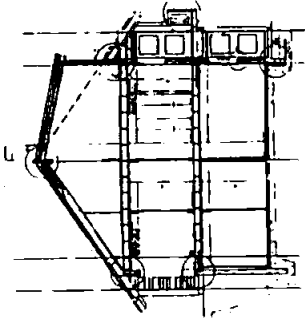
plan loft



høgside



snitt



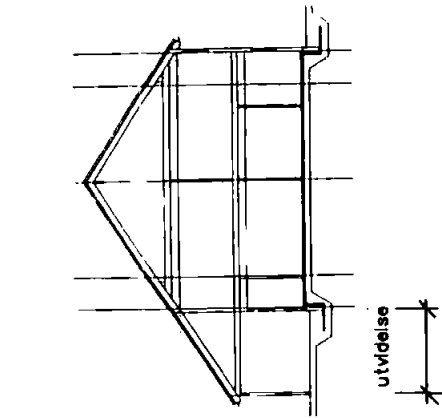
LOFTSUTBYGGING MED DOBBELT-ARK BTA 9m²

DOBBELT ARK – EKSTRAUTBYGGING UT FRA EKSISTERENDE VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLING

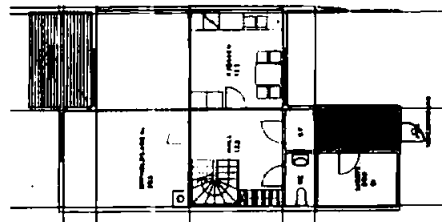
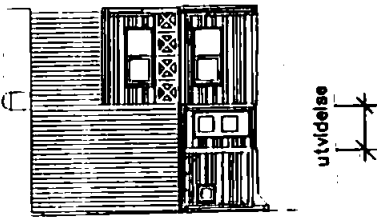
06

200305072 176 HØVEDKUMMENT 50-II
EKSTRAUTBYGGING UT FRA EKSISTERENDE VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLING ØVRE SØGN BØKRETTSLAG
HUSTYPE A1, A2, B1, B2
REV
ASB ANSØKER OG BYGG TILBYDTER AS

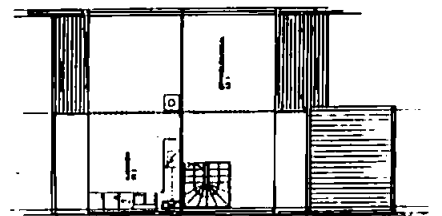
Vedlegg 5
EKSISTERENDE



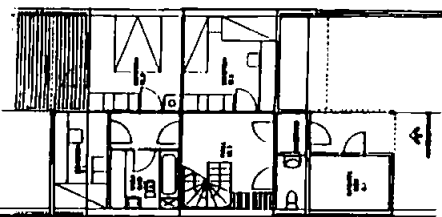
TILBYGG BTA 5 M2



plan 1.etg.

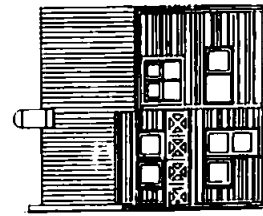


plan 2.etg.

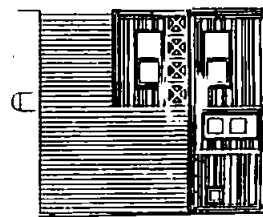


plan 1.etg.

INGANGSPARTI – EKSTRAUTBYGGING UT FRA EKISTERENDE VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLING



hogeside



ingangside

07

2003/05/07 3174 Høyestebløkkementplan 30.II.O.

51 av 71

SVRE SOGN FØRETTSLING

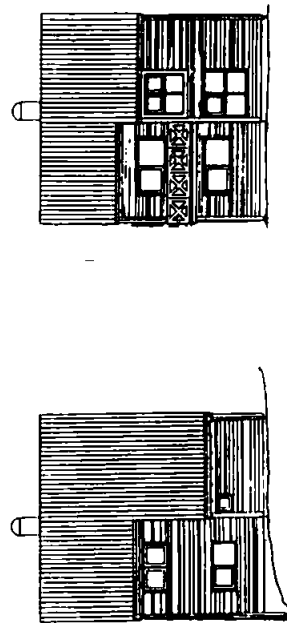
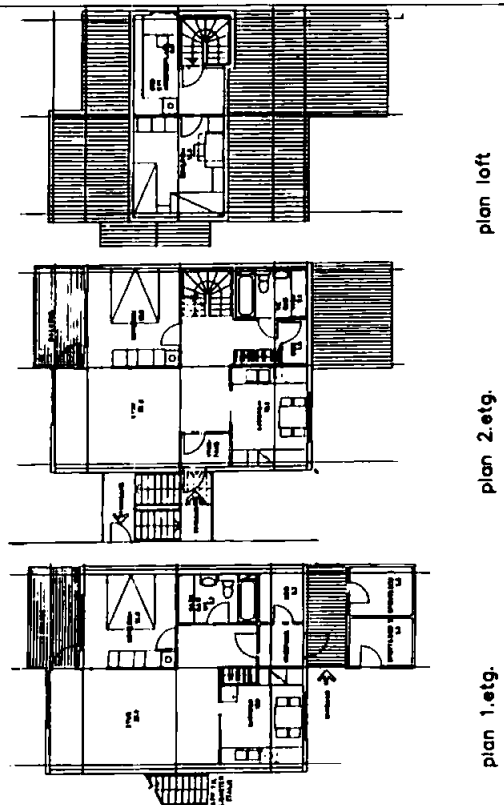
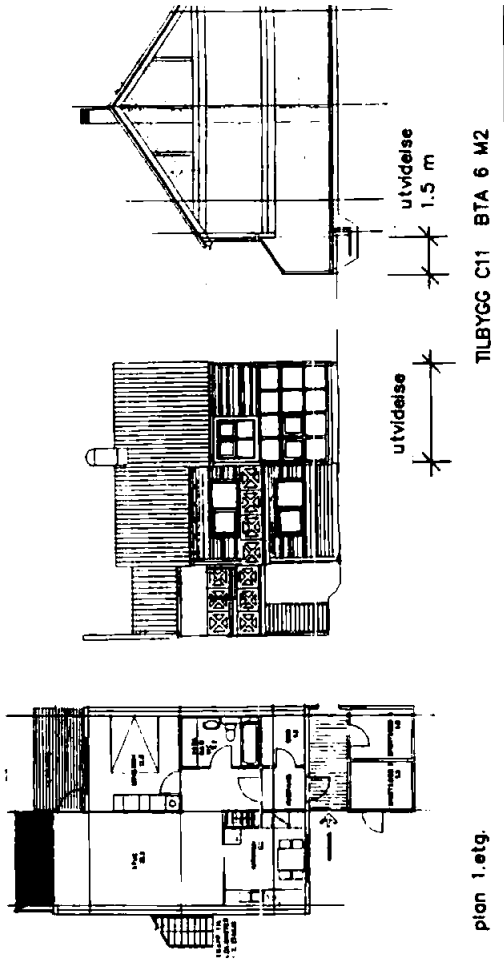
Vedlegg 5
EKSISTERENDE

