PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

EDVARD GRIEGS ALLÉ
19A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

EDVARD GRIEGS ALLÉ 19A, 0479 OSLO

Gnr: 224 Bnr: 249 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	02/09/2025
Utskriftsdato:	04/09/2025
Oppdragsnummer:	98170
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Normalt holdt leilighet med noe eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: Nytt felles brannvarslingsanlegg, i regi av borettslaget.
2016: Oppussing av balkonger, og rens og vedlikehold av fasader, i regi av borettslaget.
2014: Ny peisovn i stue. Rehabilitering av pipe, i regi av borettslaget.
2008: Ny panelovn i stue.
2004-2006: Rehabilitering av bad, i regi av borettslaget.
ca. 2001: Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1952, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Fast inventar

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Marit Aakerholt
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Marit Aakerholt, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 224 Bnr: 249
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	21295.3 m²
Hjemmelshaver:	Søndre Åsen Borettslag
Adresse:	Edvard Griegs allé 19A, 0479 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Søndre Åsen Borettslag
Organisasjonsnr:	948335050
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Marit Aakerholt
Andelsnummer:	176

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	02/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1952

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	69	69	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	69	69	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
4. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	12	0	0
4. etasje	69	0	0	4
Loft	0	7	0	0
Sum bolig:	69	19	0	4
Sum BRA:	88			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
4. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 10 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, forblendet utvendig med teglstein.
- Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider de siste fem år, med unntak av brannvarslingsanlegg i regi av borettslaget.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, av noe eldre dato.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand, av noe eldre dato.
Balkongdør med tolags isolerglass, av noe eldre dato.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue, kjøkken og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i entré, og ca. 5 mm i stue, kjøkken og i begge soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i entré, ca. 10 mm i stue, kjøkken og ett soverom, og ca. 5 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til TG 2. Gulvet kan ha merkbar noe merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4 m². Dekke i betong.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverk i malt betong, med felter i frostet glass over deler av rekkverket. Rekkverkshøyden er målt til ca. 85 cm og ca. 89 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til TG 2. Forholdet gir noe økt risiko sammenlignet med dagens krav. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipen er ifølge eier rehabilitert i regi av borettslaget i 2014.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. Peisovnen var ny i 2014, ifølge eier.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2001, montert i benkeskap på kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Avløpsrør i plast og støpejern, av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kjøkken og bad.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet begrenset/ikke tilfredsstillende. Ventilator i kjøkken er koblet ut, da den tidligere var tilkoblet felles ventilasjonskanal, som ikke er tillatt. Det anbefales derfor å montere kullfilterventilator. Nevnte forhold medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra ca. 2001.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, manglende sokkellist, samt noe fuktmerker. Det er også noe skjevheter i fronter. Ventilator i kjøkken er koblet ut, da den tidligere var tilkoblet felles ventilasjonskanal, som ikke er tillatt. Det anbefales derfor å montere kullfilterventilator.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med fliser i kjøkken, trestavs parkett for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie/tapet.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe misfarging, merker og slitasje, samt noe ufagmessige skjøter i tapet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,51-2,53 m målt i entré, stue, kjøkken og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe misfarging, merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Innebygget garderobeskap med glatte fronter i entré og ett soverom. Skyvedørsgarderobe med speilfronter i ett soverom.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier rehabilitert i 2004-2006, i regi av borettslaget. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert ikke tilfredsstillende. Det er registrert noe svakt fall mot sluk, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det kun ca. 10 mm, som gir noe økt risiko for at overflatevann kan renne ut av badet.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i få fliser og i kun mindre del av flisene. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

Det er funnet bom bak flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i flere fliser og i større del av flisene. Flisene virker foreløpig å ha greit feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Belysning over servant var defekt under befaringen. Eier opplyser om at årsak er sikring i lysarmaturet som må byttes. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251107

Selger 1 navn
Marit Aakerholt

Gateadresse
Edvard Griegs allé 19A

Poststed	Postnr
OSLO	0479

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: NITO Innboforsikring (Tryg)

Polise/avtalenr.: 6878131

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

Document reference: 40251107

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2014-2016: Rehabilitering av alle fasader og balkonger i borettslaget.

Arbeid utført av: Borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251107

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251107

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251107

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

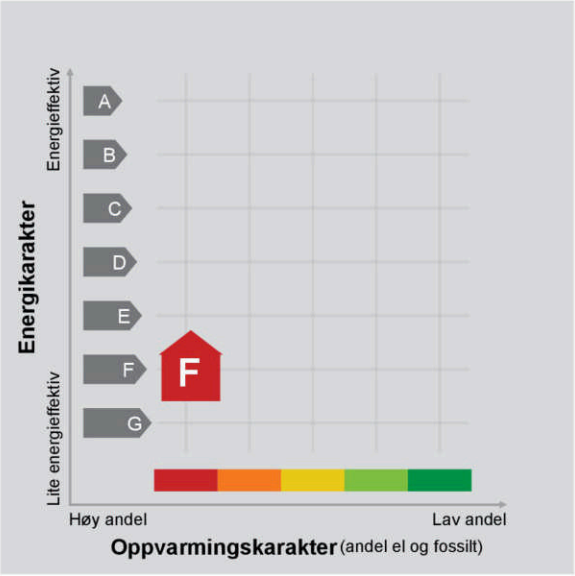
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Aakerholt	10305a518560da3ef91211c a5766f92170c5cf58	11.09.2025 12:21:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251107

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Griegs allé 19A
Postnummer	0479
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	249
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80552505
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-169511
Dato	17.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-energimerking/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Edvard Griegs allé 19A	80552505	H0401	0	0	176

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1952

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	68 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	71 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,74 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,37 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	83,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.12.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	154,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,6 kWh/år
Vifter	8,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,9 kWh/år
Teknisk utstyr	16,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	219,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 974 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	249,62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 396 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	249,62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 974 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 974 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 974 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Privatmegleren Renommé As
v/Andrea Bock
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: Andrea.bock@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251107 . Vår ref.: 0044-1-403 Dato: 16.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948335050
Andelseier:	Aakerholt, Marit
Medeier:	
Leilighetsnummer:	403
Adresse:	Edvard Griegs Allé 19 A, 0479 OSLO
Andelsnummer:	176
Gnr.	224
Bnr.	249

Borettsinnskudd: Kr. 3 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1436971.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.

Ved ønske om skifte av vinduer, kontakt styret. 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 all 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 startet i 2024. Det er lånt opp 6,85 mill Felleskostnadene kat 001 økes med 15,7% fra 01.02.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11408442 9
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,47%
Restsaldo	5 483 207,00
Innfrielsesdato:	01.07.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987229198
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	62 769 131,00
Innfrielsesdato:	30.12.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 152,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 152,00	

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	427,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 998,-
Annen formue:	13 394,-
Gjeld:	291 804,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408442 9
Restsaldo:	22 911,59
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987229198
Restsaldo:	262 210,74
Kapitalkostnader:	1 629,13

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 285 122,33,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Steffen Hegg, e-post: sondreasen@styrerommet.no

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.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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://www.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. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, 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 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).

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 har vært annonsert 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.

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, men 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 forkjøpsberettigede 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.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 44
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/44

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Steffen Hegg

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Julie Rongved Amundsen og Lars-Jacob Kinge er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Oppsummering av årsregnskapet 2024 – Søndre Åsen Borettslag

Disponible midler (kontanter og tilgjengelige midler):
Ved inngangen til 2024 hadde borettslaget **kr 5,1 mill.** i disponible midler.
Ved utgangen av året er de disponible midlene redusert til **kr 2,6 mill.**
Dette skyldes hovedsakelig avdrag på lån og vedlikeholdskostnader i forbindelse med rørfornying og etablering av nye LED-lys.

Resultatregnskapet i korte trekk:

Inntekter:

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

Driftskostnader:

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

Driftsresultat: kr 3,5 mill.

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

Årets resultat: -kr 205 580 (underskudd)

Investeringer og vedlikehold:

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

Gjeld og egenkapital:

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

Vurdering fra styret:

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styre honorar 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 399 000.

En økning på 5% fra 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 399 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har praksis for å honorere valgkomiteens arbeid.

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

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

Forslag til vedtak

Valgkomitteens samlede godgjørelse settes til kr 12 600,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

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

- Ingvill Eidsvåg

  INGVILL EIDSVÅG
  Har 15 års erfaring som leder i ulike avdelinger i Forsvaret hvor 11 av disse har hatt fokus på 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."

- Mohammed «Momme» Izadi

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

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

- Pernille Toppen Dahl

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

- Siri Mittet

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

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

- Even Martinsen

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

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

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

Vedlegg
1. VALGKOMITEENS INNSTILLING 2025 .pdf

Sak 8
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Steffen Hegg

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

- Mohammed Izadi

Vedlegg
1. VALGKOMITEENS INNSTILLING 2025 .pdf

Sak 9

Ny nettleverandør

Forslag fremmet av:
Eyvind Andreas Larssen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Utbygging av ladeinfrastruktur for elbiler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 11

Beskjæring av de store træren mellom blokkene.

