

Innkalling til ordinært årsmøte 10.05.2022 for Sameiet Engelgården – Torshov Kvartal XIV. B.

Møtested: Soria Moria Torshov (Cosmopolite Scene)

Tid: kl. 18:00

Det er også mulig å delta via videolenke:

<https://us06web.zoom.us/j/86823652918?pwd=dHRFU3dVT3ZySnQ5bE9FbHhyUFFsdz09>

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets arbeid 2021

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Budsjett 2022

Sak 5: Valg av styre og valgkomite

Sak 6: Retningslinjer for salg av fellesarealer

Sak 7: Kjøp av fellesareal i kjeller i AG47

Sak 8: Kjøp av fellesarealer i kjeller i EN3

Sak 9A: Kjøp av loftsareal i EN3

Sak 9B: Kjøp av loftsareal i EN3

Sak 10: Valg av revisor

Sak 11: Endring av vedtekter ifm behandling av budsjett

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styreleder Kristoffer Skappel velges til møteleder. Gabrielle Graatrud signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets arbeid 2021

Lagt frem av styret

Se vedlegg. NB: referanser til bydel st.Hanshaugen er fjernet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 4 415 684

Utgifter: 2 552 043

Driftsresultat: 1 863 641 (mot budsjett 1 809 850)

Årsresultat: 1 206 539 (mot budsjett 1 105 850)

KOMMENTARER TIL REGNSKAP VS BUDSJETT

Vi har redusert TV/bredbånd-kostnadene våre, og redusert inntektene (felleskost) tilsvarende. "Drift og vedlikehold" ble av OBOS ført på en samlet post, men er nå splittet. Mer av kostnadene under "diverse" er nå ført på en bestemt kostnadskonto.

Juridisk bistand/Konsulent er både konsulent ifm byggteknisk vurdering, juridisk bistand ifm dette, og rådgivning ifm kostnadsfordeling.

REVISJONSBERETNING

Tidligere forretningsfører OBOS holdt igjen regnskapsdata så lenge at styret vurderte rettslige skritt for å innhente dette. Tregheten medførte at regnskapet ble sent ferdig og sendt til Revisjon 20. april. Vi håper at revisjonsberetning foreligger innen årsmøtet, men legger forslag om godkjenning med forbehold i tilfelle.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes under forutsetning av at revisor godkjenner regnskapet. Resultat skal overføres til egenkapital"

Sak 4: Budsjett 2022

Lagt frem av styret

Se vedlegg for regnskap.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Budsjett for 2022 tas til etterretning."

Sak 5: Valg av styre og valgkomite

Sittende styre i perioden:

Leder Kristoffer Gregersen Skappel (på valg)

Styremedlem Gabrielle Solaké S Graatrud (på valg)

Styremedlem Espen Berger (Valgt 2021)

Styremedlem Karina Lisbeth Vogt (på valg)

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Leder Kristoffer Gregersen Skappel

Styremedlem May Evensen

Styremedlem og Aron Fürstenberg

Styremedlem Espen Berger (Ikke på valg)

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Kristoffer G Skappel (Gjenvalg)

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- May Lohne Evensen
- Aron Fürstenberg

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

Sak 6: Retningslinjer for salg av fellesarealer

Lagt frem av Søren Brandt

Se vedlagt utkast til retningslinjer (NB, oppdatert)

BAKGRUNN

Forslagsstiller har lagt frem ønske om klare retningslinjer og vurderingskriterier for salg av fellesarealer. Vedlagt ligger både underlag og bakgrunn for forslag hvor forslagsstiller foreslår et vedtak som pålegger styret å lage retningslinjer med tydelig vektlegging i henhold til vedtak

STYRES VURDERING (Se også vedlegg)

Styret ønsker å ta opp salg av fellesarealer på ekstraordinært årsmøte etter sommeren 2022. Fordeling av boder og styrets anbefalte retningslinjer for salg av fellesareal blir publisert i god tid før det ekstraordinære årsmøtet slik at alle vedtak er informerte.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Årsmøtet ønsker ikke å vedta retningslinjer for salg av fellesarealer i dette møtet.

Årsmøtet ønsker klarhet i eksisterende bodfordeling før dette eventuelt tas opp som ny sak i årsmøte."

Sørens forslag

"Det utarbeides retningslinjer for salg av fellesareal som vektlegger følgende punkter:

- Alle seksjoner har krav på x m² bod i egen oppgang.
 - Ombygging av boder besørges av den som kjøper fellesareal.
 - Planene for nye boder skal forelegges naboene i oppgangen for godkjenning.
 - Utbygging skal omsøkes hos Plan- og bygningsetaten og følge gjeldende forskrifter. Man må i tillegg være oppmerksom på at bygningen er på Byantikvarens gule liste og det kreves forhåndsuttalelse for fasadeendringer.
 - Arealer kan kun selges til leiligheter med tilstøtende vegg, gulv eller tak og til seksjonseiere som er folkeregistret på adressen.
 - Priser settes på bakgrunn av takst og sammenlignbare priser fra Torshovgårdene.
- Forslag til retningslinjer følger vedlagt og er ment som et utgangspunkt for arbeidet med retningslinjer og legger ikke noen føringer gjennom dette vedlegget."

Sak 7: Kjøp av fellesareal i kjeller i AG47

Lagt frem av Keio Åstein og Cicilie Hanssen, seksjonsnr 27

Søker ønsker å kjøpe opp til 30kvm areal fra fellesarealene.

STYRETS VURDERING

Denne søknaden er svært god, med tydelig beskrivelse og tegninger av både nåtilstand og ønsket resultat. Søker har en plan for å ivareta de som blir omplassert og arealutnyttelsen i kjelleren blir langt bedre uten at noen ender opp med mindre lagringsplass enn normalen.

Styret foreslår generelt å avvente (utsette) alle salg av fellesarealer til bodfordeling er avklart og ønsker å ta opp salg av fellesarealer på ekstraordinært årsmøte etter sommeren 2022. Fordeling av boder og styrets anbefalte retningslinjer for salg av fellesareal blir publisert i god

tid før det ekstraordinære årsmøtet.

Mot ★ **Styrets innstilling**

"Årsmøtet ønsker ikke å ta stilling til salg av fellesarealer før det foreligger klarhet i bodfordeling, og klare retningslinjer for salg av fellesarealer."

Forslag

«Årsmøtet ønsker å selge fellesareal opp til 30 m² til seksjon 27. Styret bes sørge for at alle seksjonseiere i AG47 har tilgang til bod i kjeller, og selge areal utover dette til seksjon 27.

Seksjon 27 vil betale samme pris som sist det ble solgt kjeller i Englegården (6000,- per m²), pluss stigning i konsumpris (33%). Dette tilsvarer ca 8000,- per m² i mars 2022.

Seksjon 27 gis tillatelse til å utvide et av vinduene ut mot bakgården. Seksjon 27 skal selv bekoste reseksjonering med tinglysning, samt ombygging av boder og andre kostnader forutbygging og bruksendring. Styret gis myndighet til å utforme kontrakter og gjennomføre salg av arealet.»

Sak 8: Kjøp av fellesarealer i kjeller i EN3

Lagt frem av Olav Vilnes og Natalie Dahl

Søker ønsker å kjøpe kjellerareal på BRA 33 kvadratmeter i Edmund Neuperts gate 3, Eiendom 225/9, seksjon 8, til utvidelse av vår leilighet fra 69 til 102 kvadratmeter.

STYRETS VURDERING

Styret har ikke tatt stilling til tidligere tillatelser fra årsmøtet som ikke ble effektuert (kontraktsfestet). Styret tror saken må behandles på nytt i årsmøte og at det eventuelt må utarbeides ny kontrakt mellom kjøper og sameiet.

Styret foreslår generelt å avvente (utsette) alle salg av fellesarealer til bodfordeling er avklart og ønsker å ta opp salg av fellesarealer på ekstraordinært årsmøte etter sommeren 2022. Fordeling av boder og styrets anbefalte retningslinjer for salg av fellesareal blir publisert i god tid før det ekstraordinære årsmøtet.

Etter styrets vurdering er det sendt inn tegninger med før/etter og en plan for ivaretagelse av de som har boder i etasjen. Styrets vurdering er uendret.

Mot ★ **Styrets innstilling**

"Årsmøtet ønsker ikke å ta stilling til salg av fellesarealer før det foreligger klarhet i bodfordeling, og klare retningslinjer for salg av fellesarealer."

Forslag

«Årsmøtet ønsker å selge kjellerareal på opptil 33 kvadratmeter i Edmund Neuperts gate 3 til seksjon 8 for innlemming i eksisterende leilighet, med påfølgende reseksjonering av sameiet. Seksjon 8 vil betale samme pris som ble godkjent i 2009 (6.000 kroner/m²), justert for utvikling i konsumprisindeksen. Det gir en pris på ca. 8.000 kroner/m² i mars 2022. Seksjon 8 skal selv bekoste reseksjonering med tinglysning, samt ombygging av boder og andre kostnader for utbygging og bruksendring. Styret gis myndighet til å utforme kontrakter og gjennomføre salg av arealet.»

Sak 9A: Kjøp av loftsareal i EN3

Lagt frem av Anja Øyen Vister og Søren Brandt, S14

NB. Oppdatert vedlegg fra innsender.

Søker ønsker å kjøpe ca 26kvm gulvareal fra fellesområdene i henhold til vedlagte søknad.

STYRETS VURDERING

Denne søknaden har tydelig beskrivelse og tegninger av både nåtilstand og ønsket resultat.

Styret foreslår generelt å avvente (utsette) alle salg av fellesarealer til bodfordeling er avklart og ønsker å ta opp salg av fellesarealer på ekstraordinært årsmøte etter sommeren 2022. Fordeling av boder og styrets anbefalte retningslinjer for salg av fellesareal blir publisert i god tid før det ekstraordinære årsmøtet.

Mot ★ Styrets innstilling

"Årsmøtet ønsker ikke å ta stilling til salg av fellesarealer før det foreligger klarhet i bodfordeling, og klare retningslinjer for salg av fellesarealer."

S14s Forslag

Årsmøtet gir tillatelse til salg av loftareal på inntil 27 m² til seksjon 14.

Omfordeling av boder gjøres i samråd med styret og beboerne i oppgangen. Oppbygging av nye boder bekostes av utbygger. Utbygger dekker alle utgifter til tiltaket og står ansvarlig for eventuelle skader på bygningsmassen.

Pris: kr. 9000,- pr m²

Styret gis rett til å gjennomføre salget.

Sak 9B: Kjøp av loftsareal i EN3

Lagt frem av Anja Øyen Vister og Søren Brandt, S14

Seksjon 12 ønsker samme mulighet som seksjon 14 har lagt opp til i sak 9A.

Søker ønsker å kjøpe ca 26kvm gulvareal fra fellesområdene på loft, på lik linje som Seksjon 14 søker om, men for arealet på motsatt side.

STYRETS VURDERING

Styret foreslår generelt å avvente (utsette) alle salg av fellesarealer til bodfordeling er avklart og ønsker å ta opp salg av fellesarealer på ekstraordinært årsmøte etter sommeren 2022. Fordeling av boder og styrets anbefalte retningslinjer for salg av fellesareal blir publisert i god tid før det ekstraordinære årsmøtet.