HUSTYPE A2, B1, C21

EKSTRAUTBYGGING UT FRA EKISTERENDE VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLING

REV

ADV. ERHVERV OG BILUT. I ORIENTEREN AS



08

200006079-17-4 Hoveddokument.pdf 30.11.2

REV

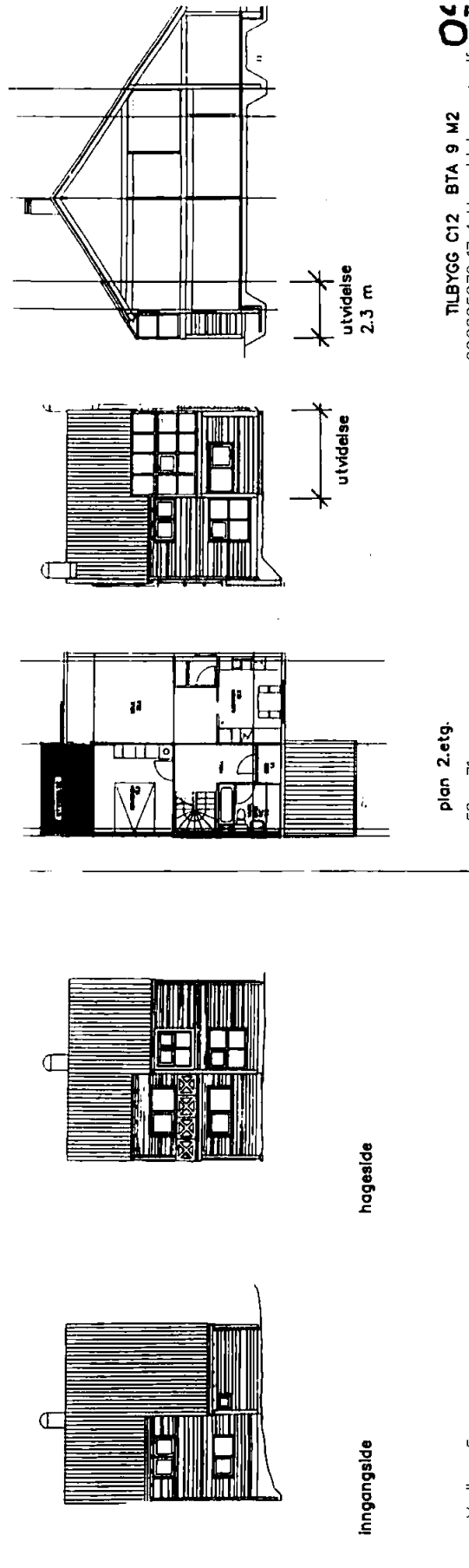
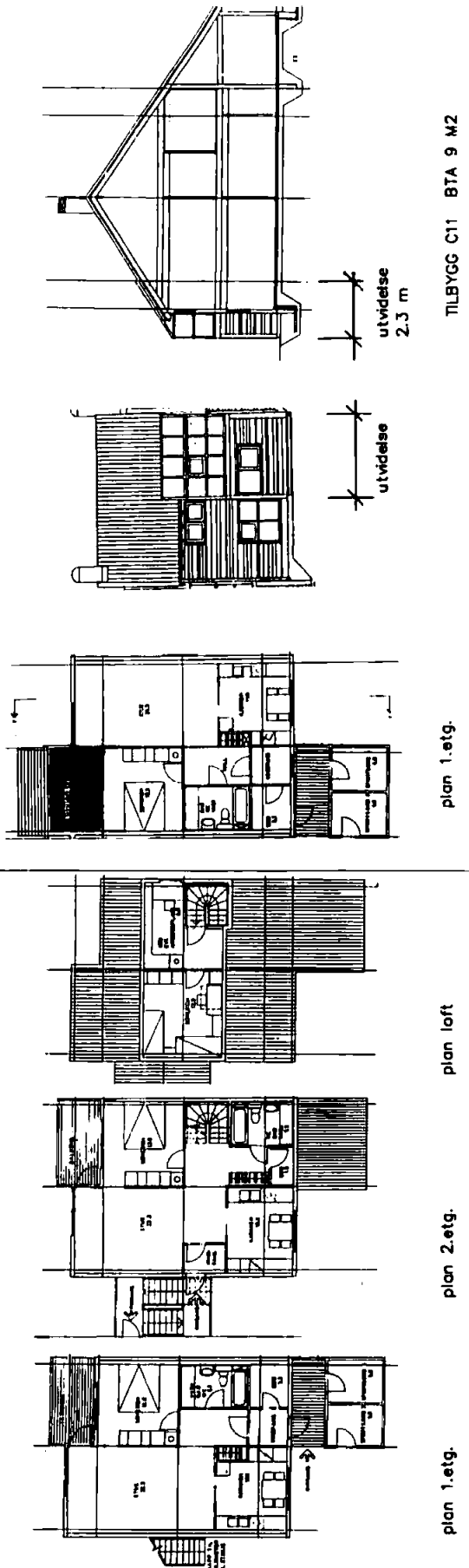
ØVRE SOGN BORETTSLAG
HUSTYPE C11

