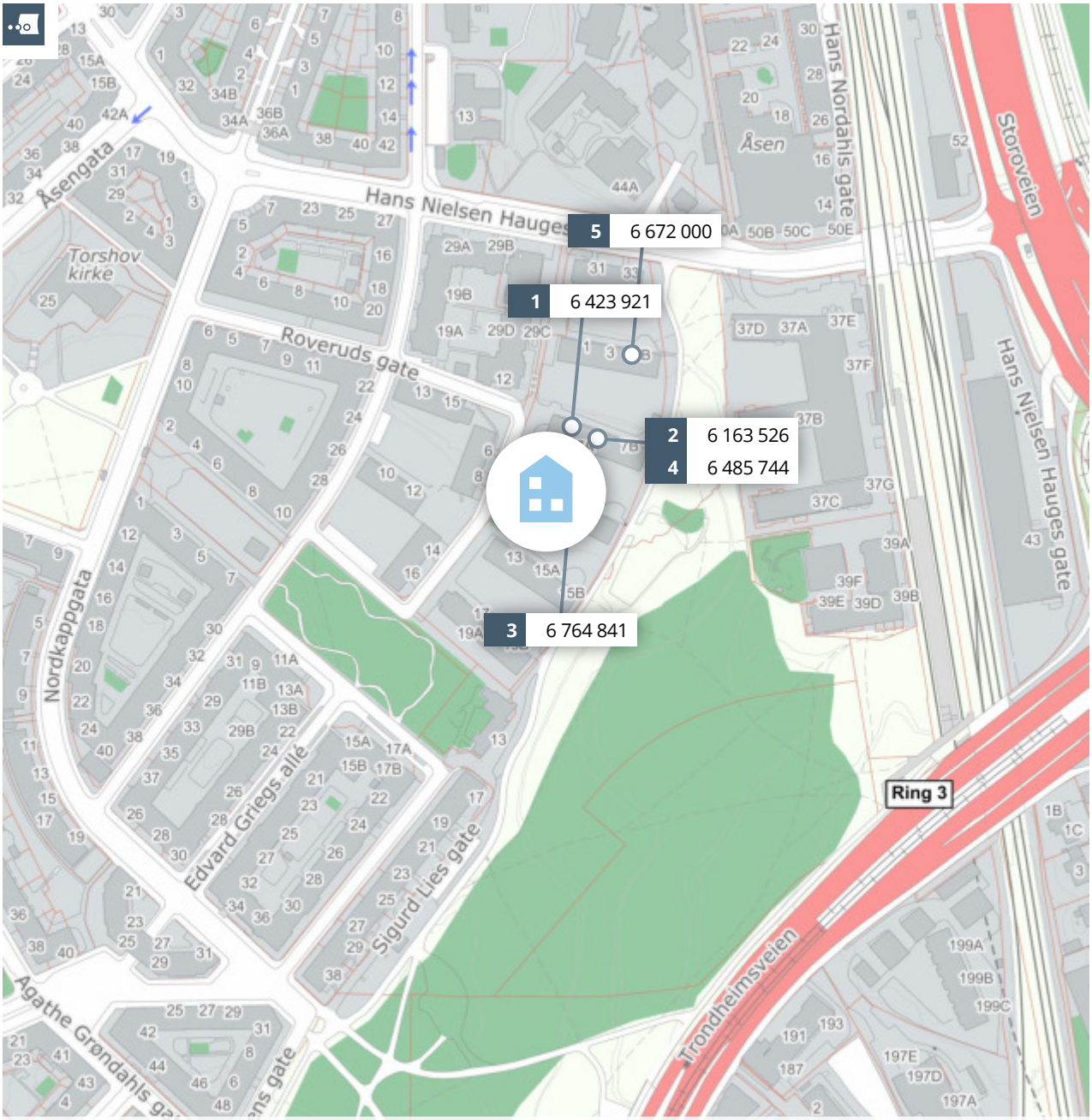
EDVARD GRIEGS ALLÈ 9

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

EDVARD GRIEGS ALLÉ 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 08.03.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Edvard Griegs allé 9, 0479 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1952

GNR 224 BNR 249 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Åsen rode 9

Verdivurdert til

5 900 000

300 369	6 200 369	89 860
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	69 m²
BRA	69 m²
Byggeår	1952

Fellesutgifter	4 453
Formue	24 454
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

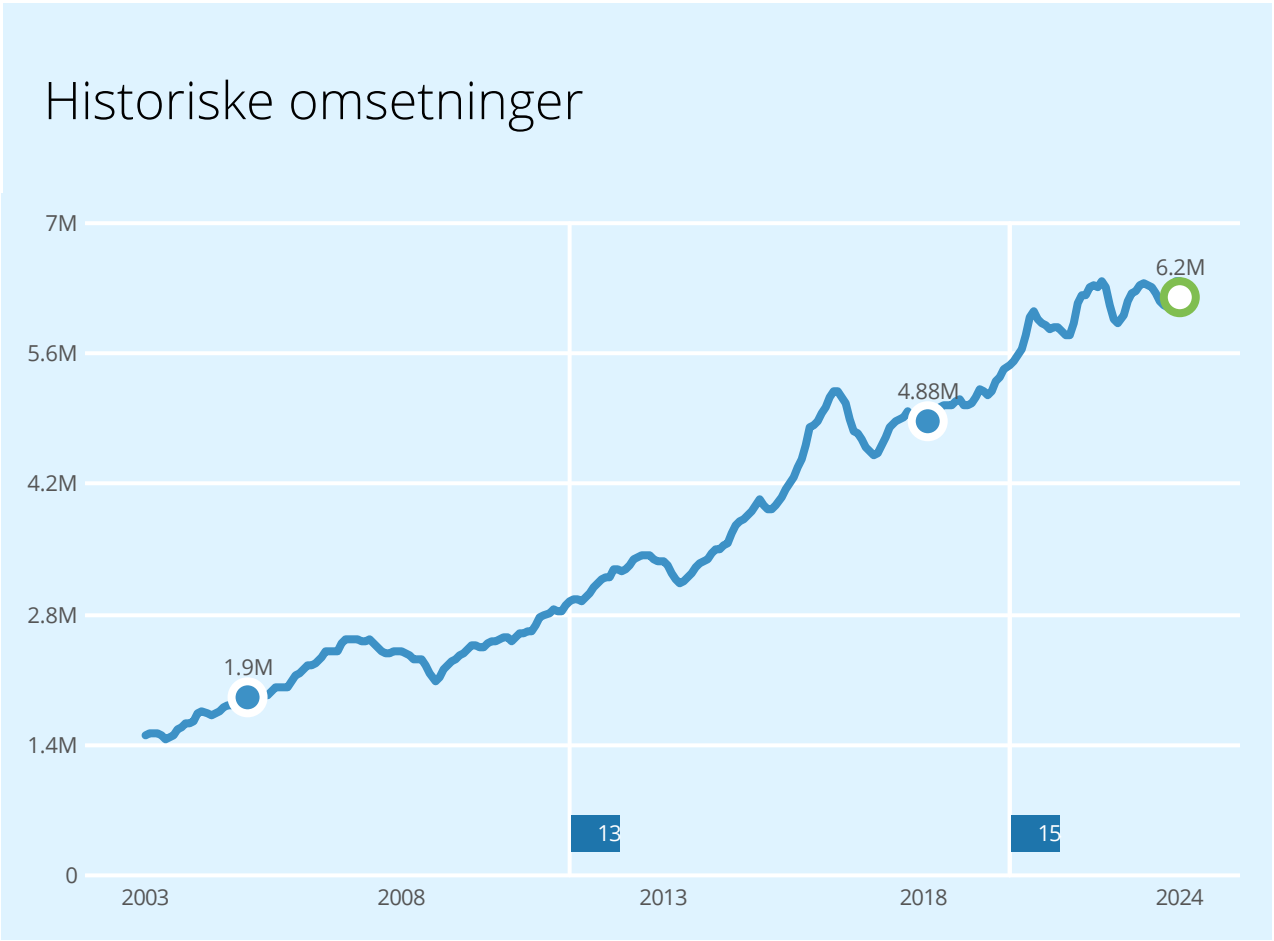
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Edvard Griegs allé 5 69 m² 1952 4. etg 2 sov	11.12.2023	5 900 000	**6 150 000**	273 921	6 423 921	**93 100**
2 Edvard Griegs allé 7 A 68 m² 1952 1. etg 2 sov	21.11.2023	6 100 000	**5 900 000**	263 526	6 163 526	**90 640**
3 Edvard Griegs allé 11 A 69 m² 1952 2. etg 2 sov	23.01.2024	6 490 000	**6 490 000**	274 841	6 764 841	**98 041**
4 Edvard Griegs allé 7 A 69 m² 1952 2. etg 2 sov	29.09.2023	6 390 000	**6 210 000**	275 744	6 485 744	**93 996**
5 Edvard Griegs allé 3 B 69 m² 1952 4. etg 2 sov	13.09.2023	6 390 000	**6 390 000**	282 000	6 672 000	**96 696**

Lys 3-roms leilighet med solrik balkong rett ved Torshovdalen.
Leiligheten ligger i populære Nordre Åsen borettslag rett ved herlige Torshovdalen.
Eldre teglstensbebyggelse med solrike balkonger i barnevennlige omgivelser med fine soner for opphold og lek.
Leiligheten ligger sentralt til på Øvre Torshov med kort vei til de fleste fasiliteter.
Leiligheten inneholder: 3.etasje: Entre / gang med kleskott, lys stue med peisovn samt utgang til solrik sørvendt balkong. Stuen er vendt mot syd som gir naturlig og godt lys i leiligheten.
Kjøkken med plassbygd sittebenk. Moderne kjøkken nytt i 2018 med hvite skapfronter. Godt utstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer: Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl-og fryseskap. Soverom med garderobe. Soverom 2 med garderobe. Soverom 2 brukes av eier i dag som barnerom.
Flislagt bad med gulvvarme. Badet er nyoppusset i 2003, i regi av borettslaget, hvor det ble gjort en full VVS rehabilitering av alle bad i hele borettslaget. Badet er utstyrt med servantskap med speil over servant. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører i herdet glass. Toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på bad.
Leiligheten forventes lettomsettelig.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



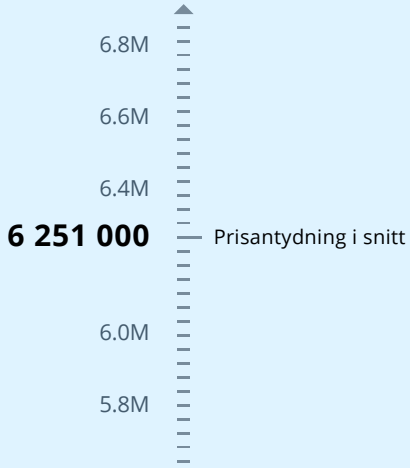
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.10.2018	21.01.2019	04.03.2019	4 600 000	4 550 000	327 000	4 877 000
08.02.2005	21.02.2005		1 550 000	1 800 000	104 000	1 904 000

Leiligheter til salgs i Åsen rode 9 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

11
dager

Leiligheter solgt i Åsen rode 9 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

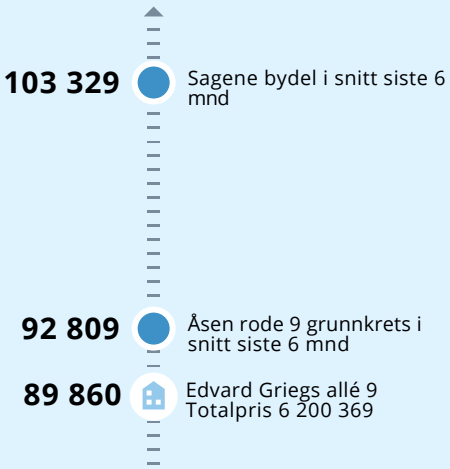


Solgt i snitt i løpet av

34
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Edvard Griegs allé 9, 0479 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 249
Andelsnummer 133

Areal (BRA): 3 - roms på Torshov 84 m²



Befaringsdato: 04.03.2024 **Rapportdato:** 08.03.2024 **Oppdragsnr.:** 21813-24037 **Referansenummer:** XY1164

Autorisert foretak: Taksator AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.
Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
nl@taksator.no
994 84 721

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3 -roms leilighet i 3. etasje.

Leilighet med naturlig ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter på skuffer og skapdører.

Flislagt baderom.