Forslag fremmet av:
Anne Fjeldberg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

a)

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

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

b)

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

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

Sak 12

Forslag om skilt vdr. hundelufting

Forslag fremmet av:
Marit Roland

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Sak 13

Sammenslåing av andeler

Forslag fremmet av:
Anne Krosshaug, Sara Reitan Jacobsen og Roger Arntzen,

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget for sammenslåing av andeler.

Så sant en sammenslåing er juridisk og byggeteknisk mulig.

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Salg av areal på loft til utbygging av leiligheter

Forslag fremmet av:
Julie Rongved Amundsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets årsrapport

Årsrapport for Borettslaget 2024/2025

Innledning
Oversikt over styrets arbeid for styreperioden 2024/2025.

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

Vedlikehold og sikkerhet:

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

Drift og forvaltning:

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

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

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

Styret og styremøter

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

Fremtidsplaner

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 127 933**	**866 002**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-205 580	-73 913
Tilbakeføring av avskrivning	14	116 000	144 226
Tillegg for nye langsiktige lån		0	65 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 457 014	-60 802 227
Innsk. øremerk. bankkto		-5 054	-6 156
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 551 648**	**4 261 930**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 576 285**	**5 127 932**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 750 322	8 551 810
Kortsiktig gjeld	-1 174 037	-3 423 878
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 576 285**	**5 127 932**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	22	92 372 300	92 372 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2025
Styret i Søndre Åsen Borettslag

Steffen Hegg	Torstein Bremset	Ingvill Eidsvåg
Stig Ove Gravdal	Mohammad Mehdi Izadi	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-14 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 679 560**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 964
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 964**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.224/bnr.249 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2012	196 501	
Avskrevet tidligere	-196 500	
		1
Henger		
Tilgang 2013	19 139	
Avskrevet tidligere	-19 138	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	18 499	
Avskrevet tidligere	-14 799	
Avskrevet i år	-3 699	
		1
Sandsilo		
Tilgang 2014	55 000	
Avskrevet tidligere	-54 999	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2022	88 935	
Avskrevet tidligere	-35 574	
Avskrevet i år	-17 787	
		35 574
Sykkelbod		
Tilgang 2020	295 297	
Avskrevet tidligere	-88 589	
Avskrevet i år	-29 530	
		177 178
Sykkelparkering/stativ		
Tilgang 2021	175 054	
Avskrevet tidligere	-105 032	
Avskrevet i år	-35 011	
		35 011
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	214 000	
Avskrevet tidligere	-213 999	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	89 925	
Avskrevet tidligere	-59 950	
Avskrevet i år	-29 974	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	84 675	
Avskrevet tidligere	-84 674	
		1
Avfallsbrønn		
Tilgang 2012	2 282 033	
Avskrevet tidligere	-2 282 032	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**247 771**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-116 000**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-65 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 250 544	
		-63 749 456
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Fastrenteavtale løp frem til 01.07.2024.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2004	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	16 691 581	
Nedbetalt i år	1 206 470	
		-6 101 949
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-69 851 405**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-176 673
Andre innskudd	-8 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-185 373**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Avsatt skyldig arbeidsgiveravgift på avsatt styrehonorar (betalt i 2025)	-1 034
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 034**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar (utbetalt i 2025)	-7 334
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 334**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	867 000
Pantelån	69 851 405
Påløpte avdrag	601 577
TOTALT	**71 319 982**

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

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

Til generalforsamlingen i Søndre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING 2025 ER SOM FØLGER:

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025-2027

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

Ingvill Eidsvåg
Edvard Griegs allé 10, 0479 Oslo
Ingvill.eidsvag@gmail.com

48 88 26 47

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025 - 2026:
Siri Mittet
Edvard Griegs allé 1, 0479 Oslo
siri.mittet@gmail.com
46693195

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

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

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

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

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

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

Delegert:

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

Varadelegert:

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

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023–2025

MOHAMMED «MOMME» IZADI

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

INGVILL EIDSVÅG

Har 15 års erfaring som leder i ulike avdelinger i Forsvaret hvor 11 av disse har hatt fokus på 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 2025 - 2026

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

PERNILLE TOPPEN DAHL

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2025 – 2026

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

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

SARA REITAN JACOBSEN

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

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING 2025 ER SOM FØLGER:

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025-2027

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

Ingvill Eidsvåg
Edvard Griegs allé 10, 0479 Oslo
Ingvill.eidsvag@gmail.com

48 88 26 47

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025 - 2026:
Siri Mittet
Edvard Griegs allé 1, 0479 Oslo
siri.mittet@gmail.com
46693195

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

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

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

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

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

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

Delegert:

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

Varadelegert:

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

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023–2025

MOHAMMED «MOMME» IZADI

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

INGVILL EIDSVÅG

Har 15 års erfaring som leder i ulike avdelinger i Forsvaret hvor 11 av disse har hatt fokus på 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 2025 - 2026

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

PERNILLE TOPPEN DAHL

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2025 – 2026

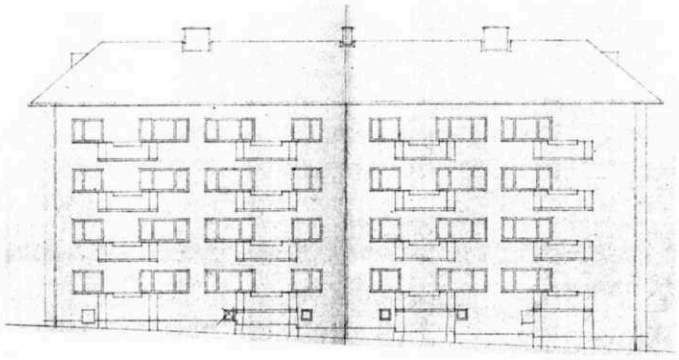
GINA KENNEDY
Gina er fra Oslo, har bodd i EGA siden 2018, er statsviter og jobber som lærervikar. Har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Tror på at alle må være med på å dra lasset og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

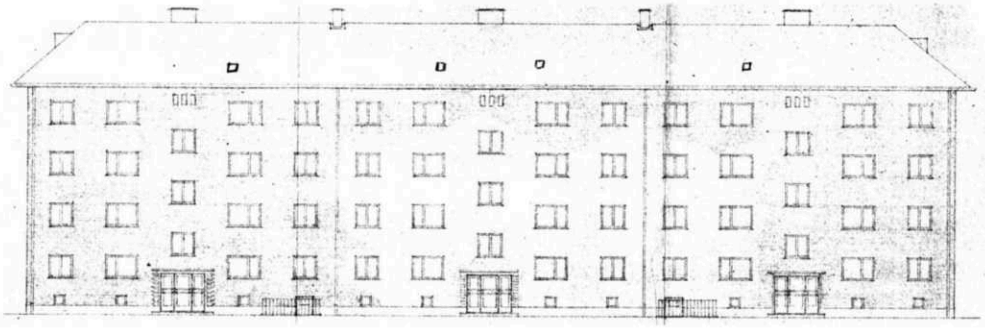
EVEN MARTINSEN
Even skriver om seg selv at han er 38 år, utdannet vernepleier og jobber per nå som spesialkonsulent i Oslo kommune. Ved siden av spiller han fotball i Skeid og skriver og spiller musikk. “Vi har bodd her siden 2021, og trives seff kjempegodt her!”

SARA REITAN JACOBSEN

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







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

Endelig versjon 05.05.2022

Utarbeidet av styret i Søndre Åsen borettslag 2021-2022

Innhold

Oppsummering 3

1 Innledning 4

1.1 Mandat og framdrift 4

1.2 Premisser for utredningen 4

2 Prosess og kunnskapsgrunnlag 5

2.1 Arbeidsgruppas og styrets sammensetning 5

2.2 Arbeidsgruppas og styrets arbeid 5

2.3 Eksterne vurderinger 5

2.4 Medvirkning og beboerinvolvering 6

2.5 Ekstraordinær generalforsamling 6

3 Mulighetsstudie for utbygging 6

3.1 Politiske føringer 6

3.2 Myndighetstillatelser og rammer for salg og utbygging 6

3.3 Konstruksjon og sikkerhet 9

3.4 Kartlegging av tilgjengelig fellesarealer i loft og kjeller 10

3.5 Muligheter for utbygging på loft 11

3.6 Muligheter for utbygging i kjeller 14

4 Økonomi 16

4.1 Inntekter 16

4.2 Kostnader 18

4.3 Budsjett for salg av fellesareal 20

5 Juridiske avklaringer 22

5.1 Regler for ansvar 22

5.2 Intern forkjøpsrett i borettslaget foran andre OBOS-medlemmer 22

5.3 Valg av hvem som får kjøpe / bygge ut 23

5.4 Premisser for salg 23

5.5 Salgsavtale 23

6 Utbyggingsprosess 24

6.1 Videre prosess 24

6.2 Senere utbygging 24

7 Arbeidsgruppas vurdering av fordeler og ulemper for borettslaget og beboere 25

8 Referanser 26

9 Vedlegg 26

Oppsummering

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

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

Hovedfunnene i utredningen er som følger:

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

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

1 Innledning

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

1.1 Mandat og framdrift

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

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

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

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

1.2 Premisser for utredningen

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

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

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

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

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

2 Prosess og kunnskapsgrunnlag

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

2.1 Arbeidsgruppas og styrets sammensetning

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

Arbeidsgruppa har bestått av:

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

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

2.2 Arbeidsgruppas og styrets arbeid

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

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

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

2.3 Eksterne vurderinger

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

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

Oppdraget til arkitekten var å:

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

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

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

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

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

3 Mulighetsstudie for utbygging

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

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

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

[1] Loftsveileder - Oslo kommune 2015

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

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

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

Det finnes ikke en tilsvarende veileder for utbygginger i kjeller.