52 av 71

UTBYGGINGSFORSLAG

Vedlegg 5

EKSISTERENDE



OC

20036072-17-4 Hoveddokumenttype 30.11.7

TILBYGG C12 BTA 9 M2

ØVRE SOGN BORETTLAG

HUSTYPE C11 OG C12

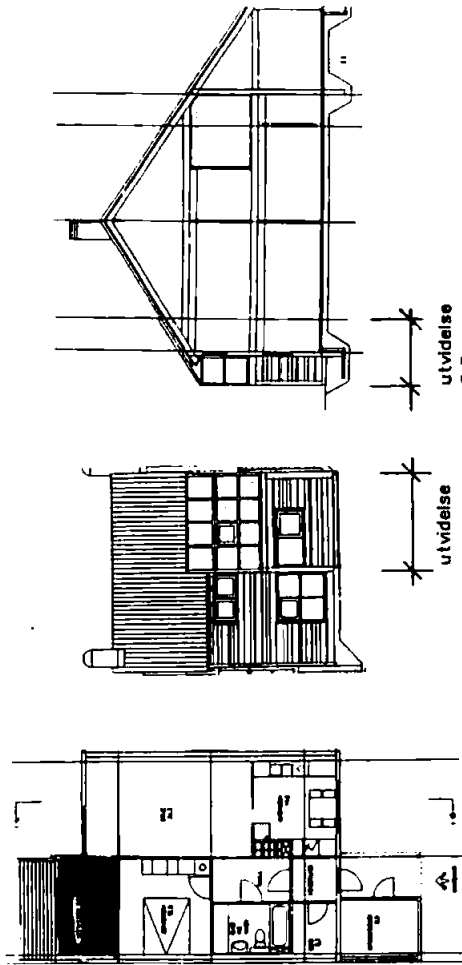
REV

53-av-71

UTBYGGINGSFORSLAG

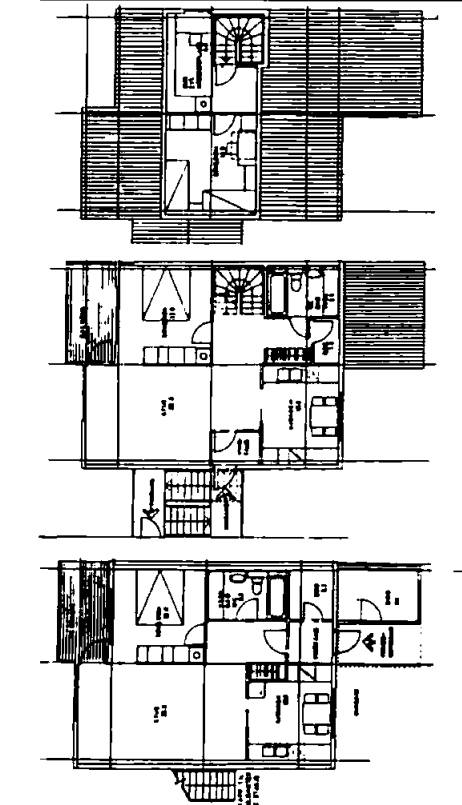
EKSISTERENDE

Vedlegg 5



plan 1.etg.

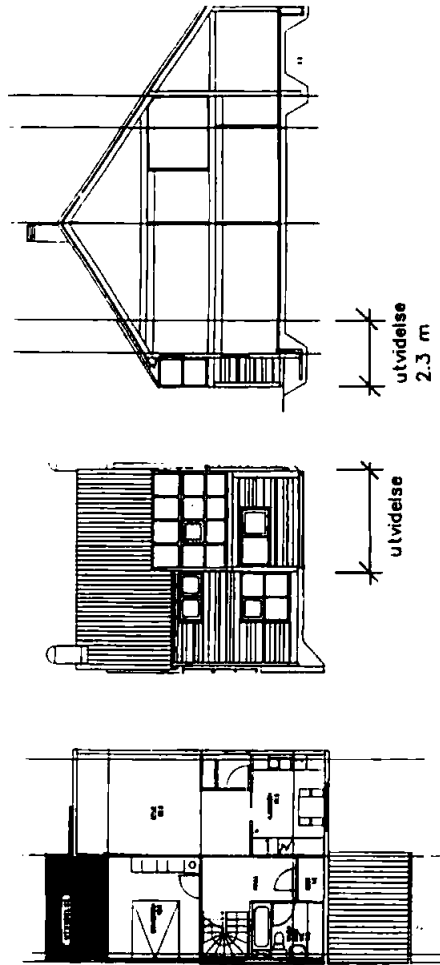
TILBYGG C21 BTA 9 M2



plan 1.etg.

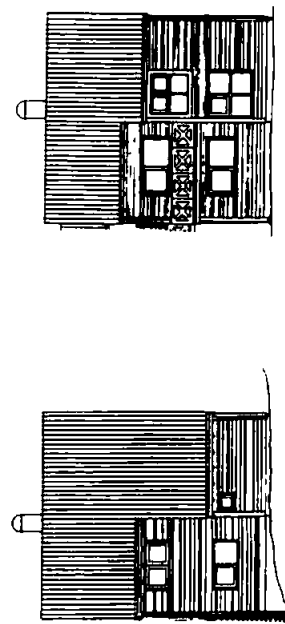
plan 2.etg.

plan loft



plan 2.etg.

TILBYGG C22 BTA 9 M2



Inngangside

hageside

10

TILBYGG C22 BTA 9 M2

20090672-17-4-Hovedsaknummer: 30.11 C

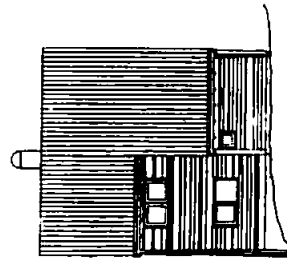
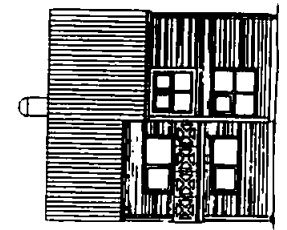
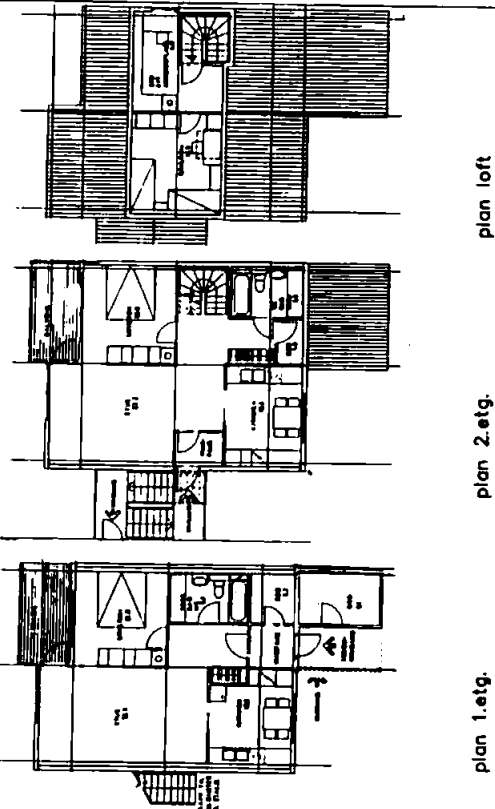
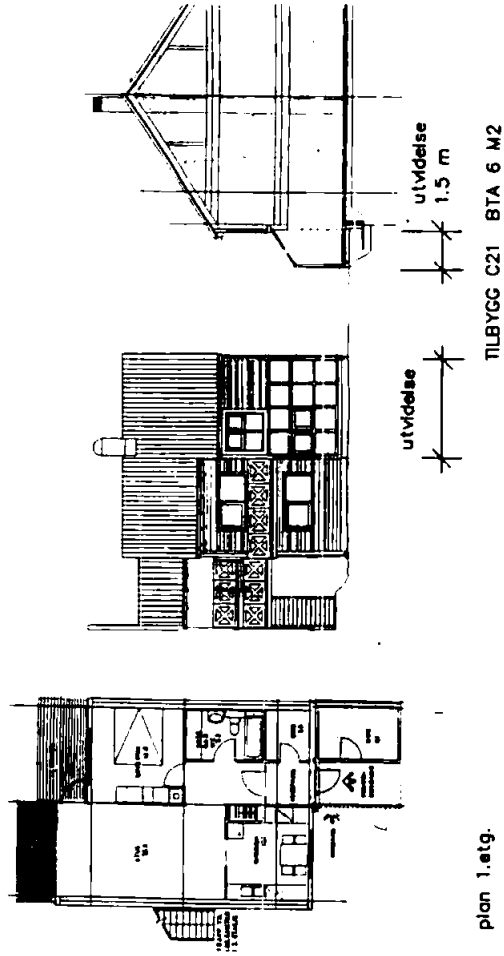
54 av 71
UTBYGGINGSFORSLAG