Leiligheten disponerer 3 eksterne boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

3 - roms på Torshov

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
Etasje	69	0	0	69
Bod loft	0	9	0	9
Bod kjeller	0	2	0	2
Bod kjeller 2	0	4	0	4
Sum	**69**	**15**	**0**	
Sum BRA	**84**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

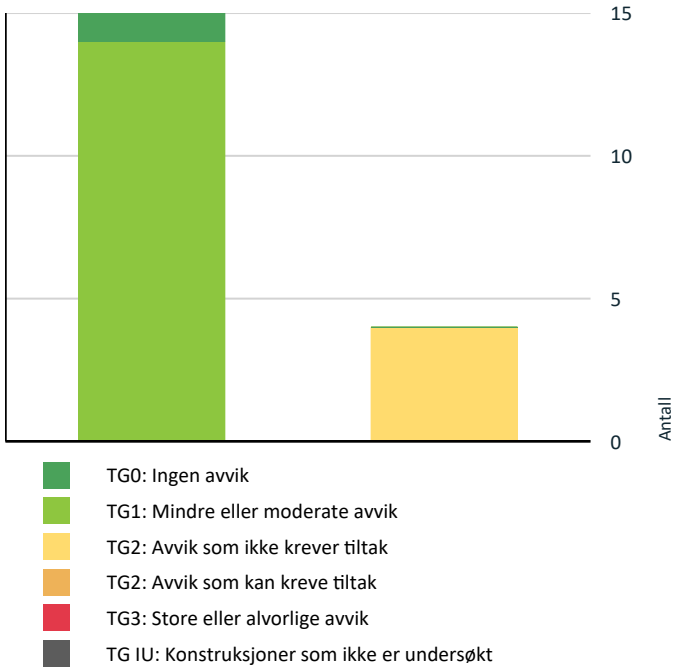
3 - roms på Torshov

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger som foreligger stemmer med dagens bruk.

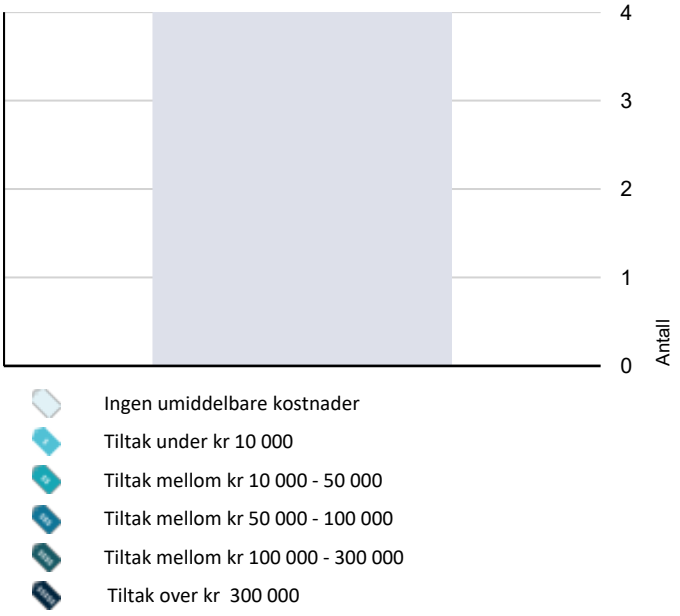
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

3 - roms på Torshov

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3 - ROMS PÅ TORSHOV



Byggeår
1952

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass og rammer i tre, merket med produksjonsår 2016.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdør med isolerglass og rammer i tre, merket med produksjonsår 2016.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i mur.
Rekkverkshøyde målt til 0,86cm
Størelsen på balkong er 3,60m².

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 0,86cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper i betong. Ellers malte flater i felles trappegang.
Trappen er ikke vurdert, men beskrevet da den faller under borettslagets ansvarsområde.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Frittliggende boliggård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1952. Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, fasader er forblendet med teglstein. Valmet tak i trekonstruksjon tekket med plater/takstein.

Bygningen stod ferdig i 1952 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flis i Entre/gang, vinyl på kjøkken.
Ellers parkett.

Vegger:
Malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Romhøyde ble i stue målt til ca. 2,52 m.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Gulvet ble registrert som relativt rett.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
peis montert 19.01.2022 .

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert av takstmannen og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.



TG 1 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelt av dørene og de er funnet i orden.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Plassbygd skap på ett soverom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatt, malt himlingsflater.

———

Ingen unormale avvik registrert.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

——

Høydeforskjell mellom kant membran og overkant sluk, er målt til under 25mm som er dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

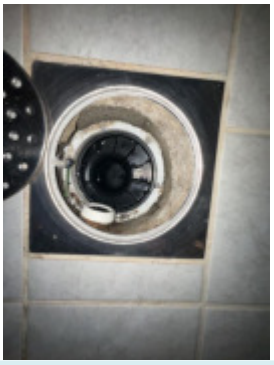
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med sluk og termostatstyrt blandebatteri.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjoner er av betong.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte over og underskap.

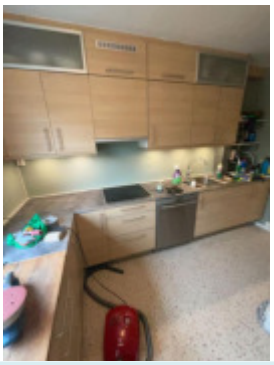
Benkeplate med underlimt kum. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet mangler forsert mekanisk avtrekk som betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende. Fuktig luft vil da forbli i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få TG 1 må ventilasjons systemet oppgraderes/installeres i regi av av borettslaget (for eksempel mekanisk ventilasjon i felles avtrekkskanaler).
Lokal utbedring (i leiligheten) tillates ikke av borettslaget da dette kan ha forringende effekt på nærliggende boenheters ventilasjon.

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte ikke er lov i henhold til borettslagets regler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Stoppekran lokalisert i himling på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier kjenner ikke til feil ved rørsystemet.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og ikke vurdert. Dette er trolig plassert på fellesarealer og antas å være sameiets/borettslagest ansvar.

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank lokalisert i luke i entre.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering, samt alder.



TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i Entre.

5 fordelingskurser.
1 Hovedsikring.
1 Overspenningsvern.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.
Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.
Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i branncelle etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og branncelle kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

3 - roms på Torshov

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
Etasje	69			69	4	
Bod loft		9		9		
Bod kjeller		2		2		
Bod kjeller 2		4		4		
SUM	**69**	**15**			**4**	
SUM BRA	**84**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom		
Bod loft		Bod	
Bod kjeller		Bod	
Bod kjeller 2		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer 3 eksterne boder, 1 på loft og 2 i kjeller.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger som foreligger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2024	Niklas Lorentzen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	249		0	21295.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Edvard Griegs allé 9

Hjemmelshaver
Søndre Åsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG	948335050			Skylstad Vilde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
133

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/XY1164

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	154240028

Adresse	Edvard Griegs Allè 9		
Postnummer	0479	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	4år8mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand	**Polise/avtalenr.**	4296623
Selger1fornavn	Vilde	**Selger1etternavn**	Skylstad
Selger2fornavn	Peter	**Selger2etternavn**	Cutler

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: I 2022 byttet vi baderomsmøbler, inkludert servant. Dette ble gjort at tidligere håndtverker som ikke er rørlegger, men som har erfaring med dette.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: EL PROFFEN Ski elektriske installasjon AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet fire automatsikringer med kombivern mot overspenning

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ja, ligger i boligmappen

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Det erladeanlegg for elbil på noen parkeringsplasser, men det tilhører borettslaget

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | Kjenner ikke til dette, men er så vidt jeg har fortsått ikke relevant ved 3.etasje og oppover.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

7657289 44/318 28.02.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.02.2024.

Boligselskap:	44 Søndre Åsen Borettslag
Organisasjonsnr:	948.335.050
Andelseier:	Vilde Skylstad
Leieobjektnr:	318
Adresse:	Edvard Griegs Allé 9, 0479 OSLO
Andelsnummer:	133
Borettsinnskudd:	kr 3.400,–
Hjemmeside:	http://www.sondreasen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1436971.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har inngått ny fastrente avtale på Husbanklånet fra 1.7.2014 og i 10 år fremover. Rente 3,7 %
- Ved ønske om skifte av vinduer, kontakt styret.
- Felleskostnadene kat 001 økes med 7% fra 01.11.2023
- Ev. spørsmål områdeutbygging, kontakt OK, Plan og bygg.
- Vaktmester treffes på tlf. 97701039, Trefftid: 08.00-08.30 og 12.00-12.30. Vaktmesterkontoret er i Roverudgt. 13, postadr. Edv. Griegs allè 10, 0479 Oslo
- Ev. leie av borettslagets ekstra parkeringsplasser, henv. styret. P.leie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Endring for kategori: 'Parkering' (Kat 0044 økes fra 600,- til 900,- fra 01.02.2024 for plasser med lademulighet for Elbil
- Parkering uten lademulighet økes fra 400,- pr mnd til 600,- pr mnd fra 01.02.2024
- Dyrehold tillatt ihht vedtak på ordinær generalforsamling 15.05.18. Kontakt styret vedr. bestemmelser for dyrehold.
- Borettslaget har refinansiert lånet med Handelsbanken for å håndtere rørfornyingsprosjektet som starter i 2024. Det er lånt opp 6,85 mill

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBAN-83987229198	A	64.792.769,-	24 år 11 md.	12		Flyt	5,50%
* HUS601-11408442 9	A	7.106.845,-	5 år 5 md.	2		Fast	3,76%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.453,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	50,-	12.522,-	24.454,-	302.063,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBAN-83987229198	270.662,-	1.665,-
* HUS601-11408442 9	29.693,-	516,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 301.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2024

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen tlf.22 86 57 04 ev. pr. e-post: alexander.krossen@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øystein Worpvik Hans Nielsen Hauges Gate 3, 481 OSLO, e-post: oystein.worpvik@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via **https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.** Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

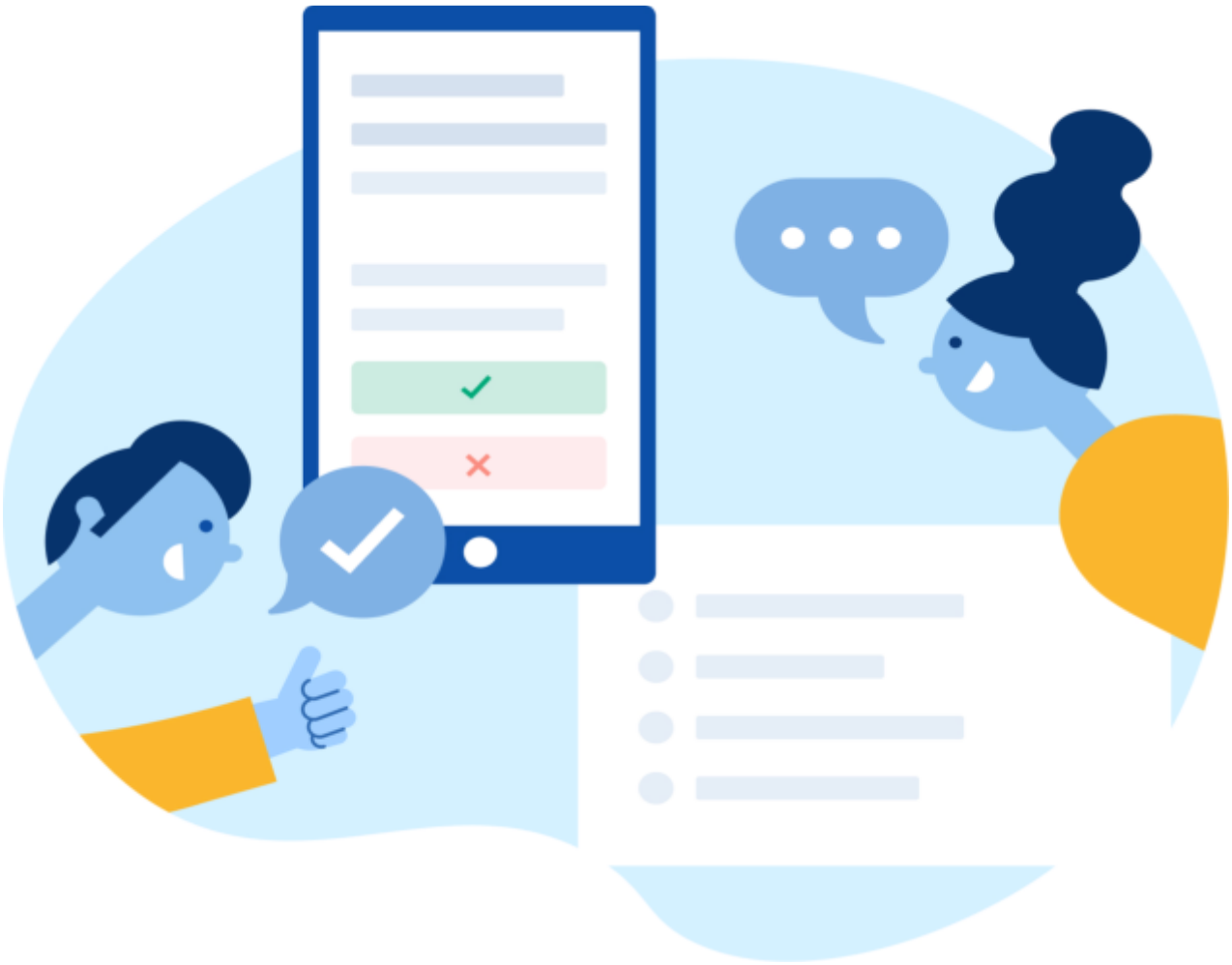
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2023

Søndre Åsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 15. mai 2023

Selskapsnummer: 44

OBOS

Velkommen til årsmøte i Søndre Åsen Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 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 valgkomitéen 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
Valgkomitéen 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 valgkomitéen i 2022/23 er det egen sak om honorar. Valgkomiteen 2020/21 hadde kun ett medlem.