Mot ★ **Styrets innstilling**

"Årsmøtet ønsker ikke å ta stilling til salg av fellesarealer før det foreligger klarhet i bodfordeling, og klare retningslinjer for salg av fellesarealer."

S12s forslag

"Årsmøtet gir tillatelse til salg av loftareal på inntil 27 m2 til seksjon 12.

Omfordeling av boder gjøres i samråd med styret og beboerne i oppgangen. Oppbygging av nye boder bekostes av utbygger. Utbygger dekker alle utgifter til tiltaket og står ansvarlig for eventuelle skader på bygningsmassen.

Pris: kr. 9000,- pr m2

Styret gis rett til å gjennomføre salget."

Sak 10: Valg av revisor

Lagt frem av styret

Forretningsfører har foreslått Solhøi Revisjon AS som ny revisor. Dette fordi disse er mer prisgunstig og fordi de gjennomfører oppdrag raskere. Revisjonen holder samme kvalitet.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Sameiet velger Solhøi Revisjon AS som revisor"

Sak 11: Endring av vedtekter ifm behandling av budsjett

Lagt frem av Kristoffer Skappel

Budsjett er et styringsverktøy for styret, ikke retningslinjer fra årsmøtet.
Et budsjett legges frem for å fortelle årsmøtet hva styret ser for seg i kommende år.

Vedtektene krever i dag "behandling" av budsjettet på alle årsmøter. Etter lov trenger ikke sameiet vedta noe rundt dette. Jeg foreslår å sende ut budsjett til info sammen med regnskap, men ikke ta opp dette som egen sak. Loven setter klare begrensninger til hvordan styret kan bruke penger og det er tydelig beskrevet hvilke saker som krever vedtak fra årsmøte.

§10. sier i dag:

På det ordinære årsmøtet skal minimum følgende saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets arbeid foregående år
- Årsregnskap
- Budsjett
- Valg av styre
- Valg av valgkomite

Andre saker som er nevnt i innkallingen skal også behandles.

Valgkomiteen skal bestå av 2 til 3 personer og konstituerer seg selv, og utpeker en til leder som skal lede komiteen i dens arbeide

Innsenders forslag

" Sameiet vedtar ny §10. som følger:

På det ordinære årsmøtet skal minimum følgende saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets arbeid foregående år
- Årsregnskap
- Valg av styre
- Valg av valgkomite

Andre saker som er nevnt i innkallingen skal også behandles. Budsjett for kommende år skal sendes ut til informasjon sammen med regnskapet for foregående år.

Valgkomiteen skal bestå av 2 til 3 personer og konstituerer seg selv, og utpeker en til leder som skal lede komiteen i dens arbeide

Styreperioden 2021 til 2022

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Gregersen Skappel
Styremedlem	Gabrielle Solaké S Graatrud
Styremedlem	Espen Berger
Styremedlem	Karina Lisbeth Vogt

Valgkomite

Søren Brandt
Per Gunnar Lyckander

«Sameiet Englegården - Torshov Kva. Xiv B», med gårdsnummer 225 og bruksnummer 9 består av 94 seksjoner.

Torshov Kva. Xiv B Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971514108, og ligger Oslo kommune med følgende adresser: Edmund Neuperts gate 1 og 3, Agathe Grøndahls gate 45, 47 og 49, Jolly Kramer-Johansens gate 2 og 4, Johan Selmers gate 8, 10 og 12

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av FRAM Forvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2021 til 2022

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter i tillegg til flere uformelle møter og individuelt arbeid. I tillegg til normal drift- og klage-håndtering, har styret brukt mye tid på håndtering av byggeteknisk kartlegging og avklaringer rundt fordeling av felleskostnader.

Kostnadsfordeling

Styret jobber aktivt med å finne en løsning for fordeling av felleskostnader som er til det beste for sameiet både på kort og lang sikt. Vi har et mål om å ha løst denne saken før juli 2022.

Fasade- og tak-rehabilitering

Rehabiliteringen fra 2019 har medført mye etterarbeid og styret har brukt mye tid på oppfølging. Dette er en pågående sak som vi får ekstern hjelp til å håndtere. Styret håper på snarlig avklaring av saken slik at vi kan se fremover.

HMS

Styret har fortsatt arbeidet med HMS, i form av enkeltsaker og rutiner. Arbeidet vil fortsette i året som kommer. Målet er å overlate rutiner som er enkle å følge til påtroppende styre. Dette arbeidet er ment å aktivt redusere risikoen for at uønskede hendelser skjer, og redusere skadeomfanget dersom noe skjer uansett.

Kartlegging

Styret bruker mye ressurser på kartlegging og har flere saker på gang der kartlegging av faktiske forhold på eiendommen er nødvendig eller hjelpelig. Blant annet fordeling av boder i fellesarealene, avklaring av faktiske størrelser på seksjonene, plassering av de enkelte seksjoner i forhold til hverandre, plassering av anlegg i fellesarealene, avdekking av vedlikeholdsbehov, mm. Kartlegging forenkler saksbehandling, vedlikeholdsplanlegging og daglig drift.

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B

Resultatregnskap 2021

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Innkrevde sameieiekostnader	2	4 400 662	4 857 630	4 763 000	4 583 768
Inntekter vaskeri/salg av vaskekort		15 022	12 213	20 000	20 000
Andre inntekter		0	10 800	0	0
Sum inntekter		4 415 684	4 880 643	4 783 000	4 603 768
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Personalkostnader	3	21 150	21 150	21 150	21 150
Revisjonshonorar		2 000	12 205	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		143 548	159 813	165 000	125 000
Drift og vedlikehold		85 856	303 626	355 000	110 000
Drift og vedlikehold uteområde		34 041	0	0	50 000
Drift- og vedlikehold vaskeri		18 374	0	0	25 000
Drift og vedlikehold brannvern		25 913	0	0	35 000
Vaktmester		176 468	0	0	185 500
Renhold		119 223	0	0	129 000
Strøm fellesarealer		54 893	32 719	40 000	50 000
Juridisk bistand/konsulentonorar		133 602	20 282	70 000	150 000
Vann, avløp og renovasjon		758 194	748 897	761 000	997 500
Festeavgift		135 525	129 804	130 000	130 000
TV-Avgift/Bredbånd		224 577	494 299	546 000	235 752
Forsikringspremie		395 280	352 007	364 000	434 830
Andre Driftsutgifter		73 400	373 815	360 000	150 000
Sum driftskostnader		2 552 043	2 798 615	2 973 150	2 989 732
Driftsresultat		1 863 641	2 082 028	1 809 850	1 614 037
Finansposter					
Finansinntekter		490	11 393	0	0
Andre finansinntekter; utbytte Gjensidige		44 744	39 355	0	0
Finanskostnader		-702 336	-835 455	-704 000	-717 824
Resultat av finansposter		-657 102	-784 707	-704 000	-717 824
Årsresultat		1 206 539	1 297 321	1 105 850	896 213
Overføringer					
Reduksjon udekket tap	4	1 206 539	1 297 321		

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B

Balanse 2021

	Noter	2021	2020
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Andre fordringer		2 122	48 827
Forskuddsbetalte kostnader		0	0
Restanser sameiekostnader		27 548	8 620
Sum fordringer		29 670	57 447
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		1 449 008	1 270 864
Sum bankinnskudd og kontanter		1 449 008	1 270 864
Sum eiendeler		1 478 679	1 328 312
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Udekket tap	4	-24 211 652	-25 418 191
Sum opptjent egenkapital		-24 211 652	-25 418 191
Sum egenkapital		-24 211 652	-25 418 191
<u>Gjeld</u>			
<u>Avsetning fremtidige forpliktelser</u>			
Avsetning til vedlikehold		0	0
Sum langsiktig forpliktelser		0	0
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Lån OBOS Banken	5	20 393 184	20 903 241
Lån OBOS Banken	5	5 161 841	5 539 969
Sum langsiktig gjeld		25 555 025	26 443 210
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte sameiekostnader		75 708	65 996
Leverandørgjeld		39 996	211 371
Påløpt rente		3 991	3 902
Annen kortsiktig gjeld		15 610	22 024
Sum kortsiktig gjeld		135 306	303 293
Sum egenkapital og gjeld		1 478 679	1 328 312

Behandlet og godkjent av styret: ____ / ____ 2022

styrets signatur

Sameiet Englegården - Torshov Kvartal XIV.B

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innkrevde sameiekostnader	2021	2020
Innkrevde sameiekostnader	4 400 662	4 857 630
Sum innkrevde sameiekostnader	4 400 662	4 857 630

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn/honorar	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
SUM	171 150	171 150

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 4 - Egenkapital	2021	2020
Udekket tap 01.01.	-25 418 191	-26 715 512
Årets resultat	1 206 539	1 297 321
Sum udekket tap pr. 31.12.	-24 211 652	-25 418 191

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Note nr. 5 - Langsiktig gjeld	2021	2020
Gjeld 01.01.	26 443 210	32 308 647
Opptak av lån	0	0
Avdrag	888 185	5 865 437
Gjeld 31.12.	<u>25 555 025</u>	<u>26 443 210</u>

2 lån i OBOS Banken AS

Betingelser lån 1: Annuitetslån

21 474 868 Nedbetaling over 29 år - utbetalt 20.9.2019
Lånet er nedbetalt i 2048
Rentesats pr. 31.12.2021 er 2,85 %

Betingelser lån 2: Annuitetslån

7 740 196 Nedbetaling over 20 år - utbetalt 1.11.2013
Lånet er nedbetalt i 2033
Rentesats pr. 31.12.2021 er 2,85 %

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner **20 807 652**

VALGKOMITEENS INSTILLING TIL ÅRSMØTE MAI 2022

Styret i Englegården har gjennomgått store endringer siden Kris tok over. Arbeidet med struktur og rutiner pågår og det er fremdeles saken med brøken som må komme i mål. Kris er motivert til to år til og det er vi glade for.

Kandidatene skrevet presentasjon av seg selv. Vi ønsker å trekke frem at begge nye kandidater er engasjerte personer i Englegården og motiverte for å bidra i styret.



Kristoffer G Skappel

- Jeg er 37 år gammel og jobber til daglig som sjef i et IT-selskap. Jeg har sittet som styreleder i Englegården de siste to årene og ønsker å fullføre de tingene jeg har påbegynt på som leder. Dette gjelder blant annet kostnadsfordeling, reklamasjonssak, enkle driftsrutiner, HMS/internkontroll og langtids vedlikeholdsplanlegging.
- Min samboer og jeg trives godt i Englegården og setter stor pris på sameiet. Jeg er over middels interessert i styrearbeid og har flere slike verv. Det er lærerikt, utfordrende og givende.