Vedlegg 5
EKSISTERENDE

REV

HUSTYPE C21 OG C22

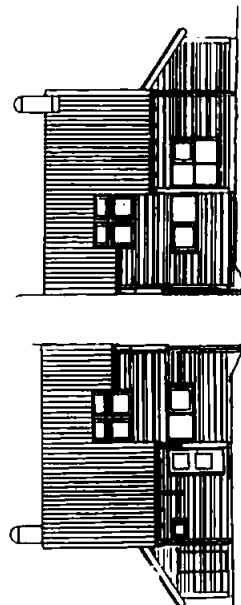
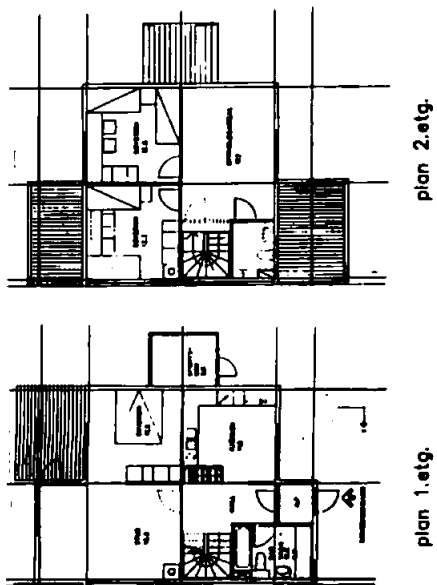
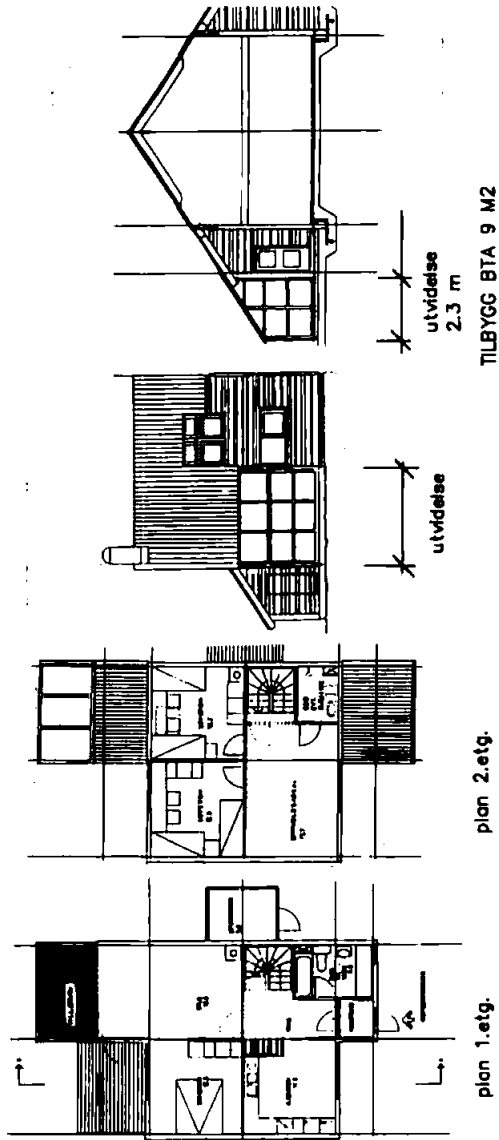
ØVRE SOGN BORETTSLAG



200305072_17_4_Hoveddokument.pdf
 ØVRE SOGN BORETTSLAG
 HUSTYPE C21
 REV

55.av.71
 UTBYGGINGSFORSLAG

Veidegg 6
 EKISTERENDE



12

200305072_17_4_Hoveddokument.ppt

ØVRE SOGN BORETTSLAG

HUSTYPE D

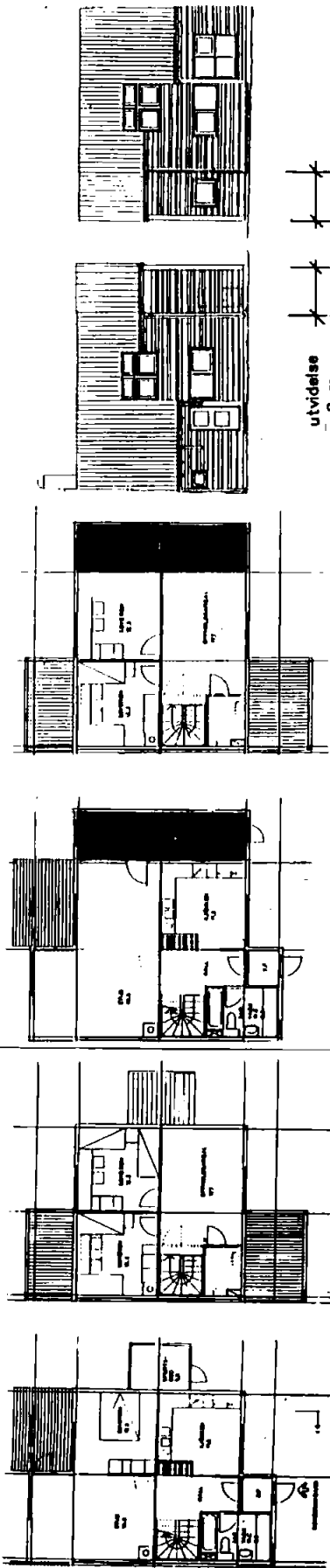
REV

56 av 71

UTBYGGINGSFORSLAG

Veellegg 5

EKSISTERENDE



plan 1.etg.

plan 2.etg.