Styrets innstilling
Styret mener at medlemmene i tidligere valgkomitéer, som nevnt over, bør honoreres med tilsammen NOK 15000,- som skal fordeles med NOK 3000,- per person per valgperiode. Valgkomitéen 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 valgkomitéens arbeid i periodene 2019/20, 2020/21 og 2021/22

Sak 8

Beplantningsplan 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 digitial 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 nyte 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 abonnnementskostnader 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 tilfredsstiller 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 inntilbud 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 salgsavtale 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 salgsavtale 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 salgsavtale 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 utnytting 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 orettslagsøkonomien 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 salgsavtale 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. Valgkomitéen 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.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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 (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Søndre Åsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er 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 behøvd protokollføring i digitale samtalerom. Eventuelt er sakene protokollført i etterfølgende møte.

Styret har arrangert vår- og høstdugnad hvor det har vært god deltakelse 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 rørfornying 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 rentehevninger 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 jevnlige vernerunder i borettslaget. HMS avvik blir rapportert og fulgt opp fortløpende.

Søppelbrønnene 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.

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

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

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

av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 524 552
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	

Avgang 2022	-1	
Avskrevet tidligere	-336 249	
		0
Hagemøbler		
Tilgang 2022	88 935	
Avskrevet i år	-17 787	
		71 148
Sykkelbod		
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

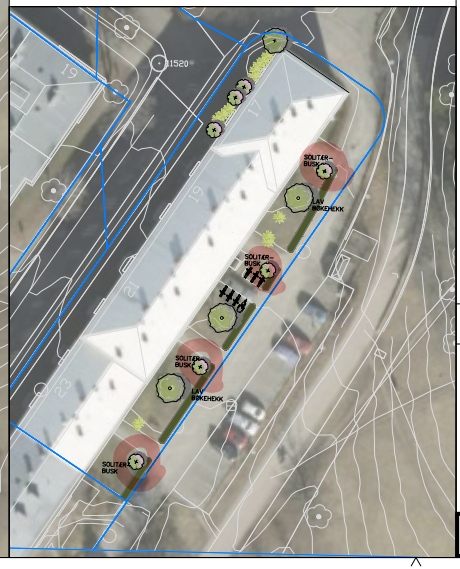
Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1436971. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.





Vedlegg 1: Beplantningsplan utearealprosjektet_13032023.pdf

39 av 124

rev.	revisjonen gjelder	dato	kopi	kontr	godkj
-	Revidert uten sitteomr, justert beplantning.	13.03.2023	ANR	MK	MK
-	-	17.12.2020	ANR	MK	MK

Søndre Åsen borettslag ved Cathrine Finnema

målestokk: 1:400 (A1) 1:800 (A3)

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

LANDSKAPSPLAN

koordinatsystem	høydereferanse	arkiv	dato
NTM	NN2000	2396	01.06.2021

blørbekk lindheim landskapsarkitekter
Sagveien 23a
0459 OSLO
Tlf: 22040460
Epost: post@blark.no
www.blark.no

tegning nr. L 01 | rev.

Vedlegg 2

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

Forslagsstillere*:* Sara Reitan Jacobsen og Roger Arntzen (HNH 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 loftsboder 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 loftsboder. 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

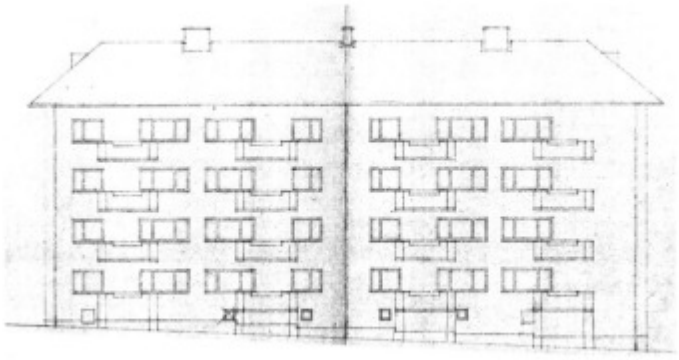
bruker vi likevel utredningens estimat på 17m2 BRA som et minimumsestimat i vårt forslag.

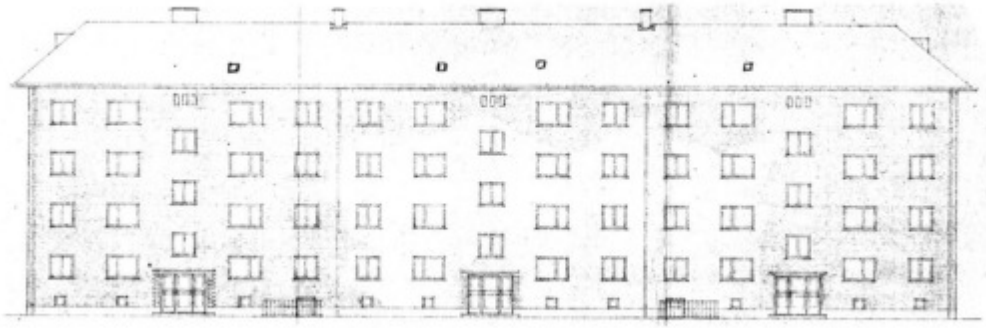
Innstilling:
Vi anbefaler generalforsamlingen å stemme ***for*** salg og omgjøring av fellesarealer på loft til utbygging av eksisterende leiligheter rett under, med et omfang som ivaretar prinsippet om at ingen skal miste merkbart bodareal, selv om salget vil innebære omplassering av boder internt på 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 salgsavtale 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

Innhold

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

Oppsummering

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

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

Hovedfunnene i utredningen er som følger:

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

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

1 Innledning

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

1.1 Mandat og framdrift

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

> ***Sak 12. Utredning av utbygging av noe lofts- og kjellerareal i Søndre Åsen borettslag***
>
> ***Vedtak***
>
> *Styrets forslag: Styret gis fullmakt og mandat til å utrede utbygging av noe lofts- og kjellerareal. Frist for dette arbeidet settes til 1. oktober 2021. Resultatet av dette arbeidet skal legges frem for borettslaget og stemmes over ved ekstraordinær generalforsamling, kort tid etter fristen. Forslagstillerne vil stille seg til disposisjon som en arbeidsgruppe til utredningen.*
>
> *Det settes en kostnadsramme på kr 100.000, og det tas forbehold om offentlig saksbehandlingstid som kan forsinke fristen på 1. oktober.*

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

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

1.2 Premisser for utredningen

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

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

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

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

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

2 Prosess og kunnskapsgrunnlag

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

2.1 Arbeidsgruppas og styrets sammensetning

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

Arbeidsgruppa har bestått av:

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

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

2.2 Arbeidsgruppas og styrets arbeid

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

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

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

2.3 Eksterne vurderinger

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

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

Oppdraget til arkitekten var å:

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

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

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

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

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

3 Mulighetsstudie for utbygging

3.1 Politiske føringer
Oslo kommune har en overordnet målsetning om å gi plass til flere boliger gjennom bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse[1]. I den sammenhengen er særlig byens loft trukket fram som et areal med kvaliteter som ikke finnes ellers, med spennende rom, mulighet for utsikt og mye lys. Kommunen peker på at utbygging også kan skje som en utvidelse av tilstøtende boliger, og på den måten gi et kjærkomment arealtilskudd til små leiligheter. Kommuneplan for Oslo mot 2030 prioriterer boligutvikling, med mål om en variert boligutbygging hvor boligene har kvaliteter som oppleves som tilfredsstillende over tid og i ulike livsfaser.

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

Loftsveilederen
Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten har utarbeidet en loftsveileder[1] på bakgrunn av Oslos befolkningsvekst, der man ser at en stor del av denne veksten må skje ved transformasjon og fortetting av den

[1] Loftsveileder - Oslo kommune 2015

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

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

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

Det finnes ikke en tilsvarende veileder for utbygginger i kjeller.

Referat fra møte med Byantikvaren

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

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

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

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

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

Plan- og bygningsetaten – byggetillatelse

Planer og føringer

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

Søknadsplikt og utbyggers ansvar

Ved en utbygging må hver utbygger søke Plan- og bygningsetaten om byggetillatelse. Det vil være opp til hver utbygger å sette seg inn krav og regler i plan- og bygningsloven[2] (PBL), byggesaksforskriften[3] (SAK10) og byggteknisk forskrift[4] (TEK17), og til enhver tid følge disse i tillegg saksgangen til Plan- og bygningsetaten. Tiltak både på loft og i kjeller vil være søknadspliktige i henhold til PBL § 20-1.

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

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

Andre søknadspliktige tiltak som kan være aktuelle:

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

Ved søknad om bruksendring vil krav fra TEK17 knyttet til blant annet rømningsveier og bod og oppbevaringsplass bli gjeldende for de boenhetene bruksendringen omfatter. Det innebærer blant annet et krav om at boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m^2 BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende (TEK17 § 12-10). I dagens situasjon ligger vi godt innenfor dette kravet i borettslaget. Det blir viktig å sikre at aktuelle løsninger for eventuelle leilighetsutvidelser på loft og i kjeller ivaretar dette kravet, både for boenhetene som bygger ut og de som eventuelt får flyttet boden sin.

Ansvarlige foretak

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

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

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

[2] Lovdata – Plan- og bygningsloven
[3] Direktoratet for byggkvalitet – Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning
[4] Direktoratet for byggkvalitet – Byggteknisk forskrift (TEK17)

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

Krav om uavhengig kontroll

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

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

3.3 Konstruksjon og sikkerhet

Byggtekniske forhold

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

Arbeid på fellesarealer

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

Brannsikkerhet

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

Brannkonsept

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

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

Rømning

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

Bygningsdeler:

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

Brannvarslingsanlegg

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

Slukkeutstyr

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

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

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

3.4 Kartlegging av tilgjengelig fellesarealer i loft og kjeller

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

Kartlegging av fellesarealene

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

Arealene ble kartlagt etter følgende kategorier:

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

Disponibelt fellesareal

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

Bodareal

Alt bodareal er fellesareal. Noen borettslag har gitt beboere anledning til å forhandle seg imellom om å gi avkall på bodplass i forbindelse med utbygginger. Arbeidsgruppa vurderer at det ikke er ønskelig at beboere kan forhandle seg imellom om å gi fra seg disposisjonsrett til en bod mot kompensasjon, dersom salg og utbygging blir vedtatt. Det er borettslaget som eier bodarealet. Forhandlingssituasjoner kan også gi utfordringer for godt naboskap, hvis andelseiere føler seg presset til å frasi seg bodareal. Det finnes også minstekrav til bodareal som en leilighet skal disponere i eller utenfor egen leilighet (5 m^2 BRA).