Referat fra møte med Byantikvaren

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

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

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

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

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

Plan- og bygningsetaten – byggetillatelse

Planer og føringer

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

Søknadsplikt og utbyggers ansvar

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

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

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

Andre søknadspliktige tiltak som kan være aktuelle:

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

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

Ansvarlige foretak

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

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

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

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

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

Krav om uavhengig kontroll

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

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

3.3 Konstruksjon og sikkerhet

Byggtekniske forhold

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

Arbeid på fellesarealer

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

Brannsikkerhet

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

Brannkonsept

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

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

Rømning

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

Bygningsdeler:

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

Brannvarslingsanlegg

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

Slukkeutstyr

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

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

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

3.4 Kartlegging av tilgjengelig fellesarealer i loft og kjeller

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

Kartlegging av fellesarealene

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

Arealene ble kartlagt etter følgende kategorier:

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

Disponibelt fellesareal

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

Bodareal

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

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

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

3.5 Muligheter for utbygging på loft

Alternativer for utvidelse av leiligheter mot loft

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

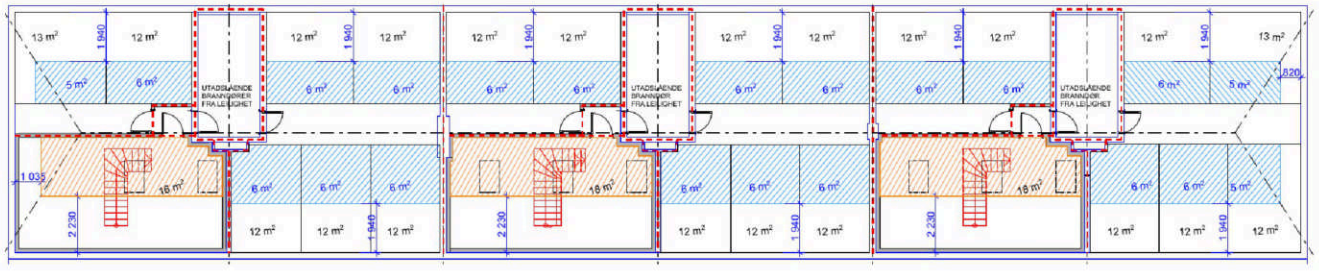
Konstruksjonen og det tilgjengelige arealet på loftene er i hovedsak likt mellom de de ulike blokkene i borettslaget, med noen variasjoner mellom tre ulike bygningstyper. Arkitekten har derfor laget en prinsippskisse for hver av bygningstypene vi har i borettslaget (se vedlagte skisser for nummerering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

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

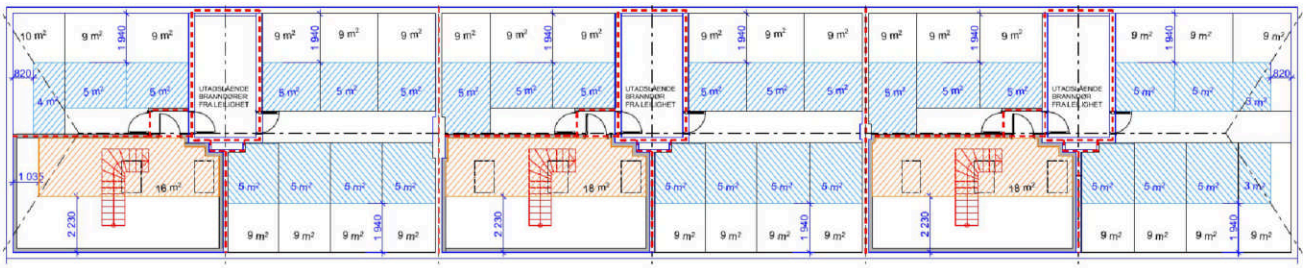
Løsningene som er tegnet inn i skissene vil kunne speilvendes, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet og bodene omplasseres tilsvarende på motsatt side. For loftsarealene har arkitekten vurdert og skissert to alternative løsninger for omfang av utbygging (se vedlegg for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

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

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

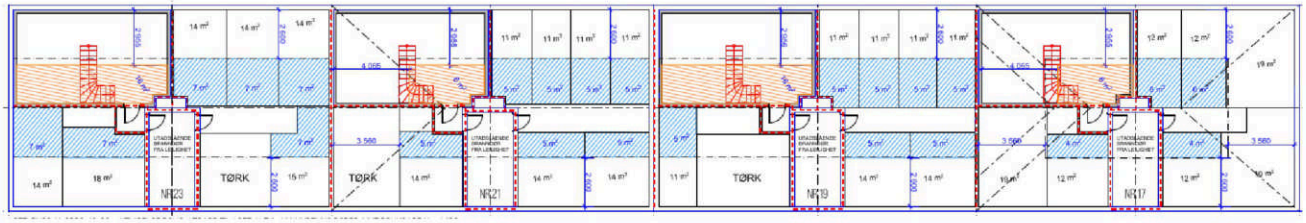


Figur 1. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i blokker med fire etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over endeleilighetene, på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



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

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

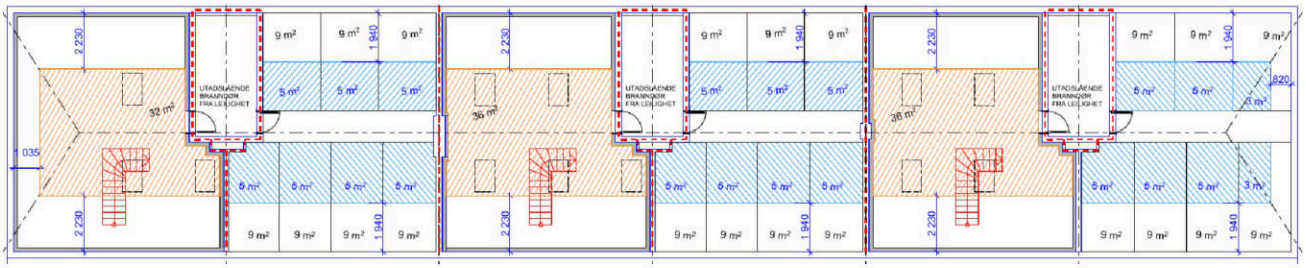


Figur 3. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i Sigurd Lies gate. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over leilighetene som ligger ved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

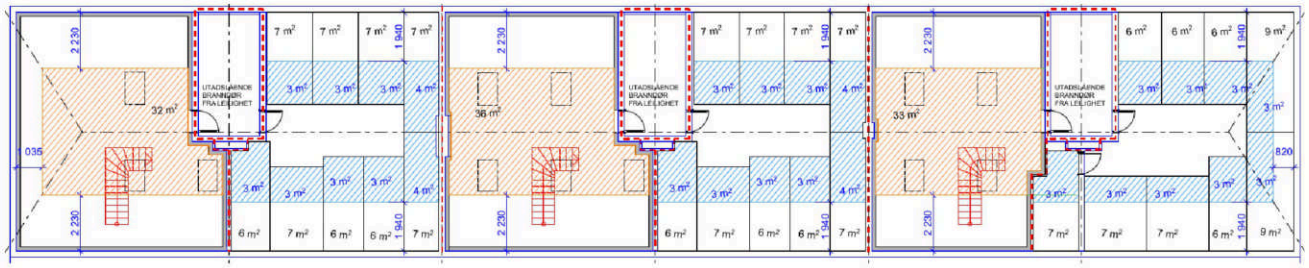
Alternativ B – Utbygging av hele arealet på den ene siden av oppgangen

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 m²
Edvard Griegs allé 5-7B (Bygg 4)	0	0 m²
Edvard Griegs allé 9-11B (Bygg 3)	2	50 m²
Edvard Griegs allé 13-15B (Bygg 2)	0	0 m²
Edvard Griegs allé 17-19B (Bygg 1)	0	0 m²
Edvard Griegs allé 6-8 (Bygg 8)	1	34 m²
Edvard Griegs allé 10-12 (Bygg 9)	1	34 m²
Edvard Griegs allé 14-16 (Bygg 7)	2	50 m²
Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (Bygg 6)	0	0 m²
Roveruds gate 13-14 (Bygg 10)	1	32 m²
Sigurd Lies gate (Bygg 11)	1	40 m²
Totalt	**10**	**290 m²**

Videre utredning av muligheter for salg og utbygging i kjellere

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

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

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

Arbeidsgruppas vurdering

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

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

4 Økonomi

4.1 Inntekter

Salgspris for lofts- og kjellerarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fastsetting av tillegg i fellesutgifter for utbygde andeler

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

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

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

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

For en leilighet som i dag har fellesutgifter på 3595 kr og et areal på 69 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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.25
Selskapsnummer: 44 **Selskapsnavn:** SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Steffen Hegg

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Julie Rongved Amundsen og Lars-Jacob Kinge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styre honorar 2024/2025

Styrets godtgjørelse settes til kr 399 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2024/2025

Valgkomitteens samlede godgjørelse settes til kr 12 600,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ingvill Eidsvåg

☐ Mohammed «Momme» Izadi

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Pernille Toppen Dahl

☐ Siri Mittet

Valgkomitee (kun 3 skal velges)

☐ Even Martinsen

☐ Gina Kennedy

☐ Sara Reitan Jacobsen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Steffen Hegg

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Mohammed Izadi

Sak 9 Ny nettleverandør

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Utbygging av ladeinfrastruktur for elbiler

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Beskjæring av de store træren mellom blokkene.

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

☐ For beskjæring av de store træren mellom blokkene.

☐ Mot beskjæring av de store træren mellom blokkene.

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

☐ Trærne blir klippet og stelt hvert 3år.

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

Sak 12 Forslag om skilt vdr. hundelufting

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

☐ For forslag om skilt vdr. hundelufting

☐ Mot forslag om skilt vdr. hundelufting

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

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

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

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

Sak 13 Sammenslåing av andeler

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

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Salg av areal på loft til utbygging av leiligheter

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948335050
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 09:00 til 31. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 133.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Steffen Hegg
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Julie Rongved Amundsen og Lars-Jacob Kinge er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
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: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Oppsummering av årsregnskapet 2024 – Søndre Åsen Borettslag

Disponible midler (kontanter og tilgjengelige midler):
Ved inngangen til 2024 hadde borettslaget **kr 5,1 mill.** i disponible midler.
Ved utgangen av året er de disponible midlene redusert til **kr 2,6 mill.**
Dette skyldes hovedsakelig avdrag på lån og vedlikeholdskostnader i forbindelse med rørfornying og etablering av nye LED-lys.

Resultatregnskapet i korte trekk:

Inntekter:

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

Driftskostnader:

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

Driftsresultat: kr 3,5 mill.

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

Årets resultat: -kr 205 580 (underskudd)

Investeringer og vedlikehold:

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

Gjeld og egenkapital:

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

Vurdering fra styret:

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

> **Forslag til vedtak:**

> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styre honorar 2024/2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 399 000.

En økning på 5% fra 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 399 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2024/2025

Borettslaget har praksis for å honorere valgkomiteens arbeid.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomitteens samlede godgjørelse settes til kr 12 600,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingvill Eidsvåg (94 stemmer)
Mohammed «Momme» Izadi (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingvill Eidsvåg
Mohammed «Momme» Izadi

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Siri Mittet (86 stemmer)
Pernille Toppen Dahl (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siri Mittet
Pernille Toppen Dahl

Valgkomitee (1 år)

Følgende ble valgt:
Gina Kennedy (92 stemmer)
Even Martinsen (90 stemmer)
Sara Reitan Jacobsen (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gina Kennedy
Even Martinsen
Sara Reitan Jacobsen

8. 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:
Steffen Hegg (106 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Steffen Hegg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammed Izadi (96 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Izadi

9. Ny nettleverandør

Fremmet av: Eyvind Andreas Larssen

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret undersøker priser og får tilbud hos andre nettleverandører med sikte på å signere ny avtale med ny leverandør når kontrakten med Telia går ut i november.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Utbygging av ladeinfrastruktur for elbiler

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir sin tilslutning til at borettslaget gjennomfører utbygging av inntil 65 nye ladepunkter for elbiler
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Beskjæring av de store træren mellom blokkene.

Fremmet av: Anne Fjeldberg

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

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

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

Antall stemmer for saken: **100**
Antall stemmer mot saken: **16**
Antall blanke stemmer: **17**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Trærne blir klippet og stelt hvert 3år.
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret foreslår en inspeksjon av trærne hvert 3. år hvor behovet vurderes av sertifisert arborist.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **19**
Antall stemmer for vedtak 2: **93**
Antall blanke stemmer: **17**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag om skilt vdr. hundelufting

Fremmet av: Marit Roland

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

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

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

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **59**
Antall stemmer mot saken: **54**
Antall blanke stemmer: **20**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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

✗ **Forslaget falt**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **25**
Antall stemmer for vedtak 3: **50**
Antall blanke stemmer: **20**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Sammenslåing av andeler

Fremmet av: Anne Krosshaug, Sara Reitan Jacobsen og Roger Arntzen,

Bakgrunn: Mange beboere, særlig barnefamilier, ønsker større boareal. Andre steder, for eksempel i borettslaget Keyserløkka Sør, har det blitt åpnet for at man kan kjøpe naboleiligheten for å utvide egen leilighet. Det er styret i borettslaget som bestemmer om to eller flere andeler kan slås sammen (Lov om burettslag, §3-2). Andelseiere som ønsker å slå sammen flere andeler, må derfor søke om forhåndsgodkjenning fra styret før byggetillatelse kan innhentes fra Plan- og bygningsetaten.

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget for sammenslåing av andeler.

Så sant en sammenslåing er juridisk og byggeteknisk mulig.

Forslag til vedtak:

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

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Salg av areal på loft til utbygging av leiligheter

Fremmet av: Julie Rongved Amundsen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **62**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

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, 10 juni 2022 og 10 juni 2024.

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, jf. Burettslaglova § 8-3 (2) (eget ønske) eller (3) (avsatt av generalforsamlingen) skal det gjenværende styret snarest avgjøre om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge en erstatter. For øvrig gjelder bestemmelsene i lovens §§ 8-5 til 8-7 for styremøter, vedtak og møteledelse.

(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.

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, 15 MAI 2023.

(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 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.

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-asenborettslag
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.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

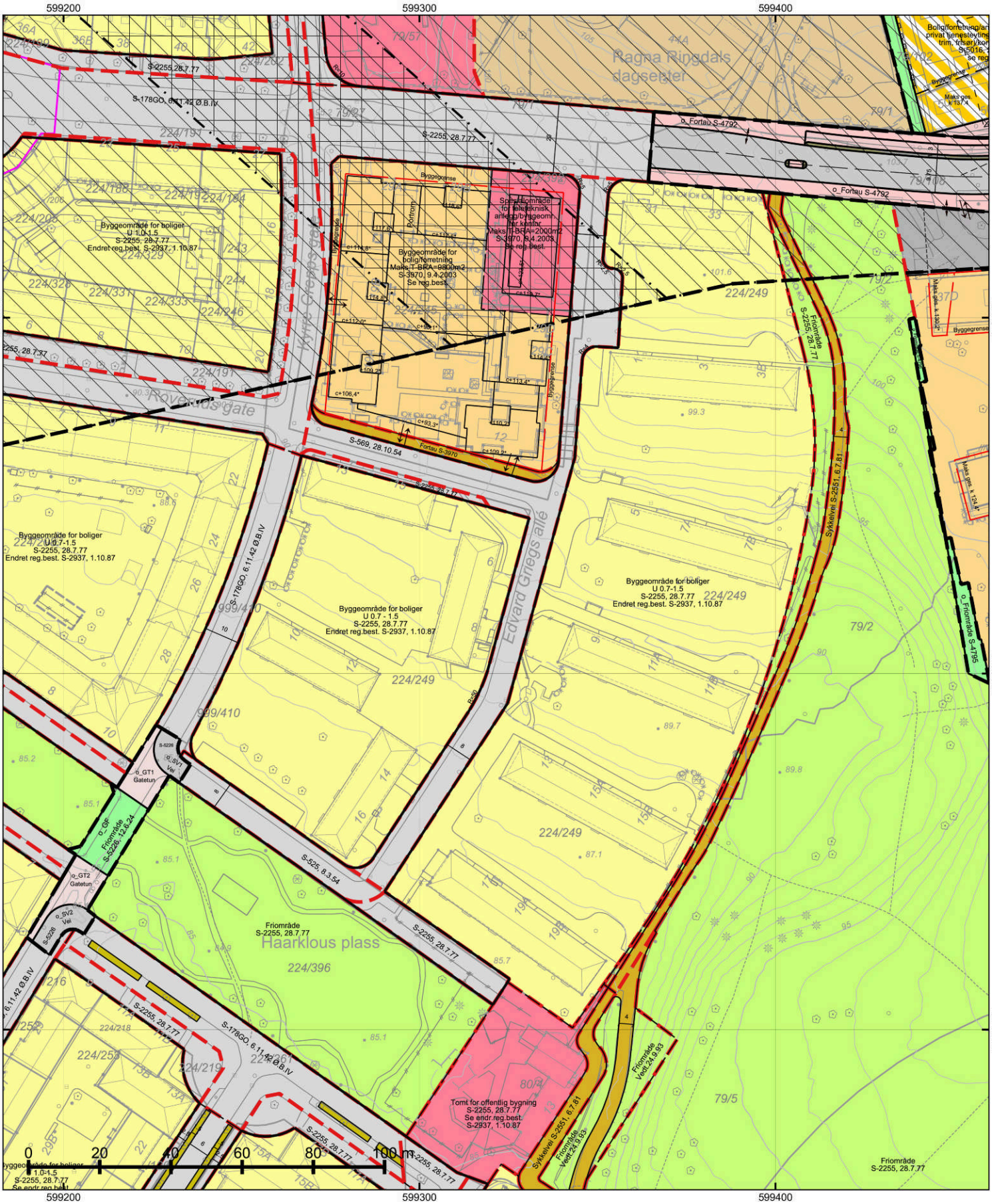
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147412/ 86519255
Deres ref.:
Adresse: Edvard Griegs allé 1
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: 16.09.2025
Bruker: FME
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147412/ 86519255
Deres ref.:
Adresse: Edvard Griegs allé 1
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
- 643 - Televerkanlegg

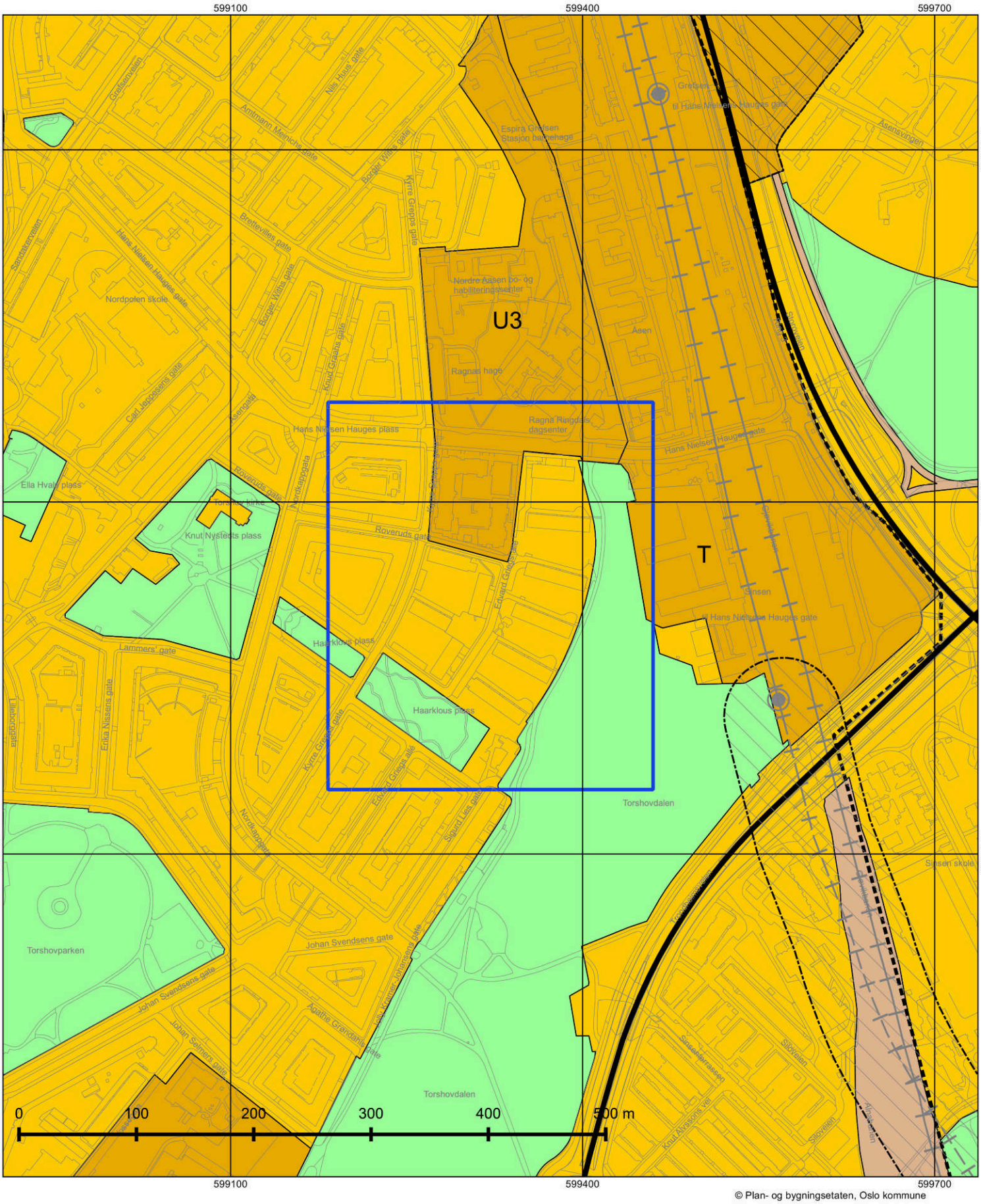
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 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: 16.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147412/86519255
Deres ref.:

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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, V270898, 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andrea Bock
EDVARD GRIEGS ALLÉ 1

Dato: 16.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519255
8757108

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 249

Vi viser til bestilling av 20250916 for EDVARD GRIEGS ALLÉ 1.

GNR. 224 BNR. 249

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1950.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

21295 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

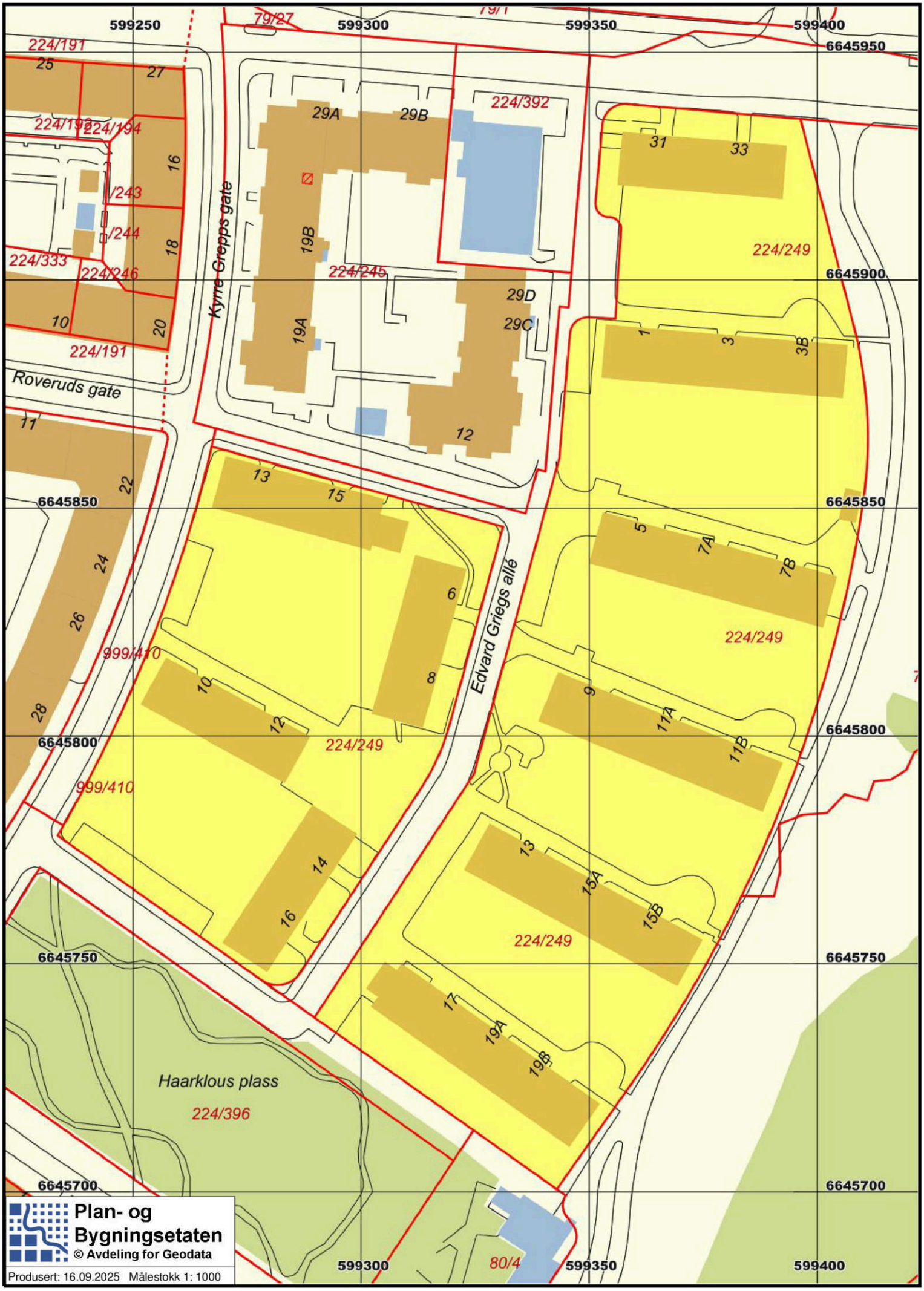
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599250
599300
599350
599400
6645950
6645900
6645850
6645800
6645750
6645700
224/191
224/192
224/194
224/243
224/244
224/333
224/246
224/245
224/392
224/249
999/410
80/4
25
27
16
18
20
10
11
22
24
26
28
29A
29B
19B
19A
29D
29C
12
13
15
6
8
10
12
14
16
31
33
1
3
3B
5
7A
7B
9
11A
11B
13
15A
15B
17
19A
19B
Kyrre Grepps gate
Roveruds gate
Edvard Griegs allé
Haarklous plass
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.09.2025 Målestokk 1: 1000

ANMELDELSE
bl. bilag.

13 N.d.

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 565/49

Ekspedisjons-Dokument 4

angående våningshus

på matr.-nr. 71 Vogts gate, bygn. I.

Innlevert Attestert

Söknad bl. 43 innvilges i henhold til ingeniörkontorets påtegning av 20/5-50.

Oslo, bygningsinspektören i nordre distrikt, 1. juni 1950.

M. Gjestad
e.b.

Mm

Anmkt 7/6-50

Bj 44 - söke, pürskillelse
Bl 45/46

Sendes
OSLO HELSERÅD til uttalelse i anl. bl. bl. 44. og 45/46

Oslo, bygningssjefens kontor den, 26/6 1950

V

Skj. B. 4. 3000. 11-43. Snorre.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskiftning av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Edv. Griegs Allé	Gnr. 79, bnr.41-43	80/1703

Byggherre

Søndre Åsen BFL
Edv, Griegs Allé 15

OSLO 4

Ansvarshavende

Snekker Kjell Nordhagen

2742 GFUA

PMB/LJ

Dato
12. august 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KC:1

Bravida Oslo og Akershus
Postboks 103 Økern
0509 OSLO

27 APR. 2004
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205915-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Katja Beer	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EDVARD GRIEGS ALLE 17-19B	Eiendom:	224/249/0/0
Tiltakshaver:	Søndre Åsen borettslag	Adresse:	c/o OBOS Postboks 6666 St olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Bravida Oslo og Akershus	Adresse:	Postboks 103 Økern, 0509 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

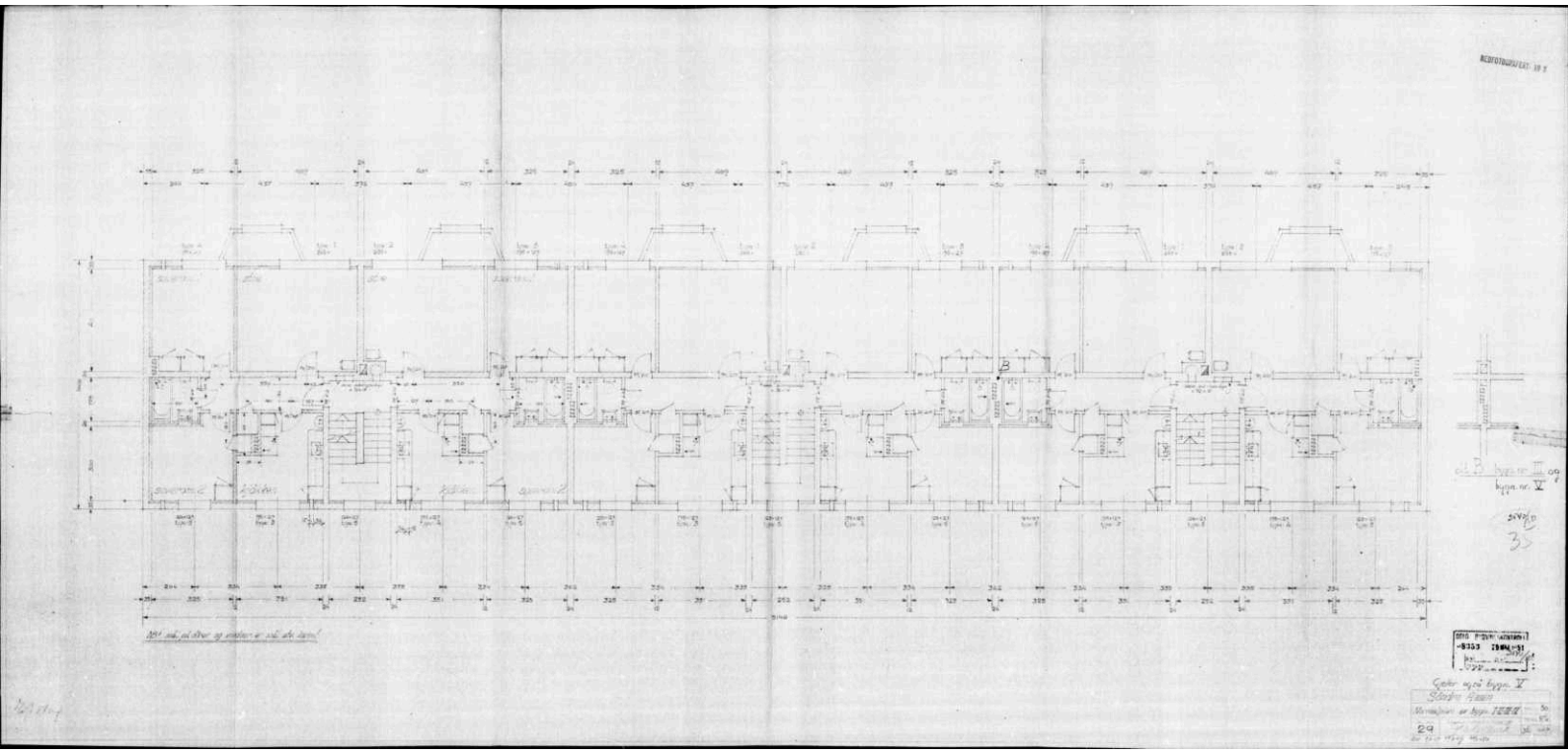
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Rolf Schyberg Andreasen
for avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 224 Bnr.: 249 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 1
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 3
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 3 B
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 5
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 6
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 7 A
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 7 B
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 8

Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 9
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 10
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 11 A
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 11 B
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 12
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 13
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 14
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 15 A
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 15 B
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 16
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 17
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 19 A
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Edvard Griegs allé 19 B
Gatenr:	11404
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Hans Nielsen Hauges gate 31
Gatenr:	12660
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0481 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Hans Nielsen Hauges gate 33
Gatenr:	12660
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0481 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Roveruds gate 13
Gatenr:	16009
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0481 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Roveruds gate 15
Gatenr:	16009
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0481 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:28.08.2025 kl. 13.34

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/43071-1/105 16.07.1986

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 2 025 166
Omsetningstype: Uoppgitt
Søndre Åsen Borettslag
ORG.NR: 948 335 050
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle

arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1981/507154-1/105 14.07.1981	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 872 300 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 7279780
1993/18408-1/105 30.04.1993	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/16382-1
2002/53428-1/105 19.08.2002	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2002/53425-1
2004/43114-1/105 25.06.2004	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/6548-1
2004/6548-1/105 29.01.2004	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 37 980 000 Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/44298-1/105 29.06.2004	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 24 000 000
2018/361319-1/200 24.01.2018 15:35	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 67 500 000 Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3047017-1/200
18.09.2020 13:11

** MASSETRANSPORT

TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
FRA: SVENSKA
HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1954/403965-1/105 10.03.1954	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Overført fra gnr 79 bnr 37 Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg
1986/43071-2/105 16.07.1986	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1950/414677-2/105 22.11.1950	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 361
1953/919947-1/105 15.10.1953	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR 79 BNR 42

	Overført fra gnr 79 bnr 41
1956/918160-1/105 26.01.1956	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR 79 BNR 37, 38 OG 41 SAMT GNR 80 BNR 2
1988/1198-2/105 07.01.1988	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 376 EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948335050 Andelsnr.: 176

Søndre Åsen Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 28.08.2025 kl. 13.34

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/35773-1/201
23.03.2009

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 2 200 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
AAKERHOLT MARIT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/871374-1/200
29.07.2025 09:15

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 5 970 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/416752-1/201 REGISTRERE NY
14.12.2006 BORETTSLAGSANDEL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251107 Edvard Griegs allé
Vår referanse: 3819526/26994396
Bestilling: C3 2025-08-29 (6) 22

Dato
29.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1198	105	7.1.1988	REGISTRERING AV GRUNN

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

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØRT

07.JAN.88 001198 *REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM*

Gnr. 224 bnr. 376

BYSKRIVEREN I OSLO

M.jnr. 774-86

Ved kart og delingsforretning den 22.desember 1987

er parsell midtre/vestre, veigrunn

av registernr.: gnr. 224 bnr. 249

gitt registernr.: gnr. 224 bnr. 376

Arealet er ca. 2400 kvadratmeter

Delingsforretningen er rekvirert av Oslo Bolig og Sparelag.

Skisse over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Ang. klage og klagefrister vises til delingslovens § 1-6
og forvaltningsloven.

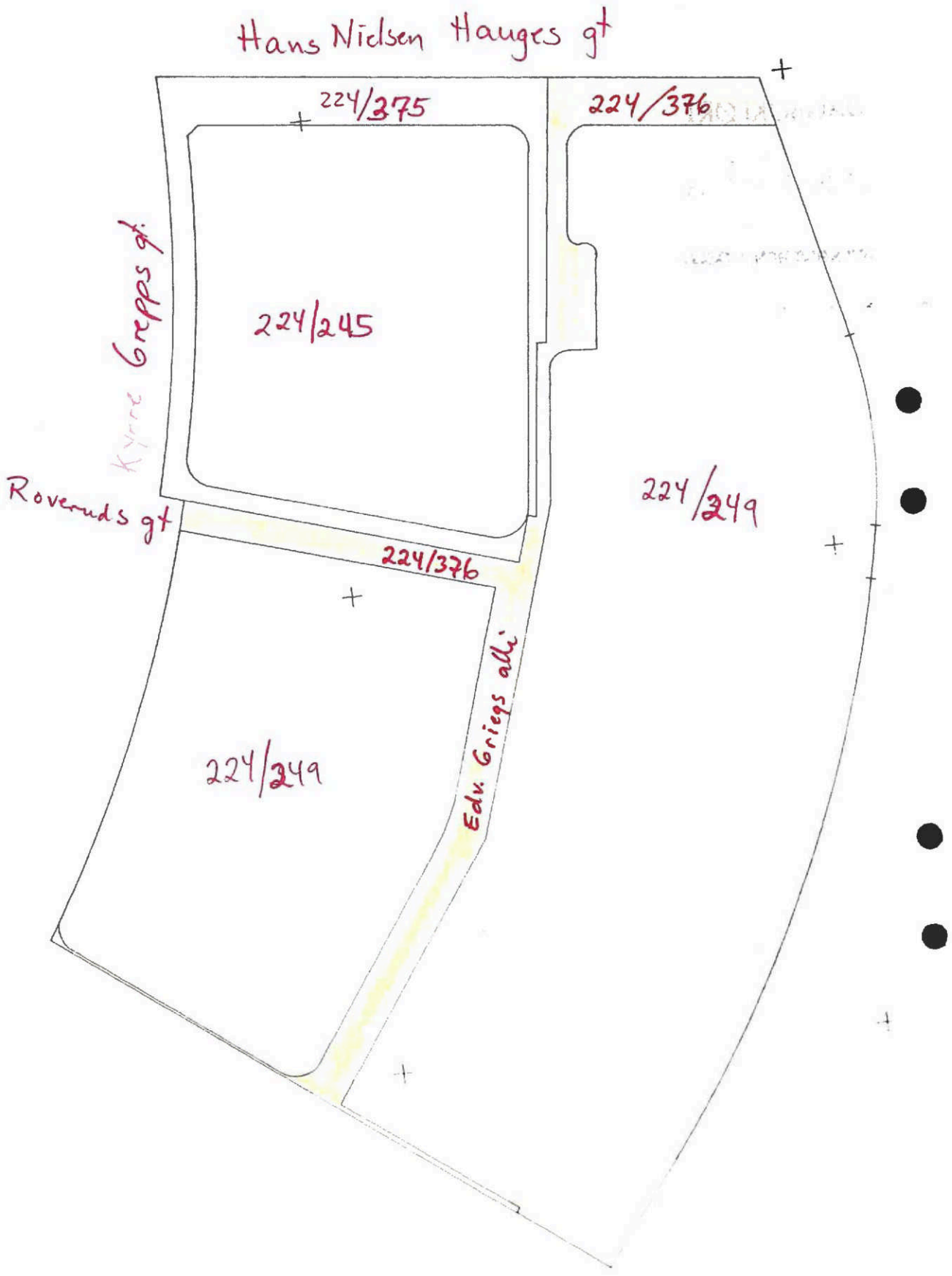
Målebrevsavdelingen den 22.desember 1987.

Einar Grønum
avdelingssjef

Berit Danielsen
bestyrer

Dagbokføring og tinglysing

Avskriftens riktighet bekreftes


Hans Nielsen Hauges gt
224/375
224/376
Kyrre Grepps gt
224/245
Roveruds gt
224/376
224/249
Edv. Griegs allé
224/249

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251107
Vår referanse: 3819525/26994391
Bestilling: C3 2025-08-29 (6) 21

Dato
29.08.2025

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.JULI86 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.

B. AGNAR NIELSEN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251107
Vår referanse: 3819523/26994381
Bestilling: C3 2025-08-29 (6) 24

Dato
29.08.2025

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
Attesteringstidspunkt 2025-08-29 10:13

3765 SY
10/3.

Lyst kr. 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.
~~som blir krevd med en gang det må foreta bygning på tomten~~

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 løpetid.

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. Da 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 ooparbeidede 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 dets stiftende datterselskap.

BOLIGRADMANNEN

Arnfinn Sældvoll

P. M. Birkeland

Jeg bekrefter herved at undertegnede har gjennomgått i mitt nærvær original dokument over 21 år.

Jarand Aas

JARAND AAS
C.R.S.AKFØRER
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 Fålsen, 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 Wernius i fellesskap.

10488 3/4 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 Fålsen, J.Aas.

Søndre Aasen Borettslag A / L tiltrer herved ovenstående erklæring.Harald Sæther. Rolf Iversen

Jeg bekrefter herved at A.Guldvog,G.Fålsen, 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 cr.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 fem. C.B.ng.

Firma-attest av 2/4-54 for Søndre Åsen Borettslag A/L reg.19/3-54 at lagets styre er: Harald Largido Sæther, formann , Aage Astrup nestformann, Rolf Arthur Syvertsen, Karl Stanley Tomter og Rolf Iversen, varamenn: Arne Nordahl, Fru Hogseth, Fru Koberge,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 undertegnes 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 stiftende aktieselskap.

Arnfinn Guldvog s/

P. M. Birkeland 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.

Skatteetaten

Dato
22.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 335 050 Andelsnr 176

Eiendommens adresse:

Edvard Griegs allé 19A, 0479 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 583 403
Som sekundærbolig:	kr 6 333 613

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Edvard Griegs allé 19A

Nabolaget Åsen - vurdert av 151 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km	
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km	
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 2.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Haarklous plass Linje 30	3 min 0.3 km	
Sinsen Linje 4, 5	6 min 0.4 km	
Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min 0.6 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km	

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	1 min 0.1 km	
Espira Torshovdalen barnehage (0-5... 74 barn	5 min 0.3 km	
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Torshov	3 min	
Joker Torshov	3 min	

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	10 min
Vitusapotek Sinsen	4 min
Sandaker Vinmonopol	10 min

SPORT

Haarklous plass	2 min
Torshovdalen	7 min
Sandaker Treningssenter	9 min
Mudo Torshov	10 min

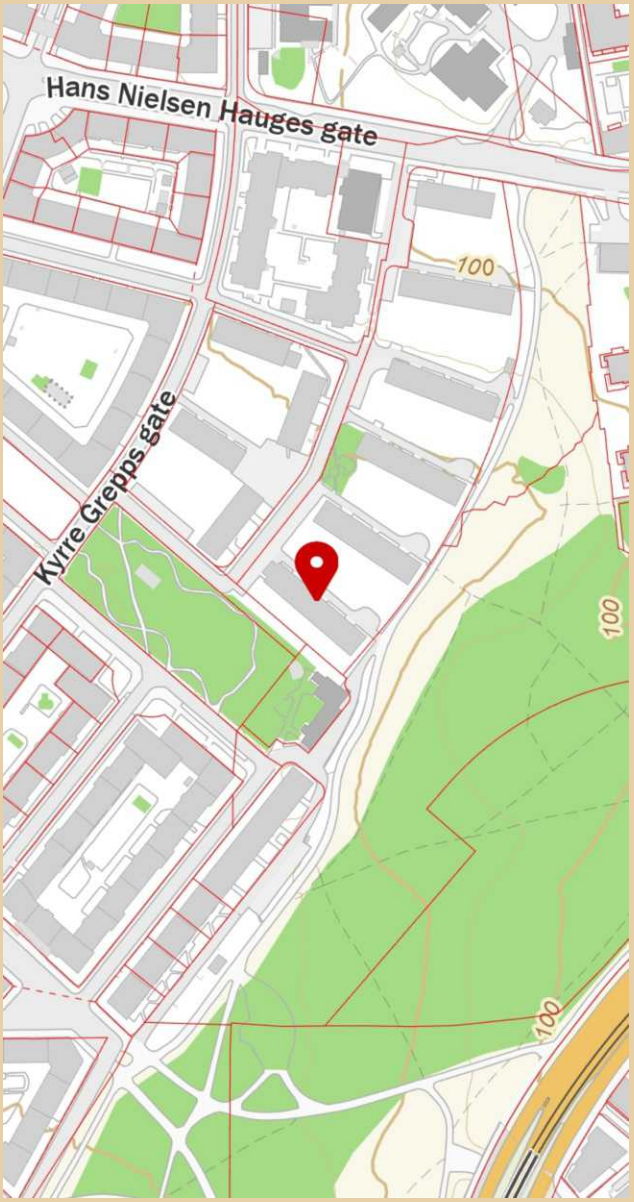
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Edvard Griegs allé 19A

Nabolaget Åsen - vurdert av 151 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haarklous plass Linje 30	3 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	6 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

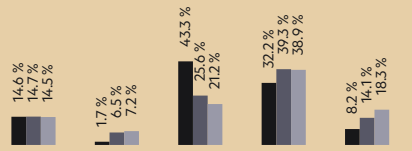
BARNEHAGER

Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	1 min 0.1 km
Espira Torshovdalen barnehage (0-5 ... 74 barn	5 min 0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torshov	3 min
Joker Torshov	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	3 876	2 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

SPORT

Haarklous plass	2 min
Torshovdalen	7 min
Sandaker Treningssenter	9 min
Mudo Torshov	10 min

«Bra kollektive transportmidler i umiddelbar nærhet. Mange dagligvarebutikker å velge mellom. Storo storsenteret, fantastisk senter. Bra miljø. Gode naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

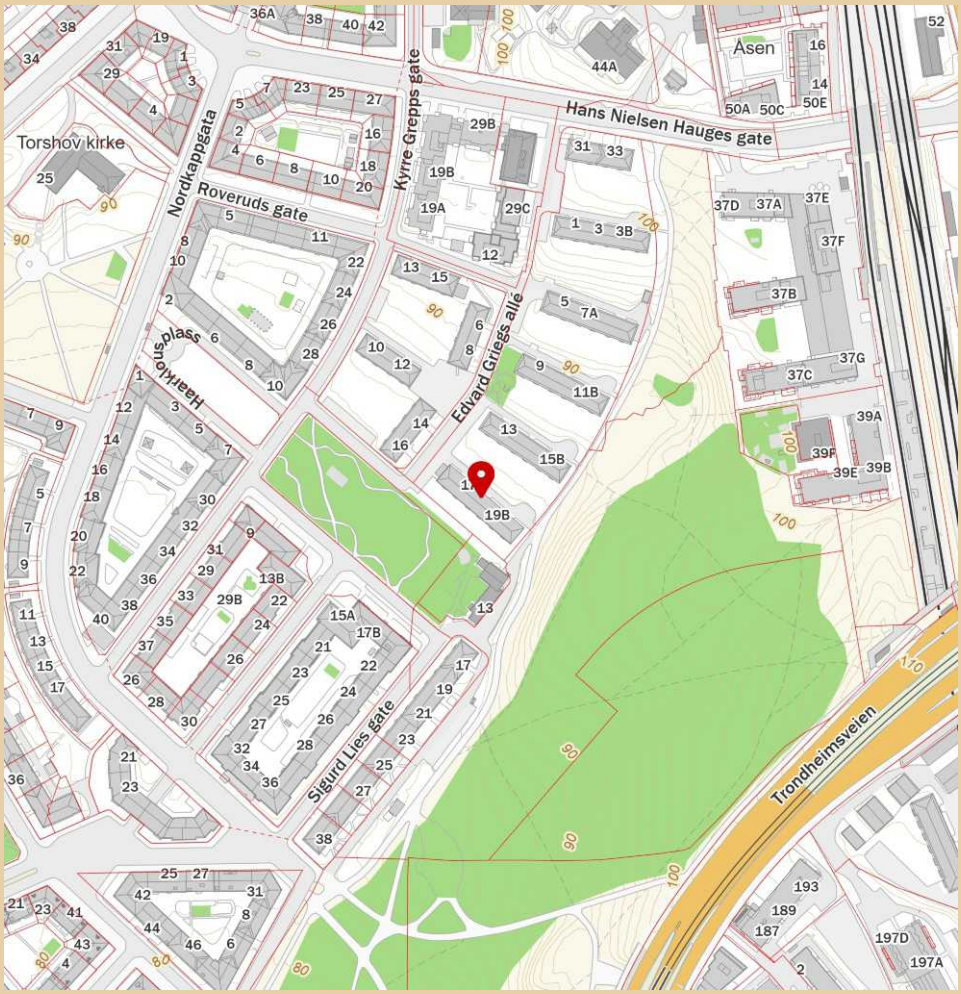
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Edvard Griegs allé 19A

Nabolaget Åsen - vurdert av 151 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haarklous plass Linje 30	3 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	6 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	1 min 0.1 km
Espira Torshovdalen barnehage (0-5... 74 barn	5 min 0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torshov	3 min
Joker Torshov	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	10 min
Vitusapotek Sinsen	4 min
Sandaker Vinmonopol	10 min

SPORT

Haarklous plass	2 min
Torshovdalen	7 min
Sandaker Treningssenter	9 min
Mudo Torshov	10 min

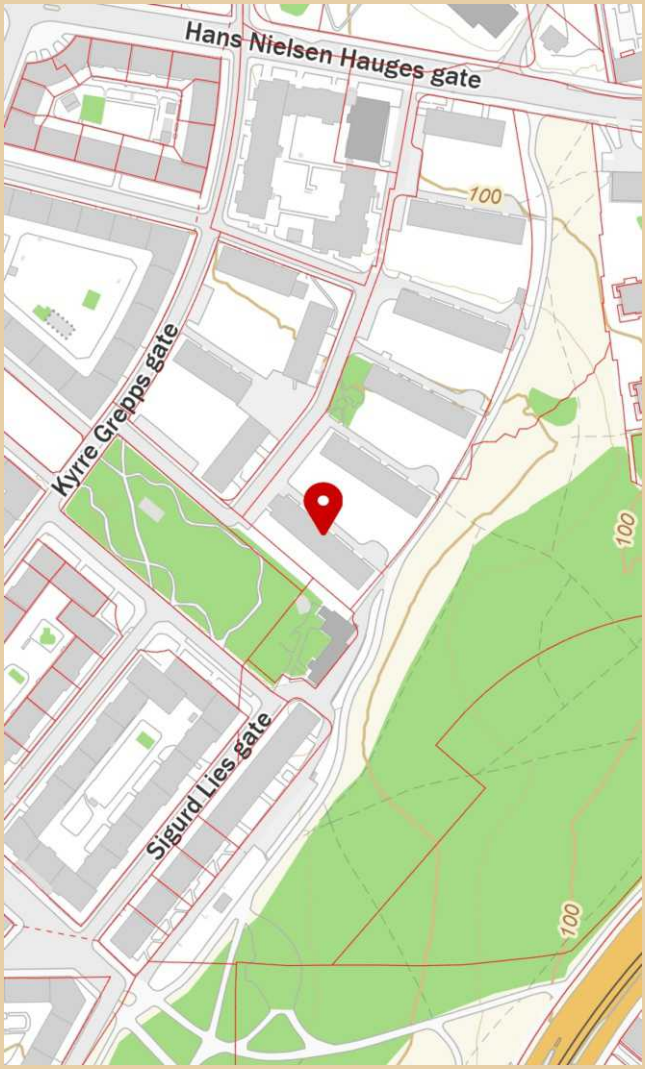
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Edvard Griegs allé 19A, 0479 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 249, andelsnr. 176 i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251107

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Lene Brekken

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 980 29 744

E-post: lene.brekken@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.