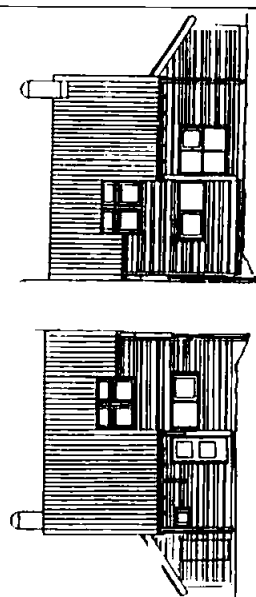
plan 1.etg.

plan 2.etg.

utvidelse
- 2 m

TLBYGG BTA 22 M2

FORLENGET D - HUS - EKSTRAUTBYGGING UT FRA EKISTERENDE VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLING



inngangside

hageside

13

30.11.05

200306072-17-4-Hovreidokunnamnt.pdf

ØVRE SOGN BORETTSLAG

HUSTYPE D

57 av 71

EKSTRAUTBYGGING UT FRA EKISTERENDE VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLING

Vechegg-5
EKISTERENDE



Søknad om tilbygg første etasje for forhåndsgodkjente D-hus

Innsender : Pia og Fredrik Grøvdal
Adresse : Gaustadveien 125
Andelsnummer : 1073

Beskrivelse

Søkeren ønsker å be generalforsamlingen om å gi andelseiere i forhåndsgodkjente D-hus, i henhold til dokument 200305072_17_4_Hoveddokument, tillatelse til å bygge ut etasjen i tråd med eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal følge de illustrasjoner som er vist i vedlegg til søknaden, men det åpnes for mulighet til å velge færre vinduer dersom ønskelig.

Tiltaket vil medføre at boliger som gjennomfører utbyggingen får et tilleggsareal og derav økt andel av felleskostnadene.

Informasjon

Plan- og bygningsetaten har i sak med saksnummer 200305072 godkjent tilbygg i forlengelse av stuen:

Hustype D kan utbygges med:

Tilbygg i første etasje, ut fra stue. Tilbygg (..) c/c 3.6 x 2.3 m. Tilbygget kan utføres i bindingsverk med isolert tak eller i lett konstruksjon med glass.

På side 25 i det vedlagte dokumentet 200305072_17_4_Hoveddokument foreslås det mulighet for tilbygg med glasskonstruksjon. Søkeren mener imidlertid at denne løsningen ikke harmonerer godt med resten av bygningsmassen i borettslaget. Og søker derfor om å utføre tilbygget i tråd med eksisterende bebyggelse. Se vedlagte illustrasjon, eksemplifisert med søkerens andel, som referanse.

Søkeren har vært i kontakt med *Arkitektkontoret Borgen og Bing Lorentzen AS* via SMS og telefon angående utvidelsen. Arkitektkontoret var positive til å endre utformingen fra vinterhage, slik at tilbygget harmonerer bedre med eksisterende bebyggelse.

Vedlegg:

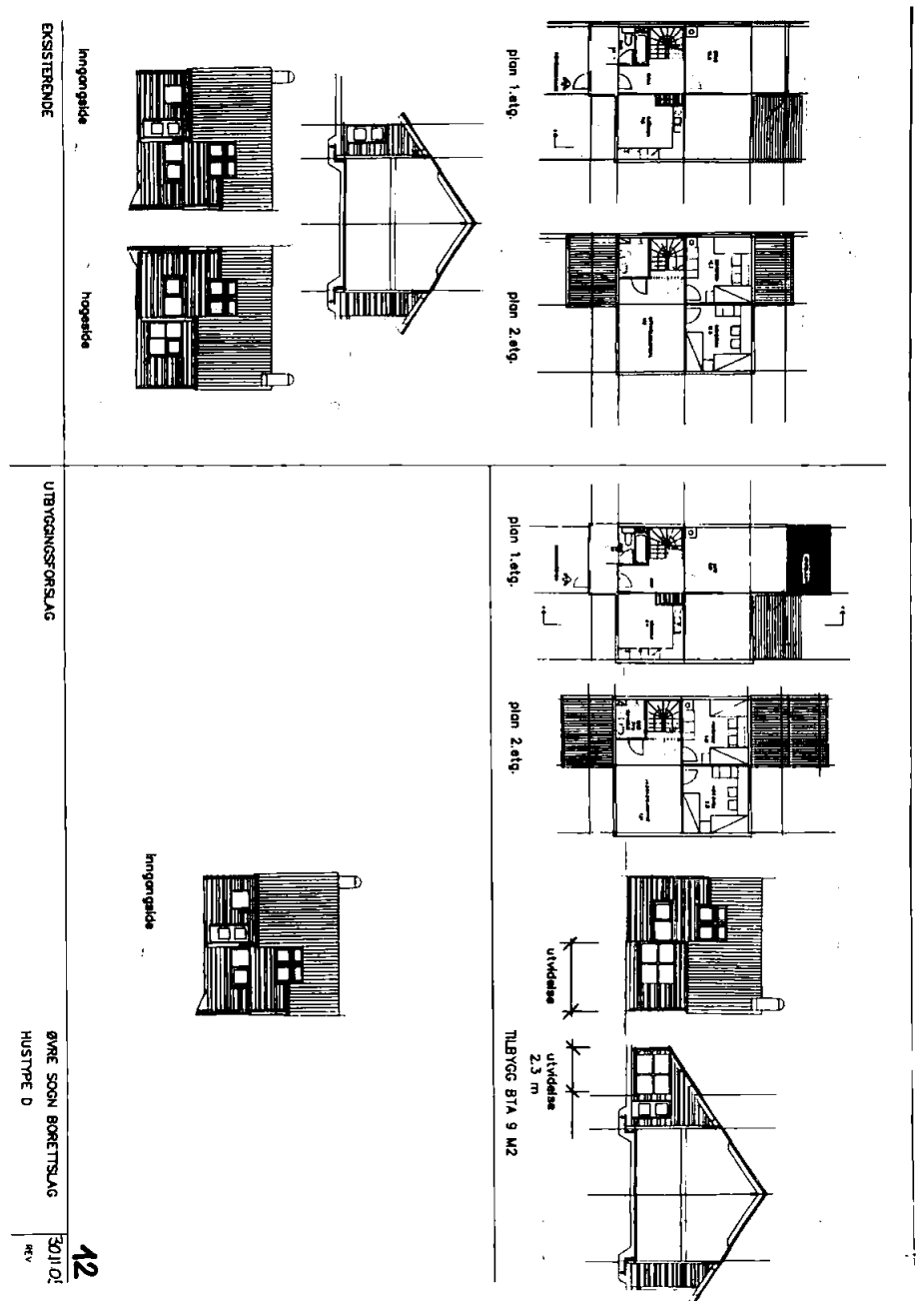
- A. Plantegning forhåndsgodkjent utbygging fra 200305072_17_4_Hoveddokument
- B. Plantegning foreslått utbygging
- C. Nåsituasjon
- D. Skisse av utbyggningsforslag
- E. 200305072_17_4_Hoveddokument.pdf

På forhånd takk!

--

Mvh
Pia og Fredrik Grøvdal

B. Plantegning foreslått utbygging
(venstre - eksisterende, høyre - utbyggingsforslag)





C. Nåsituasjon



Vedlegg 6

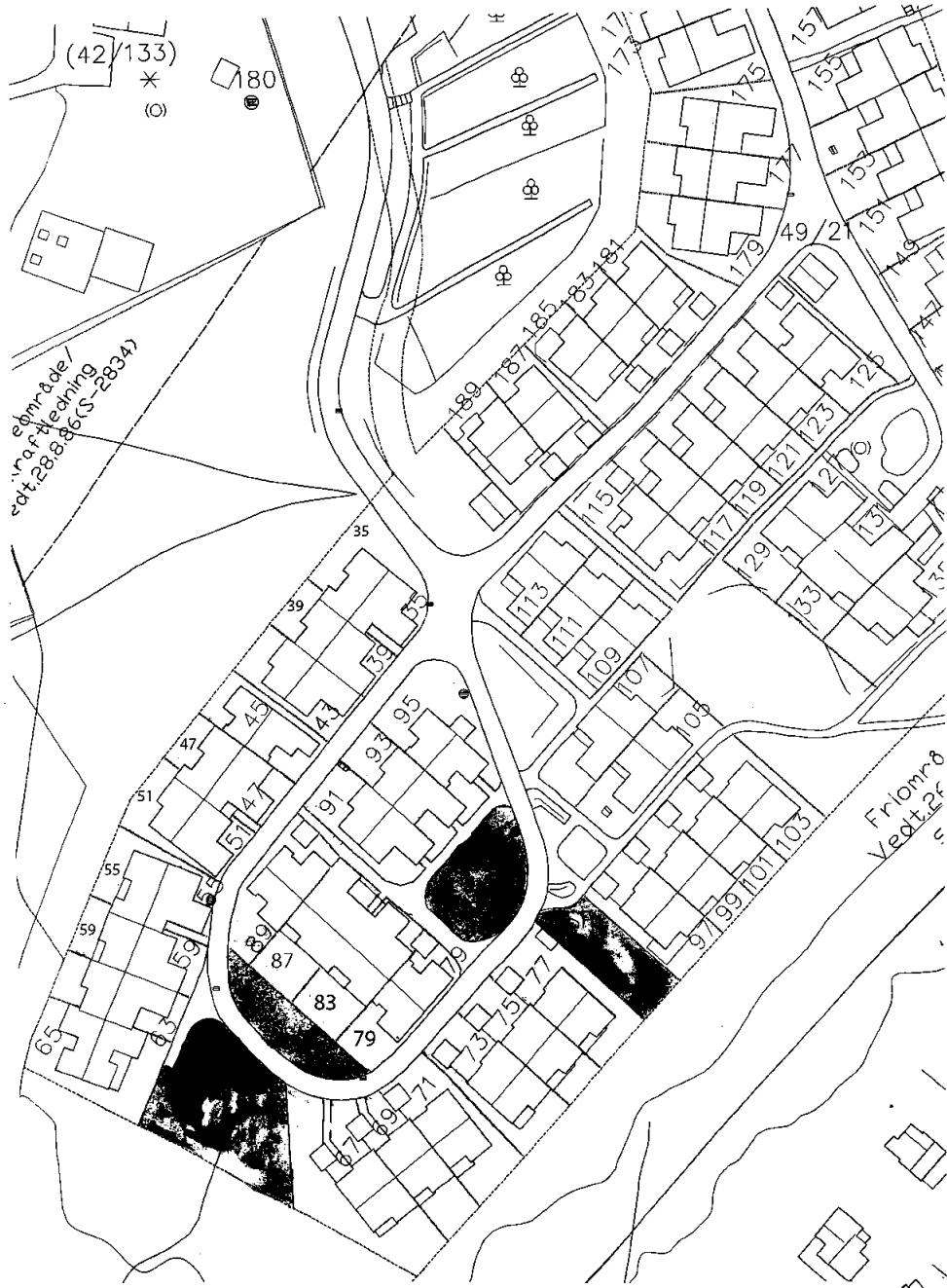
SAIknad 61 av 77gg fA]rste etasje for forhA]ndsgodkjente D-hus_reduced.pdf

D. Skisse av utbyggingsforslag



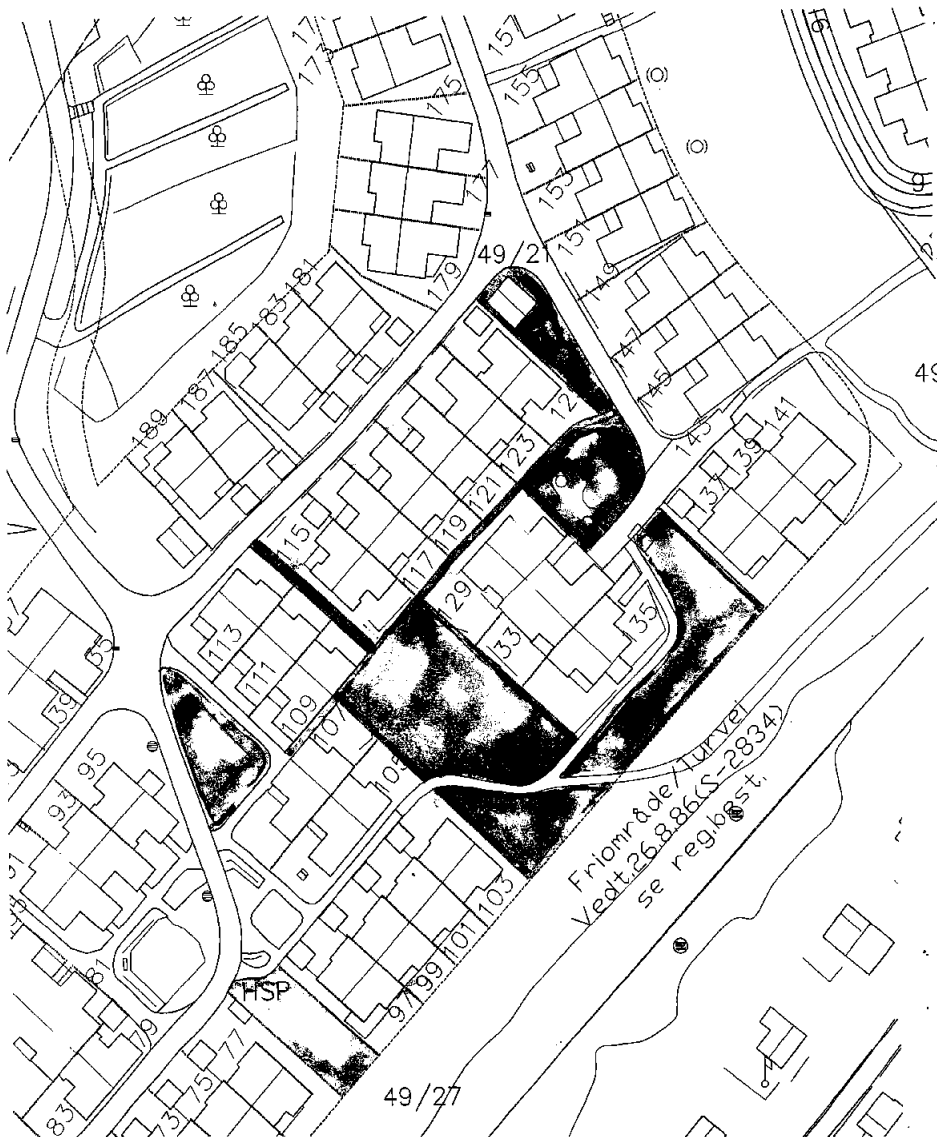


Vedlegg 7 til sak 13. Vedtektsendring: Nye kart for rådighetsområde

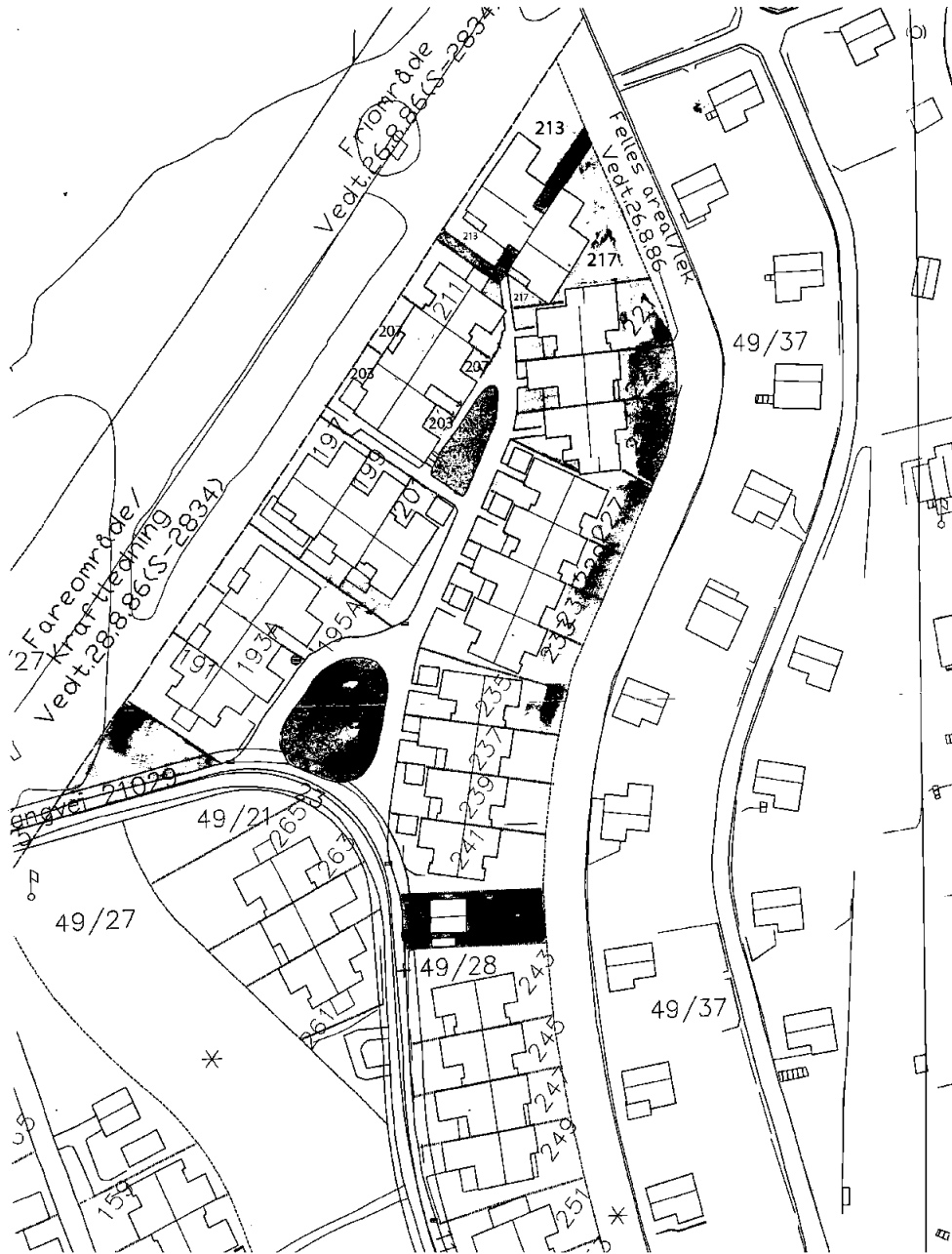




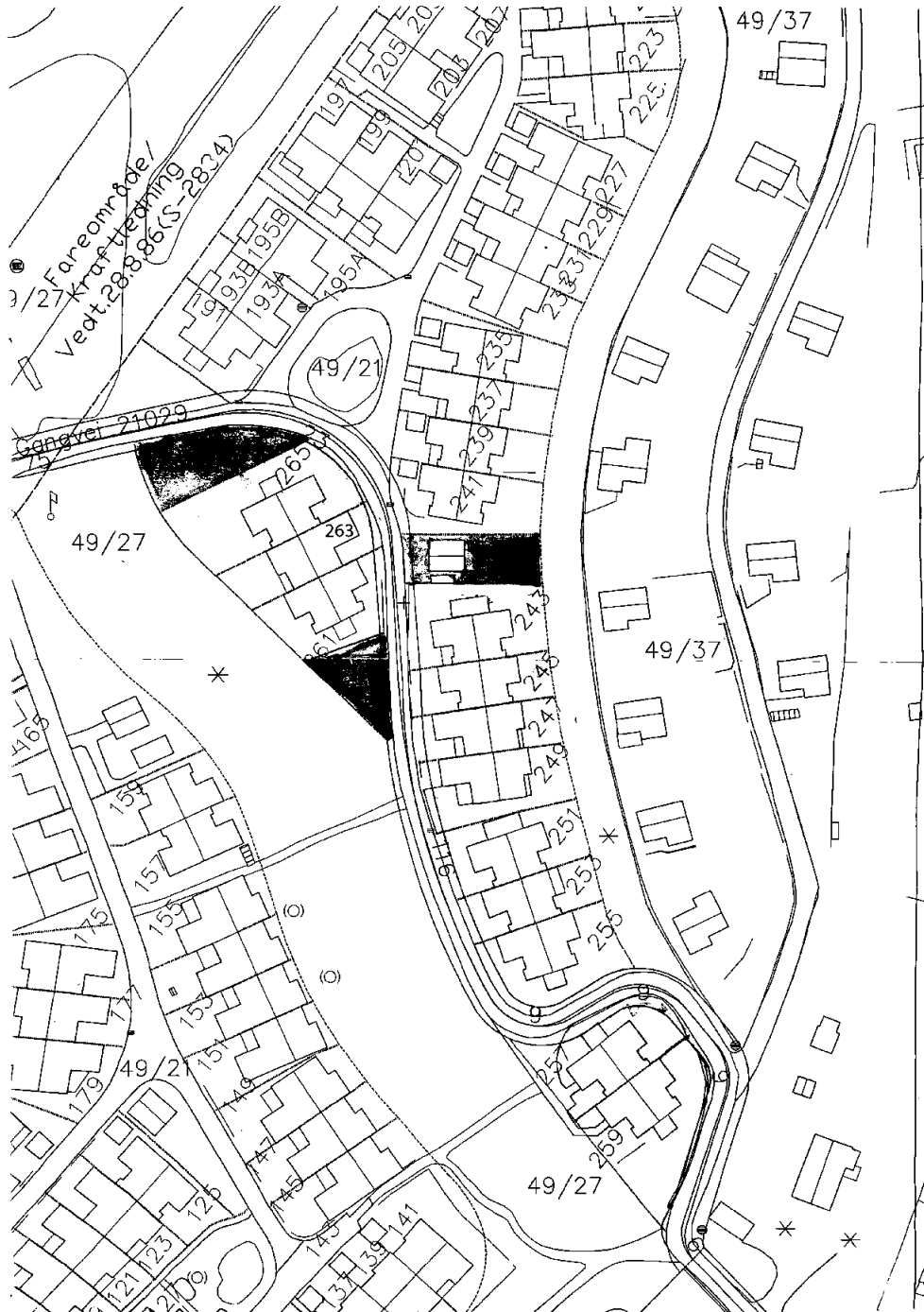
Vedlegg 8 til sak 13. Vedtektsendring: Nye kart for rådighetsområde



Vedlegg 9 til sak 13. Vedtektsendring: Nye kart for rådighetsområde



Vedlegg 10 til sak 13. Vedtektsendring: Nye kart for rådighetsområde





Vedlegg 11 til sak 13. Vedtektsendring: Nye kart for rådighetsområde





Vedlegg til vedtektenes 4-3 (1) VEDLEGG 6: "Regler for luft-til-luft-varmepumper"

Søknad til Styret

1. Andelseier kan etter skriftlig tillatelse fra Styret, installere luft-til-luft-varmepumpe. Søknaden skal inneholde informasjon om hvilken type varmepumpe som ønskes installert (herunder informasjon om støynivå og nattfunksjon), hvor den skal installeres, hvordan den skal dekkes til, og hvordan den skal vedlikeholdes.

Montering

2. Varmepumpen skal monteres av profesjonell montør.

3. Varmepumpens utedel skal monteres på balkong eller veranda, med mest mulig skjerming for støy og innsyn. Dersom det er uhensiktsmessig å montere pumpen på balkong eller veranda kan Styret unntaksvis godkjenne at varmepumpen kan monteres et annet sted.

4. Varmepumpens utedel skal plasseres i et spesialtilpasset hus i tre, pulverlakkert stål eller tilsvarende. Det spesialtilpassede huset skal ha flatt tak. Det spesialtilpassede husets farge skal tilsvare husfargen.