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

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

3.5 Muligheter for utbygging på loft

Alternativer for utvidelse av leiligheter mot loft

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

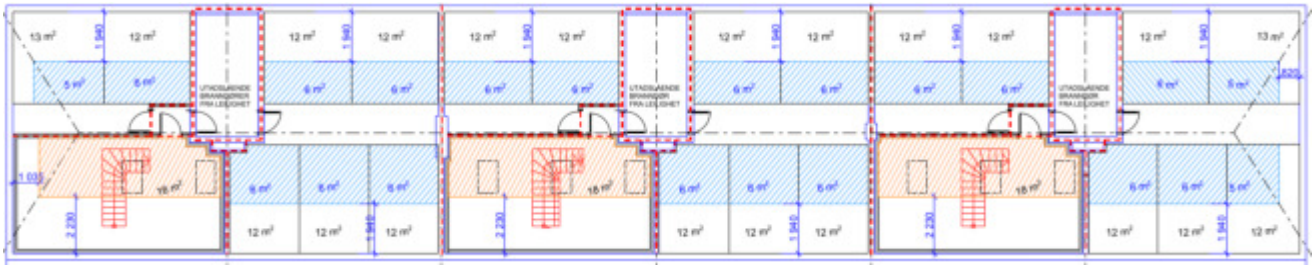
Konstruksjonen og det tilgjengelige arealet på loftene er i hovedsak likt mellom de de ulike blokkene i borettslaget, med noen variasjoner mellom tre ulike bygningstyper. Arkitekten har derfor laget en prinsippskisse for hver av bygningstypene vi har i borettslaget (se vedlagte skisser for nummerering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

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

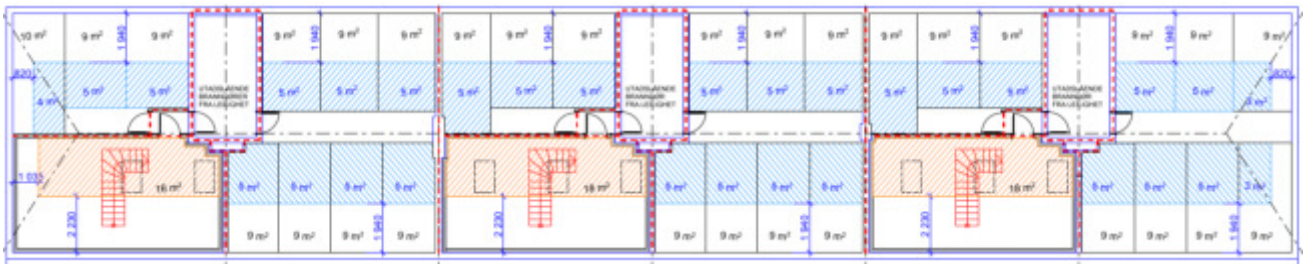
Løsningene som er tegnet inn i skissene vil kunne speilvendes, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet og bodene omplasseres tilsvarende på motsatt side. For loftsarealene har arkitekten vurdert og skissert to alternative løsninger for omfang av utbygging (se vedlegg for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

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

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

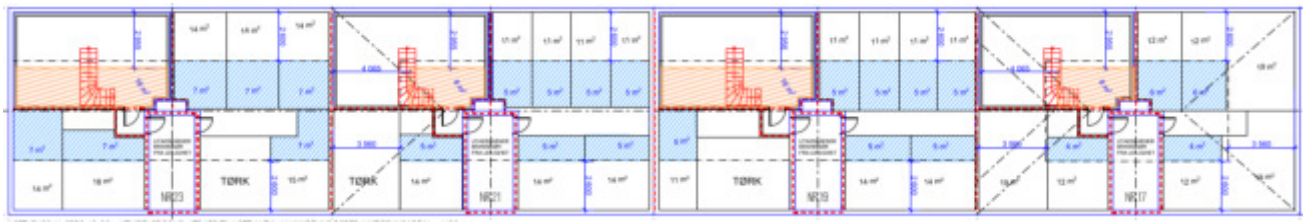


Figur 1. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i blokker med fire etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over endeleilighetene, på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



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

Under de valmede takene i Sigurd Lies gate (skråtak i to retninger) vil det bare være tilgjengelig ca. 8 m^2 på grunn av lavere takhøyde i denne blokka, men tilsvarende mer gulvareal under skråtaket (se Figur 3).

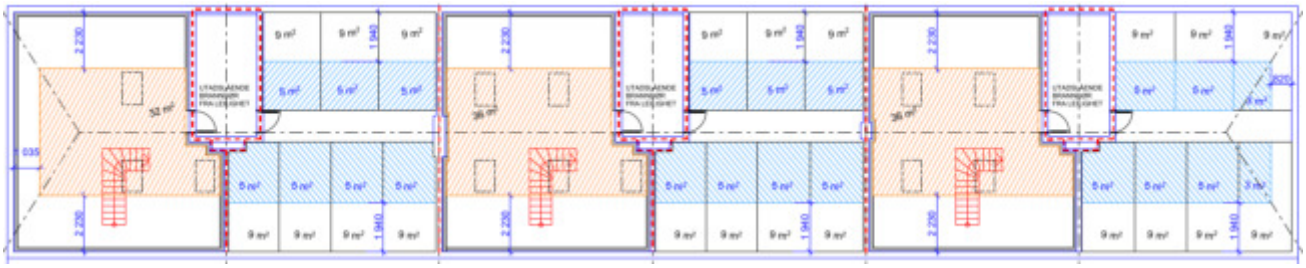


Figur 3. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i Sigurd Lies gate. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over leilighetene som ligger ved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

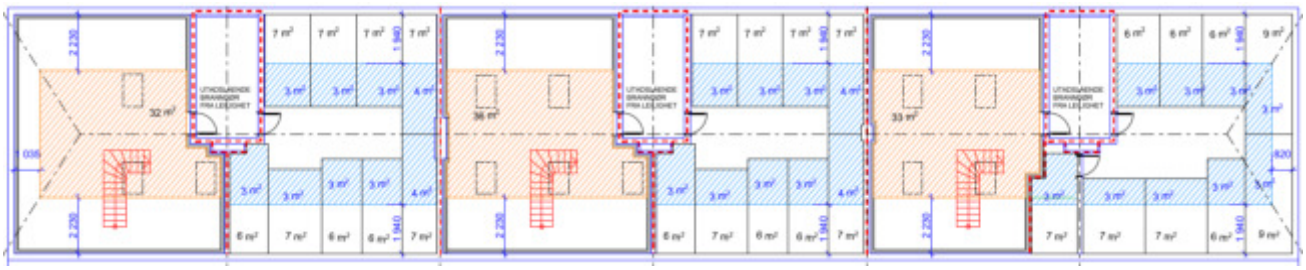
Alternativ B – Utbygging av hele arealet på den ene siden av oppgangen

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 m^2 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 m^2 gulvareal, hvor ca.1 m^2 har takhøyde > 1,9 m, = BRA). Flere vil også få endret plassering av boden sin til den andre siden av oppgangen. Her tar man i bruk tørkeloftene og noe av det som i dag er bodareal for å omdisponere boder og frigjøre areal for salg og utbygging.

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



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



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

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

Samlet areal tilgjengelig for salg og utbygging på loft

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

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

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

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

3.6 Muligheter for utbygging i kjeller

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

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

Særskilte momenter som må vurderes ved utvidelse av boliger mot kjeller

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

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

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

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

Alternativer for utvidelse av leiligheter mot kjeller

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

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

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

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

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

Samlet areal tilgjengelig for salg og utbygging i kjeller

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

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

Blokk	Antall enheter	Kjeller (totalt tilgjengelig areal i bygg)
Edvard Griegs allé 1-3B (Bygg 5)	2	50 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 m^2**

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

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

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

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

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

4 Økonomi

4.1 Inntekter

Salgspris for lofts- og kjellerarealer
For å kunne vurdere potensialet for inntekter fra salg av fellesarealer, er det innhentet en estimert salgspris pr. m^2 for lofts- og kjellerarealene i borettslaget. Taksthuset AS har i sin rapport estimert en salgspris pr. m^2 for bruksareal (BRA) på loft og i kjeller (se vedlagt notat). Prisestimatet forutsetter at det kan etableres våtrom i det solgte arealet. De påpeker videre at prisestimatet tar utgangspunkt i at arealet blir solgt til tilstøtende leiligheter. Den estimerte prisen avviker derfor fra markedspris i det åpne markedet.

Taksthuset AS har estimert en pris på 18.000 kr pr. m^2 BRA både på loft og i kjeller.

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

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

Etterstad Nord borettslag har solgt sitt fellesareal basert på takstvurderinger[5]. Keyserløkka Øst borettslag[6] og Keyserløkka Sør borettslag[7] har i sitt vedtak om utbygging av loftsarealer lagt inn et tilleggsbeløp ved salg av fellesarealer som skal dekke borettslagets kostnader knyttet til administrasjon i forbindelse med utredning og ombygging av fellesarealene.

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

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

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

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

Fastsetting av tillegg i fellesutgifter for utbygde andeler

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

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

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

[5] Borettslaget Etterstad Nord – Utbygging av loft
[6] Keyserløkka Øst borettslag – Utbygging av tørkeloft
[7] Telefonsamtale med styreleder Sølvi Paulsen i Keyserløkka Sør borettslag 21.04.2022. De har lagt på et påslag på 10.000 kr flatt til salgssummen for å dekke borettslagets administrative kostnader knyttet til salg og utbyggig av fellesarealer.

For en leilighet som i dag har fellesutgifter på 3595 kr og et areal på 69 m^2 gir dette følgende regnestykke:

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

3595 kr / 2 / 69 m^2 = 26,05 kr

For en leilighetsutvidelse på 17 m^2 tilsvarer det en økning i fellesutgiftene på 442,86 kr pr. måned. Dette regnestykket vil justeres basert på hva som er gjeldende fellesutgifter på det tidspunktet salget/utbyggingen skjer. Hvis fellesutgiftene i etterkant blir justert for hele borettslaget, vil fellesutgiftene for de utvidede leilighetene endres med samme prosentsats som øvrige andeler og resultere i et tilsvarende høyere beløp.

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

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

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

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

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

Erfaringer fra andre borettslag som har solgt og bygget ut fellesareal

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

Vi har vært i kontakt med følgende borettslag:

- Etterstad Nord[8]
- Keyserløkka Øst[9]
- Keyserløkka Sør[7]
- Søndre Åsen Kvartal 1[10]

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

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

[8] Mailkorrespondanse med styreleder i Etterstad Nord borettslag Vidar Berget 05.04.2022

[9] Mailkorrespondanse med styreleder i Keyserløkka Øst borettslag Stein Bugge 05.04.2022

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

4.3 Budsjett for salg av fellesareal

Tabellene i dette avsnittet viser estimater for salgsinntekter (engangsbeløp) og økning i inntekter fra fellesutgifter pr. år som vil tilfalle borettslaget, hvis fellesareal blir solgt og bygd ut i henhold til mulighetsstudien som er gjengitt i kap. 3.5 og 3.6. Angitt salgspris og inntekter fra fellesutgifter pr. m^2 er i henhold til estimatene i kap. 4.1. Estimatene er også satt opp for tre nivåer av utbygde boenheter: at samtlige boenheter som har mulighet kjøper areal og bygger ut (100 %), at halvparten gjør det (50 %) og at omtrent en fjerdedel gjør det (20-25 %).

Salgsinntekter

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

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

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

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

Økning i inntekter fra fellesutgifter

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

	Antall enheter	Andel utbygde enheter	Årlig økning i inntekter fra fellesutgifter pr. m²	Loft - halve ene siden (Alt A)		Loft - hele ene siden (Alt B)		Kjeller	
				BRA (m²)	Sum	BRA (m²)	Sum	BRA (m²)	Sum
Loft bygg 1-4, 7, 10	20	100 %	kr 312,61	17	kr 106 286,96	34	kr 212 573,91	-	-
	10	50 %	kr 312,61	17	kr 53 143,48	34	kr 106 286,96	-	-
	5	20 %	kr 312,61	17	kr 26 571,74	34	kr 53 143,48	-	-
Loft bygg 5, 6	5	100 %	kr 312,61	17	kr 26 571,74	34	kr 53 143,48	-	-
	2	50 %	kr 312,61	17	kr 10 628,70	34	kr 21 257,39	-	-
	1	20 %	kr 312,61	17	kr 5 314,35	34	kr 10 628,70	-	-
Loft bygg 11	4	100 %	kr 312,61	12	kr 15 005,22	24	kr 30 010,43	-	-
	2	50 %	kr 312,61	12	kr 7 502,61	24	kr 15 005,22	-	-
	1	25 %	kr 312,61	12	kr 3 751,30	24	kr 7 502,61	-	-
Kjeller bygg med fellesvaskeri	8	100 %	kr 312,61	-	-	-	-	28	kr 70 024,35
	4	50 %	kr 312,61	-	-	-	-	28	kr 35 012,17
Kjeller bygg uten fellesvaskeri	2	100 %	kr 312,61	-	-	-	-	33	kr 20 632,17
	1	50 %	kr 312,61	-	-	-	-	33	kr 10 316,09

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

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

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

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

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

5 Juridiske avklaringer

5.1 Regler for ansvar

Ansvar for arbeid og vedlikehold

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

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

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

Forsikring

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

5.2 Intern forkjøpsrett i borettslaget foran andre OBOS-medlemmer

Søndre Åsen borettslag er en del av boligbyggelaget OBOS. Som medlem i OBOS har man forkjøpsrett ved salg av OBOS-boliger[11]. Det betyr at uansett hvem som får boligen i budrunden, kan du som OBOS-medlem overta kjøpet til den avtalte prisen hvis du har vært medlem lenger (har lenger ansiennitet) enn kjøperen og du har meldt forkjøpsrett innen fristen. Hvis flere melder seg, er det den med lengst tid som OBOS-medlem, som får tilslaget.