Espen Berger

- Jeg er (50 år) og har bodd i englegården i snart 14 år, før det 10 år på Sandaker. Undertegnede trives i området med Torshovparken, Torshovdalen og god stemning i gården. Ivrig deltagende på dugnad med en forkjærlighet for rydding av loft og kjeller, og glad i en god prat i bakgården etterpå.
- Har tidligere vært styremedlem i Oslo Turn sitt hovedstyret. Som medlem av styret jobbet jeg med informasjon til medlemmer, planlegging av vedlikehold, og samarbeid mellom Oslo Turn og medlemmene. Til daglig jobber jeg med produktutvikling av videokonferanseløsninger for Cisco



Aron Fürstenberg

- Aron Fürstenberg, 34 år, från Sverige och har bodd i Oslo i 10 år. De sista 3 åren har jag bodd i Englegården på JS8 där jag trivs otroligt bra. På dagtid jobbar jag som ekonom och driver restauranger och på fritiden gillar jag att spela basket, laga mat och resa.
- Jag tror att jag kan bidra med en positiv och rättvis energi till styret i Englegården, samtidigt som ofta uppfattas som social och strukturerad. Jag har en god ekonomisk kompetens och erfarenhet som säkert kan vara till stor hjälp. Eftersom jag inte har familj som tar upp halva dagarna, kan jag lägga tid och intresse i arbetet med styret. Jag önskar att bo kvar i gården och vill jobba med att göra den till en fin och populär plats för oss alla.



May Lohne Evensen

- Jeg er 57 år, bodd i JK1 2 siden høsten 2019. Jeg har utflytta barn. Jobb innen IT siden 1997, har en allsidig IT bakgrunn. Strukturert og nøyaktig. Opptatt av ryddige og åpne prosesser. God arbeidskapasitet.
- Mange års erfaring fra styrearbeid både som leder og styremedlem i idrettslag (snowboard, fotball og håndball, ca 20 år), samt nestleder i tidligere Akershus Idrettskrets (3 år).
- Er med i hagegruppa i sameiet

Styrets redegjørelse om salg av fellesarealer

Styret foreslår å avvente (utsette) alle salg av fellesarealer til bodfordeling er avklart og ønsker å ta opp disse sakene samlet som egen sak eller egne saker på ekstraordinært årsmøte etter sommeren 2022. Fordeling av boder og styrets anbefalte retningslinjer for salg av fellesareal blir publisert i god tid før det ekstraordinære årsmøtet.

Englegården har store fellesarealer. Mye areal kunne vært utnyttet bedre for å gi mer bodplass eller mer boareal. Sameiet har generelt sett mye bodplass til hver seksjon, dersom dette fordeles rettferdig.

Vi holder på å avklare hvem som disponerer hvilke boder, for å sørge for at bodfordelingen er rettferdig. Dette vil også gi klarhet i hvem som blir påvirket ved salg av fellesarealer. Avklaring av kostnadsfordeling vil også gi klarhet i nøyaktig hva gevinsten til sameiet er ved salg.

Hvorfor er det interessant å selge fellesarealer

Salg gir økonomisk gevinst til sameiet med en gang og økt månedlig inntekt over tid. Salg vil også føre til bedre utnyttelse av fellesarealene som følge av færre «blindveier» og mer nytteareal. Dette vil sannsynligvis føre til mindre hensatt søppel. Sameiet får også lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold av fellesarealer.

Vurderingskriterier for styrets vurdering

Styret har forsøkt å lage noen generelle kriterier for at styret skal stille seg bak en søknad til årsmøtet om kjøp av fellesarealer. Dette er en god søknad:

- Oppgangen har tilstrekkelig og rettferdig fordeling av boder både før og etter et eventuelt salg. I dag har de fleste ca 8kvm bodareal i kjelleren og styret anser dette som tilstrekkelig bodareal i kjelleren.
- Søker har en plan for å ivareta de som blir direkte påvirket med tanke på refordeling av boder.
- Arealutnyttelsen i etasjen blir bedre som følge av salget og endringene (færre unyttige arealer).
- Søknaden inneholder før- og etter-tegninger med anvisning av boder og foreslåtte endringer i fellesarealene.

Vilkår for kjøp og metode

Årsmøtet gir tillatelse til salg av arealer og setter pris. Styret skriver salgskontrakt med kjøper og signerer på vegne av sameiet. Kjøper står for alle kostnader, søknader og risiko ifm kjøpet, i tillegg til tilpassing eller bygging av boder.

Pris

Priser på Torshov varierer fra 3.500 til 30.000 pr kvadratmeter. Styret ønsker å innhente prisantydning før vi foreslår salgspris på arealer for årsmøtet.

Håndtering av konflikter ved kjøp av fellesarealer

Dersom flere seksjonseiere ønsker å kjøpe det samme arealet, eller om salg av arealer ikke lar seg kombinere av hensyn til resterende bodplass, skal det avholdes budrunde mellom de som ønsker å kjøpe.

Loftsarealer

I dag har sameiet tilsynelatende mulighet til at alle kan ha en loftsbod, med noen få unntak. Dersom vi selger flere loftsarealer vil dette uten unntak føre til at flere mister mulighet for lagring på loft.

Styret ønsker at årsmøtet skal avklarer om sameiet på generelt grunnlag ønsker å selge loftsarealene til tilstøtende seksjoner. Styret vil legge frem sosialt og økonomisk underlag for dette når kartlegging av bod er ferdig.

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFTS- OG KJELLERAREAL I TORSHOV KVARTAL XIV B – ENGLEGÅRDEN.

GENERELT

Sameiet ønsker å legge til rette for at seksjonseiere skal kunne bygge ut kjeller/loft. Eiendommen gir mulighet for at leiligheter i topp eller første etasje kan utvides ved utbygging av henholdsvis loft og kjeller. Utbygging mot loft eller kjeller tillates bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet.

Seksjonseier skal først skriftlig informere Styret om sine planer slik at Styret kan se om det er mulighet for utbygging. Hvis utbygging etter Styrets vurdering er mulig, skal seksjonseier søke Styret om utbygging.

Utbygginger skal omsøkes hos Plan- og bygningsetaten. Det presiseres at det foreligger juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider på tak, samt at bygningsmassen er på Byantikavrens gule liste og det dermed kreves forhåndsuttalelse.

Utvidelse av leilighet mot loft/kjeller kan bare skje med samtykke fra styret i sameiet og godkjenning av Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten i henhold til Plan og bygningslovens § 9, 1 ledd. Utbygger er ansvarlig for at utbygging/ombygging er lovlig i alle henseender.

Utbyggings saker som er avvist eller ikke innvilget av styret kan bringes inn for generalforsamlingen som kan endre styrets avgjørelse med to tredjedels flertall.

Retningslinjene trer i kraft straks, og kan bare endres av generalforsamlingen.

2. PRINSIPPER OG RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING

1. Søker må bo i leiligheten det søkes utbyggerrett i. Seksjonseiere som fremleier egen leilighet kan ikke søke om utbyggerrett.
2. All kommunikasjon mellom seksjonseier (heretter kalt utbygger) og styret skal være skriftlig og påtegnet andelsnummer.
3. Hensikten med utbygging er å utvide eget boareal. Det er derfor ikke anledning til å lage en ny boenhet, adskilt fra egen boenhet. Utbygde arealer kan ikke separeres til egen boenhet på et senere tidspunkt..
4. Det nye boarealet skal dele vegg, gulv eller tak med eksisterende boareal og det skal etableres intern forbindelse mellom arealene.
5. Det er ikke anledning til å selge leiligheten med innvilget utbyggingsrett. Ved salg bortfaller retten. Ny eier må eventuelt søke styret på nytt om utbyggingsrett, etter at gjeldende enhet er overdratt. Ved behandling av søknad om utbygging av kjeller, må det tas forbehold om at visse fellesarealer som i dag benyttes av sameiet (vaskerom, redskapsbod) ikke kan/bør selges uten at annen tilfredsstillende løsning til erstatning av disse fellesarealene finnes.
6. Vinduer, karmer, listverk og ny dør for rømningsvei skal være av samme type som ellers i oppgang/kjeller.
7. Nye dører skal følge forskriftsmessig brannteknisk standard.
8. Nødutgangene skal være eneste utgang til fellesarealet fra de utbygde kjellerrommene, og skal ikke brukes som daglig utgang.
9. Der hvor loftsarealet som bygges ut har feieluker må ikke disse tettes til. Seksjonseier plikter å gi Brann- og Redningsetaten tilgang til disse ved feiekontroll.
10. Styret kan i enkeltsaker dispensere fra bestemmelsene i retningslinjene dersom det anses nødvendig eller hensiktsmessig, og det ikke vil være urimelig overfor andre beboere eller til skade for bygningsmassen.
11. Det skal være tilstrekkelig areal igjen på loft/i kjeller til å dekke beboernes behov for boder, i henhold til byggeforskriftene. Bodarealet skal minst være på minst 7 m² BRA og kan fordeles over to boder. Tilgjengelig areal kan fordeles og bodene kan være så store som dette tillater, men det forventes ikke noe utover minstekravet.
13. Krav til boder og eksisterende installasjoner:

Berørt areal mht. flytting av boder skisseres med nummerering av leilighetsnummer på alle boder.

Utbygger skal lage to skisser:

1. Eksisterende bodplassering.
2. Fremtidig bodplassering.

På skissen over eksisterende plassering av boder skal det fremkomme hvilke andelshavere som disponerer hvilke boder. På skissen over fremtidig plassering av boder skal det angis hvor store de er, dvs. mål i bredde og lengde. Seksjonseiere kan ikke bestemme hvor på loft eller i kjeller boden skal plasseres. Utbygging og plassering av boder skal holdes innenfor egen oppgang.

Utbygger skal bygge boder som tilfredsstillere kravene i henhold til enhver tids gjeldende lov og teknisk forskrift. Målereglene ihht. NS3940 skal følges.

14. Nye boder må, i den grad det er mulig, bygges før selve utbygging av loft eller kjellerareal påbegynnes. Dette for at de bodene som blir berørt av utbyggingen kan tømmes og innholdet føres over i de nye bodene.

16. Alle kostnader knyttet til flytting av boder og bygging av nye boder påligger utbygger.

3. SØKNAD

1. Seksjonseier som ønsker å bygge ut, må søke styret om godkjenning.

2. Til søknaden skal det vedlegges planskisser over begge etasjer før og etter utbygging i målestokk 1:100. Tilsvarende skal det leveres oversikt over planlagt bodareal før og etter utbygging. Utbygger skal lage en skisse over planlagt ervervet areal, hvor yttergrensene for egen eksisterende leilighet fremkommer. Tegningene skal vise nøyaktige mål og beskrive rør, piper og andre installasjoner som kan få betydning for utbyggingen.

3. Nabovarsel - Utbygger skal overlevere/sendte skriftlig nabovarsel til sine naboer/seksjonseiere i egen oppgang. I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Seksjonseierne i oppgangen skal gis en frist på 2 uker fra varselet er mottatt til å fremsette evt. skriftlig begrunnet protest overfor styret. Utbygger fremlegger for styret dokumentasjon på at alle eiere i oppgangen har mottatt nabovarsel og at arealet er kontrolloppmålt.

4. Fra utbyggingsrett er innvilget fra styret, har utbygger 6 måneder på seg til å søke bruksendring hos PBE. Om denne fristen ikke overholdes, bortfaller utbyggingsretten.

5. Utbygger har ansvar for å tegne byggeplassforsikring, enten selv eller gjennom sin utførende entreprenør.

7. Byggherre:

Seksjonseier er ansvarlig overfor offentlige myndigheter, og seksjonseier er heretter i denne fasen kalt byggherre.

8. Entreprenør/Ansvarshavende:

Den enkelte byggherre skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

Entreprenør som blir valgt av byggherre, må være en godkjent entreprenør og inneha alle godkjenninger og forsikringer. Kopi av dette skal forelegges styret før utbygging igangsettes.

9. Gebyrer m.v:

Utbygger må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

10. Garanti for fullføring:

Som garanti overfor Sameiet for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader, må byggherre få utstedt bank- eller forsikringsgaranti til fordel for Sameiet på beløp 100.000,-

Garantibeløpet tilbakebetales helt eller delvis når ferdigattest foreligger og evt. skader på Sameiets eiendommer er utbedret. På tilsvarende måte vil eventuell bank-eller forsikringsgaranti slettes.

11. Forsikring:

Utbygger må tegne eller påse at ansvarlige (arkitekt, rådgiver, entreprenør) har tegnet de nødvendige forsikringer for byggeperioden.

12. Byggestart/tillatelse til igangsetting:

Arbeidet kan først starte etter tillatelse fra styret, og må ikke igangsettes uten at offentlig godkjenning foreligger.

13. Styret behandler innkommende søknader fortløpende etter at berørte beboeres tilsvarsfrist er utløpt. Søknaden bør i utgangspunktet avgjøres positivt eller negativt etter 2. styremøte etter at de berørte beboernes tilsvarsfrist er utløpt.

Styret må ha gitt sitt samtykke til overdragelse av areal før beboeren sender søknad til Plan- og bygningsetaten. Søknad må sendes planmyndighetene innen 6 måneder etter at intensjonsavtalen er på plass.

14. Forut for salg skal det gjennomføres fukt- råte- mugg- og soppkontroll av det arealet som skal selges. Utbygger dekker utgiftene til kontrollen. Eventuelle utbedringer av fukt-, råte-, mugg- og soppskader som avdekkes under denne kontrollen skal dekkes av sameiet. Utbedring av fukt- råte- mugg og soppskader som måtte oppstå i tak, vegger, gulv eller øvrige konstruksjoner under eller etter at utbygging har skjedd, er utbyggers eller senere eiers ansvar. Den som til enhver tid er seksjonseier av leilighet i sameiet, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Seksjonseier står overfor sameiet økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der seksjonen har skiftet eier.

15. Når tillatelse fra planmyndighetene foreligger, skal kjøpekontrakt for utbyggingsarealet inngås straks. Pris pr. kvm fastsettes i henhold til konsumprisindeksregulert pris på datoen for kontraktinngåelsen. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at avtale om kjøp av arealer er inngått. Det aktuelle arealet skal fradeles fellesarealet uten unødig opphold.

16. For loftsareal betaler utbygger fra 1. April 2022 kr 8000 pr m² BRA. For kjellerarealet betales kr 6000 pr. m² BRA. Disse prisene reguleres pr. 15. juli hvert år i forhold til konsumprisindeksen. Oppmålig skjer i henhold til gjeldende Arealberegning for boliger ihht. Norsk Standard NS 3940.

4. BYGGEPROSESS

1. Arbeidet skal, dersom ikke særlige forhold tilsier utsettelse, igangsettes innen ett år regnet fra det tidspunkt kontrakten ble inngått. Anleggsperioden skal ikke overstige 12 måneder. Beboeren skal betale husleie for totalt areal fra kontraktsdato.

2. Varsel om flytting av boder må skje senest 4 uker før flyttingen skjer, og de nye bodene skal være oppe 10 dager etter oppstart. Styret skal forevises signert varslings skjema.

3. Finansiering/kostnader:

Den enkelte utbygger betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

4. Krav til utføring:

Utbygger skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt.

5. Utbygger skal påse at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt påse at problemer vedrørende sopp og råte hindres ved bruk av fagkyndige konsulenter, materialvalg og utføring. De samme forutsetninger gjelder også radonreducerende tiltak ved utbygging i kjeller.

6. Ved utbygging av kjeller er det viktig å ta nødvendige forhåndsregler for sikring mot fukt og radon i grunnen. I forbindelse med prosjektering skal det tas forhåndsregler som sikrer mot sopp- og fuktskader. Radonundersøkelse gjøres på forhånd. Loft- kjeller- og entre dører i den oppgangen det skal bygges ut som ikke tilfredsstillende gjeldende brannforskrifter, skal skiftes for utbyggers regning.

7. Sameiet, ved styret, har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene. **Ansvar for skade:**

Utbygger er ansvarlig for alle skader på sameiets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, fellesareal mv. Utbygger er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

8. Alle skader på tak som skyldes utbyggingen, så som knuste eller manglende takstein, skader på fasader ol. skal utbedres straks, og bekostes av utbygger

9. Ansvar for krav:

Utbygger forplikter seg til å betale et hvert legitimt krav i forbindelse med byggearbeidet.

10. Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt. Utbygger plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig.

Byggeavfall skal ikke kastes i sameiets søppelkasser. Utbygger er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra sameiets fellesområder. Ved behov for plassering av egen container, skal andelseier/utbygger søke styret på forhånd og avklare plassering.

Sameiets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer o.l.

Eventuelle skader på fellesareal eller grøntanlegg må utbedres av utbygger.

11. Når utbyggingen eller oppussingen er ferdig kan styret pålegge andelseier å vaske ned hele trappeoppgangen, loft eller kjellerareal, dersom styret anser dette nødvendig.

5. ANDRE BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER, TEKNISKE RETNINGSLINJER

1. Bygningsmessige endringer som installasjon/ombygging av våtrom og fjerning/flytting av bærevegger m.v. må bare skje etter tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.

2. Utbygger bekoster alle arbeider i forbindelse med flytting av kabelanlegg, montering av flere kontakter i egen leilighet, flytting av telefonkabel mv.

3. Utbygger bekoster likeledes omlegging av stigeledning og andre endringer i det elektriske anlegget som følge av hans utbygging. Det er styret som ved hjelp av autorisert el.installatør skal vurdere hvorvidt en oppgradering av det elektriske anlegget er nødvendig og kan pålegge utbygger å gjennomføre nødvendige oppgraderinger.

4. Sameiet administrerer og bekoster nødvendig installering og tilkobling til eksisterende brannvarslingsanlegg, i tilsvarende eller bedre kvalitet. Dersom brannforskriftene er endret på tidspunktet for utbyggingen, slik at ytterligere brannsikring er nødvendig, skal utbygger bekoste de nødvendige tilleggstiltak som følger av hans utbygging.

5. Utbygger skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft eller kjeller og som benyttes av sameiets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjonskanaler m.v.

6. Utbygger skal bekoste omlegging / flytting av utekraner/stoppekraner i kjeller. Disse skal etter utbyggingen være tilgjengelige i fellesarealene.

7. Utbygger plikter å installere varmekabel i avløp fra terrasse og ned til frostfri grunn.

6. FERDIGSTILLELSE

1. Utbygger skal fremvise ferdigattest for styret når utbyggingen er ferdigstilt.

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring med hjelp fra byggetekniske fagfolk, uavhengig av eventuell befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene. Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse:

Sameiets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne fristen skal som hovedregel være 12 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner.

2. Ansvarer dersom ikke utbygging blir gjennomført eller at utbygger fraflytter under påbyggingen: Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge utbygger å avslutte prosjektet. Dersom arbeidene ikke er igangsatt innen 6 mnd, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for samme sum som utbygger betalte. Det skal ikke betales renter for perioden. Uavhengig av frist, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for forannevnte sum dersom utbygger selger andelen. Fristene løper fra dato for skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger. Dersom utbygger under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny andelseier om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen, og pliktene i den forbindelse.

3. Stans i byggearbeidene:

Grove brudd på byggereglene, samt brudd på andre forpliktelser, gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

4. Økonomisk ansvar/panterett:

Utbygging skal ikke, i byggeperioden eller i etterkant, påføre sameiet noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Utbygger plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Dette innebærer at utbygger har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå som følge av utbyggingen, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

Forslag til årsmøtet 2022

Forslagsstiller: Søren Brandt

Retningslinjer for salg av fellesarealer.

For å kunne selge fellesarealer bør det være retningslinjer for hvordan dette gjennomføres. Alle seksjoner disponerer en del av fellesarealet i form av bod/boder. Det bør settes et tall på hvor stor bod man synes er «godt nok». Forslagsstiller foreslår 6 m².

Krav i teknisk forskrift (TEK17) §12-10:

(2) Boenheter skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m²BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m² BRA skal arealet være minimum 2,5 m² BRA.

...

Preaksepterte ytelser:

- 1. Oppbevaringsarealet på 5,0 m² BRA kan utføres som én enhet eller deles i to.*
- 2. Bod eller oppbevaringsplass må ha lett atkomst for plassering av utstyr som benyttes ute.*

Tilgjengelige arealer i sameiet:

I henhold til oppmåling utgjør bodarealene i kjellerne ca. 900 m² (inkludert fellesboder, ekskludert fellesvaskeri og styrebod). I følge oppmåling anslås målbart areal på loft (BRA) å være ca 250 m². Totalt 1150 m².

Hvis man sier at alle skal ha krav på 6 m² bod utgjør det, 94 x 6 = 564m².

Ikke alle arealer lar seg dele opp i like størrelser, men det er rimelig å anta at sameiet kan selge ut minimum 350 m² på dette grunnlaget.

Salg av fellesarealer vil for eksempel kunne gå til en oppussing av bakgården og vil generere inntekter til fellesskapet i form av økte fellesutgifter/inntekter.

Forslag til vedtak:

Det utarbeides retningslinjer for salg av fellesareal som vektlegger følgende punkter:

- Alle seksjoner har krav på x m² bod i egen oppgang.
- Ombygging av boder besørjes av den som kjøper fellesareal.
- Planene for nye boder skal forelegges naboene i oppgangen for godkjenning.
- Utbygging skal omsøkes hos Plan- og bygningsetaten og følge gjeldende forskrifter. Man må i tillegg være oppmerksom på at bygningen er på Byantikvarens gule liste og det kreves forhåndsuttalelse for fasadeendringer.
- Arealer kan kun selges til leiligheter med tilstøtende vegg, gulv eller tak og til seksjonseiere som er folkeregistret på adressen.
- Priser settes på bakgrunn av takst og sammenlignbare priser fra Torshovgårdene.

Forslag til retningslinjer følger vedlagt og er ment som et utgangspunkt for arbeidet med retningslinjer og legger ikke noen føringer gjennom dette vedlegget.

Styret har fått lov å kopiere denne teksten fra facebook-gruppen. Vi har valgt å legge ved dette dokumentet fordi det blant annet belyser en del problemstillinger som det bør tas høyde for når vi skal lage en langsiktig plan for sameiet. Da dette kan bli utilgjengelig på FB ønsker vi å bevare det som en del av sakshistorikken.

Hei alle! Jeg er bekymret for at mange ikke har fått med seg de fire inngrepene som på kortest mulig varsel har blitt fremmet til tirsdagens årsmøte i sameiet. Poster derfor her for å gjøre folk oppmerksomme på dem.

