



## 2. Saker til behandling:

### 2.1 Sakstittel:

#### Omregulering

De nærmeste to årene vil borettslaget være i en prosess hvor vi skal legge planer for hvordan borettslaget skal utvikles fremover. Dette gjelder vedlikehold, tiltak for å spare energi og tiltak som kan bidra til oppgradering av boligene. I dag har vi ikke anledning til å bygge noe på borettslagets tomt, da utnyttelsesgraden er brukt opp (hvor mange kvadratmeter/areal det er lov å bygge på tomte). For at vi kan gjennomføre flere av de tiltakene som ble foreslått på beboermøtene, må vi søke om en omregulering av tomte slik at utnyttelsesgraden øker.

#### En omregulering av borettslagets tomt vil gjøre det mulig å:

- Utvide boliger
- Etablere heis i blokkene
- Bygge flere sykkelboder
- Bygge bergvarmesentral
- Bygge og selge leiligheter på loft i blokkene

#### Når vi skal planlegge fremtidig tiltak i borettslaget ønsker vi å satse på:

- **Det som må vedlikeholdes** (vinduer og dører) – krever ikke omregulering
- **Det som gjør at vi sparer penger** (energitiltak – bergvarmesentral) – krever omregulering
- **Det som gjør det bedre å bo her** (større boliger, heis i blokkene, flere sykkelboder, felles redskapsboder) – krever omregulering

#### Hva koster det å omregulere?

For å omregulere må vi sende inn søknad til Plan- og bygningsetaten med planer for hva vi ønsker med omreguleringen. Dette koster noe for bistand fra arkitekt. I tillegg er det gebyrer hos Oslo kommune. Til sammen koster omreguleringen 1 million kroner fordelt over to år (saksbehandlingstid).

Det foreslås at dette beløpet tas over ordinært budsjett. Det vil si at vi ikke vil ta opp et nytt lån. Det har vi mulighet til fordi vi sparer store beløp hvert år da vi i dag har lavere vedlikeholdsutgifter enn tidligere.

#### Hvis vi omregulerer – vil husleia og fellesgjelden øke?

- Det blir ingen økning av fellesgjeld

- Det blir ingen økning av husleie
- Utgiftene vil fordeles på dem som nyter godt av tiltaket.

De som nyter godt av en arealutvidelse vil imidlertid være med å betale, slik at vi på sikt får tilbakebetalt denne utgiften over tid. Blant annet vil det være et gebyr ved eventuell utvidelse av egen bolig.

### **Eventuell gjennomføring av tiltak**

Ingen tiltak (feks. installering av heis, bergvarme eller utbygging) kan gjennomføres uten godkjenning av generalforsamlingen. Det betyr at kostnadene til eventuelle tiltak er helt løstrevet fra kostnadene knyttet til omregulering.

### **Forslag til vedtak**

*Borettslaget går i gang med prosessen for å omregulere borettslagets tomt, slik at det kan være mulig å gjennomføre ulike utviklingstiltak i fremtiden, blant annet utvidelse av boliger, etablering av heis og bergvarmeanlegg.*

Vedlegg: Redegjørelse fra Shark arkitektkontor om hvilke tiltak som vil kreve omregulering.

**Vedtak: Styrets forslag godkjent (44 stemte for og 26 mot)**

Knut Sannem /S/

---

Møteleder

Magnhild Hovden /S/

---

Valgt av generalforsamlingen