Når en bolig i et OBOS-borettslag skal selges, har de andre andelseierne i borettslaget forkjøpsrett foran øvrige OBOS-medlemmer[12]. Dette kalles intern forkjøpsrett, og den trumfer altså den vanlige forkjøpsretten – uansett hvor lang ansiennitet noen som ikke bor i borettslaget måtte ha. Dersom flere i borettslaget vil benytte

[11] OBOS – Forkjøpsrett
[12] OBOS – Intern forkjøpsrett

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

5.3 Valg av hvem som får kjøpe / bygge ut

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

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

5.4 Premisser for salg

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

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

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

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

5.5 Salgsavtale

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

6 Utbyggingsprosess

6.1 Videre prosess

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

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

Styrets ansvar:

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

Utbyggers ansvar:

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

Ytterligere avklaringer som må gjøres:

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

6.2 Senere utbygging

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

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

7 Arbeidsgruppas vurdering av fordeler og ulemper for borettslaget og beboere

Fordeler

Økonomi

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

Fellesarealer

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

Annet

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

Ulemper

Økonomi

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

Fellesarealer

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

Annet:

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

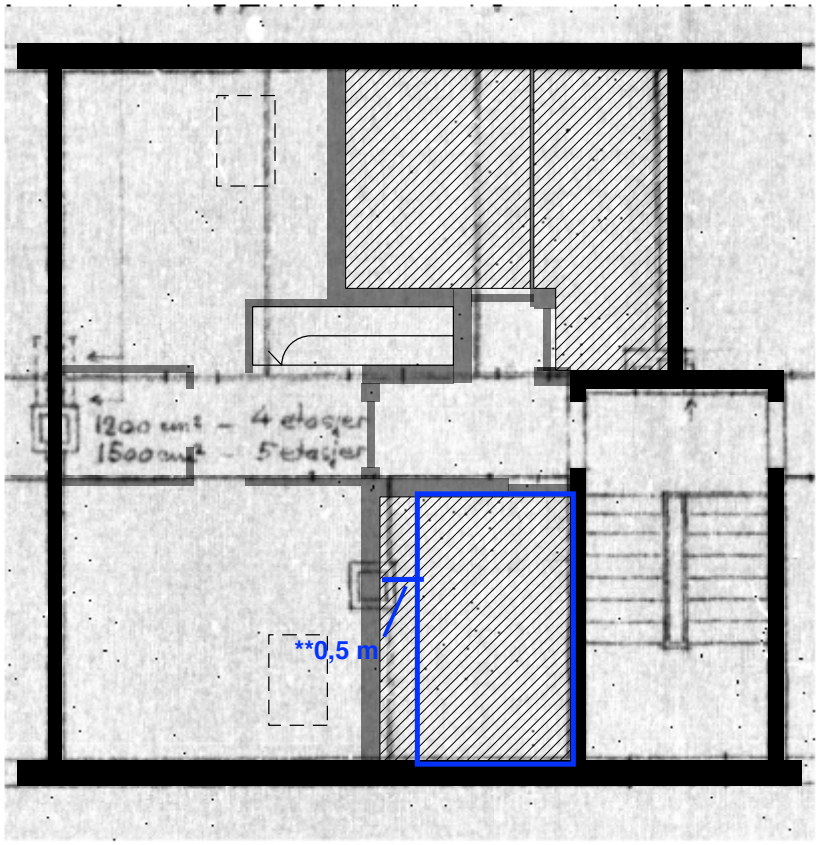
8 Referanser

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

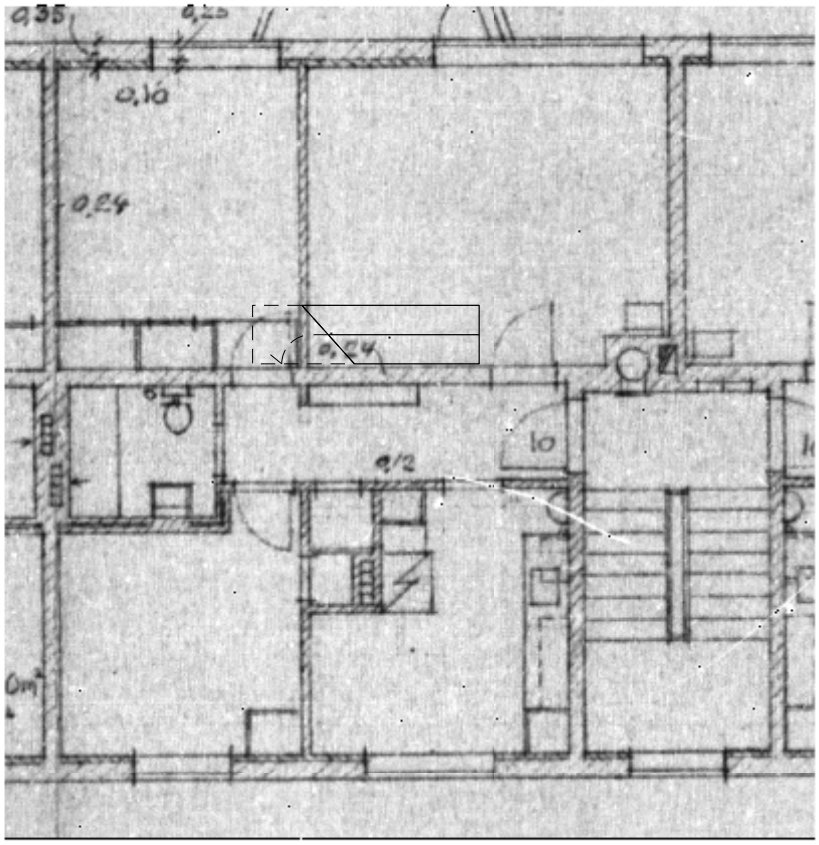
9 Vedlegg

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

ENKLE MULIGHETSSKISSER



PLAN LOFT



PLAN 5. ETG.

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.

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 beboerene 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 arkitekt	

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 inntektspotensialet 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 *bod*areal 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

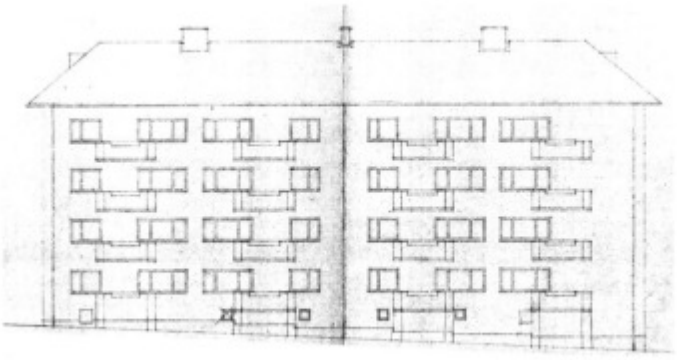
Innstilling:
Vi anbefaler at generalforsamlingen stemmer ***for*** salg og omgjøring av fellesarealer i kjeller til utvidelse av eksisterende leiligheter rett over, *under forutsetning av at videre utredning bekostes interesserte utbyggere, og at tekniske krav som følger av utredningen innfris.* Et eventuelt 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.

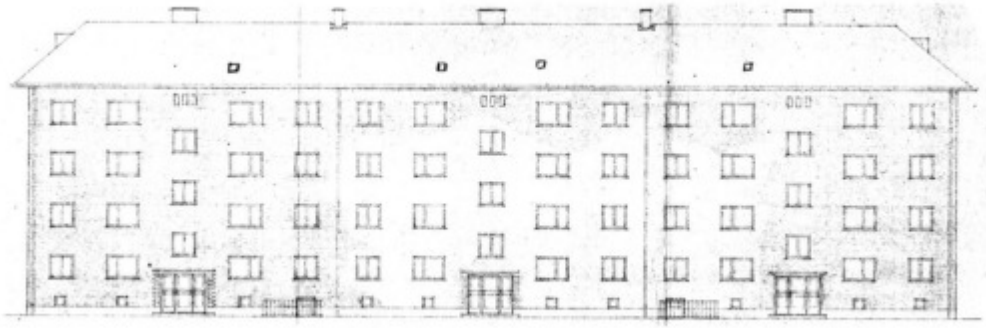
Presisering:
Som del av forslaget ber vi også om at styret får fullmakt til følgende:
- etablere en depositumsordning for utbyggere, etter modell fra den skisserte løsningen for salg av loftsareal i styrets utredning fra 2021-2022, som i tillegg til å redusere den økonomiske risikoen for borettslaget 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 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.

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

Innhold

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

Oppsummering

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

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

Hovedfunnene i utredningen er som følger:

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

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

1 Innledning

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

1.1 Mandat og framdrift

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

> ***Sak 12. Utredning av utbygging av noe lofts- og kjellerareal i Søndre Åsen borettslag***
>
> ***Vedtak***
>
> *Styrets forslag: Styret gis fullmakt og mandat til å utrede utbygging av noe lofts- og kjellerareal. Frist for dette arbeidet settes til 1. oktober 2021. Resultatet av dette arbeidet skal legges frem for borettslaget og stemmes over ved ekstraordinær generalforsamling, kort tid etter fristen. Forslagstillerne vil stille seg til disposisjon som en arbeidsgruppe til utredningen.*
>
> *Det settes en kostnadsramme på kr 100.000, og det tas forbehold om offentlig saksbehandlingstid som kan forsinke fristen på 1. oktober.*

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

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

1.2 Premisser for utredningen

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

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

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

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

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

2 Prosess og kunnskapsgrunnlag

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

2.1 Arbeidsgruppas og styrets sammensetning

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

Arbeidsgruppa har bestått av:

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

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

2.2 Arbeidsgruppas og styrets arbeid

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

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

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

2.3 Eksterne vurderinger

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

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

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

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

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

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

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

3 Mulighetsstudie for utbygging

3.1 Politiske føringer
Oslo kommune har en overordnet målsetning om å gi plass til flere boliger gjennom bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse[1]. I den sammenhengen er særlig byens loft trukket fram som et areal med kvaliteter som ikke finnes ellers, med spennende rom, mulighet for utsikt og mye lys. Kommunen peker på at utbygging også kan skje som en utvidelse av tilstøtende boliger, og på den måten gi et kjærkomment arealtilskudd til små leiligheter. Kommuneplan for Oslo mot 2030 prioriterer boligutvikling, med mål om en variert boligutbygging hvor boligene har kvaliteter som oppleves som tilfredsstillende over tid og i ulike livsfaser.

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

Loftsveilederen
Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten har utarbeidet en loftsveileder[1] på bakgrunn av Oslos befolkningsvekst, der man ser at en stor del av denne veksten må skje ved transformasjon og fortetting av den

[1] Loftsveileder - Oslo kommune 2015

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

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

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

Det finnes ikke en tilsvarende veileder for utbygginger i kjeller.

Referat fra møte med Byantikvaren

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

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

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

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

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

Plan- og bygningsetaten – byggetillatelse

Planer og føringer

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

Søknadsplikt og utbyggers ansvar

Ved en utbygging må hver utbygger søke Plan- og bygningsetaten om byggetillatelse. Det vil være opp til hver utbygger å sette seg inn krav og regler i plan- og bygningsloven[2] (PBL), byggesaksforskriften[3] (SAK10) og byggteknisk forskrift[4] (TEK17), og til enhver tid følge disse i tillegg saksgangen til Plan- og bygningsetaten. Tiltak både på loft og i kjeller vil være søknadspliktige i henhold til PBL § 20-1.

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

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

Andre søknadspliktige tiltak som kan være aktuelle:

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

Ved søknad om bruksendring vil krav fra TEK17 knyttet til blant annet rømningsveier og bod og oppbevaringsplass bli gjeldende for de boenhetene bruksendringen omfatter. Det innebærer blant annet et krav om at boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m^2 BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende (TEK17 § 12-10). I dagens situasjon ligger vi godt innenfor dette kravet i borettslaget. Det blir viktig å sikre at aktuelle løsninger for eventuelle leilighetsutvidelser på loft og i kjeller ivaretar dette kravet, både for boenhetene som bygger ut og de som eventuelt får flyttet boden sin.

Ansvarlige foretak

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

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

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

[2] Lovdata – Plan- og bygningsloven
[3] Direktoratet for byggkvalitet – Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning
[4] Direktoratet for byggkvalitet – Byggteknisk forskrift (TEK17)

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

Krav om uavhengig kontroll

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

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

3.3 Konstruksjon og sikkerhet

Byggtekniske forhold

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

Arbeid på fellesarealer

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

Brannsikkerhet

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

Brannkonsept

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

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

Rømning

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

Bygningsdeler:

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

Brannvarslingsanlegg

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

Slukkeutstyr

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

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

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

3.4 Kartlegging av tilgjengelig fellesarealer i loft og kjeller

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

Kartlegging av fellesarealene

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

Arealene ble kartlagt etter følgende kategorier:

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

Disponibelt fellesareal

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

Bodareal

Alt bodareal er fellesareal. Noen borettslag har gitt beboere anledning til å forhandle seg imellom om å gi avkall på bodplass i forbindelse med utbygginger. Arbeidsgruppa vurderer at det ikke er ønskelig at beboere kan forhandle seg imellom om å gi fra seg disposisjonsrett til en bod mot kompensasjon, dersom salg og utbygging blir vedtatt. Det er borettslaget som eier bodarealet. Forhandlingssituasjoner kan også gi utfordringer for godt naboskap, hvis andelseiere føler seg presset til å frasi seg bodareal. Det finnes også minstekrav til bodareal som en leilighet skal disponere i eller utenfor egen leilighet (5 m^2 BRA).