Forslagene angår alle i sameiet, fordi det én dag kan være du som på kort varsel står i fare for å miste nyttig bodareal i loft/kjeller og blir bekymret for hvordan det vil påvirke verdien av leiligheten din. Og fordi de avgjør prisen sameiet som fellesskap får for salg fellesareal (som bodene våre er).

Det er snakk om tre forslag om salg av fellesareal i kjeller/loft i Edmund Neuperts gate 3 og Agathe Grøndahls gate 47.

I tillegg er det fremmet et omfattende forslag til retningslinjer for kjøp/salg av fellesareal når noen ønsker å utvide leiligheten sin. Det innebærer å vedtektsfeste hvor mye fellesskapet skal få betalt per tapte kvadratmeter fellesareal (som bodene våre formelt er). Det vil legge føringer for framtiden.

Jeg opplever prosessen som uryddig. Jeg stiller også spørsmål ved om kvadratmeterprisene som foreslås for loft og kjeller er rimelige.

Prosesen oppleves uryddig fordi:

1) Åtte dagers forvarsel gir ingen realistisk mulighet for berørte til å områ seg, søke råd og ettergå forslagene til retningslinjer og salg av bodareal.

2) Forslaget til retningslinjer kommer fra en part som selv søker om å få bygge ut loftsareal, og ikke fra styret. Det ryddige hadde vært om det kom fra styret etter en skikkelig prosess, der ulike interesser ble hørt.

3) Alle fire forslagene som fremmes har uklarheter og mangler:

Ingen legger fram en oppdatert takst som forklaring på prisnivået som foreslås.

Det nærmeste er forslaget til vedtekter, som viser til en anslått «salgspris per m²» loftsareal fra en oppmåling. Dokumentasjon og hvilke vurderinger som ligger til grunn, er fraværende i sakspapirene.

To av forslagene legger en takst fra 2009 til grunn, som de så har justert for veksten i konsumprisen siden den gang. Jeg synes det er uryddig å basere seg på en så gammel takst. Boligprisveksten har også vært mye større enn KPI siden 2009 (50 prosentpoeng mer for blokkleiligheter mellom 2010 og 2020).

I et av forslagene (kjelleren i EN3) er det uklart for meg hvor mye bodplass man blir sittende igjen med. Det må man kunne forvente å vite før en avgjørelse tas.

Kort om kvadratmeterprisene som foreslås:

1) I de tre forslagene om salg av bodareal, foreslås en pris på cirka 8.000 kroner per kvadratmeter i kjeller, og 9.000 kroner i loft.

2) I forslaget til retningslinjer, foreslås det å vedtektsfeste en kvadratmeterpris på 8.000 for loftsareal og 6.000 for kjellerareal, som så skal justeres årlig i takt med KPI.

Er prisnivåene rimelige? Det hefter det usikkerhet ved:

1) Ulempen for alle som får mindre bodplass, er ikke omtalt noe sted. Særlig tørr loftsbod er et knapphetsgode.

2) Selv ikke det høyeste prisforslaget utgjør én tidel av dagens kvadratmeterpris i bydel Sagene. Den er på 103.000 kroner, ifølge Krogsveen. Det betyr at kjøperne trolig vil tjene stort på dette, også når kostnader for utvidelse av leilighet er trukket fra.

3) Som nevnt før: Mangelen på oppdatert takst og dokumentasjon er uryddig. Det samme er måten noen av prisene er regnet ut på.

4) Prisanslaget fra oppmålingen som nevnes er på 10.000 per kvm loftsareal. Likevel er alle forslagene lavere, uten at det begrunnes.

5) En stikkprøve blant store sameier/borettslag i nabolaget viser at prisnivå per kvm varierer kraftig. Det taler for en grundigere prosess før man vedtektsfester et prisnivå.

Italiagården: 7.900 per kvm for loft og 5.200 i kjeller per i dag.

Langgården: Allerede i 2005 var kvadratmeterprisen 10.000 kroner for loft og 7.000 for kjeller. Justert for KPI blir det 14.500 for loft og 10.200 for kjeller. Hvis man legger den faktiske boligprisveksten til grunn, blir tallet mye høyere.

Sameiet Torshov Kvartal X: Her er prisen 8.000 per kvm kjeller og 12.000 per kvm loft.

Frankrikegården: Vedtok stans i utvidelser i 2021. De viser til «stort press på fellesarealet».

6) Også øvrige retningslinjer varierer blant disse sameiene/borettslagene.

For eksempel svinger det hvor mye bodplass man har som minstekrav i reglene – og om man har egne minstekrav for loft og kjeller.

Jeg har forståelse for at man kan ønske å utvide leiligheten sin. Men da er det sterkt ønskelig med en bedre prosess.

Alt godt,

Andreas

EN3

Sak til årsmøte 10.05.2022

Søknad om kjøp av kjellerareal

Agathe Grøndahls gate 47, seksjonsnummer 27

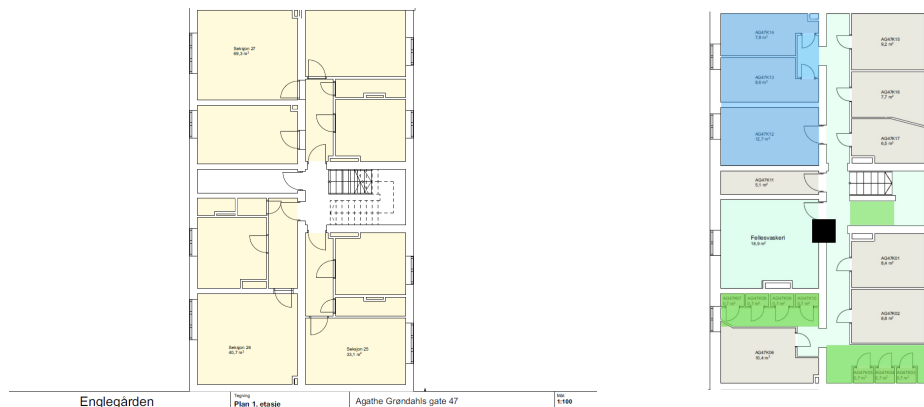
Vi ønsker å kjøpe en del av kjellerarealet under leiligheten vår, da vi har fått behov for mer plass etter at vi fikk barn.

Dette vil komme de andre seksjonseierne til gode ved at vi vil betale en høyere andel felleskostnader ift økt areal i leiligheten, og sameiet får direkte inntekt fra salget.

Kjellerarealet tilknyttes overliggende bolig i 1.etasje med en ny internttrapp. Fortrinnsvis ønsker vi å utvide et av kjellervinduene (blivende soveromsvindu) fra 55 cm høyde vindu til 80 cm. Utvidelsen skjer nedover i lysgraven og vil utgjøre en minimal forandring av fasaden ut mot bakgården.

Utbyggingen gjør at tre leiligheter i oppgangen må ha nye boder. En av dem overtar vår bod. To nye boder bygges der det i dag er potetkjellere/kott. En av disse blir 8,9 m² og den andre 6,9 m². Det er også mulig å lage en mindre bod under trappen. Vi kommer til å snakke med de berørte beboerne og forsikre oss om at de synes dette er greit.

Se vedlagte plantegning for kart over vår seksjon, og merking av arealet vi ønsker å kjøpe. Blått felt markerer arealet vi ønsker å kjøpe. Grønt markerer nye boder.



Forslag til vedtak

«Årsmøtet ønsker å selge fellesareal opp til 30 m² til seksjon 27. Styret bes sørge for at alle seksjonseiere i AG47 har tilgang til bod i kjeller, og selge areal utover dette til seksjon 27. Seksjon 27 vil betale samme pris som sist det ble solgt kjeller i Englegården (6000,- per m²), pluss stigning i konsumpris (33%). Dette tilsvarer ca 8000,- per m² i mars 2022. Seksjon 27 gis tillatelse til å utvide et av vinduene ut mot bakgården. Seksjon 27 skal selv bekoste reseksjonering med tinglysning, samt ombygging av boder og andre kostnader for utbygging og bruksendring. Styret gis myndighet til å utforme kontrakter og gjennomføre salg av arealet.»

Mvh Keio Åstein og Cicilie Hanssen

Tlf: 97107017

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte i Torshov Kva. Xiv B Boligsameie avholdes
Tirsdag 27.januar 2009 kl. 19.00 i Styrerommet i Agathe Grøndahlsgate 45.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. SALG AV KJELLERAREALER/ FELLESAREALER

Sameiet har mottatt søknader fra 3 beboere i Agathe Grøndahlsgate 49, Agathe Grøndahlsgate 45, Edmund Neupertsgate 3 om å kjøpe kjellerarealer for å kunne utvide sine leiligheter.

Vedlagt ligger tegninger over arealene som ønskes kjøpt.

Gjeldene forskrifter må følges og alle kostnader i forbindelse med salg- utbygging og reseksjonering skal bekostes av kjøper.

Pris kr 6 000,- pr kvm iht takst som styret fikk i høst.

Andel felleskostnader vil være ihht gjeldene sameiebrøk og vil begynne å løpe 3 måneder fra kjøpsdato.

Styret ber om godkjenning til gjennomføring av salg av kjellerarealer i Agathe Grøndahlsgate 49, Agathe Grøndahlsgate 45, Edmund Neupertsgate 3 i henhold til vedlagte tegninger, med påfølgende reseksjonering. (Forutsetningen for et salg er at utbygger erstatter eventuelle tapte boder med nye.) Kjelleren er en del av sameiets fellesareal, og en ombygging av leiligheter fordrer en reseksjonering av sameiet for å innlemme det nye arealet i sameiet.

Styrets forslag til vedtak

Sameiet gir styret godkjenning til salg av kjellerareal for innlemming i eksisterende leiligheter, med påfølgende reseksjonering av sameiet.

Oslo, 14.01.2009

I styret for Torshov Kva. Xiv B Boligsameie

Folke Nilsson /s/ Agnes Bagøien /s/ Magnus Nordahl /s/ Kjersti Skog-Hauge /s/

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

REGISTRERINGSBLANKETT**ved ekstraordinært sameiermøte**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVEREierens navn :

Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte i Torshov Kva. Xiv B Boligsameie

Møtedato	27. januar 2009
Møtetidspunkt	Kl. 19.00
Møtested	Styrerrommet, Agathe Grøndahlgate 45
Tilstede var	11 seksjonseiere
og	1 med fullmakt
til sammen	12 stemmeberettigede
Møtet ble åpnet av	Folke Nilsson

Saksoversikt

- 1 – Konstituering
- 2 – Forslag

1 – Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Folke Nilsson

Vedtak Godkjent

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende seksjonseier var tilstede.

Vedtak Godkjent

C Valg av referent og to seksjonseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Agnes Bagøien foreslått, og til å underskrive protokollen Sergey Shaposhnikov og Lars Guthe

Vedtak Godkjent

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak

Godkjent

2 – Forslag

A Salg av kjellerarealer / Fellesareal

Styret ber om godkjenning til gjennomføring av salg av kjellerarealer i Agathe Grøndahls gate 49 , Agathe Grøndahls gate 45, Edmund Neuperts gate 3 i henhold til vedlagte tegninger, med påfølgende reseksjonering. (Forutsetningen for et salg er at utbygger erstatter eventuelle tapte boder med nye.) Kjelleren er en del av sameiets fellesareal, og en ombygging av leiligheter fordrer en reseksjonering av sameiet for å innlemme det nye arealet i sameiet.

Styrets forslag til vedtak

Sameiet gir styret godkjenning til salg av kjellerareal for innlemming i eksisterende leiligheter, med påfølgende reseksjonering av sameiet.

Vedtak

Godkjent - 11 for, 1 blank

sameiermøtet ble hevet kl 19.50

Protokollen godkjennes av undertegnede

Folke Nilsson/s/
Møteleder

Agnes Bagøien/s/
Referent

Sergey Shaposhnikov/s/
Protokollvitne

Lars Guthe/s/
Protokollvitne



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Hal Arkitekter AS
Vardeheimveien 23 B
1088 OSLO
haltalal@c2i.net

Dato: 02112010

Deres ref:

Vår ref (saksnr) 201007039-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anita Jahnsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: EDMUND NEUPERTS GATE 3 Eiendom: 225/9

Tiltakshaver: Jens Johansson
Søker: Hal Arkitekter AS
Tiltakstype: Bygård

Adresse: Edmund Neuperts gate 3, 0475 OSLO
Adresse: Vardeheimveien 23 B, 1088 OSLO
Tiltaksart: Bruksendring

TILLATELSE TIL TILTAK - EDMUND NEUPERTS GATE 3

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter bruksendring av eksisterende kjellerareal på BRA 33,2 m² fra tilleggsdel til hoveddel for bolig. Kjellerarealet tilknyttes overliggende bolig i 1.etasje med ny internttrapp. Boligens nye samlede BRA vil bli 102,2 m². Det etableres nytt bad i kjelleren. Tiltaket medfører ingen fasadeendringer.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra c) og e) og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.06.2010 med senere tillegg. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Da tiltaket kun dreier seg om innvendige arbeider stilles det ikke krav til nabovarsling i denne saken. Det foreligger bekreftelse fra styret i borettslaget for at tiltakshaver har ervervet omsøkte areal for utbygging.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring av eksisterende kjellerareal på BRA 33,2 m² fra tilleggsdel til hoveddel for bolig. Kjellerarealet tilknyttes overliggende bolig i 1.etasje med ny internttrapp. Boligens nye samlede BRA vil bli 102,2 m². Det etableres nytt bad i kjelleren. Tiltaket medfører ingen fasadeendringer.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for sentrum og indre sone, S-2255, vedtatt 28.07.1977 med endrede reguleringsbestemmelser S-2937, vedtatt 01.10.1987. Eiendommen er underlag Juridisk bindende retningslinjer for Torshovkvartalene, og ligger i Kvartal 14B. For øvrig er eiendommen registrert på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig bygning.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Søker oppgir at bodarealer i kjeller søkes bruksendret til del av overliggende leilighet. Søker angir at alle seksjoner i borettslaget vil ha forskriftsmessig sportsbod på 5 m² etter gjennomføring av tiltaket. Det redegjøres for at rømningsveier etableres/opprettholdes med dør mot fellesareal i kjeller, og gjennom vindu. Det oppgis at det vil bli etablert fastmonterte hyller med avstand under 1,0 m fra vindusbrystning for å lette rømning. Det er redegjort for at vann og avløp ikke vil krysse brannskillende konstruksjoner i forbindelse med etablering av bad i kjeller.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Det søkes om utvidelse av eksisterende leilighet ved å innrede deler av kjeller til boligareal. Leilighetens bruksareal vil øke fra 69,0 m² til 102,2 m². Byggetiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og er i samsvar med gjeldende reguleringsplan for eiendommen.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201007039

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Reguleringskart		16.03.2010	1/4
Plan 1.etasje	A101	30.05.2010	1/8
Plan kjeller	A102	30.05.2010	1/9

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201007039

Organisasjonsnr	Navn	Beskrivelse
986461140	ERIK TAULBORG JØRGENSEN	UTF/KUT, tiltaksklasse 2 - tømrerarbeider
990939640	HAL ARKITEKTER AS	SØK/PRO/KPR, tiltaksklasse 2 - bygninger og installasjoner
990638896	RØRLEGGER KROGSTAD AS	PRO/KPR/UTF/KUT, tiltaksklasse 1 - sanitærarbeider, nytt bad i kjeller

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige

mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

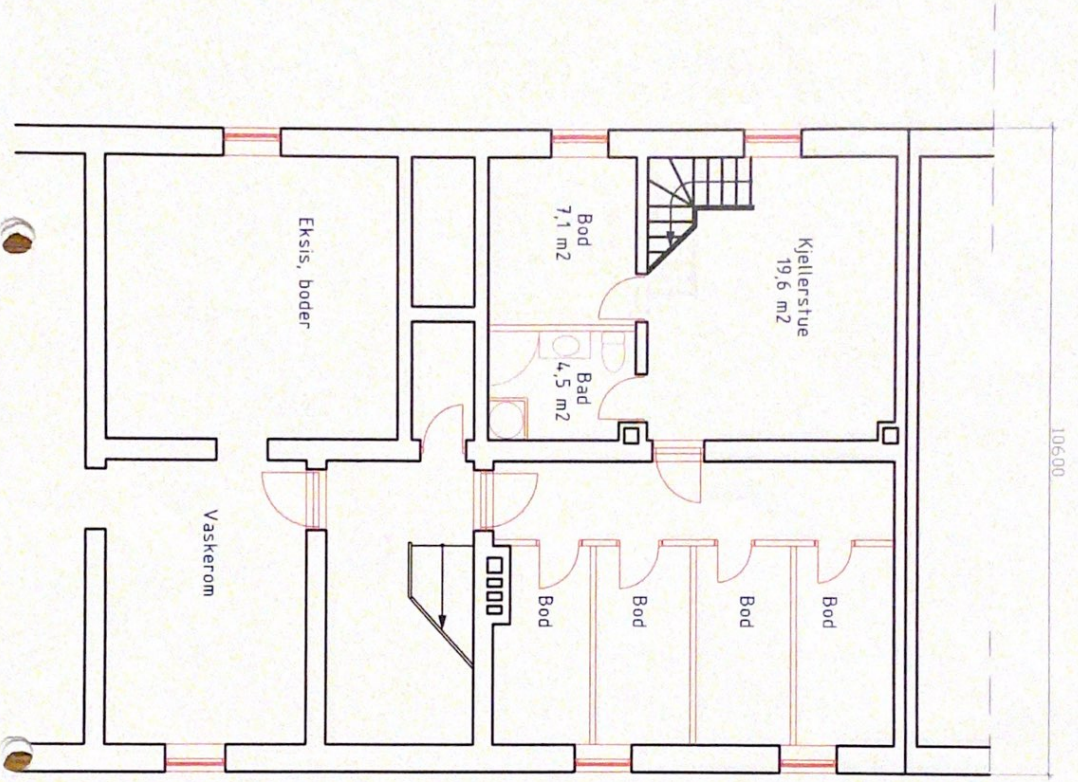
*Anita Jahnsen - Saksbehandler
Marianne Estevenin - for enhetsleder Caroline Waller*

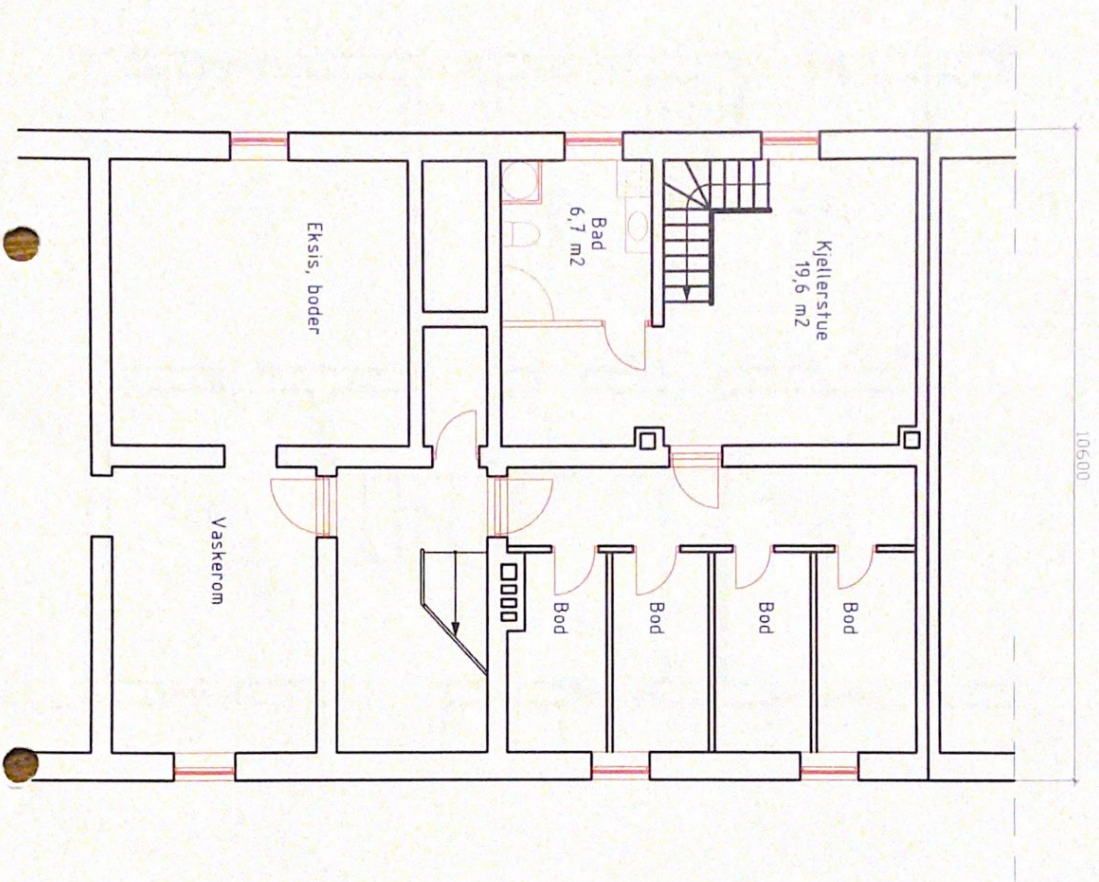
Vedlegg:

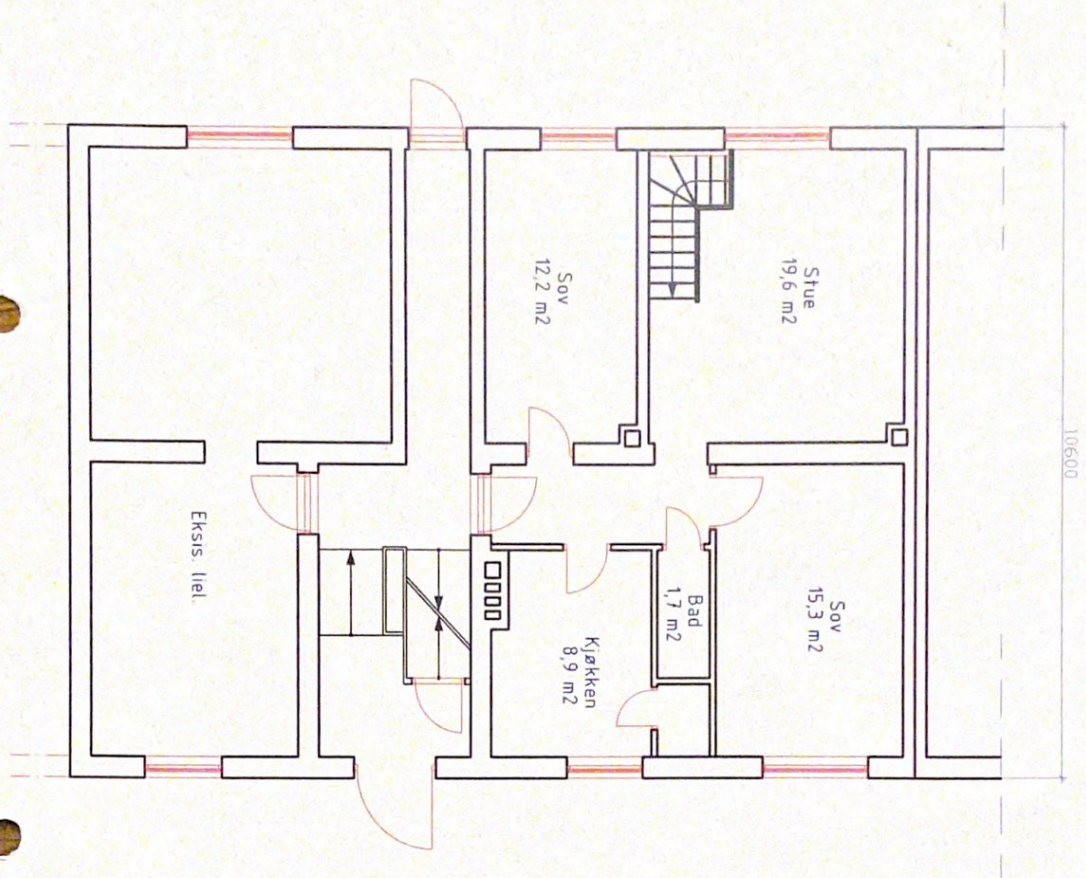
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Jens Johansson, Edmund Neuperts gate 3, 0475 OSLO

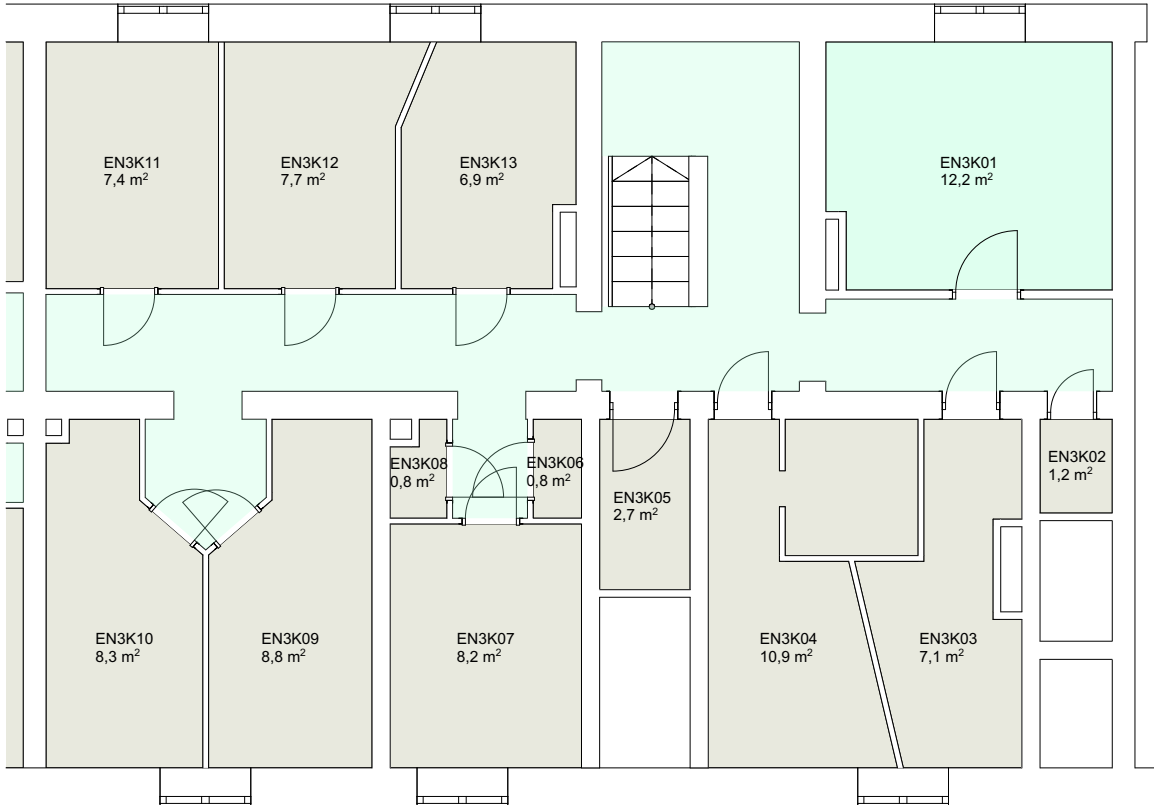






Forslag til fordeling av fellesareal i kjeller.

Eksisterende



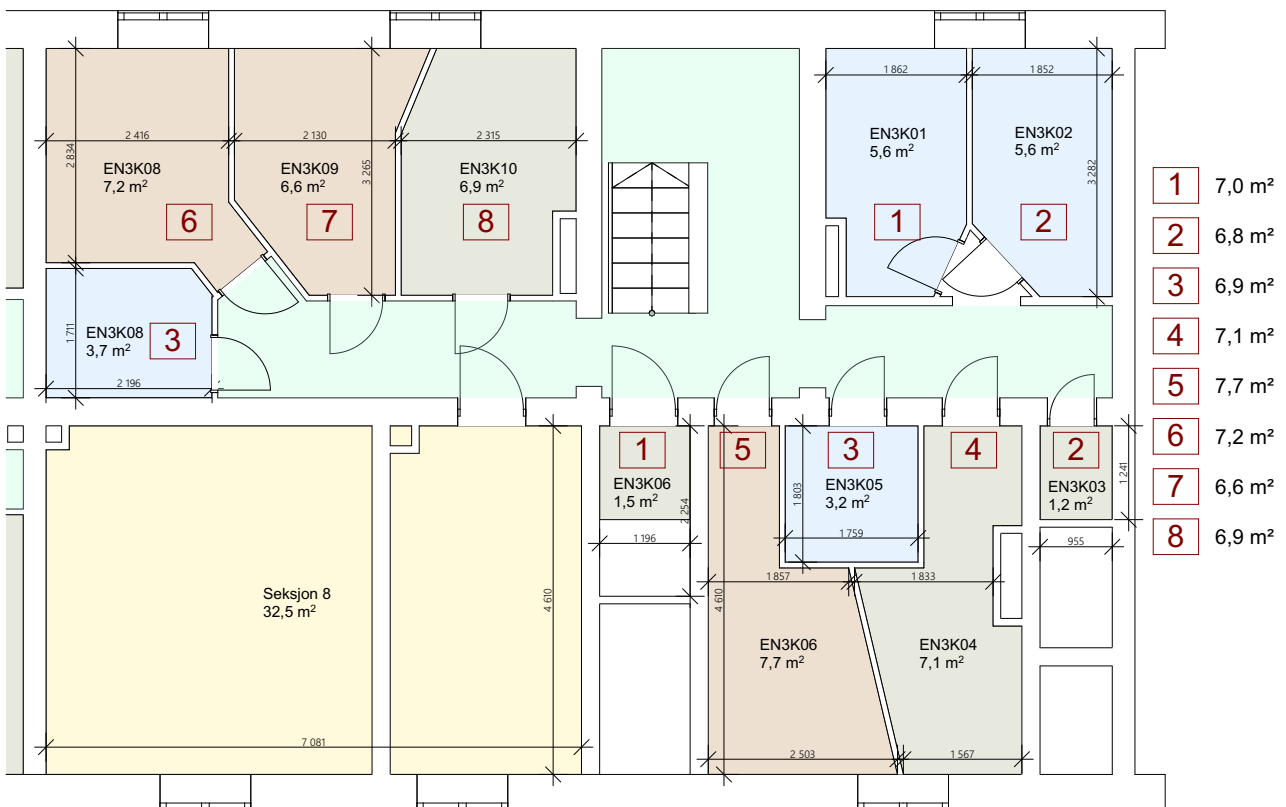
Forslag etter utbygging:

Uforandret
1,0 m²

Ombygget
1,0 m²

Ny
1,0 m²

Det er ikke tatt stilling til fordeling, men det foreslås at nummer 4 og 7 beholder plassering pga varmtvannsbereder.



Sak til årsmøte 10. mai 2022

Søknad om kjøp av kjellerareal

Vi ønsker å kjøpe kjellerareal på BRA 33 kvadratmeter i Edmund Neuperts gate 3, Eiendom 225/9, seksjon 8, til utvidelse av vår leilighet fra 69 til 102 kvadratmeter.

Tidligere eier av leiligheten fikk i 2009 tillatelse av sameiet til å kjøpe kjellerarealet (vedlegg 1). Det ble ikke satt noen tidsfrist på denne tillatelsen. Oslo kommune ga tillatelse til utbyggingen i 2010 (vedlegg 2). Denne hadde en tidsfrist på 3 år og må omsøkes.

Av praktiske og økonomiske årsaker har vi ikke hatt behov for å gjennomføre utbyggingen tidligere. Men etter at vi fikk barn i 2018 har behovet for mer plass meldt seg. Derfor ønsker vi nå å gjennomføre kjøpet og utbyggingen i tråd med de planene som ble godkjent i 2009, med mindre justeringer av leilighetens planløsning innvendig.

Utbyggingen vil berøre tre boder og to små kott i kjelleren. Det vil være tilstrekkelig plass i kjeller til at hver boenhet i oppgangen kan beholde en forskriftsmessig bod på minst 5 kvadratmeter. Vi ønsker å gå i dialog med de andre seksjonseierne i oppgangen angående restrukturering av boder, da vi foretrekker å beholde en bod i kjelleren og gi avkall på loftsbod av hensyn til utbygging.

I 2009 ga Sameiet tillatelse til å selge arealet for 6.000 kroner per kvadratmeter. Hvis man justerer denne prisen for konsumprisindeksen, som er vanlig praksis i flere sameier og borettslag, vil den i dag komme på ca. 8.000 kroner per kvadratmeter.

Forslag til vedtak:

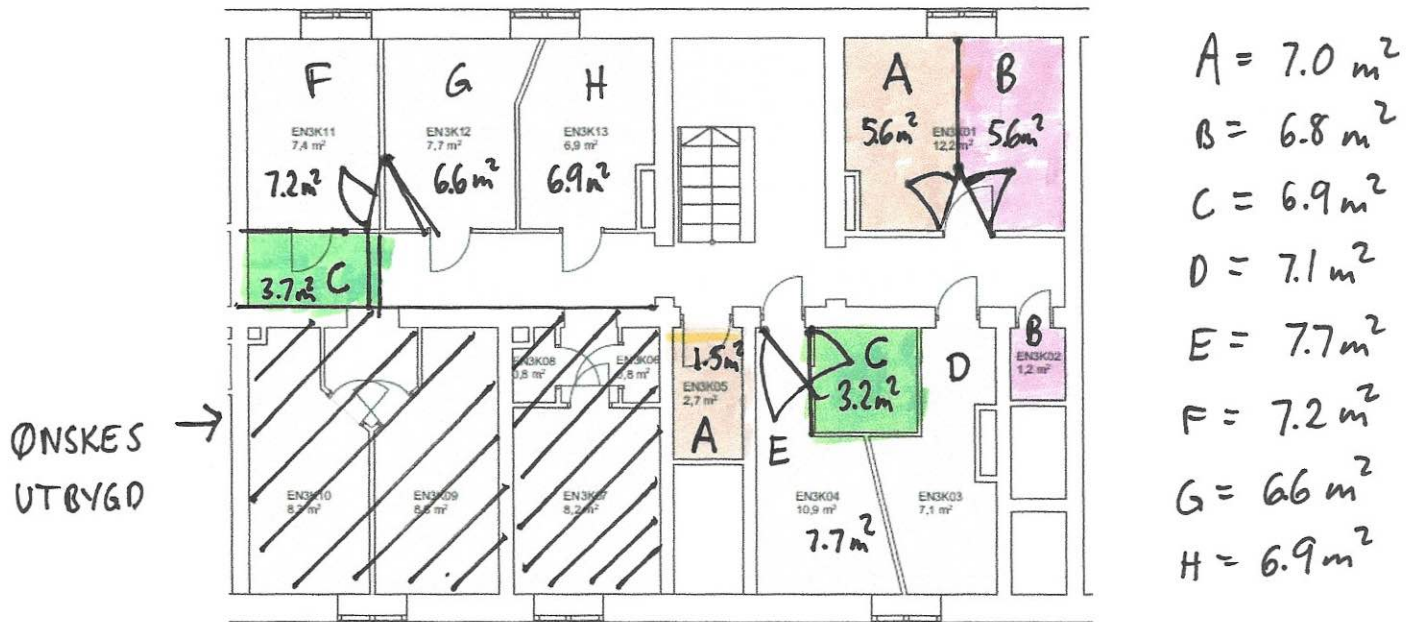
«Årsmøtet ønsker å selge kjellerareal på opptil 33 kvadratmeter i Edmund Neuperts gate 3 til seksjon 8 for innlemming i eksisterende leilighet, med påfølgende reseksjonering av sameiet. Seksjon 8 vil betale samme pris som ble godkjent i 2009 (6.000 kroner/m²), justert for utvikling i konsumprisindeksen. Det gir en pris på ca. 8.000 kroner/m² i mars 2022. Seksjon 8 skal selv bekoste reseksjonering med tinglysning, samt ombygging av boder og andre kostnader for utbygging og bruksendring. Styret gis myndighet til å utforme kontrakter og gjennomføre salg av arealet.»

Med vennlig hilsen

Olav Vilnes og Natalie Dahl.

Tlf. 48201194

Søkere: Dahl/Vilnes Seksjon 08



Englegården

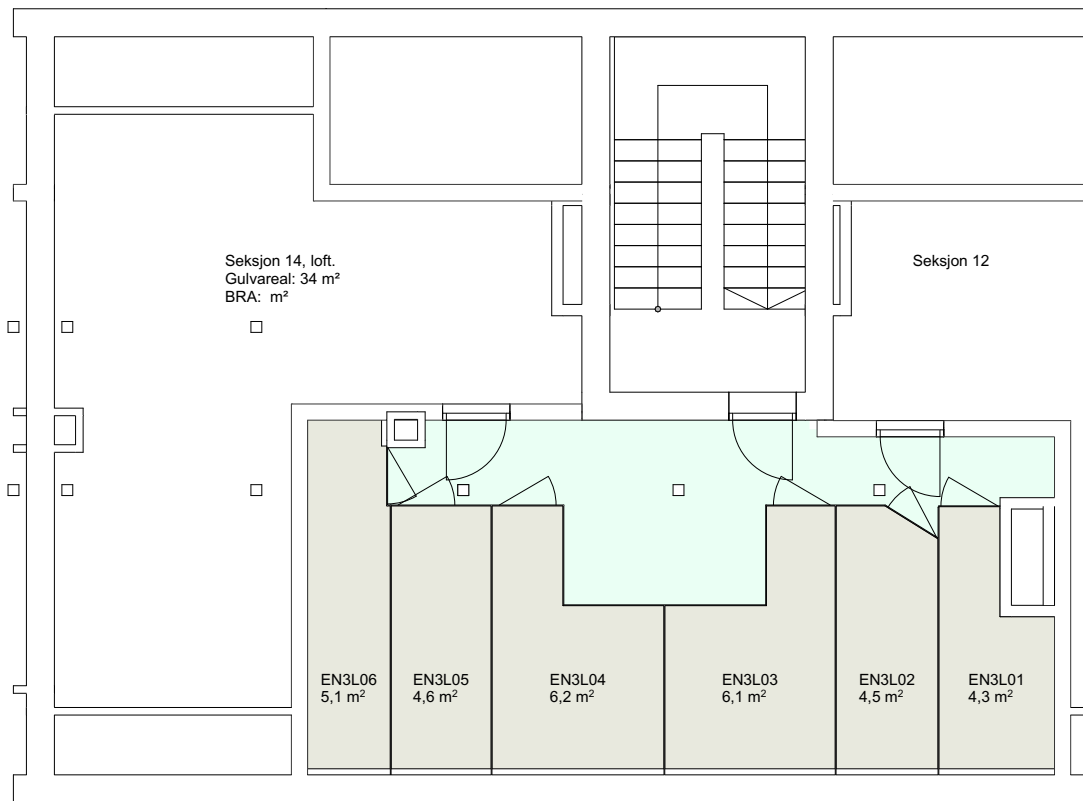
Tegning
Plan Kjeller

Edmund Neuperts gate 3

v
1

Vårt forslag er at alle seksjonseiere får et minimum på 6.5 m² kjellerbod. I tillegg kommer arealet som loftsbodene gir. Vi stiller vår loftsbod på 6.1 m² til disposisjon. Vi ønsker å beholde den minste bodlønningen (kjeller) på 6.6 m² av hensyn til varmtrannsbereeder/rør.

Eksisterende situasjon.



Tegning: Plan Loft eksisterende Utvidelse loft	Tiltakshaver: Anja Ø. Vister & Søren Brandt Edmund Neuperts gate 3, 0475 Oslo	Fase. Forprosjekt	Mål 1:100			
	Prosjekterende: Søren Brandt, arkitekt MNAL Torshovgata 15 0476 Oslo	brandt ARKITEKTUR	Gnr./Bnr./Seksjon 225/9/14	Tegningsnr. A20-4-EN3		
				A	20.03.2022	Tegning til søknad
				Rev	Dato	Beskrivelse

Til årsmøtet i Sameiet Englegården, Torshov kvartal XIV B

Forslagsstiller:

Anja Øyen Vister og Søren Brandt

Seksjonseiere av seksjon 14.

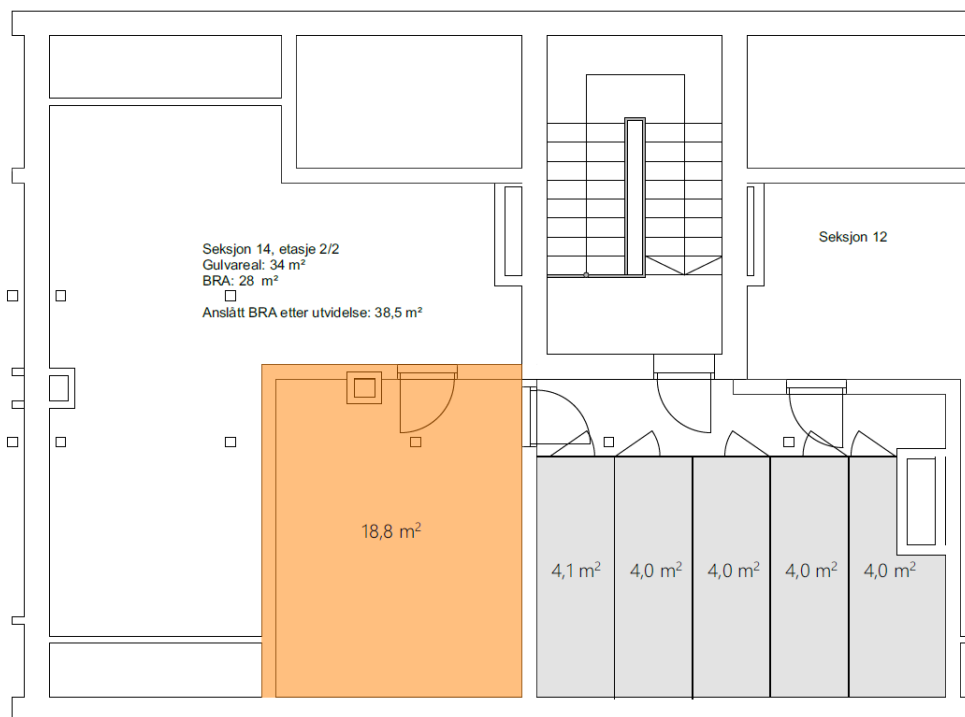
Søknad om kjøp av areal på loft i Edmund Neuperts gate 3.

Vi har lyst til å bo med familien i Englegården i overskuelig fremtid og ønsker utvide leiligheten vår og kjøpe en del av fellesarealet på loft. Det dreier seg om kjøp av 18,8 m² gulvareal som tilsvarer ca. 10 m² BRA. Arealet ligger i direkte tilknytning til eksisterende leilighet.

På tegningene legges det også frem forslag til bodfordeling, men dette må klareres gjennom retningslinjer og/eller i samsvar med resten av beboerne i oppgangen.

Alle leiligheter i Edmund Neuperts gate 3 disponerer kjellerboder på mer enn 7 m² og det lovpålagte kravet vil kunne være dekket i kjelleren alene. Oppføring av nye boder eller forandring av eksisterende vil bekostes av utbygger. Se vedlegg med forslag til fordeling.

Salg av fellesarealer vil, i tillegg til engangssummen, generere inntekter for fellesskapet i all fremtid i form av økte fellesutgifter.



Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir tillatelse til salg av loftareal på inntil 19 m² gulvareal til seksjon 14.

Forutsetning for salget er at det oppnås skriftlig enighet mellom utbygger og beboere i oppgangen vedrørende fordeling av boder, der boder i kjeller og på loft ses i sammenheng.

Utbygger dekker alle utgifter til tiltaket og står ansvarlig for eventuelle skader på bygningsmassen.

Pris: Fastsettes av styret/årsmøtet ved takst og sammenligning med tilsvarende Torshovgårder.