5. Dersom varmepumpens utedel monteres på balkong i 2. etg. må kondensvann samles opp i dryppanner under utedel med integrert, selvregulerende varmekabel og føres vekk på forsvarlig måte. Kondensvann skal ikke være til ulempe for andre beboere.

Bruk og vedlikehold

6. Varmepumpen skal ha nattfunksjon, denne skal uten unntak benyttes nattestid, det vil si i tidsrommet 23:00-07:00.

7. Andelseier er ansvarlig for ettersyn og for å sørge for korrekt vedlikehold i henhold til produsentens anbefalinger. Ved skriftlig forespørsel fra Styret, må andelseier kunne dokumentere at vedlikeholdsprogrammet er fulgt.

8. Varmepumpen skal ikke være til ulempe for andre. Dersom varmepumpens utedel skaper mer støy enn 35 dbA målt på 3 meters avstand, må andelseier besørge service eller andre støydempende tiltak. Dersom varmepumpen avgir kondensvann til ulempe for andre beboere må andelseier besørge service. Dersom en ulempe knyttet til støy, kondensvann eller annet ikke blir utbedret innen 30 dager etter skriftlig varsel fra Styret, må pumpen deaktiveres.

9. Ved vedlikehold av ytre fasade må andelseier demontere den ytre delen av varmepumpen for egen regning.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 535 Selskapsnavn: ØVRE SOGN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.