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

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

3.5 Muligheter for utbygging på loft

Alternativer for utvidelse av leiligheter mot loft

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

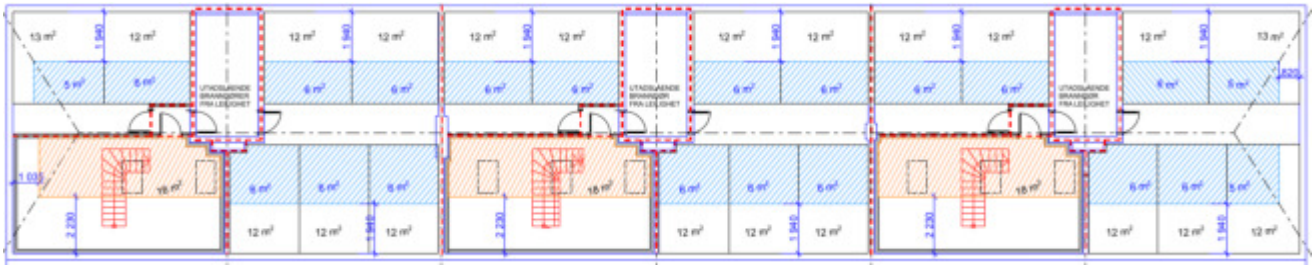
Konstruksjonen og det tilgjengelige arealet på loftene er i hovedsak likt mellom de de ulike blokkene i borettslaget, med noen variasjoner mellom tre ulike bygningstyper. Arkitekten har derfor laget en prinsippskisse for hver av bygningstypene vi har i borettslaget (se vedlagte skisser for nummerering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

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

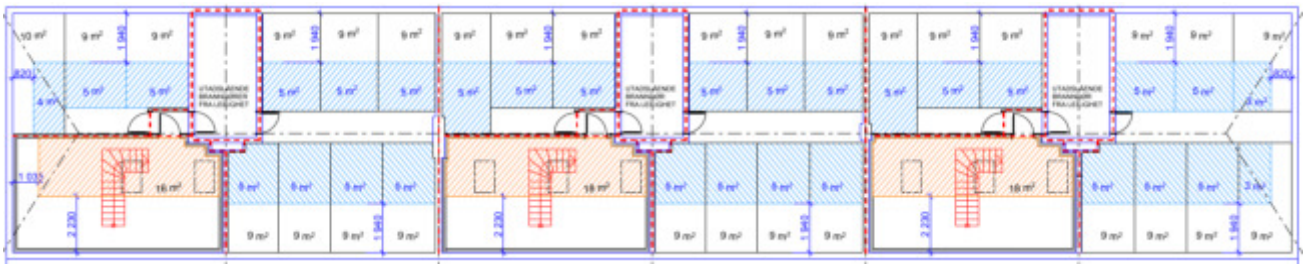
Løsningene som er tegnet inn i skissene vil kunne speilvendes, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet og bodene omplasseres tilsvarende på motsatt side. For loftsarealene har arkitekten vurdert og skissert to alternative løsninger for omfang av utbygging (se vedlegg for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

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

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

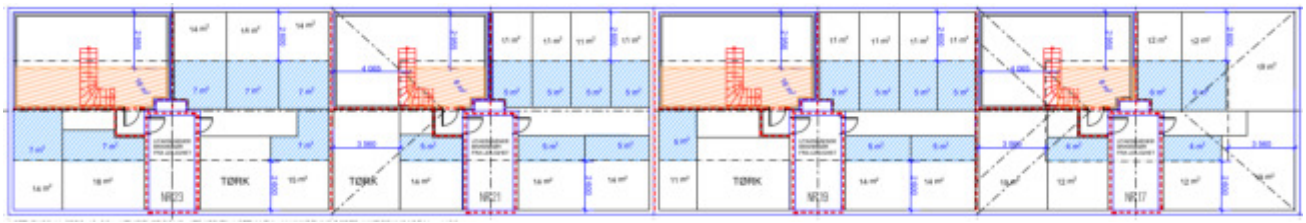


Figur 1. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i blokker med fire etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over endeleilighetene, på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



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

Under de valmede takene i Sigurd Lies gate (skråtak i to retninger) vil det bare være tilgjengelig ca. 8 m^2 på grunn av lavere takhøyde i denne blokka, men tilsvarende mer gulvareal under skråtaket (se Figur 3).

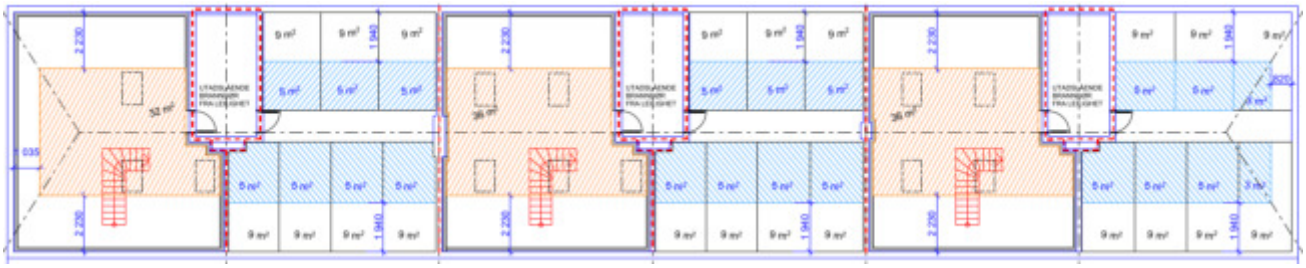


Figur 3. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i Sigurd Lies gate. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over leilighetene som ligger ved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

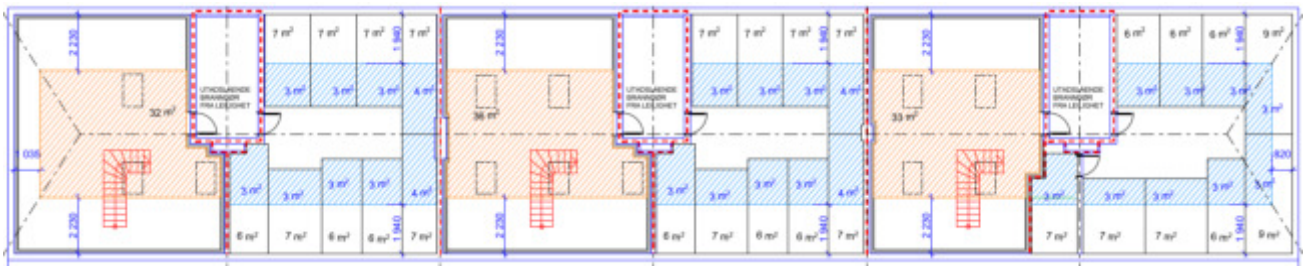
Alternativ B – Utbygging av hele arealet på den ene siden av oppgangen

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 m^2 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 m^2 gulvareal, hvor ca.1 m^2 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 m^2**	**956 m^2**

Arbeidsgruppas vurdering

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

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

3.6 Muligheter for utbygging i kjeller

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

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

Særskilte momenter som må vurderes ved utvidelse av boliger mot kjeller

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

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

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

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

Alternativer for utvidelse av leiligheter mot kjeller

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

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

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

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

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

Samlet areal tilgjengelig for salg og utbygging i kjeller

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

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

Blokk	Antall enheter	Kjeller (totalt tilgjengelig areal i bygg)
Edvard Griegs allé 1-3B (Bygg 5)	2	50 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 m^2**

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

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

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

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

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

4 Økonomi

4.1 Inntekter

Salgspris for lofts- og kjellerarealer

For å kunne vurdere potensialet for inntekter fra salg av fellesarealer, er det innhentet en estimert salgspris pr. m^2 for lofts- og kjellerarealene i borettslaget. Taksthuset AS har i sin rapport estimert en salgspris pr. m^2 for bruksareal (BRA) på loft og i kjeller (se vedlagt notat). Prisestimatet forutsetter at det kan etableres våtrom i det solgte arealet. De påpeker videre at prisestimatet tar utgangspunkt i at arealet blir solgt til tilstøtende leiligheter. Den estimerte prisen avviker derfor fra markedspris i det åpne markedet.

Taksthuset AS har estimert en pris på 18.000 kr pr. m^2 BRA både på loft og i kjeller.

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

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

Etterstad Nord borettslag har solgt sitt fellesareal basert på takstvurderinger[5]. Keyserløkka Øst borettslag[6] og Keyserløkka Sør borettslag[7] har i sitt vedtak om utbygging av loftsarealer lagt inn et tilleggsbeløp ved salg av fellesarealer som skal dekke borettslagets kostnader knyttet til administrasjon i forbindelse med utredning og ombygging av fellesarealene.

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

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

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

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

Fastsetting av tillegg i fellesutgifter for utbygde andeler

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

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

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

[5] Borettslaget Etterstad Nord – Utbygging av loft
[6] Keyserløkka Øst borettslag – Utbygging av tørkeloft
[7] Telefonsamtale med styreleder Sølvi Paulsen i Keyserløkka Sør borettslag 21.04.2022. De har lagt på et påslag på 10.000 kr flatt til salgssummen for å dekke borettslagets administrative kostnader knyttet til salg og utbyggig av fellesarealer.

For en leilighet som i dag har fellesutgifter på 3595 kr og et areal på 69 m^2 gir dette følgende regnestykke:

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

3595 kr	/ 2 /	69 m^2	=	26,05 kr

For en leilighetsutvidelse på 17 m^2 tilsvarer det en økning i fellesutgiftene på 442,86 kr pr. måned. Dette regnestykket vil justeres basert på hva som er gjeldende fellesutgifter på det tidspunktet salget/utbyggingen skjer. Hvis fellesutgiftene i etterkant blir justert for hele borettslaget, vil fellesutgiftene for de utvidede leilighetene endres med samme prosentsats som øvrige andeler og resultere i et tilsvarende høyere beløp.

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

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

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

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

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

Erfaringer fra andre borettslag som har solgt og bygget ut fellesareal

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

Vi har vært i kontakt med følgende borettslag:

- Etterstad Nord[8]
- Keyserløkka Øst[9]
- Keyserløkka Sør[7]
- Søndre Åsen Kvartal 1[10]

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

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

[8] Mailkorrespondanse med styreleder i Etterstad Nord borettslag Vidar Berget 05.04.2022

[9] Mailkorrespondanse med styreleder i Keyserløkka Øst borettslag Stein Bugge 05.04.2022

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

4.3 Budsjett for salg av fellesareal

Tabellene i dette avsnittet viser estimater for salgsinntekter (engangsbeløp) og økning i inntekter fra fellesutgifter pr. år som vil tilfalle borettslaget, hvis fellesareal blir solgt og bygd ut i henhold til mulighetsstudien som er gjengitt i kap. 3.5 og 3.6. Angitt salgspris og inntekter fra fellesutgifter pr. m^2 er i henhold til estimatene i kap. 4.1. Estimatene er også satt opp for tre nivåer av utbygde boenheter: at samtlige boenheter som har mulighet kjøper areal og bygger ut (100 %), at halvparten gjør det (50 %) og at omtrent en fjerdedel gjør det (20-25 %).

Salgsinntekter

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

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

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

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

Økning i inntekter fra fellesutgifter

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

	Antall enheter	Andel utbygde enheter	Årlig økning i inntekter fra fellesutgifter pr. m²	Loft - halve ene siden (Alt A)		Loft - hele ene siden (Alt B)		Kjeller	
				BRA (m²)	Sum	BRA (m²)	Sum	BRA (m²)	Sum
Loft bygg 1-4, 7, 10	20	100 %	kr 312,61	17	kr 106 286,96	34	kr 212 573,91	-	-
	10	50 %	kr 312,61	17	kr 53 143,48	34	kr 106 286,96	-	-
	5	20 %	kr 312,61	17	kr 26 571,74	34	kr 53 143,48	-	-
Loft bygg 5, 6	5	100 %	kr 312,61	17	kr 26 571,74	34	kr 53 143,48	-	-
	2	50 %	kr 312,61	17	kr 10 628,70	34	kr 21 257,39	-	-
	1	20 %	kr 312,61	17	kr 5 314,35	34	kr 10 628,70	-	-
Loft bygg 11	4	100 %	kr 312,61	12	kr 15 005,22	24	kr 30 010,43	-	-
	2	50 %	kr 312,61	12	kr 7 502,61	24	kr 15 005,22	-	-
	1	25 %	kr 312,61	12	kr 3 751,30	24	kr 7 502,61	-	-
Kjeller bygg med fellesvaskeri	8	100 %	kr 312,61	-	-	-	-	28	kr 70 024,35
	4	50 %	kr 312,61	-	-	-	-	28	kr 35 012,17
Kjeller bygg uten fellesvaskeri	2	100 %	kr 312,61	-	-	-	-	33	kr 20 632,17
	1	50 %	kr 312,61	-	-	-	-	33	kr 10 316,09

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

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

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

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

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

5 Juridiske avklaringer

5.1 Regler for ansvar

Ansvar for arbeid og vedlikehold

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

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

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

Forsikring

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

5.2 Intern forkjøpsrett i borettslaget foran andre OBOS-medlemmer

Søndre Åsen borettslag er en del av boligbyggelaget OBOS. Som medlem i OBOS har man forkjøpsrett ved salg av OBOS-boliger[11]. Det betyr at uansett hvem som får boligen i budrunden, kan du som OBOS-medlem overta kjøpet til den avtalte prisen hvis du har vært medlem lenger (har lenger ansiennitet) enn kjøperen og du har meldt forkjøpsrett innen fristen. Hvis flere melder seg, er det den med lengst tid som OBOS-medlem, som får tilslaget.

Når en bolig i et OBOS-borettslag skal selges, har de andre andelseierne i borettslaget forkjøpsrett foran øvrige OBOS-medlemmer[12]. Dette kalles intern forkjøpsrett, og den trumfer altså den vanlige forkjøpsretten – uansett hvor lang ansiennitet noen som ikke bor i borettslaget måtte ha. Dersom flere i borettslaget vil benytte

[11] OBOS – Forkjøpsrett
[12] OBOS – Intern forkjøpsrett

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

5.3 Valg av hvem som får kjøpe / bygge ut

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

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

5.4 Premisser for salg

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

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

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

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

5.5 Salgsavtale

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

6 Utbyggingsprosess

6.1 Videre prosess

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

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

Styrets ansvar:

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

Utbyggers ansvar:

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

Ytterligere avklaringer som må gjøres:

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

6.2 Senere utbygging

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

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

7 Arbeidsgruppas vurdering av fordeler og ulemper for borettslaget og beboere

Fordeler

Økonomi

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

Fellesarealer

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

Annet

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

Ulemper

Økonomi

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

Fellesarealer

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

Annet:

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

8 Referanser

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

9 Vedlegg

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

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 sivilt-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 styrer 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 felleskapet. 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 sivilt-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 styrer 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 felleskapet. 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 sivilt-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 styrer 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 felleskapet. 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.

Sak 1 Valg av møteleder

Øystein Worpvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

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

Valgkomitéen 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 valgkomitéens 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 salgsavtale 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 salgsavtale 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 salgsavtale 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 Gravdal

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):** _____

**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.

Protokoll til årsmøte 2023 for Søndre Åsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948335050
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 09:00 til 15. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 162.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **146**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **147**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **148**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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]
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer for styret 2022/2023

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.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **133**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer til valgkomiteen 2022/2023

Det foreslås at valgkomitéen 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:**

> Valgkomitéen godtgjøres for sitt verv med NOK 3000 per medlem, samlet NOK 9000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

Styrets innstilling
Styret mener at medlemmene i tidligere valgkomitéer, som nevnt over, bør honoreres med tilsammen NOK 15000,- som skal fordeles med NOK 3000,- per person per valgperiode. Valgkomitéen 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 valgkomitéens arbeid i periodene 2019/20, 2020/21 og 2021/22
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Beplantningsplan for utearealprosjektet

Bakgrunn

Styret startet sommeren 2020 arbeidet med et prosjektet for oppgradering av utearealene i borettslaget. Det ble gjennomført en digitial 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 nyte 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **139**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Felles brannvarslingsanlegg

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 abonnnementskostnader 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 tilfredsstiller 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 inntilbud 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:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **121**

Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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 salgsavtale 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 uforholdsmessige 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.

> **Avstemning i saken:**
> ❌ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **84**
Antall stemmer mot saken: **62**
Antall blanke stemmer: **16**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen vedtak ble valgt siden saken ikke ble godkjent

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 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 salgsavtale 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.

> **Forslag til vedtak 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 salgsavtale 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.

Antall stemmer for vedtak 1: **33**
Antall stemmer for vedtak 2: **82**
Antall blanke stemmer: **16**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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 orettslagsøkonomien 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.

Det vises forøvrig til vedlegg 1 og vedlegg 3 i foregående sak, sak 10 - som også er ment å gjelde denne saken.

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:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **113**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Dyrehold - endring av husordensreglene.

Fremmet av: Tanja Malbasa, Eier

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 falt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **100**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Oppussingsarbeider - endring av husordensreglene

Fremmet av: Ragnhild Kolvereid, Eier

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.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **108**
Antall stemmer mot saken: **35**
Antall blanke stemmer: **19**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 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.
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **39**
Antall stemmer for vedtak 2: **82**
Antall blanke stemmer: **19**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ingvill Eidsvåg (118 stemmer)
Mohammed Izadi (109 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingvill Eidsvåg
Mohammed Izadi

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stig Ove Gravdal (116 stemmer)
Steffen Hegg (115 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stig Ove Gravdal
Steffen Hegg

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:

Øystein Worpvik (130 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Worpvik

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Elisabet Lie Hansen (125 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabet Lie Hansen

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. Valgkomitéen er uavhengig av styret.

Leder (1 år)
Følgende ble valgt:
Thea Ericson Aarnes (127 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thea Ericson Aarnes

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mari Kanter (122 stemmer)
Julie Neslein (122 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mari Kanter
Julie Neslein

Vedtekter

for Søndre Åsen borettslag, org.-nr. 948335050

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006, 27. mai 2013,
15. mai 2018, 15. mai 2019 og 10 juni 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Søndre Åsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, som også er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved ethvert eierskifte, også ved overføring mellom slektninger og liknende, må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag av selger på opp til 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen liknende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes fram skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuell fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militær- eller siviltjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan dessuten nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør og ytterdør til boligen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på balkong.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør eller ytterdør til boligen.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Ombygginger inni leilighetene som griper inn i bygningens konstruksjon, så som bærevegger, skal dokumenteres forsvarlige av fagfolk og søkes styret om løyve til. Nye eller endrede ildsteder skal monteres av fagfolk og godkjennes av rett offentlig myndighet før de tas i bruk.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2-1) Styreleder velges for to år.

(2-2) Styremedlemmer velges for to år.

(2-3) Varamedlemmer velges for ett år.

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

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

enten sitter ut den opprinnelige perioden til den som erstattes, eller til en ordinær generalforsamling innen to år fra valget.

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

(4) Varamedlemmer innkalles til alle møter og har talerett. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret i god tid varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og ev. andre
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen og at denne signeres.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel, har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt. Valg skal skje skriftlig dersom det er flere forslag og møteleder eller minst en tidel av de frammøtte andelseierne krever det.

10. Egenandel forsikring
Andelseiere betaler egenandel ved forsikringsskader i tilfeller hvor skaden skyldes at andelseier har opptrådt uaktsomt.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

13. Beboernes innsynsrett

(1) Alle opplysninger vedrørende borettslagets styre og drift skal være tilgjenngelige for beboerne. Unntak gjelder for personopplysninger, jf. Borettslagslovens § 13-1 (1), og borettslagets vedtekter §11-2, om krav til taushetsplikt.

HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 23. MAI 2006 MED ENDRINGER AV 26. MAI 2016, 15. MAI 2017, 5. FEBRUAR 2018, 15. MAI 2018, 4. MARS 2019 OG 9. SEPTEMBER 2019.

(Erstatter husordensregler av 1993 med endringer 030698, 050600 og 020604)

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal inne og ute, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Ordensreglene er et supplement til vedtektene, og brudd på disse reglene ansees som mislighold.

1. BRANNSIKKERHET

Primær rømningsvei er oppgangene, sekundær rømningsvei er balkongene. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) må ikke forekomme. Rømningsveiene må til enhver tid være frie for hinder. Balkongene skal ikke benyttes som lagringsplass. Se forøvrig punkt 3 om bruk av trappeoppgangene.

Den enkelte beboer må gjøre seg kjent med hvordan brannslukkerapparat (pulver eller skum) skal brukes, hvor de lagres i leiligheten og kontrollere at disse fungerer. Styret vil med jevne mellomrom arrangere kurs for beboere om dette. Andelseier er også ansvarlig for at leiligheten har røykvarslere, at disse testes jevnlig og sørger for å skifte batterier i røykvarslerne når dette er nødvendig. Røykvarslere bør installeres på soverom og i stue.

Dører til fellesarealer (kjeller og loft) holdes lukket og låst for å hindre spredning av brann. Uvedkommende skal ikke slippes inn.

Røyking eller bruk av bar ild er ikke tillatt i noen av borettslagets fellesarealer innomhus, så som i felleslokalet, oppganger, kjellere, medregnet vaskeriene, eller loft.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige-, eksplosjonsfarlige- eller giftige produkter i bodene. Herunder nevnes spesielt gassflasker (propan o. a.), løsemidler (aceton, lynol, syrer, lut, bensin etc.) og gift (plantevernmidler etc.). Normale olje- og vannbaserte produkter så som maling og smøreoljer aksepteres, så lenge de oppbevares i sikker emballasje.

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 høytids- og helligdager.

Musikkøvelser er ikke tillatt i tiden fra kl. 20.00 til 08.00 og på høytids- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre, og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leiligheter.

3. TRAPPEOPPGANG

Vask og renhold av oppgangene, kjellertrappene, vaskeriene og fellesareal på loft, samt matteskift ved inngang utføres av innleid firma.

Trappeoppgangene må ikke brukes til oppbevaring av søppel, barnevogner, ski, kjelker, sko, sykler eller andre private eiendeler. Privat pynt og annet må heller ikke henges opp, bortsett fra på egen dør.

Inngangsdører holdes alltid låst. Beboere som slipper selgere eller reklamebud inn i oppgangen, er ansvarlige for at deres ærend følges opp. Kjeller- og loftsdører holdes alltid låst, likeledes utgangsdører fra kjeller.

4. SØPPEL – AVFALL

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Påse at avfallet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende gjenstander, f. eks. sigarettstumper, eller oljet avfall i kassene.

Miljøfarlig avfall, som batterier, malingsspann, elektriske artikler o.l. skal fraktes til egnede mottakssteder.

Avfall og emballasje i forbindelse med oppussing og rydding skal ikke kastes i søppelkassene, men bringes til avfallsdeponi. Slikt avfall fra opprydding o.l. kan også kastes i containere som blir utplassert i forbindelse med vår- og høstdugnadene. Brett sammen pappesker.

5. VEIER OG GRØNTANLEGG

Parkering og unødig kjøring i stikkveier er forbudt.

Bilparkering er bare tillatt på anviste og oppmerkede parkeringsplasser. Borettslaget har egen parkeringsregulering, og parkeringsordningen er regulert i parkeringsreglene. Oppdaterte parkeringsregler finner man på borettslagets hjemmeside www.sondreasen.no. Direkte link: http://sondreasen.no/0044/parkering/parkeringsregler-for-sondre-asen-borettslag
Vask, reparasjoner, smøring o.l. må ikke finne sted hverken på parkeringsplassene eller på borettslagets område for øvrig.

Vern om plener og beplantninger. Vaktmester skal holde veier og grøntanlegg i orden. Kast ikke mat ut til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Fotballsparking er forbudt på borettslagets område.

6. BAD, WC, VANNLEDNINGER, STRØM OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir. Brukerinstruks som fulgte med de nye badene i 2002–2004, skal følges.

Arbeider i baderom, som installasjoner og legging av gulvbelegg, må utføres av fagfolk. Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader på naboleiligheter og fellesanlegg dersom skaden skyldes ufagmessig arbeid eller uaktsom bruk.

Andelseier er selv ansvarlig for at leiligheten har tilstrekkelig ventilasjon ved

å benytte lufteluker, luftespalter i vinduer og generell lufting via vindu. Utlufting gjennom inngangsdør er ikke tillatt.

Det er ikke lov å koble ventilator eller elektrisk vifte (feks. kjøkkenvifte og vifte på bad) til luftekanaler i borettslaget grunnet at byggene er naturlig ventilert. Benytt ventilator med kullfilter. Stengte ventiler og avtrekk kan føre til fukt- og soppskader. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å installere nye kabelkater i oppgangene. Alle kabelgater som ikke er forskriftsmessig satt opp må utbedres. Styret setter frister for utbedring, med minimum to uker.

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. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til beboere/andelseiere i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1.Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder ved dyrehold. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

8. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vasketidene er som følger:

- Mandag-fredag: kl. 08–12, 12–16 og 16–20
- Lørdag, søndag og helligdager: kl. 10-14 og 14-18

Tørketromler kan benyttes til kl. 21 mandag-fredag og til kl. 19 på lørdager og søndager. Tørkebåser kan brukes til hhv. Kl. 23 og 21. Oppslag med regler for bruk av fellesvaskeriene, instruks om vasketider og bruk av maskinene må følges nøye.

Felles tørkeboder på loft må bare benyttes til klestørking.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn borettslagets beboere.

9. KJELLER OG LOFT

Bodene i borettslaget er felleskapets eiendom der leietaker har eksklusiv disposisjonsrett for tildelte boder. Renhold av disponerte kjellerboder, kjellervinduer og loftsboder besørges av den enkelte leieboer. Rengjøring av fellesarealer på loft utføres av innleid firma.

Felles oppbevaringsrom i kjeller må ikke benyttes av den enkelte som alminnelig lagerrom. Felles tørkerom på loft skal benyttes til tørking av klær, ikke oppbevaring av personlige eiendeler.

Sykler plasseres i egne sykkelstaller (nedgang mellom oppgangene) og barnevogner i boder og andre arealer spesielt merket ‘barnevogner’ (nedgang via kjellertrapp). Korridorer og andre rom som benyttes av beboerne i fellesskap, må ikke brukes til å oppbevare gjenstander av noen art.

La aldri mindreårige barn oppholde seg alene i kjeller eller på loft. Slukk alltid lyset når du forlater loft eller kjeller.

Disposisjonsretten på bod gir ikke adgang til endring av areal, vegger, tak eller endring og/eller opprettelse av elektriske anlegg.

Tilkoblede elektriske apparater uten tilsyn er ikke tillatt i egen bod eller fellesbod (eksempelvis lading av el-sykkel eller andre batterier).

Det er ikke tillatt å installere varmtvannsberedere, frysere eller andre elektriske apparater i disponerte boder. Der det av tidligere styrer er gitt tillatelse til varmtvannsbereder kan denne bli stående, men det er ikke tillatt å installere ny varmtvannsbereder når denne må skiftes ut eller bad pusses opp.

Det settes frist til 1.januar 2020 med å fjerne frysere og andre faste elektriske apparater (utover nevnte varmtvannsberedere). Det henvises til at bodene er fellesskapets ansvar og at tilsyn på elektriske installasjoner ikke er mulig i disponerte boder og utgjør dermed en potensiell brannfare på bekostning av fellesskapet.

Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser (feks. propanbeholder til gassgrill) er ikke tillatt i kjeller- eller loftsboder jfr. punkt 1.

10. BALKONGER OG FASADER

Balkonger må ikke benyttes til oppbevaring av uvedkommende ting. Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av klær eller sengetøy.

Innvendig vedlikehold av balkongene påhviler andelseier. Det er strengt forbudt å legge tette matter o.l. på balkonggulvet. Markiser, skilt, blomsterkasser etc utvendig på bygningen må bare anbringes etter tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å montere antenner på bygningene eller fjerne balkongskjermene.

Boring, skruer, maling eller oppheng av gjenstander på balkong/fasade er strengt forbudt. Flislegging eller annen permanent løsning er ikke tillatt. Markiser kan kun monteres for øverste etasje etter godkjenning fra styret.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som ordensreglene.
Henvendelser til borettslagets styre angående ordensreglene skal skje skriftlig. Styret kan nås på følgende e-post: sondreasen@styrerommet.net.

12. BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating må godkjennes av borettslagets styre. (Søknadsskjema fås hos OBOS og behandlingsavgift betales til dem). Innehaver av leilighet har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført borettslaget eller andelseiere/beboere av eventuell leietaker.

Andelseier må ha bodd i borettslaget i minst ett år før bruksoverlating kan innvilges.

13. VEDTEKTER

Det vises for øvrig til vedtektene, som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om husleieinnbetaling, bruksoverlating, vedlikehold og mislighold.

FRA KOMMUNEN



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2024
Bruker: styt
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 319060/ 86485955
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: EDVARD GRIEGS ALLÉ 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/249

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2024
Bruker: styt
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 319060/ 86485955
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: EDVARD GRIEGS ALLÉ 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/249

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 610 - Friluftsområde
- 643 - Televerkanlegg

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde

- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

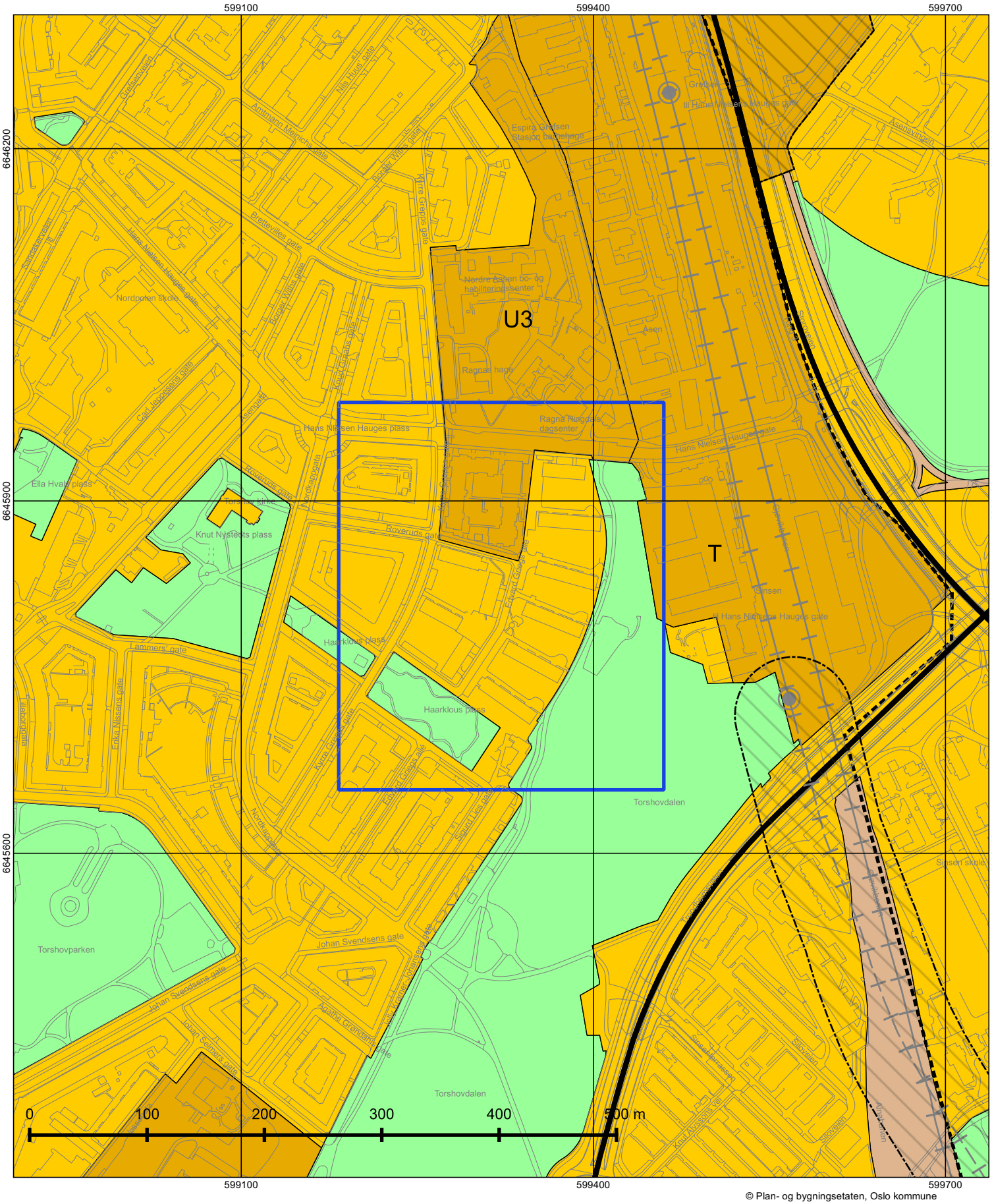
Dato: 28.02.2024
Bruker: styt
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 319060/ 86485955
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: EDVARD GRIEGS ALLÉ 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/249

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 319060/86485955
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0028 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3410814/23398024
Bestilling: C3 2024-02-29 (6) 32

Dato
29.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
43071	105	16.7.1986	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	249	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 224
bnr. 249 og 351
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 2.025.166,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

DAGBOKFØRT

16.JULI 86 043071

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune

Eiendomssjefen
Asbjørn Schei /s/

SØNDRE ÅSENBORETTSLAG

Erling Eliassen /s/ Per Wang /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0028 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3410813/23398019
Bestilling: C3 2024-02-29 (6) 33

Dato
29.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
403965	105	10.3.1954	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	249	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/403965/105
Uthentet 2024-02-29 10:11

Gnr. 3965 /19 SY
avskrift 10/3.

Skyl. k. 2.700.-

Gnr. 224 Bnr. 249 . 1

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) på vegne av stiftende datterselskap. nr. 21 Hans Nielsen Haugesgt. nr. 71 Vogtsgt. samt

en del av eiendommen gnr. 79, bnr. 2 og 5 og gnr. 80, bnr. 1.

Disse nr. 25 Kyrre Greppsgt. nr. 23 Sigurd Liesgt. samt

~~Denne~~ har fått gnr. 79, bnr. 37, 38, 41, 42 og 43 og gnr. 80, bnr. 2 og 3.

og er 25184,1 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/1.1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 10.789,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 359.621,- tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6. og 31/12.

og første gang 30/6.1951.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets lån i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. x) Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

x) Tillegg til § 7, se vedheftet bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.

2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.

4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjöpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjöpsretten gjelde sålenge Husbanken blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostningsoverslag.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjörslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredömme over veigrunn med snöplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område förövrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avlöp fra veiens område."

Oslo den 8. mars 1954
som fester:

OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS)
på vegne av et stiftendes datterselskap.

BOLIGRADMANNEN

Arnfinn Guldvog s/l
P. N. Birkeland s/l

Jeg bekrefter med dette at undertegnede har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M.N.S.

Vedl. f.attest av 2/7-1953 for Oslo Bolig og Sparelag reg. 18/2-1938 at lagets styre er Arnfinn Guldvog, formann, Peder Nilsen Birkeland, nestformann, Auden Thorbjørn Baastad, Sven Svensson, Betzy Halvorsen, Brynjulf Bull og Georg Falsen, varamenn : Andrew Johnson, Ida Carlsson, Kåre W. Larsen, Ragnar Narvestad, Oscar Johnsen, Sigrid Syvertsen og Henrik Christian Juel Borchgrevink, at lagets firma tegnes av styrets formann (nestformann) og et styremedlem i forening, samt at prokura er meddelt Martin Strandli, Axel Kollerud og Jarand Aas hver for seg, samt at prokura for Eivind J. Reitan og Baltser Wernhus i fellesskap.

Off. 16488 1954 avskrift 12/7.

Herved attesteres at det i nærværende festekontrakt nevnte stiftendes datterselskap er konstituert og registrert i henhold til vedlagte firmaattest med navn av

Søndre Aasen Borettslag A/L

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) Oslo, den 24/6-1954.
Arnfinn Guldvog,Georg Falsen /J.Aas.
Søndre Aasen Borettslag A / L tiltrer herved ovenstående erklæring.Harald Sæther. Rolf Iversen
Jeg bekrefter herved at A.Guldvog,G.Falsen, H.Sæther og R. Iversen har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og at de er over 21 år. Oslo, den 24/6-1954 .

Jarand Aas, (Jarand Aas or.sakfører M.N.S.)

Oslo Kommune som grunneier samtykker i ovennevnte overdragelse fra Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) til Søndre Åsen Borettslag A/L av 24/6-1954. Oslo, den 9/7-1954.

Boligrådmannen.
C.Kjønniksen bem. O.Bang.

Firma-attest av 2/4-54 for Søndre Åsen Borettslag A/L reg.19/3-54 at lagets styre er: Harald Margido Sæther, formann , Aage Astrup nestformann, Rolf Arthur Syvertsen, Karl Stanley Tomter og Rolf Iversen, varamenn: Arne Nordahl, fru Hogseth, fru Moberge,Erling Tvete og Lars Nordland, at lagets firma tegnes av formannen(nestformannen) og et styremedlem i fellesskap.

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten underlegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 8. mars 1954

Som fester:

OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS)
på vegne av et stiftendes datterselskap.

Arnfinn Guldvog s/s

P. N. Birkeland s/s

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter med dette at undertegnede har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

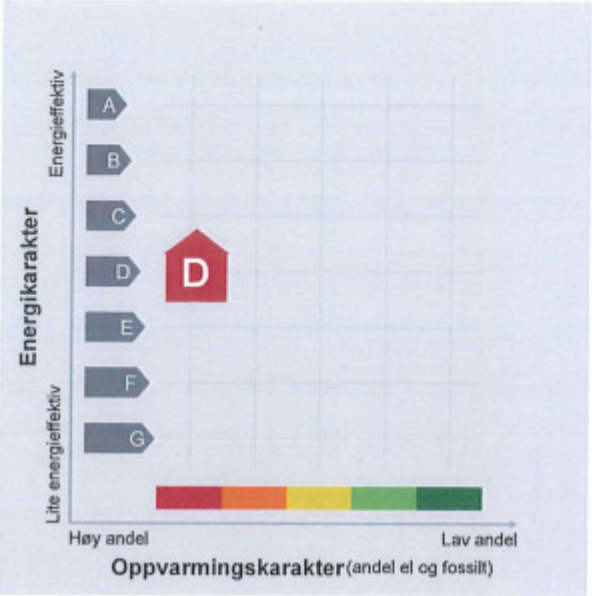
Jarand Aas

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Griegs allé 9
Postnummer	0479
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	249
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80552467
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	0cdf4ed8-6b6c-4a04-bad1-ba95da1ad5d0
Dato	29.02.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Edvard Griegs Allè 9
Andelsnr. 133 Orgnr. 948335050 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-24-0028

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 65 30 00

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater