PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

ETTERSTADSLETTA 52
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

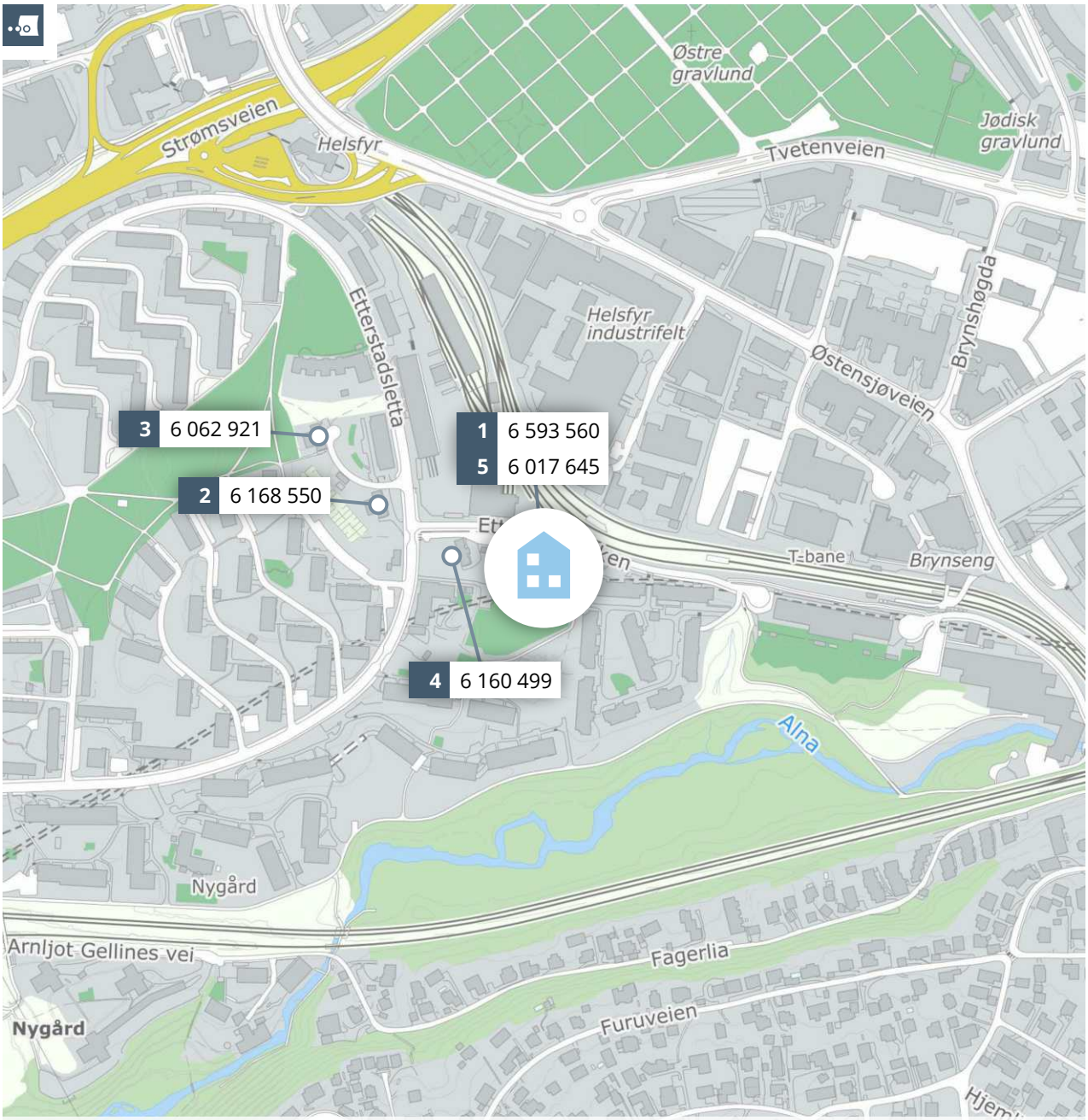
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ETTERSTADSLETTA 52

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 30.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Etterstadsletta 52, 0659 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 237 BNR 17 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRYNSENG

Verdivurdert til

5 800 000

267 643	6 067 643	84 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	6 656
Formue	18 554
Soverom	3
Etasje	8

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Etterstadsletta 52 72 m²	1950	7. etg	3 sov	27.10.2025	6 300 000	**6 325 000**	268 560	6 593 560	**91 577**
2	Etterstadsletta 47 72 m²	1948	3. etg	2 sov	23.10.2025	5 900 000	**5 900 000**	268 550	6 168 550	**85 674**
3	Etterstadsletta 49 72 m²	1950	2. etg	3 sov	13.04.2026	5 900 000	**5 800 000**	262 921	6 062 921	**84 207**
4	Etterstadsletta 50 72 m²	1948	6. etg	2 sov	28.05.2025	5 890 000	**5 890 000**	270 499	6 160 499	**85 562**
5	Etterstadsletta 52 72 m²	1950	9. etg	3 sov	23.04.2026	5 990 000	**5 750 000**	267 645	6 017 645	**83 578**

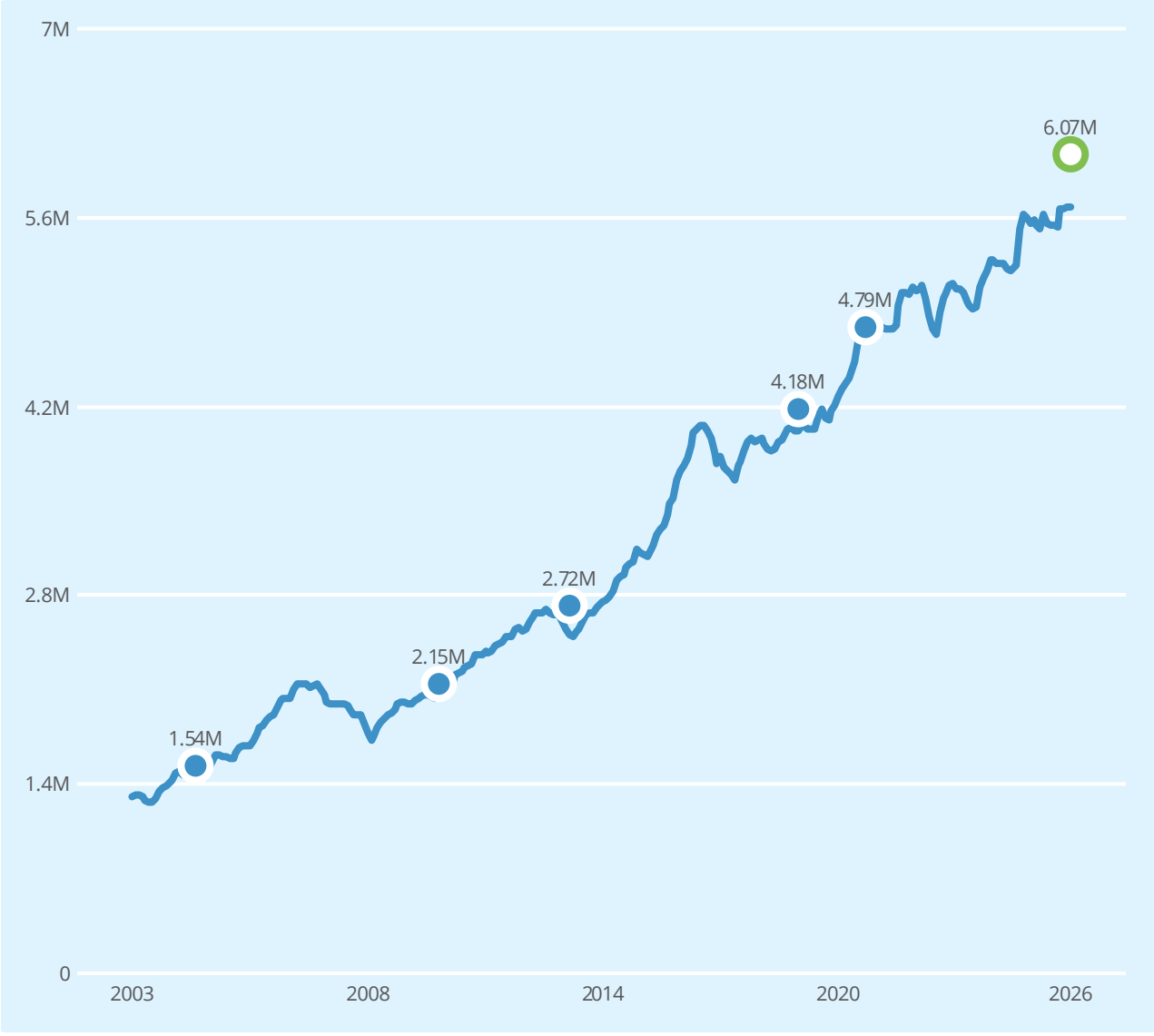
Romslig 4-roms med balkong. Heis i bygget.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.03.2021	09.03.2021	01.07.2021	4 500 000	4 500 000	289 000	4 789 000
18.06.2019	02.07.2019	12.08.2019	3 900 000	3 850 000	327 178	4 177 178
26.10.2013	13.11.2013	27.12.2013	2 400 000	2 450 000	271 000	2 721 000
04.05.2010	02.08.2010	09.09.2010	1 850 000	1 850 000	295 000	2 145 000
08.06.2004	16.08.2004		1 290 000	1 375 000	165 582	1 540 582

Leiligheter til salgs i BRYNSENG grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 465 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Leiligheter solgt i BRYNSENG grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

6.0M
5 986 000 Prisantydning i snitt
5 968 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

107 344 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

90 562 BRYNSENG grunnkrets i snitt siste 3 mnd

84 273 Etterstadsletta 52
Totalpris 6 067 643

Tilstandsrapport

Leilighet
Etterstadsletta 52 , 0659 OSLO
OSLO kommune
gnr. 237, bnr. 17
Andelsnummer 93

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2703 **Eiendomsverdi ref nr:** DZ2225

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Etterstad.

Boligen er en ende- og hjørneleilighet med vinduer på 3 sider.

Leiligheten ligger i 8. etasje.

Det er flott utsikt til Oslofjorden.

Innglasset vestvendt balkong på 5 m².

Takhøyden i leiligheten er på 2,64 m.

Boligen består av entrè/gang, kjøkken, toalettrom, bad, stue, kott, og 3 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod og loftsbod på til sammen 7 m².

Oppvarming med radiatorer fra bergvarmeanlegg.
Varmekabler på badet.

Det er i opplyst om blant annet følgende oppgraderinger i regi av Borettslaget:

- Installering av bergvarmeanlegg i 2017.
- Utskifting av heiser i 2014-2015.
- Rehabilitering av bad og wc i 2009.
- Nye vinduer og balkongdører i 2001-2004.
- Nye balkonger i 2003.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

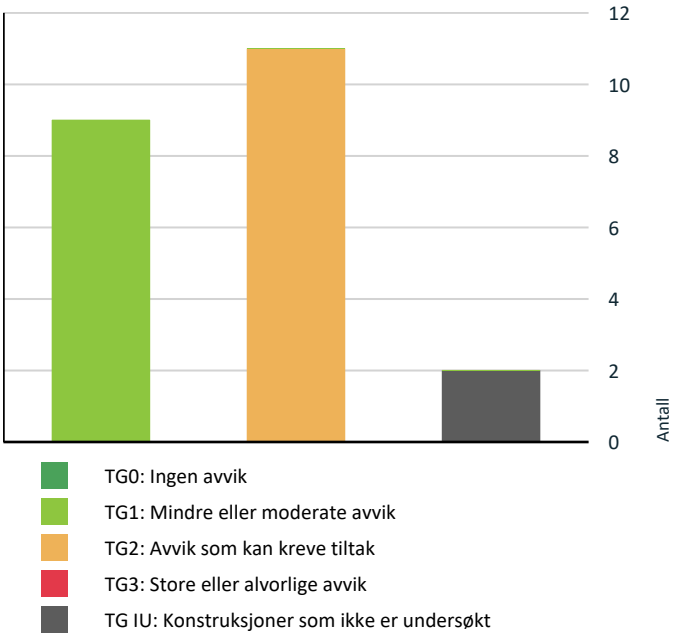
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen er noe endret ved at det er etablert et ekstra soverom 3 som har adkomst gjennom soverom 2.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 8. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1950

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse
Boligblokk over 9 etasjer, loft og kjeller med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av plater. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2001.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2001.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Innglasset balkong på 5 m² med adkomst fra stuen.
Det er opplyst om nye balkonger i regi av Borettslaget i 2003.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Gulvoverflater består av parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gulvoverflater med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Vegger og himlinger består av malt mur, malt panel og malte plater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte trefyllingsdører.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Det er opplyst at badet ble rehabilitert i regi av Borettslaget i 2009.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i en veggflis ved nedre feste til den ene dusjveggen og riss i enkelte veggfliser. Enkelte hull etter tidligere oppheng er tettet med silikon og det er noe misfarging av silikonfuger langs gulvet i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Sprekk i en veggflis og enkelte riss har kun kosmetisk betydning da det er membranen bak flisene som er tettesjiktet på badet. Silikonfuger kan fornyes.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er sluk av rustfritt stål og synlig underliggende banemembran i sluket. Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Halvparten av forventet brukstid på membran/tettesjikt ble oppnådd i 2024 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speil med lys.
- Høyskap.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon.

8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2010 med glatte fronter og finerte benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Plass for frittstående kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.
Det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk og det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

SPESIALROM

8. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv. Flislagte og malte vegger.
Malt himling. Naturlig ventilasjon.
Utstyrt med servant og vegghengt wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler lekkasjesikring eller spalte fra innebygget sisterne.
Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig da en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kan pågå over tid uten å bli oppdaget og føre til skade på konstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør og plastrør.
Forkrommede rør på badet. Felles varmtvann.
Hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på toalettrommet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

TG 1 Porttelefonanlegg

Beskrivelse

Porttelefon med video.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse

Det er opplyst om bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer fra bergvarmeanlegg.
Det er radiator på kjøkken og på 2 soverom samt 2 radiatorer i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med automatsikringer.
Det er 4 fordelingskurser og jordfeilvarsler.
Hovedsikringer på 32 A.
Fjernavlest måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

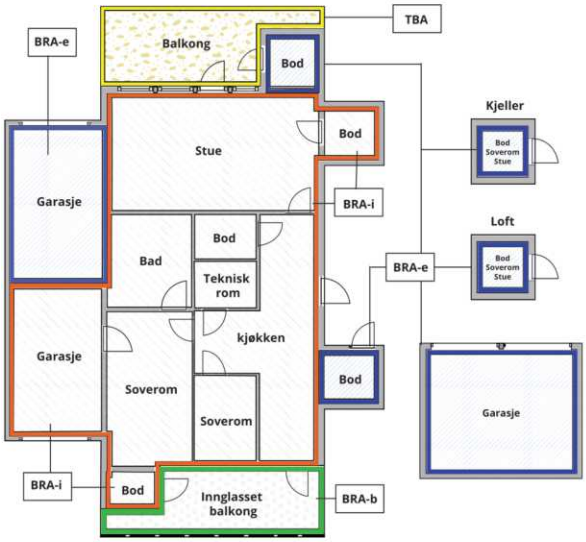
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
8. Etasje	72		5	77	
Loft		4		4	
Kjeller		3		3	
SUM	**72**	**7**	**5**		
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Entré, kjøkken, toalettrom, stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		Innglasset balkong
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder loftsbod på 4 m² og kjellerbod på 3 m².
Boder som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsningen er noe endret ved at det er etablert et ekstra soverom 3 som har adkomst gjennom soverom 2.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Toril Elsa Torp	Kunde
	Martin Ørnfjord	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	17		0	5551.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Etterstadsletta 52, 0659 OSLO

Hjemmelshaver
Borettslaget Etterstad Øst

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST	950142510		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Ørnfjord Martin Larsen, Torp Toril Elsa

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
93

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Etterstad.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 5552 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Borettslaget leier ut parkeringsplasser basert på venteliste.
Beboerparkering i området

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	29.04.2026	Opplysninger gitt av eiere på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DZ2225

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260058
Addresse	Etterstadsletta 52		
Postnr.	0659	Sted	OSLO
Selgers navn	Martin Ørnfjord		
Selgers navn	Toril Elsa Torp		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen mindre sorte flekker i silikonfugen i dusjen og liten sprekk i en av flisene på baderommet.

Initialer selger:
M Ø
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet er oppgradert i regi av borettslaget i 2009. Fliser på badegulv, varmekabler og innredning er nytt fra januar2019 i regi av tidligere eier - vi har ikke kjennskap til hvem som utførte arbeidet eller om det ble lagt ny tettesjikt/membran.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vet ikke.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier utbedret varmekabler i 2019, vi har ikke kjennskap til hvem som utførte arbeidet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har ikke kjennskap til utbedringene som ble gjort av tidligere eier.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad og Sånt AS tettet glippe i overløpshull på kjøkkenvasken i 2026. Denne feilen hadde tidligere medført at det ved full vaskekom ble lekkasje under vasken. Feilen er nå rettet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra 24.03.26 med beskrivelse av utført arbeid.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det kan bli rimdannelse på glasset i balkongdørene om vinteren.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Omexom Elsikkerhet AS utførte kontroll 12. desember 2025. Ingen avvik ble identifisert.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sporveien ønsker å oppgradere sin driftsbase på Etterstad.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget utreder renovering av det sanitære anlegget i borettslaget. Entreprenører har vært på befaring, og tilbudene vil bli gjennomgått og presentert for beboerne i møte 7. mai, før det blir avstemming i årsmøtet 21. mai.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.04.2026

Signert av *Martin Ørnfjord*

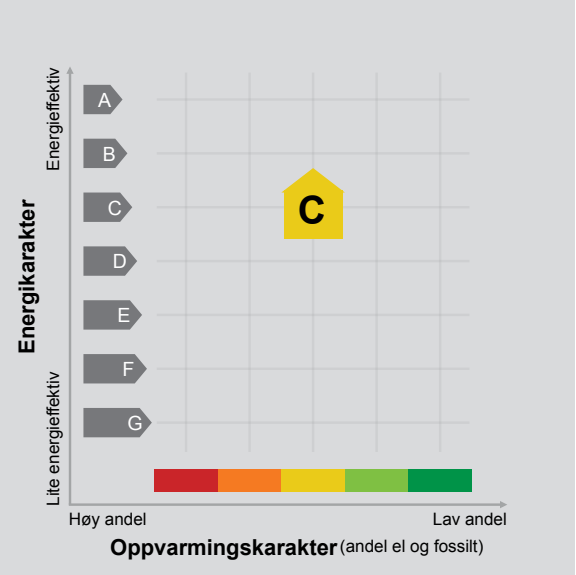
Signert av *Toril Elsa Torp*

Initialer selger:
M Ø
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Etterstad Øst Borettslag-6001-6004-6007-6010-7001-7004-7007-7010-8001-8004-8007-8010
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80658419
Merkenummer	Energiattest-2025-197398
Dato	08.12.2025
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	1950
Bygningsmateriale:	
BRA:	73
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-en).

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 enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Etterstadsletta 49	80613776	H0603	0	0	60
Etterstadsletta 50	80658419	H0603	0	0	66
Etterstadsletta 52	80658427	H0603	0	0	69
Etterstadsletta 47	80613768	H0603	0	0	63
Etterstadsletta 47	80613768	H0703	0	0	75
Etterstadsletta 50	80658419	H0703	0	0	78
Etterstadsletta 49	80613776	H0703	0	0	72
Etterstadsletta 52	80658427	H0703	0	0	81
Etterstadsletta 50	80658419	H0803	0	0	90
Etterstadsletta 49	80613776	H0803	0	0	84
Etterstadsletta 52	80658427	H0803	0	0	93
Etterstadsletta 47	80613768	H0803	0	0	87

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1950

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	53 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	167 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 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	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	160 %
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)	0,50 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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,70
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	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
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	14.5.2024
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	94,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,6 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	1,7 kWh/år
Belysning	10,9 kWh/år
Teknisk utstyr	16,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	162,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 360 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	120,11 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 502 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	120,11 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 360 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	8 360 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 360 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	57,4 %

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260058 . Vår ref.: 0046-1-8010 Dato: 24.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ETTERSTAD ØST BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950142510
Andelseier:	Ørnfjord, Martin Larsen
Medeier:	Torp, Toril Elsa
Leilighetsnummer:	8010
Adresse:	Etterstadsletta 52, 0659 OSLO
Andelsnummer:	93
Gnr.	237
Bnr.	17

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6599373.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Parkeringsansvarlig i borettslaget: Clas Ola Høsøien - tlf. 41479358. Oppsigelser skal sendes til parkeringsansvarlig. Dette gjelder også ved flytting. Parkeringsplasser leies ut etter venteliste. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Boligselskapets hjemmeside:https://vibbo.no/46 Se for øvrig innkalling til generalforsamlingen for oppdatert informasjon om selskapet. Styret har vedtatt å endre felleskostnadene med 4% fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11455665 7
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Restsaldo	2 149 877,67
Innfrielsesdato:	01.06.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207997315
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,19%
Restsaldo	26 513 223,00
Innfrielsesdato:	28.02.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med desember 2028

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: 6 656,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 656,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	490,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 835,-
Annen formue:	18 554,-
Gjeld:	267 644,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11455665 7
Restsaldo:	20 071,51
Kapitalkostnader:	3 110,93
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207997315
Restsaldo:	247 572,00
Kapitalkostnader:	1 091,75
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 267 643,51,-, 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 Christopher von Munthe Av Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no eller telefon: 22 86 56 35.

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/Sigrid Westeng Odden, e-post: etterstadost@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)		
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	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

Denne nyheten er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 2. desember

Nyhet

Referat Beboermøte

Referat fra Beboermøte Etterstad Øst Borettslag

25.11.25 18.00 -20.00

Møtet ble avhold på Etterstad VGS, i auditoriet.

Tilstede var 43 beboere, inkludert styreleder og tre representanter fra styret. I tillegg var det to representanter fra OBOS. Christopher Morgenstierne og Prosjektleder Roger Toverud.

Agenda for møtet var «Renovering av det sanitære anlegget.»

Styreleder Sigrid innleder med å fortelle om at det ble utført en stor renovering av baderom i 2008. I ettertid har borettslagets beboere levd med konsekvensene av litt slett arbeid, mangelfull prosjektgjennomføring og dårlige materialvalg. Dette har gitt store problemer i ettertid, med mye lekkasjer. Så mange problemer at forsikringsselskapet økte premien til det dobbelte, noe styreleder fikk forhandlet ned igjen- med lovnader om utbedring av rør i hele borettslaget.

Videre forteller hun om styrets, og beboeres vedlikeholdsplikt. Borettslaget har ansvar for alle rør inni veggen, og skader på dette hører innunder borettslagets/ styrets vedlikeholdsplikt. Renovering av bad er ikke borettslagets ansvar på samme måte, men om vi må fjerne hele, eller deler av bad for å komme til rør- så vil dette være borettslagets ansvar. Vi må finne ut om det er hensiktsmessig å renovere badene samtidig med en større renovering av det sanitære anlegget som borettslaget har ansvar for.

I forkant av møtet sendte styret en tilfredshets-undersøkelse til alle beboere, og 65 svarte på den.

Av disse var 30% svært fornøyd med badet, 55% fornøyd, 10 misfornøyd og 3% svært misfornøyd.

10% har vært nødt til å skifte varmekabler, 26% har skiftet termostat på varmekablene sine, 7% har vært plaget med tilbakeslag og 6% med lekkasjer. 22% har ingen problemer og 27% har problemer med annet.

2% har byttet varmekabler og gulvfliser, 15% har byttet termostat på varmekablene, 10% har pusset opp deler eller hele badet/toalettet. 2% planlegger oppussing.

Videre fortalte Styreleder Sigrid Westeng Odden at hun og Prosjektleder fra Obos tidligere i år var på befaring i 14 leiligheter, og de viste noen bilder fra det de så underveis.

- Stoppekraner som manglet stenge-håndtak

- Vanskelig å komme til stoppekran på kjøkkenet

- Manglende brannsikring mellom noen leiligheter

- Sprukne fliser

- Manglende sluk på toaletter

- Flere har meldt fra om defekte varmekabler

Prosjektleder Roger Toverud fra OBOS hadde med en presentasjon og gikk gjennom:

Nåværende tilstand

Våren-25 ble det bestilt en Tilstandsrapport fra Styret, som ble utarbeidet med ulike forslag til tiltak. Hele borettslaget ble omfattet av denne rapporten, og legger føringer for styrets videre arbeid med vedlikehold.

De oppdaget:

Mye vannskader

Avløpsrør som har sprukket

Mangelfull eller ikke utført tilfredsstillende branntetning og lekkasjesikring på vannledning

Mange varmekabler som har gått i stykker

Dårlig tilgang på stoppekran i leilighetene

Tilbakeslag på avløpsrør

Står igjen mye gamle rør etter rehabilitering i 2008

Bad har setningsskader/ sprukne vegglfiser mot gulv, hva med membran.

Gamle vann/avløpsrør- ikke vannskadesikret i kjøkkenbenk. Sannsynlig ikke brannsikret mellom leiligheten heller.

Stengeventiler ikke montert, så man kan ikke stenge vannet.

Soppdannelse, dårlig ventilasjon.

Videre fortalte Roger at Waterguard eller sensor bør være i kjøkkenskap.

Hva bør gjøres

Innhente pris på utskifting av sanitæranlegget, rehabilitering av våtrom

Vurdere ventilasjonsanlegget

Legge om taknedløp

Hvis mulig fjerne røropplegg i skap

Milepæler i prosjektet:

Gjeldende beboermøte er første milepæl.

Deretter er det ønskelig med befaring i 10 leiligheter, helst før jul, og helst i de som har pusset opp.

Deretter vil de forsøke å ha rapport ferdig før generalforsamling våren 2026.

Så vil det bestille entreprenør, også i løpet av våren 2026

Og arbeidsperioden blir forhåpentligvis fra høsten 2026

Mulig prosjektplan:

Vannrør skiftes fra kjeller til stoppekran i leilighet

Avløpsrør skiftes

Våtrom rehabiliteres

Økonomi

Fordeler økonomisk er økt verdi på boenhetene, og reduksjon i forsikring.

Ulemper økonomisk er kostnader til gjennomføring

Man kan se for seg to ulike måter å gjøre rehabilitering av rør på.

Enten en 3-delt løsning, hvor man tar en ting om gangen- og kanskje har bolker med arbeidsperiode som strekker seg over flere år. Sluttsummen på en slik løsning vil kanskje være på 460 000 – 640 000 per boenhet

Dersom man tar en helhetlig og grundig gjennomføring, vil sluttsummen antagelig ligge et sted mellom 350 000 og 450 000

Spørsmål og kommentarer fra salen

Hva er restlevetid på membran? ca 2 år.

Vi opplever manglende fall i gulv, mot sluk

Det er manglende sluk på toalett

Det vil være en fordel med varmekabler på, for å forhindre fukt

Kan vi bo hjemme under oppussingen? Blokkene blir beboelige, men husdyr kan ikke bo hjemme. Det vil bli satt opp Dusj og toalett ute, eventuelt bygget noe midlertidig i kjeller

Det vil bli avholdt et nytt beboermøte etter grundig befaring, og flere beboere uttrykker ønske om kostnadsestimat før Generalforsamling.

Vi anser det som fornuftig å vente med oppussing av kjøkken og bad inntil prosjektet er mer avklart, og det er ikke ønskelig med andre entreprenører i leilighetene samtidig som renoveringen pågår. Så vi anmoder om å ikke planlegge full oppussing i samme periode

Det kom et ønske om å undersøke vinningen i forsikringspremie på de ulike løsningene.

Noen lurte på hvor lang garanti det vil være på nye bad, og det er 5 års reklamasjon. Beboer har selv varslingsplikt ved oppdagede feil.

Styret ønsker å komme på befaring, gjerne før jul, og gjerne hos oppussede/ delvis oppgraderte bad. Påmeldingsforespørsel kommer senere.

Det har kommet forespørsler om håndverkere man kan kontakte, og informasjon om avtaleleverandører finner dere under temaet «Håndverkere» på Vibbo.

Kontakter



Sigrid Westeng Odden
Styreleder

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 46
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Kruttverket, Arnljot Gellines vei 41 B..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vaskeri med eller uten betalingsløsning
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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

Ellen Marie Indahl Randli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ellen Marie Indahl Randli foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0046 revisjonsberetningen.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000,-.

Sak 7

Vaskeri med eller uten betalingsløsning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til vedtak fattet i sak 7 under fjorårets generalforsamling: Styret utreder saken om betaling av vaskeri (med og uten integrert betalingsløsning), og kommer tilbake med et forslag til årsmøte.

Borettslaget har hentet inn tilbud fra 3 ulike leverandører og har sett at de ligger nært hverandre i pris. Prisene vi har mottatt er for 8 vaskemaskiner og 8 tørketromler med og uten betalingsløsning. Forskjellen fra dagens park er at det ikke er priset inn tørkeskap.
Prisene i dag er betraktelig høyere enn hva de var da forrige avtale ble inngått i 2018. Dette skyldes flere faktorer som økte råvarepriser og kronekurs.

Styret ønsker at man forsøker å beholde dagens tilbud med tilsvarende maskinpark i alle blokker (med unntak av tørkeskap), uten at man belaster driftsbudsjettet ytterligere. Tilbudet fra dagens leverandør (Jako) på tilsvarende maskinpark i alle blokker (uten tørkeskap) vil medføre en årlig økning i utgifter på litt i overkant av 110 000 kr (60% økning). Styret foreslår at man kompenserer for dette på et av følgende vis:

1. Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene
2. Maskinpark med betalingsløsning, hvor man justerer kostnadene per vask slik at dette kompenserer for de økte utgiftene.

Foreløpige estimater har vist at man enten må øke felleskostnadene til hver andel med 87 kr per måned (uten betalingsløsning) eller at man må inntjene omtrent 90 kr per blokk per dag (med betalingsløsning) for å kompensere for de økte utgiftene. Dette siste vil tilsvare at man for eksempel tar 10 kr per vask/tørk og at det kjøres 5 vaskemaskiner + 4 tørketromler per blokk per dag, eller at man tar 40 kr for fri bruk innenfor en 2.5-timersperiode og at det anvendes 2-3 slike perioder per blokk per dag.

Vi kommer ikke utenom å oppgradere maskinparken i vaskeriene og det vil enten koste fellesskapet eller den enkelte beboer mer. Styret mener at for å holde fellesutgiftene i sjakk så er den beste løsningen å innføre en betalingsløsning for bruk av maskinene, da dette også vil gi oss fordelene med et mer fleksibelt reservasjonssystem og bedre oversikt over hvordan maskinparken brukes.

Styrets innstilling
Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Forslag til vedtak
Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 1 år og 4 styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

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

- Sigrid W. Odden

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jesper Dahl
- Marie H. Simonsen
- Thale H. Eddie
- Trine Røed

Vedlegg

1. Valgkomite Etterstad Øst Borettslag 2025.pdf

Sak 9

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:

- Sigrid W. Odden

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

- Trine Røed

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Maria Wester
- Marianne Frøyland

Styrets årsrapport

Innledning

Året 2024 har vært et begivenhetsrikt år for vårt borettslag. Vi har oppnådd flere viktige milepæler og gjennomført en rekke prosjekter som har bidratt til å forbedre bomiljøet for alle beboere.

I løpet av året har vi også opplevd betydelige endringer i styret. Vår tidligere styreleder, som hadde sittet i 8 år og gjort mye på egenhånd, gikk av. Det nye styret hadde derfor mye å sette seg inn i. Styrelederen som ble valgt i fjor, trakk seg etter kort tid, og styremedlem Sigrid Westeng Odden ble valgt til styreleder på et ekstraordinært årsmøte i fjor høst. Dette førte til merarbeid og usikkerhet for styret. Heldigvis var vi et stort styre med 7 medlemmer og en vara. Alle trådde til og fikk egne ansvarsområder. Flere har lagt inn en ekstraordinær innsats for å få ting til å gå rundt. Det har vært en bratt læringskurve, men vi tror alle har syntes det har vært et lærerikt og givende år. Dette vises også i at flertallet av styrets medlemmer tar gjenvalg til neste periode.

Ved siden av vanlig drift og vedlikehold har vi fokusert på å bli mer digitale, både når det gjelder kommunikasjon og dokumentasjon av vårt arbeid. Dette for at kommende styremedlemmer lettere skal finne informasjon og at beboere skal ha oversikt over hva som foregår i borettslaget.

Vi har hatt månedlige styremøter og ellers vært i kontakt mellom møtene ved behov. Styreleder har også deltatt på OBOS høstseminar for styrearbeid og månedlige møter med Etterstad Vel.

Denne årsrapporten gir en oversikt over de viktigste hendelsene, økonomiske resultater og fremtidige planer for borettslaget. Vi ønsker å takke alle beboere for deres engasjement og samarbeid gjennom året, og ser frem til å fortsette det gode arbeidet i 2025.

Regnskap

Borettslagets regnskap gikk i overskudd i både 2023 og 2024, ettersom det i disse to årene ikke har vært gjennomført noen større utbedringsarbeid. Overskuddet i 2024 kommer også på tross av en 15% økning i rentekostnader, 21% økning i vann- og avløpsavgift og 15% økning i forsikringsutgifter fra 2023 til 2024, noe som i stor grad har vært kompensert for gjennom økte felleskonstander. Det endelige overskuddet i 2024 var 19% lavere enn i 2023 hovedsakelig grunnet en 51% økning i utgifter til VVS, 15% økning i utgifter til utvendig anlegg og forventede utgifter til fyringsolje (som ikke skjer hvert år).

Økte utgifter til forsikring

Etter en vurdering av vår boligselskapsforsikring bestemte vårt forsikringsselskap Trygg forsikring seg for å øke vår forsikringspremie i fjor høst.

Trygg forsikring så at vårt borettslag utmerket seg med større skadeutbetalinger og høyere skadehyppighet, og har en bygningstype med større risiko enn gjennomsnittet for sammenlignbare risikoer og forsikringer generelt for boligselskaper.

Som et ledd i vurderingen av neste års forsikringspremie besluttet Tryg i fjor høst at premien for vår forsikring fra hovedforfall skulle justeres opp med indeks + 100%. Indeks for 2025 er 8,9%. Styreleder forhandlet imidlertid ned denne økningen med 50%, noe som ga en betydelig reduksjon i den opprinnelige premieøkningen. Dette førte likevel til økte utgifter for borettslaget.

Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan som gir retningslinjer for prioritering, budsjettering og planlegging av fremtidige tiltak. Planen er basert på en grundig vurdering av bygningenes og uteområdenes tilstand, og hjelper styret med å identifisere områder som krever oppmerksomhet og ressurser.

Prosessen:

- Befaring: Visuell inspeksjon av fellesanleggene.
- Rapport: Utarbeidelse av en tiltaksplan for de neste 5 årene og en foreløpig plan for de neste 30 årene. Rapporten dekker vedlikehold av bygninger, VVS, elektroinstallasjoner, telekommunikasjon, heiser, uteområder og brannsikkerhet.
- Presentasjon: Digital gjennomgang av rapporten med styret.

Digital vedlikeholdsplan: Vedlikehold- og bærekrafts modulen i Styrerommet gir oversikt over tilstand, vedlikehold og bærekraftige tiltak. Modulen hjelper med planlegging, prioritering, budsjettering, avtaler, bærekraftstiltak og FDV-dokumentasjon. Vi har en bygningsmasse på snart 80 år og det er derfor naturlig at det kreves en del vedlikehold. Heldigvis har det vært jevnlig vedlikehold opp igjennom årene. Styret er forpliktet til å foreta vedlikehold som ivaretar borettslaget.

Kommende vedlikeholdsplaner av sanitære installasjoner:

På grunn av de mange sakene med lekkasjer i rør de siste årene, så styret det som nødvendig å få en grundig oversikt over hva vi trenger å gjøre av vedlikehold på rør i bygningene. Vi har derfor fått en tilstandsrapport av OBOS prosjekt på våre sanitær tekniske installasjoner.

I løpet av det kommende året planlegger vi å fokusere på vedlikehold og oppgradering av de sanitærtekniske installasjonene i borettslaget. Dette inkluderer:

- **Etterkontroll og utbedring**: Vi vil etterkontrollere og utbedre vannskadesikring, tilgang til stoppekraner, brannsikre gjennomføringer, jording i sluk, og ekspansjon på avløpsledninger.
- **Planlegging av fjerning av gamle avløpsrør**: Vi vurderer å legge planer for å fjerne gamle avløpsrør under renovering av kjøkken, med rutiner for branntetting.
- **Rehabilitering av vann- og avløpsledninger**: Vi vurderer to alternativer for rehabilitering av vann- og avløpsledninger, enten innvendig rehabilitering eller full utskifting med påfølgende rehabilitering av våtrom.
- **Inspeksjon av bunn- og uttrekksledninger**: Vi vil gjennomføre spyling og kamerakjøring av bunn- og uttrekksledninger for å vurdere behovet for rehabilitering.

Vi kan ikke si noe om hvilke utgifter dette vil bli for borettslaget, men styret vil informere beboerne løpende om fremdriften i planene og vil innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom det blir nødvendig.

Varmeanlegg

I fjor høst opplevde vi betydelige utfordringer med varmeanlegget i blokkene. Varmeanlegget i blokk 47 ble plutselig iskaldt, og det viste seg at fyringsoljen, som brukes til å supplere fjernvarmeanlegget ved ekstra kaldt vær, var tom. Etter nærmere undersøkelse fant vi ut at de som skulle sette på varmeanlegget på høsten, hadde glemt å aktivere anlegget i vår blokk. Dette resulterte i at vi siden varmeanlegget ble slått på, kun fyrte med olje i denne blokka.

Da vi skulle etterfylle olje, viste det seg at vi hadde feil type olje på vårt anlegg. Det som var i tankene, var matolje, men vi trenger biodiesel. Matoljen råtner på tankene om den ikke brukes opp i løpet av året. Siden vårt anlegg bare har toppfyring, må vi ha en oljetype som tåler lengre lagring.

For å bytte oljetype, hyret vi inn firmaet AG Varmeteknikk. Etter befaring fant de ut at tankene våre måtte bygges om, fordi luftingen av tankene ikke gikk ut i friluft, men rett inn i rommet. Dette kunne potensielt bli livsfarlig fordi det dannes brannfarlig gass ved påfylling av olje på tankene. AG Varmeteknikk måtte også skifte tre av fire sirkulasjonspumper i tankene fordi disse ikke lenger virket.

Vi måtte derfor brenne ut eksisterende olje og etterfylle ny i alle blokkene, noe som har kostet borettslaget ekstra. Vi vil likevel påpeke at det var et hell i uhell at fjernvarmen ikke ble slått på slik at vi oppdaget disse

feilene og fikk rettet det opp. Styret har også blitt kjent med at Nesodden Boligvarme har påpekt til forrige styreleder at vi har hatt feil type olje uten at det har blitt gjort noe med.

Dette har ført til ubehag for beboerne og økte kostnader. Vi vil derfor ta nødvendige tiltak for å sikre at slike feil ikke skjer igjen. Dette inkluderer bedre rutiner for oppstart av varmeanlegget og regelmessig kontroll av oljenivået.

Renovasjonsanlegg

Som mange sikkert har kjennskap til har vi hatt problemer med at vann kommer ned i avfallsbrønnene mellom nr 47 og 49 på vinteren. Styret har sammen med bygg- og anleggsgartner Tronslien jobbet for å finne årsaken og utbedret dette. Det har vist seg at det renner vann ned i brønnene ved åpningen på bakkeplan. De innrømmet feil i monteringen og nå har grunnen rundt konteinerne blitt senket og det er lagt inn en helling slik at vannet renner unna. Dette ble dekket av reklamasjon.

I tillegg fikk vi etablert en vannrenne mellom sykkelgarasje og containere ved 47-49 for å lede vannet vekk. Obos grønne midler dekket hele dette arbeidet som kvalifiserte til bidrag under kriteriet «Oppgradering av uterom med tanke på flom og overvann».

Vi vil også takke de som har tatt i et tak og måkt rundt containerne på begge punkter etter snøfall i vinter. Dette er et veldig viktig grep for å slippe at de fyller seg med vann.

Det har ikke vært meldt om vann i noen av containerne denne vinteren.

Synkehull

Utenfor blokk 52 dukket det plutselig opp et synkehull på vårparten i fjor. Etter mange runder frem og tilbake med bygg- og anleggsgartner Tronslien, som ikke mente det var deres skyld, og påfølgende befaring med OBOS, som syntes dette så rart ut, så fant til slutt styret grunnen. Det var lekkasje fra slangen som lå under bakken foran inngangspartiet som hadde ført til dette. Tronslien påtok seg skylden ved fremlagt bevis og vi fikk ordnet opp i dette kostnadsfritt. Det er vannslanger gravd ned foran alle inngangspartier, så skulle det plutselig begynne å komme synkehull andre steder er det viktig at styret blir varslet snarest.

HMS

Helse, miljø og sikkerhetsansvarlig har også i år vært Trine Røed, men Heidi Krogen har bistått for å overta ansvaret neste periode. Det har vært jevnlige runder hvor man sjekker oppganger, kjeller og loft. Strøminntak og utvendig el, samt tavlerom kontrolleres. Vaskeri og avfallsområder sjekkes, og også de nye sykkelbodene. Hensatte gjenstander er et tilbakevendende problem, som tar mye tid fra styret og som også spiser av den tiden vi har vaktmestere til rådighet. Denne tiden kunne med hell vært brukt på andre ting. Etter at det ble innført depositum ved korttidslagring på loftsbod har misbruken av disse gått ned, og det kan se ut til at de fleste beboere greier å kaste eget avfall. Vi håper på enda bedre innsats i tiden som kommer. Avfallsområdene er det fremdeles mange som har utfordringer med å benytte, pappen rives ikke i små nok biter- men stappes ned i sjakten- som går tett og som fører til mye frustrasjon. Det har vært god innsats fra beboere på å holde avfallsområdene fri for snø, noe som har ført til at de har holdt seg tørre og det ikke har vært behov for å heve de i år. Dette har spart oss alle for mye penger. Vogner i fellesområdene er en annen kilde til frustrasjon, her må beboerne som kommer sist bli flinkere til å sette vogner i egen bod eller på veranda.

Det har vært gjennomført årlig brannøvelse, og i år har det også vært kontroll av beboeres slukningsapparat. De som har fått tilbakemelding om at apparatet er utdatert må selv besørge nytt. Alle plikter å ha godkjent slukkeutstyr og brannvarsler i leiligheten.

Parkering

Det har vært lite utskiftninger i eiere av parkeringsplasser året som har gått. Det blir stort sett kun plasser ledig dersom noen med plass flytter. Vi har for tiden ingen ledige parkeringsplasser til leie og 5 personer som står på venteliste.

Hva gjelder gjesteparkering så føler styret at beboere og deres gjester er flinke til å overholde reglene som er satt. Det er et tillitsbasert system, så vi er avhengige av at alle følger reglene og at beboere varsler styret ved eventuelle overtredelser.

Sykkelparkering

Plassene i sykkelgarasjen mellom 47 og 49 er veldig populære og der er alle plassene på nåværende tidspunkt opptatt. Det er fortsatt ledige plasser i garasjen mellom 50 og 52 dersom noen skulle ha behov for oppbevaring av elsykkel. Priser og vilkår finnes på Vibbo.

Bruk av uteområdene

For tre år siden foretok borettslaget en omfattende oppgradering av uteområdene. Vi har nå to sittegrupper med pergola og utegrill. Uteområdene blir brukt jevnlig av beboerne gjennom året, og vi har arrangert flere sosiale aktiviteter som har bidratt til å styrke fellesskapet og gjøre uteområdene mer attraktive.

Dessverre har vi opplevd en del bruk av uteområdet av utenforstående som ikke er så hyggelige. Grupper av unge voksne som ikke tilhører borettslaget har sittet og røyket hasj og forsøplet området. Dette har ført til at naboer opplever støy og blir utrygge. For å forebygge dette har styret satt opp to hagekasser der vi andelseiere har bidratt med leker, fotballer og lignende. Dette har ført til at mange barn og foreldre bruker uteområdene mer. Den beste måten å hindre at uteområdene våre brukes av uvedkommende er at vi selv bruker dem. Vi oppfordrer derfor alle til å gå ut, ta en kaffe, grille eller bare slå av en prat med naboen. Dette bidrar til et godt bomiljø.

På våren og høsten arrangerte vi også et loppemarked, der alle kan komme og selge brukte ting. Dette har vært svært vellykket og bidratt til det sosiale. Vi hadde også eplefest på høsten og julegrantenning før jul. Alle beboere oppfordres til å være med på de sosiale arrangementene, og styret er alltid åpne for gode forslag og initiativer.

Borettslaget arrangerer også Dugnad hver vår og mer informasjon om dette kommer på Vibbo.

Vaskeri

Borettslaget har til nå vært heldige og levd på en vaskeriavtale som har fornyet seg automatisk årlig og som nå har vart i 7 år. Avtalen består av to deler, en leieavtale på maskiner og en serviceavtale. Serviceavtalen gikk egentlig ut for 2 år siden, men siden det ikke har blitt oppdaget av servicetilbyderen eller oss så har denne avtalen fortsatt to år på overtid, og vi har fått en meget gunstig avtale på en gammel maskinpark. Dette er det nå slutt på. Servicetilbyderen kommer ikke til å utføre service til prisen vi nå har etter 2025. Vi kan fortsette å beholde maskinparken, men uten serviceavtalen. Dette er ikke anbefalt da vi kan forvente store utgifter på service i årene som kommer grunnet maskinparkens alder. Styret har derfor hentet inn nye tilbud på leie av maskiner til vaskerommene.

Borettslaget har hentet inn tilbud fra 3 ulike leverandører og har sett at de ligger nært hverandre i pris. Prisene vi har mottatt er for 8 vaskemaskiner og 8 tørketromler med og uten betalingsløsning. Forskjellen fra dagens park er at det ikke er priset inn tørkeskap.
Prisene i dag er betraktelig høyere enn hva de var da forrige avtale ble inngått i 2018. Dette skyldes flere faktorer som økte råvarepriser og kronekurs.

Styret ønsker at man forsøker å beholde dagens tilbud med tilsvarende maskinpark i alle blokker (med unntak av tørkeskap), uten at man belaster driftsbudsjettet ytterligere. Tilbudet fra dagens leverandør (Jako) på

tilsvarende maskinpark i alle blokker (uten tørkeskap) vil medføre en årlig økning i utgifter på litt i overkant av 110 000 kr (60% økning). Styret foreslår at man kompenserer for dette på et av følgende vis:

1. Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene
2. Maskinpark med betalingsløsning, hvor man justerer kostnadene per vask slik at dette kompenserer for de økte utgiftene.

Foreløpige estimater har vist at man enten må øke felleskostnadene til hver andel med 87 kr per måned (uten betalingsløsning) eller at man må inntjene omtrent 90 kr per blokk per dag (med betalingsløsning) for å kompensere for de økte utgiftene. Dette siste vil tilsvare at man for eksempel tar 10 kr per vask/tørk og at det kjøres 5 vaskemaskiner + 4 tørketromler per blokk per dag, eller at man tar 40 kr for fri bruk innenfor en 2.5-timersperiode og at det anvendes 2-3 slike perioder per blokk per dag.

Vi kommer ikke utenom å oppgradere maskinparken i vaskeriene og det vil enten koste fellesskapet eller den enkelte beboer mer. Styret mener at for å holde fellesutgiftene i sjakk så er den beste løsningen å innføre en betalingsløsning for bruk av maskinene, da dette også vil gi oss fordelene med et mer fleksibelt reservasjonssystem og bedre oversikt over hvordan maskinparken brukes. Vaskerier kommer som egen sak på Årsmøtet som beboerne skal stemme over.

Vaskeri med eller uten betalingsløsning

Beskrivelse

Viser til vedtak fattet i sak 7 under fjorårets generalforsamling: Styret utreder saken om betaling av vaskeri (med og uten integrert betalingsløsning), og kommer tilbake med et forslag til årsmøte.

Styrets innstilling

Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Leverandører og avtaler

Mange leverandører og avtaler har vært med oss av gammel vane, og vi har brukt en del tid på å lyse ut både vaktmester-og elektrikertjenester på anbud. Vi ser for oss å ta avgjørelser på dette når nytt styre er på plass.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Øst

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Øst 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, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST
ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

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.		**377 624**	**345 089**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		981 590	1 210 055
Tilbakeføring av avskrivning	15	410 765	410 243
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-541 796	-1 586 657
Innsk. øremerk. bankkto		-2 813	-1 106
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**847 746**	**32 535**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 225 370**	**377 624**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 626 256	944 599
Kortsiktig gjeld		-400 886	-566 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 225 370**	**377 624**

BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST
ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 141 591	7 633 357	8 169 000	8 489 000
Andre inntekter	3	93 250	86 600	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 234 841**	**7 719 957**	**8 184 000**	**8 504 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-250 000
Avskrivninger	15	-410 765	-410 243	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-143 555	-136 330	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-89 379	-55 028	-65 000	-165 000
Kontingenter		-21 600	-21 600	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 215 630	-1 277 444	-1 147 000	-1 154 000
Forsikringer		-432 227	-355 274	-390 000	-887 000
Kommunale avgifter	9	-1 182 167	-1 009 832	-1 176 300	-1 342 400
Energi/fyring	10	-869 961	-693 272	-1 000 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 135	-284 854	-300 000	-312 000
Andre driftskostnader	11	-710 605	-600 330	-576 500	-679 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 599 063**	**-5 071 247**	**-5 052 800**	**-5 754 800**
DRIFTSRESULTAT		**2 635 778**	**2 648 710**	**3 131 200**	**2 749 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 447	10 110	0	0
Finanskostnader	13	-1 673 635	-1 448 765	-1 686 000	-1 658 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 654 188**	**-1 438 655**	**-1 686 000**	**-1 658 000**
ÅRSRESULTAT		**981 590**	**1 210 055**	**1 445 200**	**1 091 200**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		981 590	1 210 055		

BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST
ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	13 273 509	13 273 509
Tomt		741 143	741 143
Andre varige driftsmidler	15	822 052	1 232 817
Aksjer og andeler	16	4 320	4 320
Miljøbankkonto, øremerket		68 852	76 775
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 909 876**	**15 328 564**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		314 076	743 429
Sparekonto OBOS-banken		1 312 181	201 170
SUM OMLØPSMIDLER		**1 626 256**	**944 599**
SUM EIENDELER		**16 536 132**	**16 273 163**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Udekket tap	17	-13 666 348	-14 647 937
SUM EGENKAPITAL		**-13 655 548**	**-14 637 137**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 199 661	29 741 457
Borettsinnskudd	19	526 600	526 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	64 533	75 269
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 790 794**	**30 343 326**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		362 572	332 354
Påløpte renter		19 171	143 530
Påløpte avdrag		19 142	91 091
SUM KORTSIKTIG GJELD		**400 886**	**566 975**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 536 132**	**16 273 163**
Pantstillelse	21	40 852 100	40 852 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Borettslaget Etterstad Øst

Sigrid Westeng Odden	Trond Ivar Borge	Jesper Dahl
Heidi Krogen	Trine Røed	Vegard Ronæss Soldal
Marie Hesselberg Simonsen		

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 909 164
Parkeringsleie	158 750
Forretningslokale	104 427
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 172 341**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-30 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 141 591**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	33 750
Nettinnbetalinger	9 600
Nøkler	5 300
Tilskudd Oslo kommune	25 000
Skadeutlegg	10 000
Utleie	9 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**93 250**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

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 190 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-40 859
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 870
Aktiva takst og Soon Takst	-40 650
SUM KONSULENTHONORAR	**-89 379**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-29 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-29 250**
Drift/vedlikehold bygninger	-71 167
Drift/vedlikehold VVS	-160 255
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-353 896
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-49 313
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 179
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-131 854
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 347
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-189 631
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	9 329
Egenandel forsikring	-43 000
Kostnader dugnader	-5 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 215 630**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-812 470
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-368 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 182 167**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-697 542
Olje/Biomasse	-172 419
SUM ENERGI / FYRING	**-869 961**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 511
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 595
Diverse leiekostnader/leasing	-8 826
Driftsmateriell	-527
Vaktmestertjenester	-254 091
Renhold ved firmaer	-284 600
Snørydding	-63 623
Andre fremmede tjenester	-3 478
Trykksaker	-3 713
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 050
Andre kontorkostnader	-6 296
Kontingenter	-10 320
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-5 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-710 605**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 623
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 824
SUM FINANSINNTEKTER	**19 447**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-139 726
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 533 745
Renter på leverandørgjeld	-164
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 673 635**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1950	5 227 479
Oppskrevet 1972	1 412 030
REHABILITERING	
Balkonger og innglassing	
Tilgang 2004	6 634 000
SUM BYGNINGER	**13 273 509**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.237/bnr.16 m. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	759 900	
Avskrevet tidligere	-303 960	
Avskrevet i år	-151 980	
		303 960
Grill		
Tilgang 2022	451 025	
Avskrevet tidligere	-180 410	
Avskrevet i år	-90 205	
		180 410
Sykkelbod		
Tilgang 2022	842 900	
Avskrevet tidligere	-336 638	
Avskrevet i år	-168 580	
		337 682
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**822 052**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-410 765**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Etterstad KabelTV. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpsppris
Antall aksjer: 108 Pålydende: 40 Balanseført verdi: 4 320

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel TV eier borettslaget nå 1 080 aksjer.
Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel TV AS er på kr 621 000.

NOTE: 17
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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2003	-11 730 000	
Nedbetalt i år	537 643	
		-2 686 438

OBOS Boligkreditt
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-28 600 000	
Nedbetalt tidligere	2 082 624	
Nedbetalt i år	4 153	
		-26 513 223
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 199 661**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1950	-526 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-526 600**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-64 533
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-64 533**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	526 600
Pantelån	29 199 661
Påløpte avdrag	19 142
TOTALT	**29 745 403**

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

Bygninger	13 273 509
Tomt	741 143
TOTALT	**14 014 652**

AKSJEKAPITAL

Etterstad Øst Borettslag – Valgkomiteens innstilling til borettslagets styre, valgkomité og delegater til OBOS generalforsamling 2025

Sittende styre valgt på årsmøtet 29.04.2024

Sigrid W. Odden	Etterstadsletta 49	styremedlem 2024 – 2026	ikke på valg i år
		styreleder 2024 – 2025	på valg i år

Valgt inn som styreleder på ekstraordinært digitalt årsmøte 18. – 21.09.2024 frem til neste årsmøte, da styreleder valgt på årsmøtet 2024 trakk seg.

Heidi Krogen	Etterstadsletta 47	styremedlem 2024 – 2026	ikke på valg i år
Vegard R. Soldal	Etterstadsletta 52	styremedlem 2024 – 2026	ikke på valg i år
Marie H. Simonsen	Etterstadsletta 49	styremedlem 2023 – 2025	på valg i år
Jesper Dahl	Etterstadsletta 49	styremedlem 2023 – 2025	på valg i år
Trine Røed	Etterstadsletta 50	styremedlem 2023 – 2025	på valg i år
Trond Borge	Etterstadsletta 52	styremedlem 2023 – 2025	på valg i år
Eireen R. Nordlie	Etterstadsletta 49	varamedlem 2024 – 2025	på valg i år

Innstilling til ledige styreplasser på årsmøtet xx.xx.2025

Sigrid W. Odden	Etterstadsletta 49	styreleder 2025 – 2026	innstilles for 1 år
Marie H. Simonsen	Etterstadsletta 49	styremedlem 2025 – 2027	innstilles for 2 år
Jesper Dahl	Etterstadsletta 49	styremedlem 2025 – 2027	innstilles for 2 år
Trine Røed	Etterstadsletta 50	styremedlem 2025 – 2027	innstilles for 2 år
Thale H. Eddie	Etterstadsletta 52	styremedlem 2025 – 2027	innstilles for 2 år

Styret ser ikke behov for et varamedlem da styret er stort nok til å håndtere et eventuelt frafall av et styremedlem.

Innstilling til OBOS generalforsamling 11.06.2025

Sigrid W. Odden	Etterstadsletta 49	innstilt som styreleder	delegat 2025
Trine Røed	Etterstadsletta 50	innstilt som styremedlem	varadelegat 2025

Innstilling til valgkomité 2026

Marianne Frøyland	Etterstadsletta 47	medlem av valgkomité	2026
Maria Wester	Etterstadsletta 50	medlem av valgkomité	2026

Oslo 31.03.2025

Maria Wester

Maria Wester

Marianne Frøyland

Marianne Frøyland

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 46 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Organisasjonsnummer: 950142510
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Kruttverket, Arnljot Gellines vei 41 B..

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:**
> Ellen Marie Indahl Randli er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Tilstede i årsmøte var 33 andelseiere i tillegg til 8 fullmakter, totalt 41 stemmeberettigede.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ellen Marie Indahl Randli foreslått. Protokollvitne foreslått i møte ble Marianne Frøyland.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vaskeri med eller uten betalingsløsning

Styret viser til vedtak fattet i sak 7 under fjorårets generalforsamling: Styret utreder saken om betaling av vaskeri (med og uten integrert betalingsløsning), og kommer tilbake med et forslag til årsmøte.

Borettslaget har hentet inn tilbud fra 3 ulike leverandører og har sett at de ligger nært hverandre i pris. Prisene vi har mottatt er for 8 vaskemaskiner og 8 tørketromler med og uten betalingsløsning. Forskjellen fra dagens park er at det ikke er priset inn tørkeskap.
Prisene i dag er betraktelig høyere enn hva de var da forrige avtale ble inngått i 2018. Dette skyldes flere faktorer som økte råvarepriser og kronekurs.

Styret ønsker at man forsøker å beholde dagens tilbud med tilsvarende maskinpark i alle blokker (med unntak av tørkeskap), uten at man belaster driftsbudsjettet ytterligere. Tilbudet fra dagens leverandør (Jako) på tilsvarende maskinpark i alle blokker (uten tørkeskap) vil medføre en årlig økning i utgifter på litt i overkant av 110 000 kr (60% økning). Styret foreslår at man kompenserer for dette på et av følgende vis:

1. Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene
2. Maskinpark med betalingsløsning, hvor man justerer kostnadene per vask slik at dette kompenserer for de økte utgiftene.

Foreløpige estimater har vist at man enten må øke felleskostnadene til hver andel med 87 kr per måned (uten betalingsløsning) eller at man må inntjene omtrent 90 kr per blokk per dag (med betalingsløsning) for å kompensere for de økte utgiftene. Dette siste vil tilsvare at man for eksempel tar 10 kr per vask/tørk og at det kjøres 5 vaskemaskiner + 4 tørketromler per blokk per dag, eller at man tar 40 kr for fri bruk innenfor en 2.5-timersperiode og at det anvendes 2-3 slike perioder per blokk per dag.

Vi kommer ikke utenom å oppgradere maskinparken i vaskeriene og det vil enten koste fellesskapet eller den enkelte beboer mer. Styret mener at for å holde fellesutgiftene i sjakk så er den beste løsningen å innføre en betalingsløsning for bruk av maskinene, da dette også vil gi oss fordelene med et mer fleksibelt reservasjonssystem og bedre oversikt over hvordan maskinparken brukes.

Styrets innstilling
Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Maskinpark uten betalingsløsning, hvor man øker felleskostnadene for alle andeler for å kompensere for de økte utgiftene.

✓ **Vedtatt. Forslag 1 ble vedtatt med 27 stemmer.**

Forslag til vedtak 2:
Styret går inn for at betalingsløsning i vaskeriene blir innført med ny maskinpark i 2026.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 1 år og 4 styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigrid W. Odden

Følgende stilte til valg:
Sigrid W. Odden

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jesper Dahl
Thale H. Eddie
Marie H. Simonsen
Trine Røed

Følgende stilte til valg:
Jesper Dahl
Thale H. Eddie
Marie H. Simonsen
Trine Røed

9. 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:
Sigrid W. Odden

Følgende stilte til valg:
Sigrid W. Odden

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Trine Røed

Følgende stilte til valg:
Trine Røed

10. Valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Frøyland
Maria Wester

Følgende stilte til valg:
Marianne Frøyland
Maria Wester

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Organisasjonsnummer: 950142510
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. september kl. 09:00 til 21. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38.

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:**
> Marie Hesselberg Simonsene er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trine-Marie Røed og Jesper Dahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigrid Westeng Odden (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigrid Westeng Odden

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 46
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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 18. september kl. 09:00 og lukker 21. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/46

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Valg av ny styreleder

Styret i Borettslaget Etterstad Øst innkaller til ekstraordinært årsmøte 16. September. Dette fordi styreleder som ble valgt på årets årsmøte har trukket seg. Styre innstiller styremedlem Sigrid Westeng Odden til å være styreleder fram til årsmøtet i 2025.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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

Marie Hesselberg Simonsene er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trine-Marie Røed og Jesper Dahl 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

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sigrid Westeng Odden

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.09.24
Selskapsnummer: 46 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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

Marie Hesselberg Simonsene er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trine-Marie Røed og Jesper Dahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Sigrid Westeng Odden

**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.

Husordensregler Etterstad Øst Borettslag

vedtatt på ordinær generalforsamling 2011.
Endret på ordinær generalforsamling i 2013.
Endret på ordinær generalforsamling i 2016.
Endret på ordinær generalforsamling i 2018.
Endret på ordinær generalforsamling i 2019.
Endret på ordinær generalforsamling i 2023.

HUSORDENSREGLER FOR ETTERSTAD ØST BORETTSLAG

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen og gjelder som en del av leiekontrakten. Meldinger og rundskriv fra styret kan også vedrøre husordensreglene.

For å oppnå et godt forhold mellom beboerne, må vi selv sørge for best mulig standard av bygninger, plener, veier og øvrige anlegg. Utgiftene ved skader og til reparasjoner må dekkes av husleieinntektene. Derfor må det være i beboernes interesse å overholde disse enkle ordensreglene.

Generelle ordensregler

Det skal være ro i leilighetene og oppganger/fellesarealer mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager hverdager. Dette gjelder også vaskemaskiner og oppvaskmaskiner i leilighetene fordi vibrasjonene høres godt i naboleilighetene. Det er heller ikke tillatt å flytte ting til og fra lofts- og kjellerboder i dette tidsrommet. Banking, boring o.l. er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Arbeid kan tidligst begynne kl. 09:00 på lørdager.

Søndager og helligdager er stille-dager og det skal ikke forekomme oppussing, eller andre støyende aktiviteter.

Ved større oppussingsarbeider; typisk legging av nye gulv, oppussing av bad eller kjøkken, ombygging av romløsninger m.m. som medfører støy og mulige forstyrrelser, skal styret og naboene i samme blokk varsles minst en uke i forveien. Varslet skal inneholde opplysninger om tidspunkt for igangsettelse og avslutning, samt varighet på arbeidet. NB:

Arbeidet må også omfatte opprydding og renhold ved eventuell bruk av fellesarealer. Dette er beboers ansvar. Varslet skal sendes skriftlig til: etterstad-ost@hotmail.com og til: vedlikehold@etterstadost.hotmail.com. Varsel til naboer skal skje ved tydelig oppslag på oppslagstavle i oppgangen.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Balkonger, vinduer eller trapper må ikke benyttes til lufting og risting av tøy eller sengeklær. Trappeoppgangene må være fri for unødvendige ting. Det må sikres fri ferdsel inn og ut av dører og rømningsveier.

Grøntanleggene behandles med aktsomhet. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader borettslagets eiendom.

Kast ikke mat til fuglene fra vinduer eller balkonger da det trekker rotter og mus til eiendommen.

Grilling på balkongene er ikke tillatt.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig på loft og kjeller, og slukk alltid lyset etter bruk. Dette gjelder også vaskekjelleren. Pass på at dørene til loft og kjeller er låst.

Brannsikring i andelene

Det er andelsholders ansvar å ha forsvarlig og fungerende brannsikring i hver andel. Dette vil si å ha fungerende brannslukningsapparat, brannslange og røykvarslere. Det er også andelseiers ansvar at andelens sikringsskap har en fungerende lås og er forsvarlig lukket.

Andelshaver plikter å sørge for batteriskifte i røykvarslere, vedlikehold av brannslukningsapparater og årlig kontroll av brannslange.

Søppel og renhold

All søppel pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallsbeholderne. Ikke hensett søppel utenfor avfallsbeholderne, ved full beholder bruk den neste.

Bruk av fellesarealer; fellesboder og sykkelboder

Borettshaverne skal holde fellesområdene frie for alt som kan ta fyr eller hindre effektiv rømning gjennom fellesområdene. Dette betyr at det ikke er mulighet for å oppbevare barnevogner, sykler eller lignende i trappeoppgangen i noen av etasjene, heller ikke under trappen i kjelleretasjen. Det er også spesielt viktig å holde rømningsvei mellom utgang branntrapp og nødutgang i kjeller fri for ting.

Gjenstander som er merket med navn og dato kan oppbevares i fellesrommet på loftet i 3 mnd. For tilgang til fellesbodene kontakt vaktmesterne.

Sykkelbodene er det beboernes ansvar å holde ryddige, syklene merkes en gang i året og umerkede sykler vil fjernes.

Begrensninger av oppbevaringsmuligheter grunnet lover og forskrifter

På grunn av gjeldende brannforskrifter er det ikke lov å oppbevare brannfarlige stoffer på balkonger, i leiligheter eller i kjellerboder. Dette innebærer også at det ikke er lov å grille på balkonger eller oppbevare propan- eller gassapparater på balkonger, i leiligheter eller kjellerboder.

Barnevogner

Det er forbudt å ha barnevogner stående i fellesarealene. Forbudet gjelder også plassering av barnevogn utenfor inngangsdør til egen leilighet. Det gis dispensasjon fra HMS-bestemmelsene våre for barnevogner under trappen til kjelleretasjen. Så langt plassen tillater, og det ikke er til hinder for ferdsel og framkommelighet, kan man her velge om man opptar en plass med 1 barnevogn eller 1 akebrett. Barnevognen må være i aktiv bruk, og kan ikke fylles opp med andre gjenstander som leker og sportsutstyr etc. Andre gjenstander enn barnevogner og akebrett kan heller ikke hensettes i dette rommet.

Vognene kan tas inn i egen bod eller leilighet, eller oppbevares på egen veranda.

All henstilling av andre gjenstander, inkludert fottøy, leker, sportsutstyr etc. er strengt forbudt grunnet hensynet til brannsikkerhet og framkommelighet, renhold og alminnelig trivsel. Dette gjelder også ved flytting og oppussing.

Alle branndører mellom indre og ytre gang skal være lukket til en hver tid.

Vaskemaskin

Kan kun installeres på baderom. Årsaken er dels at dette er de eneste rommene med sluk, i tilfelle uhell som medfører lekkasje. Like viktig er det at badene er de rommene som har best støyisolerte gulv i våre blokker. Derfor skaper bråk og vibrasjoner ved bruk av vaskemaskin minst ulempe for naboene når maskinene er plassert på bad.

Parkering

Parkering på gårdsplass er ikke tillatt. Biloppstillingsplassene utenfor de enkelte blokkene er forbeholdt de andelshaverne som leier disse. Kontakt styret for eventuell leie av plass. Parkering av lastebil eller campingvogn er heller ikke tillatt på oppstillingsplassen. For å leie parkeringsplass må beboer ha fast disponering av bil.

Gjesteparkering

Beboerne plikter å underrette sine besøkende om borettslagets parkeringsbestemmelser. Borettslaget har gjesteparkeringsplasser, nummeret på disse skal være oppgitt på tavlen i inngangspartiet.

Fellesvaskeriene

Vaskeriene skal rengjøres etter bruk. Husk å rense lofilteret i tørketromlene etter hver tur, tørke over maskinene med en våt klut og fjerne såperester i såpekoppene og slukk lyset. Bær ut søppelposene hvis de er fulle og erstatt dem med nye.

Reservering av tider for bruk av vaskeriene, på dertil egnet tavle, kan kun skje med egen lås. Lapper, tape etc. godtas ikke. Lås og nøkkel kjøpes av vedlikeholdsansvarlig

For vaskeriene gjelder følgende vasketider:

Mandag – Fredag

TUR 1. 07.00 –11.00

TUR 2. 11.00 – 14.00

TUR 3. 14.00 – 17.00

TUR 4. 17.00 – 20.00

TUR 5. 20.00 – 23.00

STRØMMEN BLIR SLÅTT AV AUTOMATISK KL. 23.00.

Lørdag

TUR 1. 07.00 – 11.00

TUR 2. 11.00 –14.00

TUR 3. 14.00 – 17.00

TUR 4. 17.00 – 20.00

TUR 5. 20.00 – 23.00

SØNDAG

TUR 1. 11.00 – 14.00

TUR 2. 14.00 – 17.00

TUR 3. 17.00 – 20.00

STRØMMEN BLIR SLÅTT AV AUTOMATISK KL. 23.00.

Vasketuren opphører ved oppgitt tidspunkt. Det kan tørkes i tromler og tørkeskap i én time utover turtid bortsett fra ved den siste turen. Brukeren av fellesvaskeriet kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår p.g.a. uforsvarlig bruk. Andelseierne plikter å si fra om feil og mangler til vaktmester.

Forsikringer

Det er tegnet huseierforsikring med bygningskasko gjennom avtale med OBOS. Ved skadetilfelle må styret kontaktes snarest og før skaden blir utbedret.

Framleie

Søknad om framleie, medregnet utleie via Airbnb og tilsvarende ordninger, må skje via OBOS sentralt og endelig godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som måtte oppstå. Leiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Jmf. vedtektene.

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet forbudt.

Vis hensyn

Naboer bør varsles hvis man skal ha en festlig anledning.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.

Beboerne bes rette seg etter meldinger, skriv eller oppslag fra styret. Styret har fullmakt til å påse at reglene blir fulgt og brudd kan medføre sanksjoner.

Henvendelser og klager til styret over brudd på husordensreglene skal alltid skje skriftlig.

Vedtekter

for Etterstad Øst borettslag org nr 950 142 510 vedtatt på ordinær generalforsamling den 14.05.2008. Endret på ordinær generalforsamling den 19.04.2012. Endret på ordinær generalforsamling den 11.04.2013. Endret på ordinær generalforsamling den 21.04.15. Endret på ordinær generalforsamling den 13.04.16. Endret på ordinær generalforsamling den 26.04.2017. Endret på ordinær generalforsamling den 26.04.2021.Endret på ordinær generalforsamling 02.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Etterstad Øst 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 er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner100,-

(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 èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid 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 èn 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 et hvert eierskifte 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem 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 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 lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt 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 husstands-medlem 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.

(5) Dyrehold er i utgangspunktet forbudt. Unntak kan gis etter søknad til styret.

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 for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, 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 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 frem 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Borettslaget forutsetter at andelseier i slike tilfeller informerer borettslagets styre om antall og navn på de personer som bruken overlates til. Samt at andelseier selv setter de aktuelle personene grundig inn i borettslagets vedtekter og ordensregler.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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).

4-3 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 bygnings-forskrifter 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) På grunn av problemer med støy mellom leiligheter, er det ikke tillatt å legge fliser av keramisk materiale i andre rom enn bad og toalett. Ved legging/utskifting av alle typer gulv: parkett, laminat, tregulv, lineloeum o.l., må det også benyttes godkjent støydempende materiale som underlag. Samtidig må innfesting mot vegg skje på faglig godkjent støydempende måte.

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 unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige 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. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av radiatorer i sin leilighet, inkludert kopling til borettslagets rørsystem.

(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 eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(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 vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Det er ikke tillatt å benytte ISEKK og tilsvarende løsninger på borettslagets eiendom eller i veibanen uten tillatelse fra styret. Søknad om dette må være styret i hende senest to uker før evt. bruk. Ved bruk kan ISEKK o.l. maks stå på borettslagets eiendom i fem virkedager før den må fjernes. Det er beboers ansvar å sørge for at dette skjer.

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.

(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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. 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 andelseieren 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.

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 èn 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 husordensregler.

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 eiendommenes 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 minst 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett til to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

(4) Antall plasser i sykkelbod og på parkeringsplassene som har skiftet eier i foregående år, skal tas med som en fast del av årsrapporten. Listen med oppdatert oversikt over eiere/beboere som har plass på bilparkering og i sykkelbod, samt venteliste til begge, legges åpent og tilgjengelig ut til kontinuerlig gjennomsyn for alle beboere på Vibbo. Men det er bare styret som har tilgang til å redigere listen.

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 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 og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamlin

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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

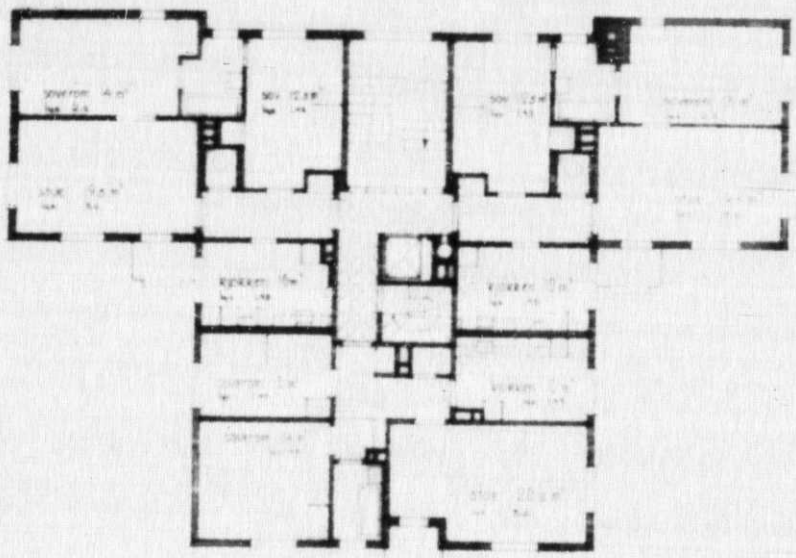
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

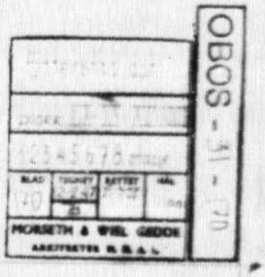
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 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.

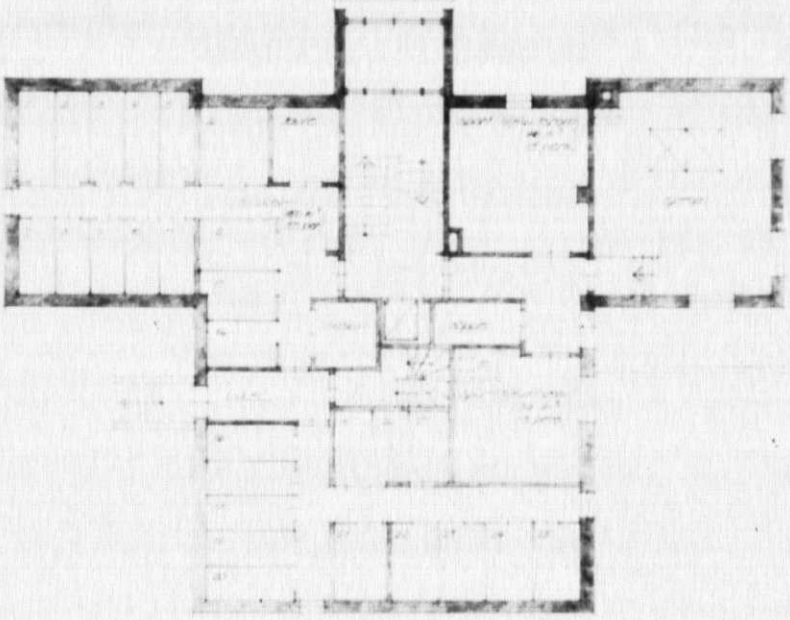
114





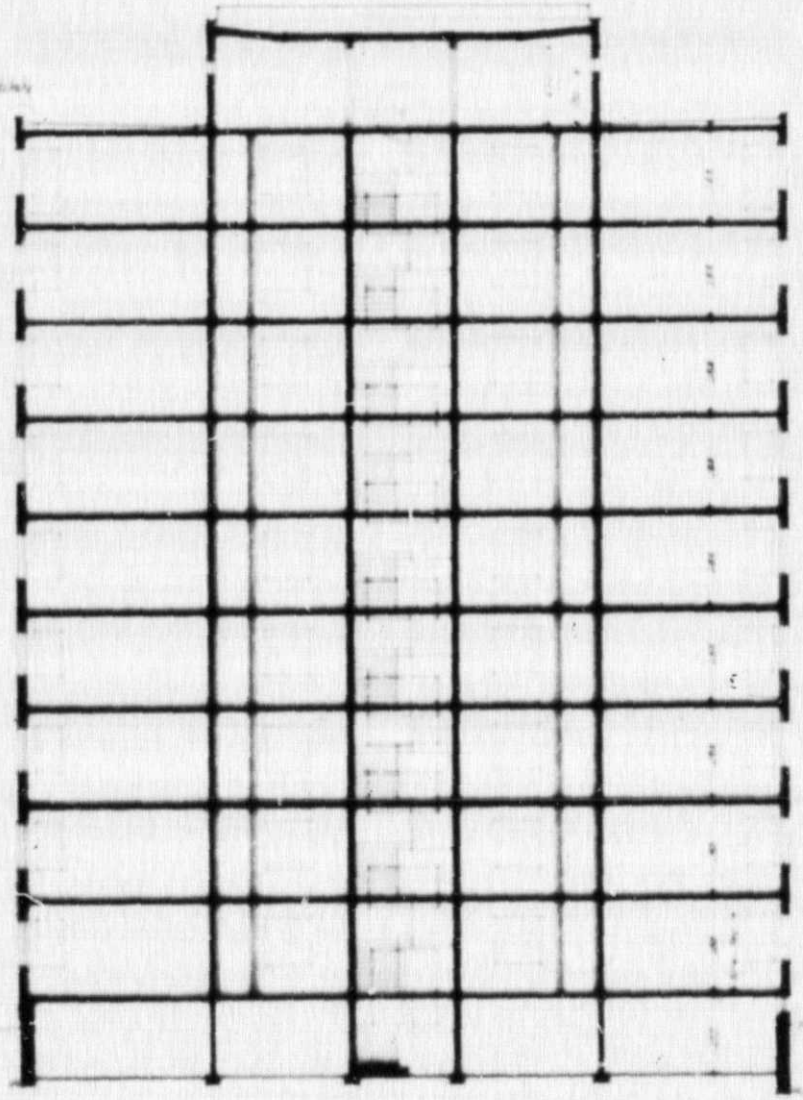
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45

113



OBOS -

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45



OBOS - 31 - 111.

116

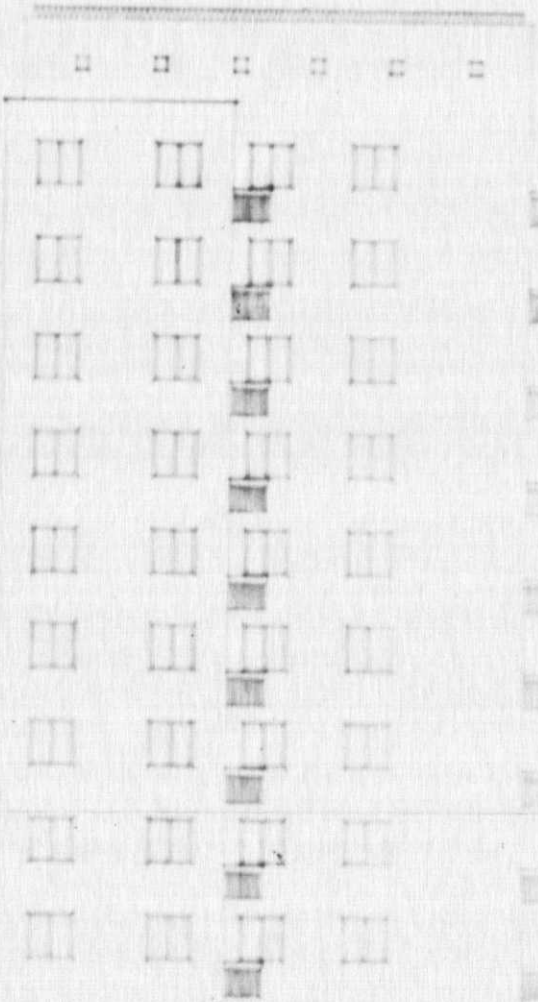
OBOS - -

118

OBOS - 31 - 44

119

OBOS - 31 - 151



OBOS - 31 - 132

Tilbakesendes.
Andr. anbefales.
Oslo 2/7 48.
✓ G. Pettersen

Ettersted - Øst - Punkthus
J.nr. 340/47 Chr/HF.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Søknaden anbefales innvilget i henhold til ingeniørkontorets påtegning.

Oslo, bygningsinspektøren i østre distrikt, 7. juli 1948.
for insp. [signature]

AG/RH

Ingeniør Leo Enger godkjennes som ansvarshavende for arbeidet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 12. juli 1948

Medd 22/7-48 [signature] [signature]

7 - m 340/47

Bl. 105

AHj/RE
Etterstad Blokk 21.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Söknaden om pusstillatelse for 4-5-6-7 etasje anbefales.

Oslo helseråd den 19. august 1949.

J.Nissen

A. Hjelmerud

Sendes herr bygningssjefen.
Søknaden anbefales innvilget under henvisning til helserådets uttalelse.

Oslo, bygningsinspektøren i østre distrikt, 23. august 1949.

S. Nesheim.

HA/RA.

Søknad bl. 105 innvilges som innstillet.

Oslo, bygningssjefenskontor, den 29. august 1949.

FOR BYGNINGSSJEFEN:

Arbeidsinspektør

Utsatt 1/9-49

AH/IT.

Etterstad Blokk XXI.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Söknaden anbefales.

Oslo Helseråd, 24. sept. 1949.

J. Nissen.

A. Hjelmerud.

340/47
106

Etterstad blokk XXI

Sendes herr bygningssjefen.

Söknaden anbefales innvilget midlertidig og på eget ansvar under henvisning til helserådets anbefaling.

Oslo, bygningsinspektören i östre distrikt, 28. september 1949.

V S. Nielsen

HH/RA.

Søknad bl. 106 innvilges som innstillet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 30. september 1949.

for bygningssjefen

Helge Viken

etter bem.

Sendt 12/10-49

Ettersladsletta. 22.

bl. XXI 50

J. nr. 340-1947.

Vaningshus.

ANMELDELSE.

14 bl. tegninger.

Ø.D.

BYGNINGSCHEFEN B.J.No. 340/47 OSLO

1.

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus og vaskeribygn. Ferdig attestert 31/8-1955.

på matr.nr. Etterstad, Kv. XXI JN 03600 B.

Innlevert 27. februar 1947. Attestert 1947

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28/2-47.

Einar Nording

OPPMÅLINGSSJEFEN 1/3-47 OSLO

KEM/AH.

Etterstad, kv. XXI.

Bygningssjefens eksp. av 28/2-47.

Sendes herr reguleringssjefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen gr.nr. 136, br.nr.1 hvis grenser er tegnet inn med grønt på blad 1.

Parsellen som bebyggelsen ligger på må skilles ut som egen eiendom, og målebrev må utferdiges. Begjæring herom er ikke innkommet.

Oslo oppmålingsvesen, den 3. mars 1947.

Trygve Lund

Mag chefen jr nr.

A. E. Myren

LH/NR.

Etterstad. Kv. XXI.

Våningshus og vaskeribygning.

Oppm.sj. eksp. av 3/3-1947.

Sendes herr vannverkssjefen.

Reguleringslinjene for Schweigaards gates forlengelse er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

De anmeldte bygningers plasering og höyder er i samsvar med et tidligere innkommet, men ikke vedtatt forslag.

Senere er innkommet forslag om forskyvning sydover av de anmeldte bygninger. Dette forslag er ennå ikke behandlet av reguleringsrådet.

Oslo reguleringsvesen den 10. mars 1947.

For reguleringssjefen

B. Daasvatn

AHj/HN.

J.nr. 585/1947. Etterstad kv. XXI.

Tilbakesendes med bilag bygningskontrollen.

Kjellergulv kote + 80,30 og + 81,30 approberes.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp. (Framhet kl. +80,75 i påleggn. av 13/10-47)

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den over alt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höyest.- Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöpt såfremt dette skulle vise seg nödvendig.

Minimum vanntrykk i hovedvannledningen er ca. 30 mtr.

Man gjör oppmerksom på at det neppe kan skaffes direkte vanntrykk til de överste etasjer hvorfor man forbeholder seg å forlange pumpeanlegg.

Ingen bunnledningen tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetongguly eller banketter.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man seg å oppstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved prosjektering av sanitæranlegget må nödvendig hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 2 mars 1947.

Byggesaksmott. mottatt: 25 MRS 1947

Etter bemyndigelse

Bl 16/23

P.å Jnr. 340/47
Etterstad kv. XXI

Sendes
OSLO HELSERÅD [illegible] i anl. bl.

X

Oslo, bygningssjefens kontor den, 23/5 - 1947
Einar Norling

3.

GWA/MH.

Etterstad, kvartal XXI.

Sendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter og på følgende vilkår:

Rom må ikke ha større lysflate enn 1/6. Vinduer og balkondører må gjöres dobbelte. Vinduer merket blått X bl. 6 og 7 bör flyttes som vist.

Gulv over kjeller og terrasser må isoleres ekstra, se anmeldelsen.

Gjeldende regler for innredning av vaskeri må følges og planene omarbeides i overensstemmelse hermed.

Ellers må gjeldende regler for innredning av w.c.-rom og bad (se vedlagte meddelelse) og for nedkastsjakter følges.

Det må redegjöres for isolering av röykpipen. Varme- og ventilasjonsanlegget må anmeldes og være godkjent för byggearbeidet igangsettes.

Oslo helseråd, den 14. mai 1947.
Etter fullmakt.

Bygn. sjef m.
mottatt 16 MAJ 1947

Kontr. medtatt

J. Nissen.

til 15 brannstyrets bel.
" 16/23 (blk. i brannstyret 25/5-47)
" 24/28 bek. i helserådet.)

Bygningsråd

Østre DISTRIKT
til forelling.
[illegible] bl.

Oslo, bygningssjefens kontor den, 16/5 - 1947
Einar Norling

Etterstad, kv. XXI
J.nr. 340/47.0/HF.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anm. nr. 1 - 4, 6 - 8, 15 - 25:

De anmeldte bygningers plasering og höyder er i samsvar med et tidligere innkommet, men ikke vedtatt forslag.

Bygningenes plasering må godkjennes av reguleringsrådet.

Der trengs unntak fra:

A. § 66,2 for inngangsparti i hovedblikken.
B. § 67,1 for balkongernes fremspring (i hjörnet ved hovedblokken)
C. § 9o,4 for manglende direkte lys og luft i bitrappen.

Videre bemerkes:

1. Kartforretning må avholdes og målebrev tingleses.
2. Eventuelle gateopparbeidelsesspörsmål må ordnes ved henvendelse til den tekniske rådmann.
3. Fasadene må godkjennes. (Natutstens sokkel).
4. Der må ved statiske beregninger redegjöres for nödvendige konstruksjoner.
5. Kloakken i sine hovedtrekk og kjellergulvets beliggenhet på kote + 8o,3o og 81,3o anbefales godkjent på de av vann-og kloakkvesenets nevnte betingelser.
6. Den foreslåtte isolasjon av utvendige vegger og terrasser må godkjennes av ingeniörkontoret.
7. Der må fremsendes redegjörelse for isolasjon av stöpte trapperomsvegger.
8. Der må nærmere redegjöres for isolasjon av stöpte gulver.
9. Sentraloppvarmningsanlegget må særskilt anmeldes.
10. Söppelanordningen (forbrenningsanlegget) må tilleggsanmeldes.
11. Heisanlegget må særskilt anmeldes til heisinspektören.
12. Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann-og kloakkvesenet.
13. Innhegning og forhagens behandling må tilleggsanmeldes.
14. Forslag for tilfluktsrom i henhold til § 81 må sendes inn.
15. Ansvarserklæring for armert betong og det övrige bygningsarbeide må fremsendes.

Forövrig henvises til oppmålingssjefens, brannvæsenets, reguleringssjefens, helserådets og vann-og kloakkvesenets foranstående påtegninger.

Da helserådet ikke anbefaler felles vaskeri for de 4 punkthus, må der innsendes forslag til vaskeri for hvert hus.

Godkjennelse kan ikke meddeles för:

a de under A-B-C nevnte dispensasjoner er ervervet og
b " " punktene 1 - 15 nevnte forhold er ordnet .

JK 03089 B. 1947 EN/RA.

Oslo, 2o. mai 1947. Bygningsinspektören i östre distrikt.

O. G. Ellen
fung.

Fasaderådet har i möte 21. mai 1947 besluttet:

"Anbefales godkjent. Inngangspartiene bör varieres".

Oslo, bygningssjefens kontor, den 21. mai 1947.

Einar Gording
ksk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedsvei 27
5033 FYLLINGSDALEN

02 JULI 2002

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203441-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 52	Eiendom:	237/17/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Øst Borettslag	Adresse:	Etterstadsletta 52, 0659 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

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

Søknaden omfatter utvidelse og innglassing av balkonger.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 nr 1 godkjennes søknaden vedlagt:
- **tegning med vårt stempel nr; 1, 2, 3, 4**
- **kontrollplan for prosjektering**

og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Tiltaket omfatter utskifting, utvidelse og innglassing av eksisterende balkonger.

Spesielle forhold:
Arkitektene Dagfinn Morseth og Mads Wiel Gedde prosjekterte bygningene i 1948.
Bygningene på Etterstadsletta ble oppført i 1949, og regnes som de første punkthusene i landet.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, jfr. S-1852 stadfestet 12.04.1973.

Estetiske krav:
På grunn av bygningenes spesielle historie som de første punkthusene i landet, og deres arkitektoniske egenverdi, er en bevisst holdning til bygningenes opprinnelige utforming og estetiske uttrykk vesentlig.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner for prosjektering er belagt med godkjenning av ansvarsrett.
Innsendte kontrollplaner for prosjektering er godkjent.
Ansvarsrett for samlekode UTF/KUT 040.2 er godkjent for tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har i en forhåndsuttalelse til en tidligere revisjon av prosjektet uttalt seg om hvordan en rehabilitering/utvidelse av balkonger bør vurderes i forhold til bygningenes opprinnelige uttrykk.
De anser bygningenes grad av autentisitet som ganske stor, selv om bygningene mistet noe av sitt opprinnelige uttrykk og letthet ved en utvendig tilleggsisolering i 1984. Se vedlegg.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Plan- og bygningsetaten støtter byantikvarens syn, og har sett det reviderte prosjektet i lys av byantikvarens uttalelser.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Utforming av balkongene på Etterstadsletta 47, 49, 50 og 52, har gjennom flere revisjoner blitt stadig bedre. Arkitekt og tiltakshaver har vist stor vilje til å ivareta bygningenes kulturhistoriske og arkitektoniske verdi. De har etter beste evne tilpasset prosjektet byantikvarens føringer, og det opprinnelige utgangspunktet er redusert betraktelig.
Plan- og bygningsetaten vurderer det ferdige prosjektet som en god tilpasning til bygningenes opprinnelige uttrykk. Balkongene bidrar til å understreke blokkenes vertikale arkitektur. Gjennom utforming og materialbruk fremstår balkongene som åpne. Samtidig ivaretar tiltaket beboernes behov for større balkonger og ønske om en klimatisert sone.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innen samtlige ansvarsområder må innsendes
3. Kontrollerklæringer må innsendes
4. Søknad om dispensasjon fra veilovens § 29 må innsendes og godkjennes. Se vedlegg.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Byantikvaren

Vedlegg:
Vedlegg vei
Vedlegg avfall
Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedsvei 27
5033 FYLLINGSDALEN

Dato: 12 SEPT. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203441-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 52	Eiendom:	237/17/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Øst Borettslag	Adresse:	Etterstadsletta 52, 0659 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene

Søknad om igangsettingstillatelse av 29.08.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 02.07.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelser i vegloven § 29) slik at byggverket kan plasseres 11,5 meter fra midt regulert gangvei nord for eiendommen.
Søknaden er unntatt fra nabovarsling, jfr. pbl § 7, 3. ledd, 2. punkt.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Søknaden omfatter igangsetting av arbeid med utvidelse og innglassing av balkonger.

Dispensasjon:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelser i vegloven § 29) slik at byggverket kan plasseres 11,5 meter fra midt regulert gangvei nord for eiendommen.

Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke settet egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplan
Situasjonsplan med godkjenning av avst. etter vegloven
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balco AS
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Dato: 18 DES 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203441-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 52	Eiendom:	237/17/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Øst Borettslag	Adresse:	Etterstadsletta 52, 0659 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for: HELE TILTAKET

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balco AS
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

07 JAN 2004

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203441-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 52	Eiendom:	237/17/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Øst Borettslag	Adresse:	Etterstadsletta 52, 0659 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Ansvarlig søker

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	**Etterstadsletta 47-49-50-52**	Journalnr.	**84/1439**
Arbeidets og bygningens art	**Fasadeforandring**	Innlevert	**10.4.84**
Byggherre	**Brl. Etterstad øst v/OBOS, P.B. 8328, Hammersborg, OSLO 1**		
Anmelder	**Thor Furuholmen A/S, Fr. Nansens vei 19, 0369 OSLO 3**		

SAS/MK

Oslo, den **31. april 1984**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1-2-** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Etter omstendighetene finner bygningskontrollen ikke å ville motsette seg at fasadene kles med pussbelagte stålplater som foreslått.
Så vidt en forstår hær de foreslåtte platene en pussflate som gir inntrykk av steinstruktur.
Prøve av platen og fargeforslag bes innsendt.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan gå noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

I. Sundve
Overarkitekt

Sven Sandberg

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag 9.00–14.00, Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art **Fasadeforandring**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eteerstadsletta 47-49-50-52		**84/1439**

Byggherre

Brl. Etterstad øst v/OBOS
Hammersborg torg 1

0179 OSLO 1

PMB/BS

Ansvarshavende

O.ing. K.G. Meldahl
c/o Ing. Thor Furuholmen A/S
Fr. Nansens vei 19

0369 OSLO 3

Dato
16.januar 1985.

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.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO
post@sansbygg.no

Dato: 04082009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200811473-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 52	Eiendom:	237/17/0/0
Tiltakshaver:	Etterstad Øst borettslag	Adresse:	Etterstadsletta 47-49-50-52, 0659 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - ETTERSTADSLETTA 52

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 § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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 10.10.2008 med endring 17.02.2009

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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

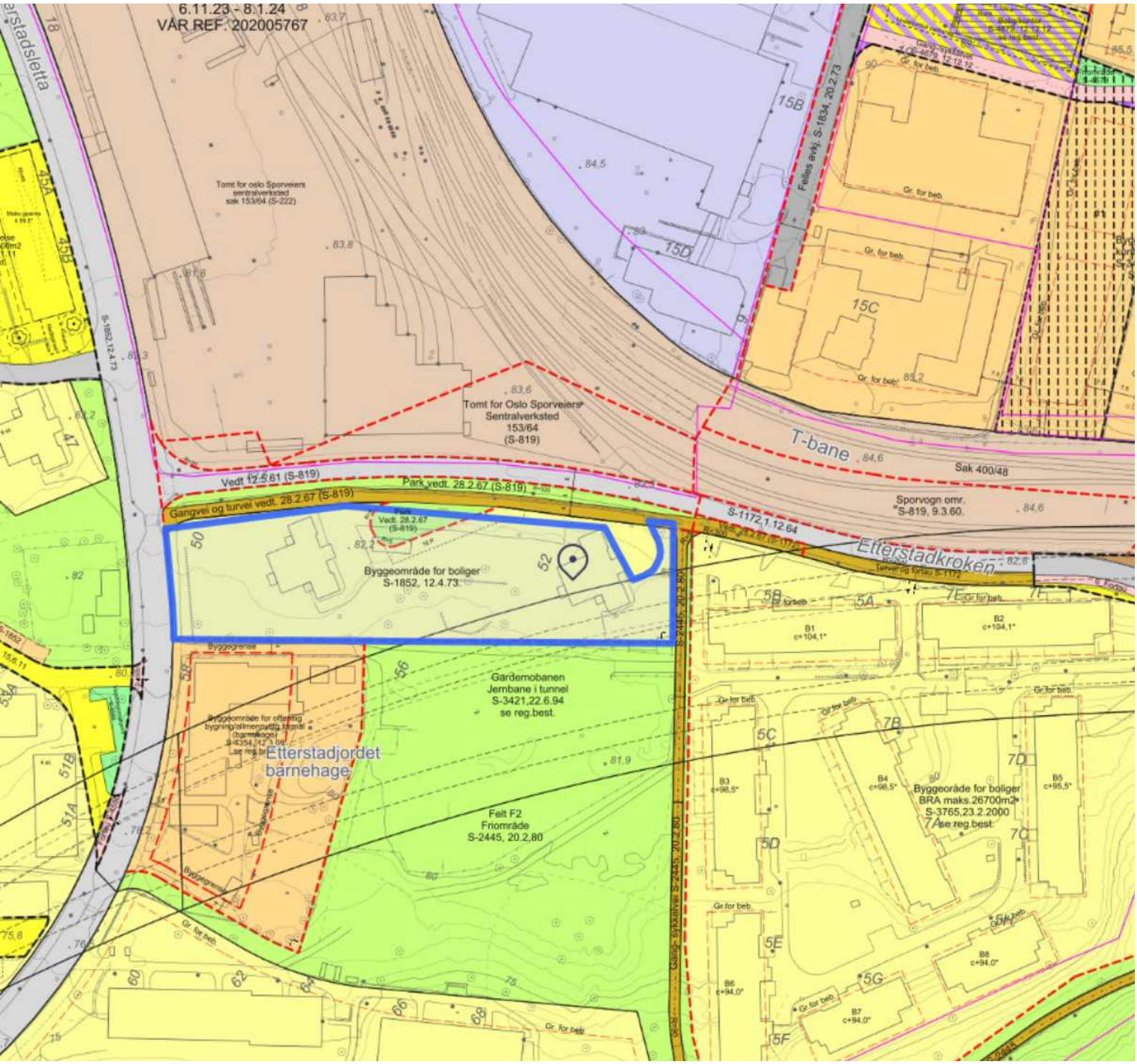
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Etterstad Øst borettslag, Etterstadsletta 47-49-50-52, 0659 OSLO, etterstad-ost@hotmail.com


6.11.23 - 8.1.24
VÅR REF. 202005767
Tomt for oslo Sporveiers sentralverksted sak 153/64 (S-222)
Tomt for Oslo Sporveiers Sentralverksted 153/64 (S-819)
Vedt 12.5.61 (S-819)
Gangvei og turvei vedt. 28.2.67 (S-819)
Park vedt. 28.2.67 (S-819)
Byggeområde for boliger S-1852, 12.4.73
Gardermobanen Jernbane i tunnel S-3421,22.6.94 se reg.best.
Etterstadjordet barnehage
Felt F2 Friområde S-2445, 20.2,80
T-bane
Sak 400/48
Spervogn omr. S-819, 9.3.60.
S-1172,1.12.64
Etterstadkroken
Felles avkj. S-1634, 20.2.73
Byggeområde for boliger BRA maks.26700m2 S-3765,23.2.2000 se reg.best.
Etterstadsletta
S-1852,12.4.73

Oslo

S-1852

Endret reguleringsplan for Etterstad med byggeområde for boliger, offentlig bebyggelse, friområde, tomt for garasjehus m.v. 515.1A Etterstad

S-1852 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.04.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356938
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V040376, V290176

Dokumentet består av 1 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

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det med dette om oppstart av reguleringsplanarbeid for Detaljregulering av sykkelvei med fortau over Etterstadsletta øst i Oslo kommune.

Du kan uttale deg om planen frem til fristen: 30.06.2025
Forslagsstiller skal vurdere alle uttalelser. Uttalelsene er med på å danne grunnlaget for forslaget som senere skal behandles av kommunen.

Detaljer om reguleringsplanen

Plantype: Detaljregulering
Navn på planforslaget: Detaljregulering av sykkelvei med fortau over Etterstadsletta øst
Arealplan-ID: 202462018
Saksnummer: 2024 / 62018

Hensikten med planarbeidet

Bymiljøetaten ønsker å utbedre dagens turvei over Etterstadsletta øst fra gang- og sykkelvei til sykkelvei med fortau, samt etablere en ny bru over Alnaelva. Hensikten med planen er å forbedre infrastrukturen for både fotgjengere og syklister ved å etablere separate arealer for gruppene, som et tiltak for å løse dagens konflikter mellom gående og syklende på strekningen. I tillegg til at løsningen blir bredere enn dagens løsning er det er mål å få slakere stigningsforhold på strekningen, samt en slakere kurve i svingene. Forslaget fremmes på bakgrunn av anbefaling i KVU Sykkeltilrettelegging over Etterstadsletta som ble utarbeidet i 2021 og vurdering av alternative traseer utarbeidet i 2023. Strekningen er ca. 560 m lang og planområdet utgjør om lag 30,2 daa. Planområdets endelige avgrensning vil bli avklart gjennom planarbeidet.

Krav til konsekvensutredning

Denne planen vil kunne få virkninger for miljø og samfunn. Den skal derfor konsekvensutredes etter plan og bygningsloven § 4-2, og forskrift om konsekvensutredninger kapittel 2.

Begrunnelse
Planforslaget er vurdert etter plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2, samt forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget faller inn under forskrift om konsekvensutredninger § 8 om planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planforslaget berører flere viktige naturtyper og truede arter, spesielt i området rundt Alnaelva. Det er i samråd med plan- og bygningsetaten vurdert at planforslaget kan få vesentlige miljøvirkninger, spesielt på truede arter og viktige friluftsområder, og at planen skal konsekvensutredes i henhold til forskriftens § 11. Følgende tema vil konsekvensutredes i det videre planarbeidet: • Naturmangfold (naturtyper, sårbare og prioriterte arter og vassdrag) • Friluftsliv

Saksgang og medvirkning

Naboer og grunneiere er varslet direkte gjennom dette brevet. Innspill eller opplysninger som anses å ha betydning for planarbeidet sendes skriftlig innen 30.06.2025 via: • Altinn (for de som er varslet gjennom Altinn) • Post: Norconsult Norge AS/Eirin Lund, Kongens gate 21, NO-0153 Oslo • E-post: Eirin.Lund@norconsult.com For mer informasjon om prosjektet kan du besøke Bymiljøetatens prosjektside på Oslo kommunes nettside: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/etterstadsletta-ost-bedre-tilrettelegging-for-syklende-og-gaende/ Generelle spørsmål knyttet til planarbeidet kan rettes til: Bymiljøetaten ved Åse Rasmussen E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no Sentralbord: 21 80 21 80 Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet og øvrige saksdokumenter er tilgjengelig på Oslo kommunes hjemmesider. Saken har saksnummer 202462018. www.oslo.kommune.no/saksinnsyn

Her kan du se flere dokumenter i saken:

https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/etterstadsletta-ost-bedre-tilrettelegging-for-syklende-og-gaende/

Følgende vedlegg er sendt med varselet:

Dokument	Filnavn
ReferatOppstartsmoete	Referat fra oppstartsmøte_Etterstadsletta øst.pdf
KartDetaljert	Varslingskart_Etterstadsletta øst.pdf
PlanomraadePdf	Varslingskart_Etterstadsletta øst.pdf
PlanomraadeSosi	Planområde_Etterstadsletta øst.sos
Annet	Varslingsbrev_Etterstadsletta øst.pdf
Annet	Illustrasjoner mulig plangrep.pdf

Frist for uttalelse

30.06.2025

Uttalelser til planarbeidet kan leveres via Altinn eller sendes som e-post eller brev til avsender.

Plankonsulent

Navn og adresse	Telefon	E-postadresse
NORCONSULT NORGE AS Kongens gate 21 0153 OSLO	-	eirin.lund@norconsult.com

Forslagstiller

Navn og adresse	Telefon	E-postadresse
Oslo kommune Bymiljøetaten Postboks 636 Løren 0507 OSLO	-	postmottak@bym.oslo.kommune.no

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid er sendt inn elektronisk av:

NORCONSULT NORGE AS, på vegne av Oslo kommune Bymiljøetaten, 03.06.2025

Etterstadsletta 48 mfl., Etterstad
Planforslag til offentlig ettersyn
Detaljregulering med konsekvensutredning

Sporveien AS foreslår å omregulere Etterstadsletta 48 mfl. fra område for t-banedrift til mer kombinert bruk. Forslaget består i hovedsak av Sporveiens driftsbase med verksted, 270 nye boliger rundt og over driftsbasen, samt næringsbebyggelse på opp mot 70 meter. Det foreslås i tillegg nye torg, gang- og sykkelforbindelser, samt et hus for nabolagsfunksjoner. Deler av T-banesporene legges under lokk. Plan- og bygningsetaten (PBE) er i hovedsak positive til planforslagets sammensatte bruk, samt forslagets bymessige karakter med flere attraktive byrom. PBE kan derimot ikke anbefale følgende:

- Planforslaget ivaretar ikke kommuneplanens krav om felles planlegging
- Den samlede utnyttelsen i felt 4, 5 og 6 overskrider kommuneplanens føringer
- Høydene i planforslaget overskrider anbefalingene i Veiledende plan for offentlige rom for Bryn og er ikke i tråd med Høyhusstrategien

Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor ikke planforslaget.



Bydel: Bydel Gamle Oslo Saksnummer: 202005767
Gnr./bnr.: 237/11 mfl. Dokumentnummer: 161
Dato: 27.10.2023
Basert på innsendt dokument med dato: 22.09.2023, 16.08.2023 og 26.06.2023
Husk alltid å oppgi saksnummer ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten.

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

Innhold

1 Hovedtrekk i planforslaget 4

1.1 Sammendrag 4

1.2 Plan – og bygningsetaten ber særlig om tilbakemelding fra 5

2 Premisser 6

2.1 Konkrete føringer fra overordnende planer 6

2.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse 17

2.3 Tabell for temaer som alltid skal undersøkes som del av detaljreguleringen 18

3 Medvirknings- og samarbeidsprosesser 24

4 Plan- og bygningsetatens foreløpige anbefaling og konklusjon 26

4.1 Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av planforslaget 26

4.2 Foreløpig konklusjon 44

5 Beslutning om offentlig ettersyn 46

Hva er et planforslag til offentlig ettersyn?

Hvis noen ønsker å bygge eller verne noe som bryter med det kommunen har bestemt før, må kommunen vedta en ny reguleringsplan først. Planer for mindre områder heter detaljreguleringer. Både kommunen, privatpersoner, utbyggere, organisasjoner og andre myndigheter kan komme med forslag til detaljreguleringer, men det er fagkyndige som byplanleggere og arkitekter som utarbeider planforslaget.

Plan- og bygningsetaten gir råd til de fagkyndige om hva planforslaget må inneholde, og noen ganger lager vi egne alternative forslag.

En viktig del av arbeidet med reguleringsplanen er å få innspill fra innbyggerne. Alle kan komme med innspill i to runder i planarbeidet: Når planarbeidet starter (ved varsel om oppstart) og når forslaget er utarbeidet (ved offentlig ettersyn). Alle planforslag som sendes på offentlig ettersyn skal vise konsekvensene av forslaget, inneholde en vurdering av om forslaget følger opp overordnede planer, og få fram hvilke interesser som står mot hverandre og hvilke som er prioritert. For eksempel kan en interessekonflikt være om vi skal ta mer hensyn til historiske bygninger enn ønsket om flere boliger i byen. Vi i Plan- og bygningsetaten gjør også en vurdering av forslaget og konsekvensene av det.

Både Plan- og bygningsetaten og den som har laget planforslaget, vurderer hvordan uttalelsene skal påvirke planforslaget. Forslagsstilleren oppdaterer planforslaget, og vi sender det til politisk behandling i bystyret. Det er Oslo Bystyre som vedtar den endelige bruken og byggene for området, og den faglige anbefalingen fra Plan- og bygningsetaten er en del av saken de får presentert.

Hvordan lese dokumentet?

Dette er et dokument med PBEs vurderinger av planforslaget. Dokumentet inneholder også en redegjørelse av overordnede premisser og medvirkningsprosesser. Forslagsstillers planbeskrivelse ligger som et eget vedlegg, vedlegg 2. Der kan du lese forslagsstillers beskrivelse av planforslaget, vurdering av konsekvenser og forslagsstillers faglige argumentasjon.

På grunn av planforslagets omfang og størrelse er det stilt krav om at det utarbeides et planprogram med konsekvensutredning. Forslagsstiller har derfor utredet tre planalternativer, 1A, 1B og 2, som konsekvensutreder og undersøker sentrale temaer for planområdet. Forslagsstiller fremmer alle alternativene til offentlig ettersyn.

1 Hovedtrekk i planforslaget

1.1 Sammendrag

Hensikten med forslaget
Hensikten med planforslaget er å endre Sporveien sin driftsbase på Etterstad for å tilpasse driften opp mot behov for T-banen. Planforslaget tilrettelegger også for blandet arealbruk med boliger og næring, samt torg, veier, gang- og sykkelforbindelser og gatetun.

Planforslaget
Forslagsstiller fremmer planalternativ 1A, 1B og 2 til offentlig ettersyn, og anbefaler planalternativ 1B. Alle planalternativene åpner for en innendørs driftsbase og verksteder på 13 000 m^2. Planalternativ 1B åpner for boligbebyggelse på 28 500 m^2 med 270 boenheter, plassert på taket til og langs med driftsbasen. Den samlede tillatte høyden på driftsbasen og boligene foreslås mellom 27 og 40 meter, noe som tilsvarer bebyggelse mellom 9 og 13 etasjer. Det sikres i tillegg ytterligere variasjon i høyder, slik at bebyggelsen enkelte steder må være lavere. Videre åpnes det for næringsbebyggelse i nord, i planalternativ 1B foreslås den med et omfang på 28 750 m^2 fordelt på tre bygninger. De tillatte høydene i planalternativ 1B foreslås på 70, 42 og 50 meter, noe som tilsvarer 23, 14 og 16 etasjer.

Planforslaget legger til rette for torg rundt næringsbebyggelsen i nord og langs Etterstadkroken i sør, samt veier, gang- og sykkelforbindelser og gatetun gjennom og langs med planområdet. En bro som forbinder Etterstad med Bryn foreslås regulert, men i de foreslåtte bestemmelsene sikres det ikke at broen blir opparbeidet samtidig med utvikling av planområdet. Den eksisterende teglbygningen mot Etterstadsletta foreslås bevart og det åpnes for at den kan brukes til både næringsformål og offentlige funksjoner.

Konsekvenser
Det vil bli økt aktivitet i området grunnet næringsbebyggelsen og boligene den tilrettelegger for. Det vil bli flere forbindelser i området for gående og syklende. Aktiviteten på Etterstadsletta driftsbase bygges inn, noe som medfører at støy fra driften vil reduseres. En mulig konflikt i saken er at Bydel Gamle Oslo og beboere i området er kritiske til den kjørbare ankomsten via Etterstadsletta.

Plan- og bygningsetatens vurdering og foreløpige konklusjon
Plan- og bygningsetaten (PBE) er positive til foreslåtte formål og forslagets bymessige karakter med flere attraktive forbindelser og byrom. PBE kan derimot ikke anbefale følgende:

- Planforslaget ivaretar ikke kommuneplanens krav om felles planlegging, fordi den ikke har utredet områdets behov for sosial og kulturell infrastruktur, samt idrettsanlegg
- Den samlede utnyttelsen i felt 4, 5 og 6 er på over 650 % BRA, noe som overskrider kommuneplanens føringer på maksimalt 400 % BRA i utviklingsområder
- Høydene i planforslaget overskrider anbefalingene i Veiledende plan for offentlige rom for Bryn og er ikke i tråd med Høyhusstrategien.
- PBE anbefaler lokk over T-banen i nord, og kan derfor ikke anbefale planalternativ 1A
- PBE kan ikke anbefale at bebyggelsen får en jevn høyde på 28 meter, og kan derfor ikke anbefale planalternativ 2

Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor ikke planforslaget.

1.2 Plan – og bygningsetaten ber særlig om tilbakemelding fra

Bydel Gamle Oslo
PBE ber spesielt om innspill til hvilke behov området har for sosial og kulturell infrastruktur, samt idrettsanlegg.

Bymiljøetaten
Vi ber spesielt om uttalelse til:

- foreslått overvannsløsning, herunder trinnvis utbygging av overvannsløsninger
- innspill til hvilke behov området har for sosial og kulturell infrastruktur, samt idrettsanlegg.
- Rekkefølgebestemmelser
- Vurdering av løsninger for Etterstadbroa, se kapittel 4.1.3.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Vi ber spesielt om uttalelse til:

- innspill til hvilke behov området har for sosial og kulturell infrastruktur, samt idrettsanlegg.
- rekkefølgebestemmelser

Kulturetaten
PBE ber spesielt om innspill på hvilke behov området har for sosial og kulturell infrastruktur, samt idrettsanlegg.

Vann- og avløpsetaten
Vi ber spesielt om uttalelse til foreslått overvannsløsning, herunder trinnvis utbygging av overgangsløsninger, foreslått påslipp på offentlig ledningsnett og behovet for etablering av ny overvannsledning fra planområdet til grenpunkt SID 267065.

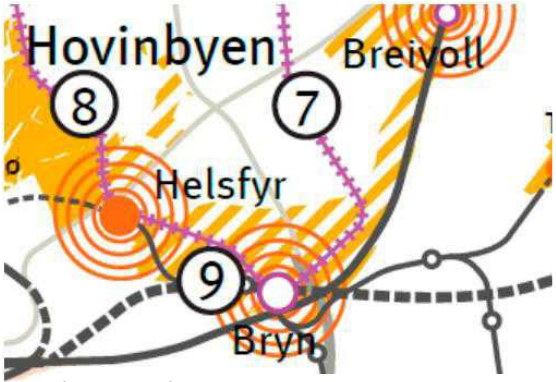
Elvia
Vi ber spesielt om vurdering av om det finnes gode løsninger for å beskytte høyspentkabelen i eksisterende trase ved en utbygging av planområdet før det eventuelt vurderes å legge om kabelen. Utdyping av problemstillingen ligger i vedlegg 04_Undersøkelsestema, s. 136-138.

2 Premisser

2.1 Konkrete føringer fra overordnende planer

2.1.1 Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi, vedtatt 30.01.2019

Oslo får stadig flere innbyggere. Byen skal være attraktiv å bo og jobbe i for alle deler av befolkningen. Kommunen skal sørge for økt boligbygging, stille krav til gode bomiljø og sikre varierte boligstrukturer. Kommuneplanen vektlegger klima, aktiv og bærekraftig kommune og sosialt bærekraftig by med like muligheter. Bryn og Helsfyr er i kommuneplan 2018 arealstrategikart mot 2030 og 2050, videreført som kollektivknutepunkt og område for bymessig utvikling.

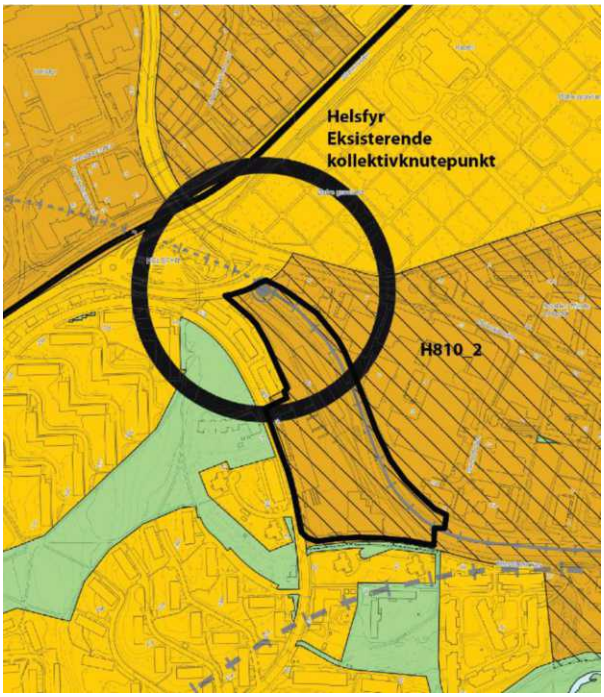


Figur 1, Kilde: PBE

2.1.2 Kommuneplanens arealdel, vedtatt 23.09.2015

Plankart 1-2 Arealbruk

Planområdet er markert som utviklingsområde ytre by. Helsfyr og Bryn er angitt som eksisterende kollektivknutepunkt. Planen tillater høy arealutnyttelse, og legger til rette for områdeutnyttelse på 125 % i nærheten av kollektivknutepunkt. Dette gir potensiale for en tomteutnyttelse på 200-400 %-BRA (avhengig av boligandel og tomtebeliggenhet). Rundt knutepunktene skal det være en generell høy utnyttelse, flerfunksjonalitet og høy bymessig kvalitet.

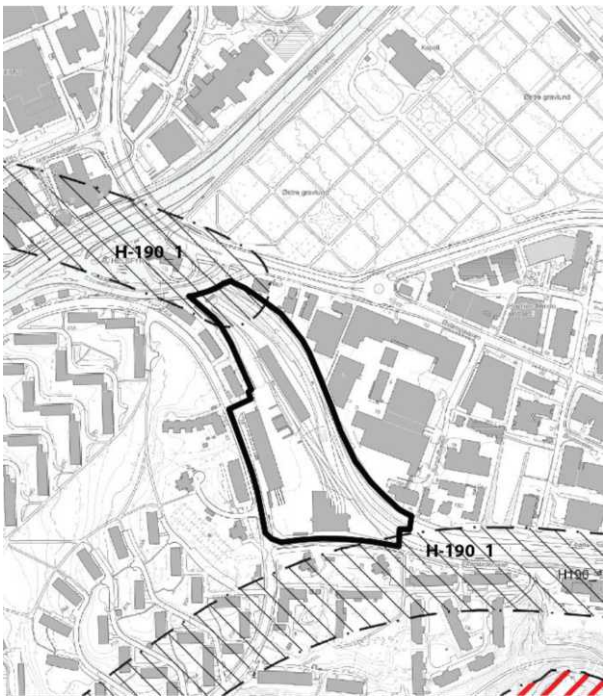


Figur 2: PBE. Påtegning: PIR2.

Plankart 1-2 (figur 2) viser at planområdet ligger under hensynssone H810-2 med krav om felles planlegging. Hensynssonen skal legge til rette for utvikling av velfungerende områder gjennom koordinert planlegging. Det skal i utviklingsområdene vurderes og sikres nødvendig areal til teknisk, sosial, blågrønn og kulturell infrastruktur samt idrettshaller/-anlegg før utbygging kan skje.

Plankart 2-2 Hensynsoner

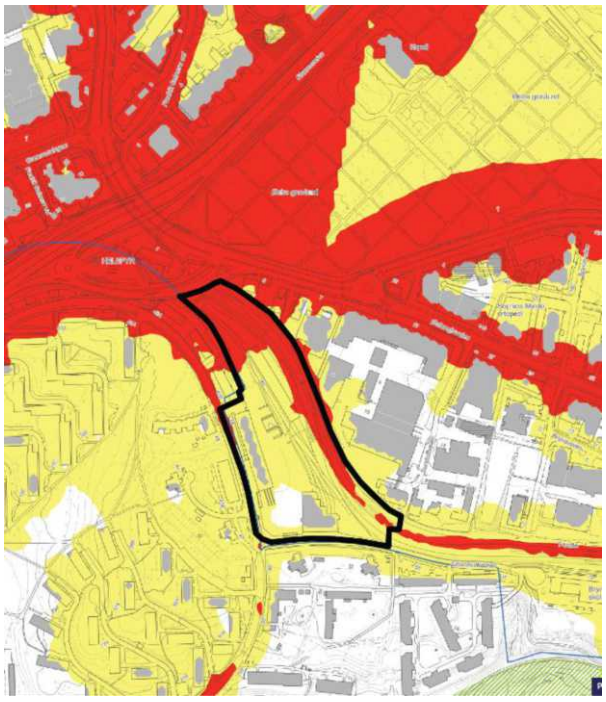
Deler av planområdet ligger i området Andre sikringssoner (restriksjoner i grunnen H190-1, Gardermobanen).



Figur 3 Kilde: PBE. Påtegning: PIR2.

Temakart T1 for støy

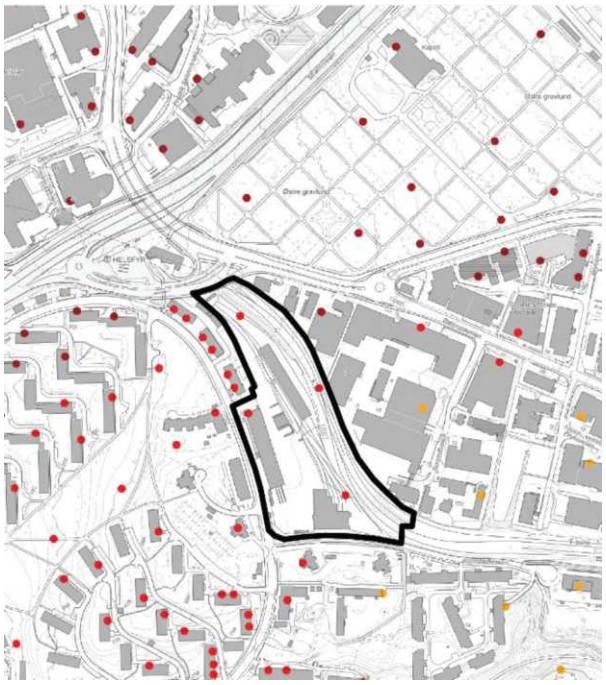
Planområdet ligger delvis innenfor gul og rød støysone fra vei, og gul støysone fra bane (se støykart til høyre). Hele planområdet ligger i avvikssonen for støy (regionkjerne – regional korridor).



Figur 4, Kilde: PBE. Påtegning: PIR2.

Temakart T2 for luftforurensing (nitrogendioksid)

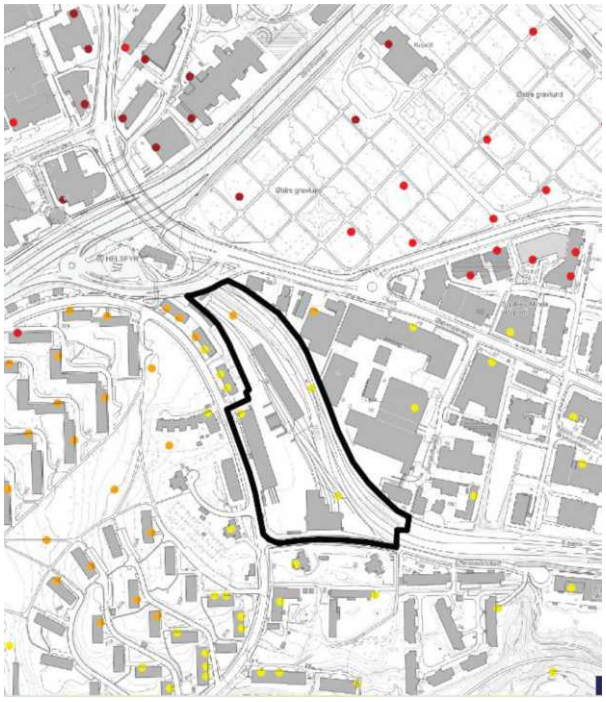
Plankartet viser forurensing av nitrogendioksid (NO2). Fargeskalaen viser tetthet av gassen hvor grønn er lavest og rød er høyest. Bebyggelse bør lokaliseres og utformes slik at lokalklima og luftkvalitet ikke påvirkes negativt. Ev. tiltak i området som er følsomme for luftforurensning vil rette seg etter § 7.2 i kommuneplanen.



Figur 5, Kilde: PBE. Påtegning: PIR2.

Temakart T2 for svevestøv

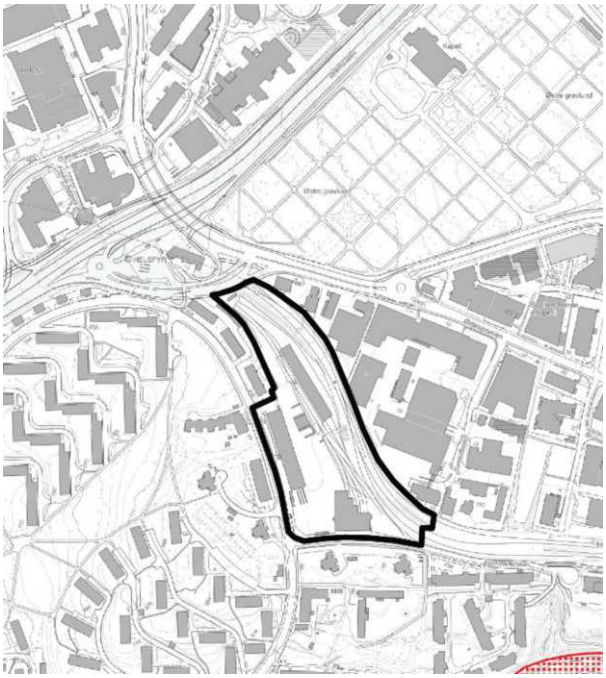
Plankartet viser beregnet konsentrasjon av svevestøv. Fargeskalaen viser tetthet av gassen hvor grønn er lavest og rød er høyest. Bebyggelse bør lokaliseres og utformes slik at lokalklima og luftkvalitet ikke påvirkes negativt. Ev. tiltak i området som er følsomme for luftforurensning vil rette seg etter § 7.2 i kommuneplanen.



Figur 6, Kilde: PBE. Påtegning: PIR2.

Temakart T4 for naturmiljø

Det ligger ingen registreringer innenfor temakart for naturmiljø i kommuneplanen (pr. februar 2023).

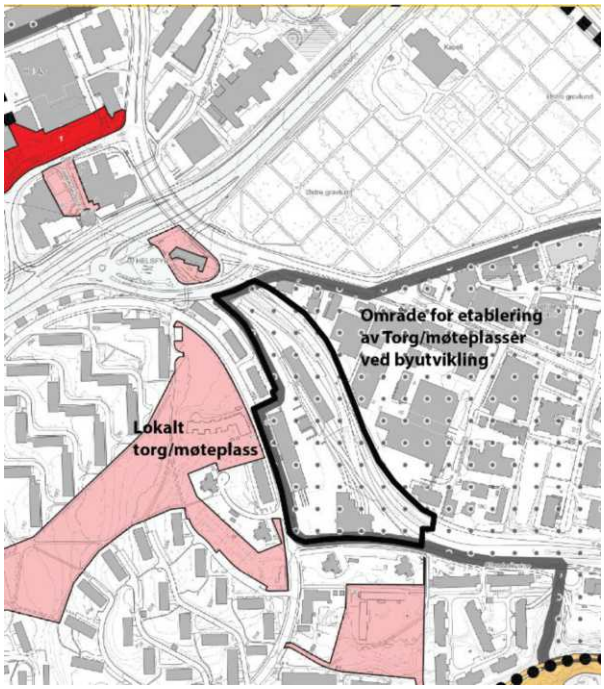


Figur 7, Kilde: PBE. Påtegning: PIR2.

2.1.3 Kommunedelplan for torg og møteplasser KDP- 17 vedtatt 22.04.2009

I KDP-17 ligger Etterstad innenfor sonen indre Oslo.

Planområdet ligger innenfor område for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling. Innenfor området skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i kommunedelplanens § 5.



Figur 8, Kilde: PBE. Påtegning: PIR2.

2.1.4 Strategisk plan for Hovinbyen, vedtatt 20.06.2018

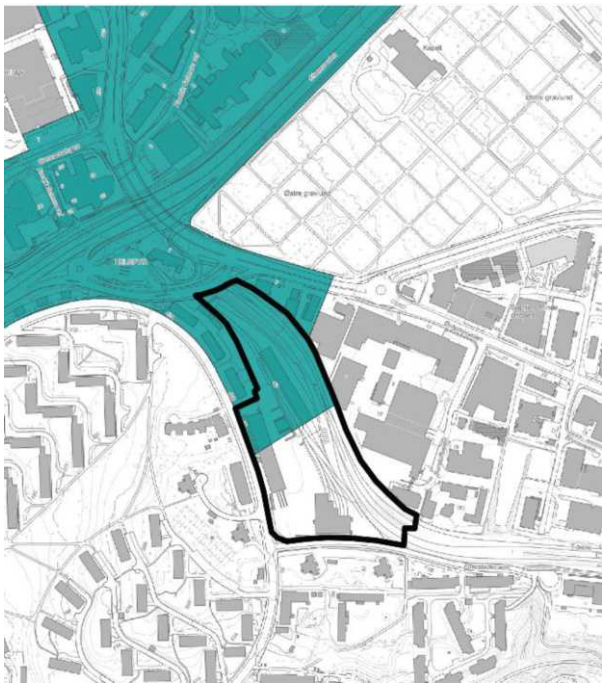
Planområdet ligger i Hovinbyen og inngår i en av sonene som er betegnet som «tyngdepunkt» i hovedkartet som blant annet viser sone for tett, flerfunksjonell by. Planen utpeker Østensjøveien som fremtidig strøksgate, og Helsfyr - Bryn som regionalt knutepunkt. Planen gir føringer for byplanprinsipper for funksjonsmiks ved kollektivknutepunkt, der 50 % av utviklingsarealet foreslås avsatt til bolig. I utviklingsområder innenfor avstand 200 meter fra regionalt knutepunkt for kollektiv eller stasjonsnært område kan kategori 2 i norm for uteareal vurderes dersom det sikres tilgang til offentlig park over 5 daa som kan nås trafikksikkert maks 250 meter fra boligen. Områdekategori 2 kan i tillegg vurderes i utviklingsområder som ligger i trafikktrygg avstand på maks 150 meter fra offentlig park på min 15 daa.



Figur 9, Kilde: PBE. Påtegning: PIR2.

2.1.5 Planprogram for områderegulering Helsfyr, vedtatt 20.06.2018

Del II av Strategisk plan for Hovinbyen består av to planprogram. Hvorav ett omfatter Helsfyr -området, der deler av planområdet inngår. Formålet med planarbeidet på Helsfyr er å utvikle knutepunktet og se på muligheter for å fortette rundt knutepunktet. I tillegg skal det være en helhetlig og bymessig struktur mellom Helsfyr og Bryn. Planprogrammet presenterer to planalternativ, med mange likhetstrekk, blant annet skal det for begge alternativ utredes hvordan Helsfyr kan fortettes og barrierer begrenses. Ganglinjer må planlegges gjennom bebyggelsen slik at atkomst til holdeplasser blir enkle, korte og sikre. Det vurderes to alternativer for plassering av bussterminal. Det skal utredes muligheter for parklokk over T-

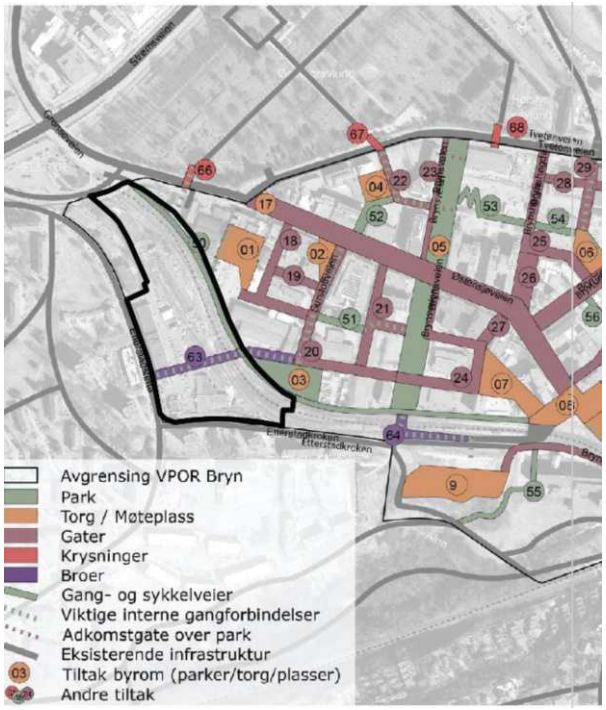


Figur 10, Kilde: PBE. Påtegning: PIR2.

banen de nærmeste ca 100 m øst for nåværende tunnelmunning. Potensialet for bymessig bebyggelse ved lokket med tilstøtende bebyggelse mot Helsfyr og mot Bryn skal vises.

2.1.6 Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) Bryn

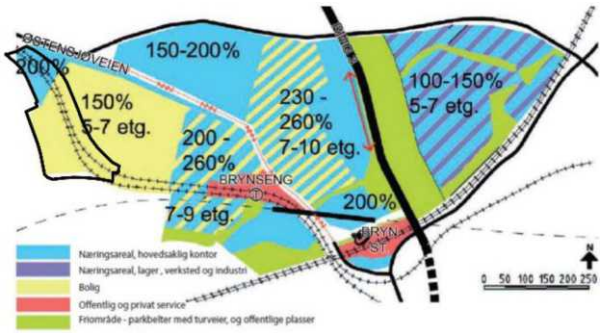
Etterstad base er i VPOR betegnet som område egnet for boliger. VPOR legger føringer for en forbindelse over sporområdet som skal binde Bryn og Etterstad sammen. VPOR Bryn foreslår opparbeidelse av en bro og betegner denne som Etterstadbroen. Den er et viktig tiltak for å sikre tilgang på gode rekreasjonsområder for de fremtidige beboerne på Bryn samt en videre forbindelse ned mot sentrum. VPOR fastsetter ikke utnyttelse eller arealbruk. Dette reguleres av Rammeplan for knutepunktutvikling på Bryn (Rammeplanen) som VPOR bygger på.



Figur 11, Kilde: PBE. Påtegning: PIR2.

2.1.7 Rammeplan for Bryn, 2007

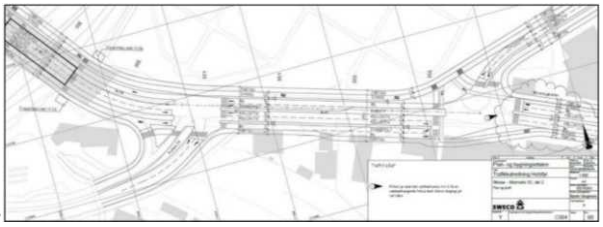
Rammeplanen for videre knutepunktutvikling på Bryn angir utnyttelse, funksjonsfordeling og byggehøyder. Bryn skal utvikles til et blandet nærings- og boligområde med lokale service- og fellesfunksjoner. Kollektivknutepunktet skal utvikles gjennom oppgradering av stasjonene og forbedre forbindelser imellom stasjonene. Østensjøveien skal ha miljøprofil med bussprioritet og funksjon som urban bygate. Planen anbefaler et helhetlig sammenhengende gang- og sykkelveinett.



Figur 12, Kilde: PBE. Påtegning: PIR2.

2.1.8 Trafikkutredning Helsfyr: Idéfase og trafikkanalyse.

Løsningen forutsetter bygging av ny bru, midtstilt kollektivgate og separat sykkelveg med fortau (på østsiden), i tillegg til fortau og kjørefelt/svingefelt. Holdeplass er lagt på ny bru over E6. Krysset med Østensjøveien og Tvetenveien skal etableres som signalregulert T-kryss.



Figur 13, Kilde: Trafikkutredning Helsfyr.

2.1.9 Høyhus i Oslo, Strategi for bærekraftige høyhus, vedtatt 27.09.2023

Strategien slår fast at høyhus kun skal bygges sentralt og i de mest sentrale knutepunktene. Helsfyr blir trukket frem som et av områdene hvor høyhus kan vurderes. Kommuneplanens arealdel angir utviklingsområder knyttet til de ulike kollektivknutepunktene. Høyhusene bør ligge innenfor disse. Avstanden mellom høyhus og kollektivknutepunktet bør ikke være mer enn 250 meter. Det settes videre flere kvalitetskrav til nye høyhus.



Figur 14, Kilde: PBE. Påtegning: PIR2.

2.1.10 Utearealnormer – Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo, tatt til orientering av bystyret 11.12.2019

Boligene skal tilbys utearealer som tilfredsstiller kravene til utearealnormens føringer om størrelse, rommelighet og utforming. Strategisk plan for Hovinbyen fastsetter at utearealnormen for indre by skal brukes i planområdet, der områdetype 2 eller 3 kan benyttes.

2.1.11 Norm for blågrønn faktor, tatt til orientering av bystyret 27.09.2023

Byens blågrønne strukturer skal videreutvikles og forbedre byens evne til å ivareta nedbør, overvann og naturmangfold og tilrettelegge uteareal for et rekreativt byliv med renere luft og redusert støy. Norm for blågrønn faktor skal ligge til grunn i planleggingen. Planforslaget må sannsynliggjøre en blågrønn faktor på 0,8 for boliger, 0,5 for kontor og andre næringsformål, samt 0,4 for industri og lager.

2.1.12 Parkeringsnorm vedtatt 14.12.22

Norm for parkering gjelder parkeringsdekning og kvalitetskrav for bil og sykkel i nye reguleringsplaner ved nybygg, ombygging og bruksendring. Planområdet faller innenfor kommunens geografiske avgrensing kategori Tett by.

2.1.13 Arkitekturpolitikk for Oslo

Arkitekturpolitikken består av én visjon og fire satsingsområder med tilhørende mål og forslag til oppfølging som skal bidra til at visjonen om en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle kan nås. Innsatsområdene er: Klimasmart hovedstad med arkitektonisk egenart. En by med gode møteplasser, fellesrom og forbindelser. En by med arkitektur for mangfoldige og skapende bo- og næringstilbud. En by som mobiliserer folk til samskapning.

2.1.14 T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)

Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging. Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging. Anbefalte luftforurensningsgrenser skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. I røde soner er hovedregelen at ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing unngås, mens gul sone er en vurderingssone der ny bebyggelse bør tilfredsstille visse minimumskrav.

2.1.15 T-1442/2021 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for planlegging av ny støyfølsom bebyggelse. Retningslinjen angir grenseverdier, kvalitetskriterier og anbefalinger i forbindelse med nye planer og vedtak etter plan- og bygningsloven. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, samt forebygger helsekonsekvenser av støy. T-1442 er en retningslinje for planlegging. Grenseverdier, kvalitetskriterier og avbøtende tiltak blir bestemt og gjort juridisk bindende gjennom vedtak i arealplaner. Miljødirektoratet har utarbeidet Veileder om behandling av støy i arealplanlegging, M-2061 til retningslinjen.

2.1.16 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Hensikten med retningslinjen er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i plan- og byggesaksbehandling, og gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser. Dette gjøres bl.a. ved at barn involveres i planleggingen, og ved føringer for omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som sikres i planer der barn og unge er berørt. Det settes bl.a. krav til gode oppvekstforhold i nærmiljøet, samt krav til utformingen av arealer og anlegg.

2.1.17 NVEs retningslinjer nr. 2/2011, Flaum, skredfare i arealplanar

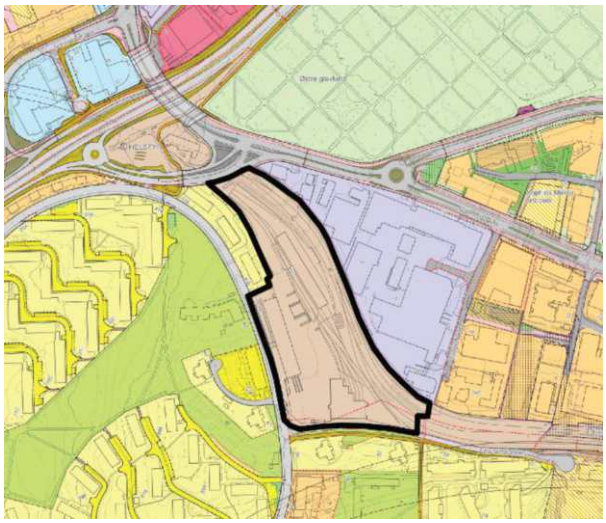
Retningslinjen sier hvordan flom- og skredfare bør utredes og tas hensyn til i arealplaner. Retningslinjen bygger på bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og kravene til trygghet mot flom og skred som er gitt i byggeteknisk forskrift. Retningslinjene bør legges til grunn ved arealplanlegging i områder som kan bli utsatt for eller føre til fare.

2.1.18 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2008

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

2.1.19 Gjeldende regulering

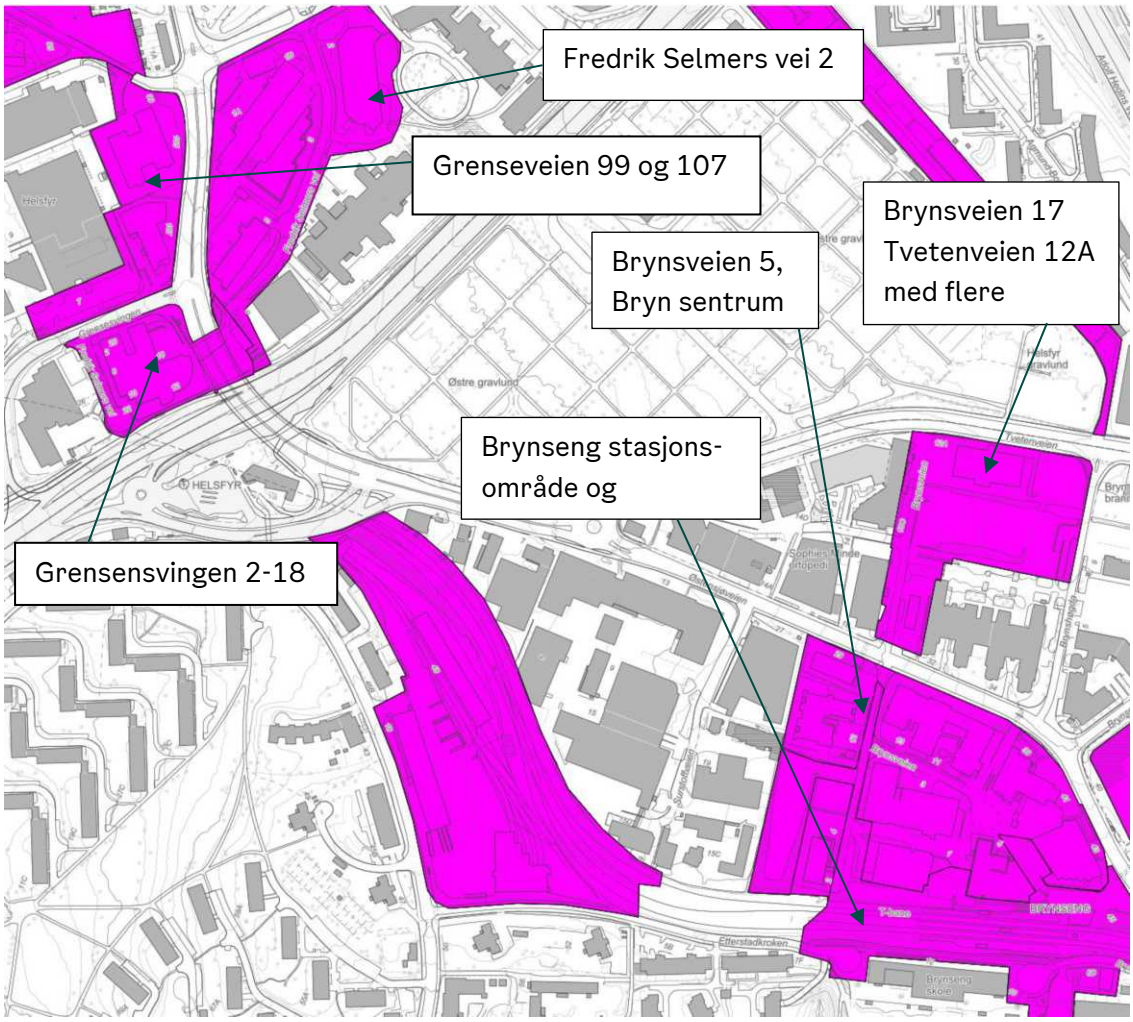
Planområdet er i dag avsatt til sporvogn/ trikk.



Figur 15, Kilde: PBE. Påtegning: PIR2.

2.1.20 Relevante pågående planarbeid i området

Det er flere relevante pågående planarbeid i området.



Figur 16 Pågående planarbeid i området. Bilde tatt fra Oslo kommune Planinnsyn 14.03.23. Påtegning: PIR2

202017619 Grenseveien 99 og 107 – Forretning, kultur, tjenesteyting og kontor

Grenseveien 99 AS ønsker å regulere to næringsbygg til forretning/ undervisning, tjenesteyting, kontor og kulturformål. Det foreslås byggehøyde inntil 63 meter.

Status: Behandling av planforslaget har blitt avvist av PBE. Forslagsstiller har bedt bystyret om å likevel få fremme reguleringsforslaget.

202201642-Grensensvingen 2-18 – Utvidelse av kontoreiendom forretning, kontor og tjenesteyting

Helsfyr Kontorholding III B AS ønsker å omregulere Grensensvingen 2-18 fra «byggeområde for forretning og kontor» til «forretning/kontor/tjenesteyting» med høyere utnyttelse. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for at tomten kan utvikles med et nytt

kontorbygg, samtidig som mest mulig av eksisterende bebyggelse bevares. Det ønskes nybygg på inntil 63 meter høyde.

Status: Saken er i avklaringsfase før offentlig ettersyn.

20171671 Fredrik Selmers vei 2 og 5- Forretning, tjenesteyting og kontor.

Helsfyr kontorbygg AS har utarbeidet et planforslag for Helsfyr Øst for Grenseveien for å legge til rette for fremtidig bystruktur i område. Det foreslås byggehøyde på inntil 42 meter høyde, og en blanding av kontor, forretning og tjenesteyting.

Status: Planforslaget er oversendt til politisk behandling.

202105141 Brynsveien 17, Tvetenveien 12 A –Boliger.

Helsfyr Kontorbygg AS ønsker å utvikle området fra industri-/kontorområde til et byområde med bolig, torg (Brynsallmenningen) og næring. Forslagstiller foreslår nybygg på inntil 8 etasjer.

Status: Planforslaget har vært på offentlig ettersyn

201920947 Brynsveien 5 m.fl. Bryn Sentrum, Bolig, næring og sentrumsformål

Brynseng Eiendom AS ønsker å utvikle Bryn sentrum. Planforslaget foreslår å transformere området fra industri til et urbant område med boliger, arbeidsplasser og sentrumsfunksjoner. Det ønskes nybygg inntil 20 etasjer.

Status: Planforslaget skal på offentlig ettersyn første kvartal 2024.

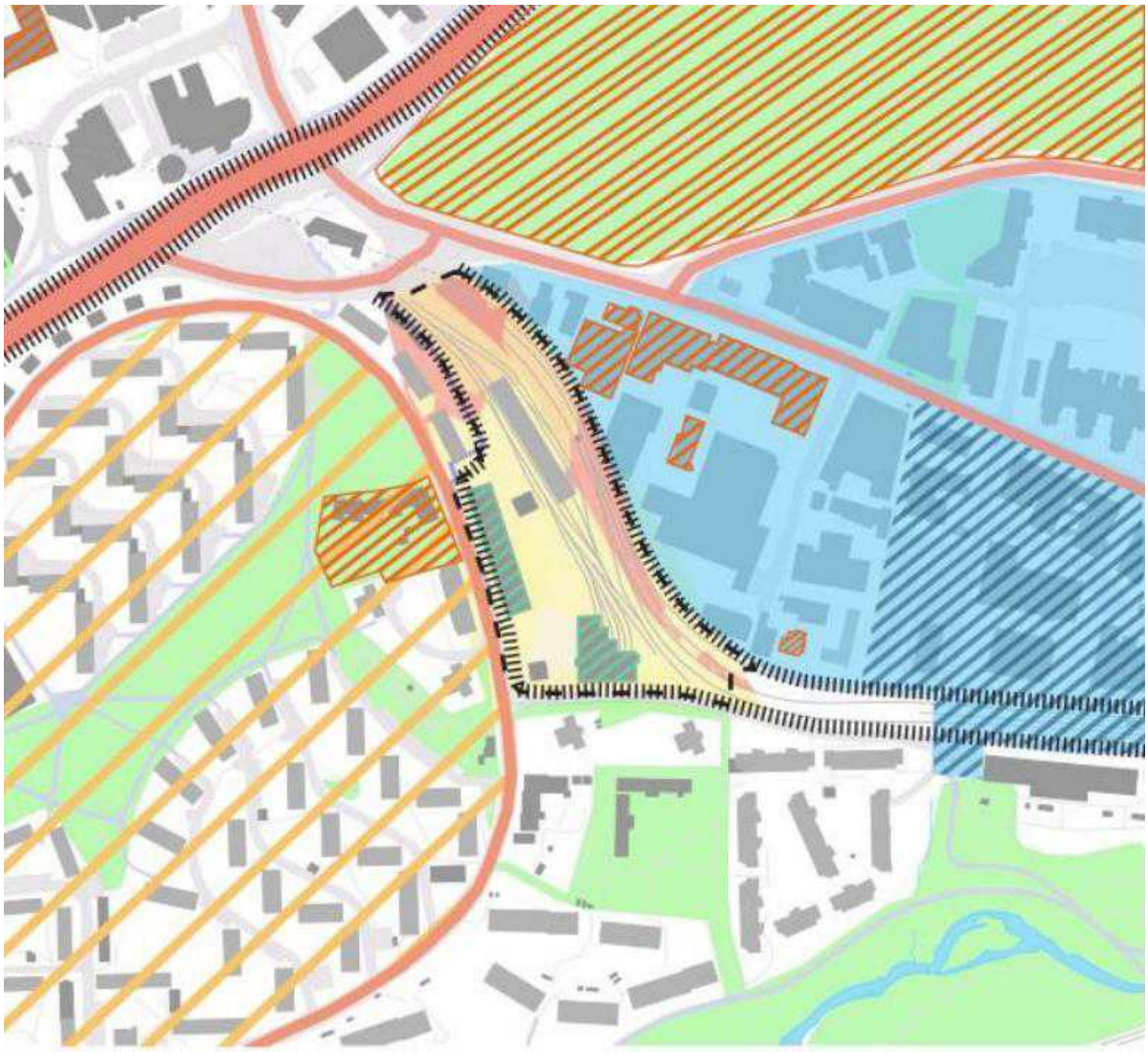
201920328 Brynseng torgbygg og stasjonsområde T-bane, bolig, næring og sentrumsformål.

Sporveien AS vil utvikle Brynseng T-bane og stasjonsområdet med bolig, næring og sentrumsformål. Hensikten med planen er å oppgradere og styrke kollektivknutepunktet Bryn/Brynseng. Forslagstiller ønsker nybygg på 69,2 meter.

Status: Planforslaget skal på offentlig ettersyn høsten 2023.

2.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse

Dette er vår vurdering av hva som er det viktigste og mest karakteristiske ved stedet fra starten av arbeidet med detaljreguleringen.



Tegnforklaring

- Planområdet
- Gul støysone
- Rød støysone
- Identitetsskapende bygg
- Identitetsskapende struktur - Etterstad
- Barriere
- Bygninger/elementer på Gul liste
- Viktige veier
- Pågående plansak for Bryn sentrum
- Område omfattet av VPOR Bryn i tillegg til planområdet

2.3 Tabell for temaer som alltid skal undersøkes som del av detaljreguleringen

Tema	Avklart/ uavklart til offentlig ettersyn	Utfyllende kommentar
Blågrønn struktur	Avklart	Så å si hele planområdet er nedbygd, og det er kun noe vegetasjon, inkludert noen bjørketrær, langs T-banelinja. Tre eksisterende trær reguleres til bevaring. Det sikres at minimum 50 nye trær skal plantes. Bestemmelsene sikrer at kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor skal følges, men blågrønn faktor er ikke redegjort for i henhold til ny norm for blågrønn faktor. For utdyping, se vurderingskapittel 4.1.7.
Naturmangfold	Avklart	Gjennomføring av planen medfører ikke at forvaltningsmålene i nml. §§ 4 og 5 fravikes. Naturmangfoldsrapporten konkluderer med at planområdet ikke er et viktig habitat for noen av artene som er registrert i nærheten. Dette gjelder også piggsvin. Det er registrert fremmedarter like i nærheten av planområdet, og det er vurdert som sannsynlig at det finnes flere forekomster innenfor planområdet. Disse bør kartlegges i felt før anleggsarbeidet starter. Under anleggsperioden bør det etterstrebes å kun bruke interne masser. Dette for å hindre spredningen av fremmede skadelige arter inn og ut av området. Kjøretøy bør vaskes ved kjøring ut av området, og eventuelle infiserte masser bør fraktes til godkjent mottak/deponi i tett beholder.
Fjernvarme	Avklart	Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Tilknytning til fjernvarmeanlegget er sikret i bestemmelsene.
Flom	Avklart	Våre databaser viser at det ikke er fare for flom som følge av innsjø/bekker/elver i nærområdet, men det kan

		oppstå store vannmengder i planområdet ved større nedbørshendelser. Overvannsrapporten redegjør for hvordan avrenning vil ledes trygt ut av feltet mot Etterstadsletta ved flomhendelser.
Overvannshåndtering	Avklart	Overvann håndteres åpent og lokalt. 3-trinnstrategien for håndtering av overvann er sikret i bestemmelsene. Overvannsrapporten synliggjør at dette er delvis mulig å oppnå i saken. Unntakene er som følger: • Rapporten forutsetter større mengder påslipp på offentlig ledningsnett enn Oslo kommunes veileder for overvannshåndtering anbefaler. Anbefalingen er 2 l/s per dekar, forslagene ligger på mellom 2,4 og 3 l/s per dekar. • Planforslaget forutsetter en gradvis etablering av overvannstiltakene sammen med utbyggingen av hvert felt. Forslagsstiller har redegjort for at alle byggetrinn vil være i tråd med 3-trinnsstrategien, bortsett fra første byggetrinn. Det vil si at dersom kun driftsbasen bygges uten boliger oppå, vil ikke tretrinnsstrategien oppnås fordi man ikke vil ha noen åpne løsninger i dette byggetrinnet. Overvannsplanen legger opp til å lede det regulerte påslippet fra planområdet til kommunal Ø600-overvannsledning som har utløp i Alnaelva. Dette vil kreve etablering av ny overvannsledning fra planområdet til grenpunkt SID 267065. For PBEs vurdering av overvannsløsningen, se vurderingskapittel 4.1.7.
Geotekniske forhold	Avklart	Planområdet ligger innenfor marin grense. Det er ikke registrert kvikkleiresoner eller skredsoner i området. Områdestabiliteten er i eget notat vurdert som tilfredsstillende i henhold til NVEs kvikkleireveileder 01/2019.
Virksomhetsfare	Avklart	Ingen kjente.
Miljøforhold	Avklart	<u>Støy</u> Planområdet ligger i rød og gul støysone, innenfor avvikssonen for støy i Kommuneplanen. Retningslinjene i T-1442/2021 og kommuneplanens føringer for bebyggelse i avvikssonen ligger til grunn for bestemmelsene, med krav om stille utearealer og stille

	Avklart Avklart	side for boliger. I bestemmelsene gjøres det allikevel unntak for 25 % av boligene, som kan erstatte kravet om stille side med dempet fasade. Bestemmelsene åpner opp for støyskjerm langs T-banesporene. Forslaget er avhengig av denne skjermen for å oppnå tilfredsstillende støyverdier. <u>Strukturstøy og vibrasjoner</u> Det kan oppstå strukturoverført støy fra rullende materiell og andre tunge maskiner inne i driftsbasen. Bestemmelsene sikrer verdier for boligene i henhold til NS 8176 og 8175, samt utredninger til søknad om rammetillatelse. <u>Luftkvalitet</u> Planområdet ligger i kommuneplanens temakart i rød sone for nitrogendioksid og gul sone for svevestøv. Rapport om luftkvalitet viser at foreslåtte boliger ligger utenfor gul luftsone for begge komponenter i alle utbyggingsalternativene. <u>Vind</u> De foreslåtte næringsbyggene i nord skaper et undertrykksområde, og det spiller en stor rolle å redusere vindhastighetene på denne siden av tomten. Det nordligste bygget i alternativ 1B og 2 fører vinden rund tomten bedre enn i alternativ 1A, noe som reduserer vindforsterkningen mellom bygningene i felt 4 og nordre del av felt 3, og langs toglinjen. Derimot skapes det mer vindforsterkning rundt det nordligste bygget. Det sikres tiltak i plankart og bestemmelser som reduserer negative konsekvenser av vind. For PBEs vurdering av planområdets samlede miljøbelastning, se kapittel 4.1.5.
Kulturminner	Avklart	Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, men Byantikvaren anbefaler at de to teglbygningene tilhørende driftsbasen innenfor planområdet bevares og sikres med hensynssone H570, samt at tålegrensen for endring undersøkes i det videre planarbeidet. Planforslaget foreslår å regulere kontoret/verkstedet til bevaring, med mulighet for påbygg. Vognhallens fasade mot Etterstadkroken foreslås videreført, men hvor øvrig konstruksjon rives. PBE mener eksisterende bebyggelse foreslås ivaretatt og videreført på en god måte, som sikrer tidsdybde og variasjon til bebyggelsen i planområdet.

		Det er registrert følgende kulturminner like utenfor planområdet: • Østre gravlund • N. K. Nielsens jernstøperi • Østensjøveien 13 og 15, Nordox • Etterstadsletta barnehage Det er kun Østre gravlund som vurderes å få negative konsekvenser av den foreslåtte bebyggelsen. For PBEs vurdering av konsekvensene for Østre gravlund, se vurderingskapittel 4.1.2. Byantikvaren har uttalt at det ikke er behov for arkeologisk registrering.
Teknisk infrastruktur	Avklart <

Trafikk/mobilitet	Delvis uavklart Avklart	Trafikk og trafikksikkerhet Alle alternativer er vurdert å gi marginale trafikale utfordringer i Etterstadsletta og i området for øvrig. Forslaget forventes ikke å føre til betydelige konsekvenser for riksvei. Adkomst Adkomst foreslås fra Etterstadsletta. I alle alternativer etableres det oppstillingsplasser for lange kjøretøy inne i basen, slik at lange kjøretøy ikke lengre har behov for å vente i Etterstadsletta innenfor driftstiden til basen. Gående og syklende T-banesporet og driftsbasen ligger begge som barrierer i området. Alle alternativene tilrettelegger for gående og syklende med flere nye forbindelser gjennom planområdet, og reduserer delvis barrierevirkningen til t-banen og driftsbasen. Når det gjelder trafikksikkerhet for myke trafikanter legger planforslaget opp til adskilte løsninger for bil og gang/sykkel. Et unntak er gatetunet ved kjørbar adkomst i Etterstadsletta, hvor det er uklart hvordan arealer for kjøretøy, gående og syklende er plassert og organisert. I planforslaget til politisk behandling må det illustreres hvordan trafikksikre løsninger i gatetunet blir håndtert og muliggjort. ROS-analysen peker på at gangbroen som er foreslått vil gi flere gående og syklende inn i Helsfyr industrifelt (nordøst for planområdet). Dette vil medføre økt risiko for ulykker mellom myke trafikanter og tungtransport. For PBEs fullstendige vurdering av mobilitet og trafikksikkerhet for gående og syklende, se vurderingskapittel 4.1.3.
Renovasjon	Avklart	Renovasjonsløsning løses på egen grunn. Løsningen legger til rette for renovasjonsbil i lomme langs Østensjøveien for felt 6, samt i gatetun langs felt 4 for alle øvrige felter. Løsningen forutsetter rygging i foreslått gatetun. Dette kan være en trafikkfarlig løsning, og må utbedres før oversendelse til politisk behandling.
Barn og unges interesser	Avklart	Planområdet er ikke i bruk eller egnet for lek, for barn og unge i dag, og utløser derfor ikke krav om erstatningsareal.

		Skolevei langs Etterstadsletta og Etterstadkroken kan få negative konsekvenser av utbyggingen i alle alternativ og da spesielt i anleggsfasen. Bestemmelsene sikrer at det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen, hvor trafikksikkerhet skal ivaretas. For PBEs vurdering av trafikksikkerhet, se vurderingskapittel 4.1.4. Antall boliger som er foreslått genererer behov for nye barnehageplasser. PBE vurderer at planområdet kan være egnet for barnehage, men at antall boliger da vil reduseres betraktelig. Det vil også kreve arbeid med plassering av utearealer som ikke overskrider grenseverdiene for støy. PBE mener derfor at planområdet i et områdeperspektiv ikke er den beste plasseringen for en barnehage.
Eldres interesser	Avklart	Viktige forbindelser i planområdet er universelt utformet, men driftsbasen og andre terrengforskjeller i planområdet medfører at flere av gangforbindelsene ikke oppnår krav til helningsgrad eller må utformes med trapper.
Kvalitetsprogram for miljø og energi	Avklart	Det er utarbeidet utkast til et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi. Bestemmelsene sikrer at programmet skal godkjennes av Oslo kommune ved plan- og bygningsmyndighet. Kvalitetsprogrammet redegjør for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp og materialvalg, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring. Kvalitetsprogrammet bør også redegjøre for planlagt massehåndtering.

3 Medvirknings- og samarbeidsprosesser

Kunngjøring og varsling

Forslagsstiller kunngjorde igangsetting av planarbeidet 9.11.2020 i Aftenposten og digitalt på Plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ved varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 23 uttalelser. I tillegg har det kommet inn 42 uttalelser utenom høringsperioden. Til sammen utgjør dette 62 uttalelser.

En liste over alle som har kommet med uttalelser og en oppsummering av forhåndsuttalelsene med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer ligger ved saken som et eget vedlegg. Der ligger også de komplette forhåndsuttalelsene.

Bydel Gamle Oslo

1. Bydelsutvalget imøteser en oppgradering av basen på Etterstad som vil kunne redusere støybelastningen for naboer knyttet til drift og driftsrelatert transport, samtidig som området utvikles med boliger og næring. En utvikling med flere boliger i den øvre delen av inntaksområdet for Brynseng skole vil kunne bidra positivt til utviklingen av skolen. Prosjektet må tilføre nye gode forbindelser for gående og syklende på tvers gjennom planområdet.
2. Bydelsutvalget mener planalternativene i planprogrammet må vurdere etablering av ny alternativ adkomstvei til basen i Østensjøveien.
3. Støy, vibrasjoner, luftforurensning og anleggsfasen må utredes.
4. Det bør tilrettelegges for aktiv og omfattende medvirkning fra beboere og nabolaget.
5. Vurdere senking av deler av sporene og forlenge lokket så langt det er realistisk og hensiktsmessig
6. Vurdere barnehageformål slik at regulerte friområdearealer på Etterstadsletta kan tilbakeføres til friområde.
7. Ny bebyggelse må ha en god, åpen og grønn henvendelse mot omgivelsene og lange lukkede fasader unngås.
8. Planarbeidet bør innbefatte grundige analyser og framskrivninger av trafikkmønstrene i området og øke trafikkbelastningen på småveiene, og ha god koordinering mellom ulike kommunale etater og virksomheter som Sporveien, Ruter, PBE, Bymiljøetaten og Unibuss.
9. Brynseng skole: Hensynet til trygg skolevei i utbyggingsfasen og ved ferdig utbygging understrekes. Det må sikres god medvirkning fra skolens FAU og elevrådet.
10. Det er behov for et grendehus/nabolagshus på Etterstad.

Bydel Gamle Oslo har i tillegg sendt en uttalelse til saken etter at frist for høring gikk ut. Uttalelsen omhandler trafikksikkerhet og rekkefølgebestemmelser, og er kommentert av forslagsstiller og Plan- og bygningsetaten i vedlegg 9.

Hovedtema fra uttalelsene og medvirkningsmøtene

- Trafikk

Mange naboer, bydelen og flere offentlige aktører har vært opptatt av eksisterende og fremtidig trafikk- og adkomstssituasjon. Naboer uttrykker bekymring for den eksisterende situasjonen i Etterstadsletta. De peker på at mye tungtrafikk til basen, sammen med hyppige avganger på 37-bussen, skaper en uheldig trafikksituasjon. De er videre bekymret for at en

utbygging med mange nye boliger vil forverre en allerede dårlig trafikksituasjon. Flere ønsker derfor at man skal etablere en adkomstvei fra Østensjøveien, i stedet for fra Etterstadsletta.

Bymiljøetaten peker også på at dagens trafikksituasjon er konfliktfylt, og ønsker at man i planarbeidet vurderer en alternativ adkomst fra et annet sted enn fra Etterstadsletta.

Flere naboer og foreldreutvalg ved Brynseng skole og Etterstadjordet barnehage uttrykker bekymring for skolevei og barnehagevei for barn og unge, ettersom det finnes flere barnehager i området, i tillegg til Brynseng skole. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (nå Statsforvalteren i Oslo og Viken) skriver at planforslaget må redegjøre for trafikksikker skolevei.

- Høyder og bebyggelsesstruktur

Flere naboer mener foreslåtte bebyggelse er for høy. Enkelte mener 27-28 meter må være maksimal høyde i tråd med høyden på de eksisterende høyblokkene på Etterstad.

Byantikvaren er kritisk til for store byggehøyder, og særlig virkningen av høyder mot Østre gravlund. De anbefaler en nedtrapping av byggehøyder mot omkringliggende bebyggelse og en god overgang mellom bygningsstrukturene vest og øst for planområdet. Bymiljøetaten mener man må jobbe med sol- og skyggeforhold som forutsetning for plassering av og høyde på bebyggelsen.

Brostrup AS (eier industritomt på andre siden av T-banesporene, Nordox AS) mener planforslaget må redegjøre grundig for hvordan ny bebyggelse kan tilpasse seg eksisterende bebyggelse.

- Støy

Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) mener det er særdeles viktig at områdets egnethet for bolig vurderes med tanke på støy og påvirkning fra driftsbasen, ettersom planområdet er utsatt for støy i gul og rød støysone. Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) og Statens vegvesen er opptatt av at statlige retningslinjer for behandling av støy legges til grunn og følges.

I dag lager driften av Sporveiens base støy. Flere naboer er av den grunn positive til å bygge inn basen ettersom det vil gi en bedre støysituasjon. Flere naboer mener at man bør bygge over T-banesporet så mye som mulig, ettersom det vil hjelpe på støysituasjonen på Etterstad. I tillegg mener mange av adkomstveien ikke bør ligge i Etterstadsletta på grunn av støyen det vil gi.

Gjennomførte medvirkningstiltak utover det loven krever

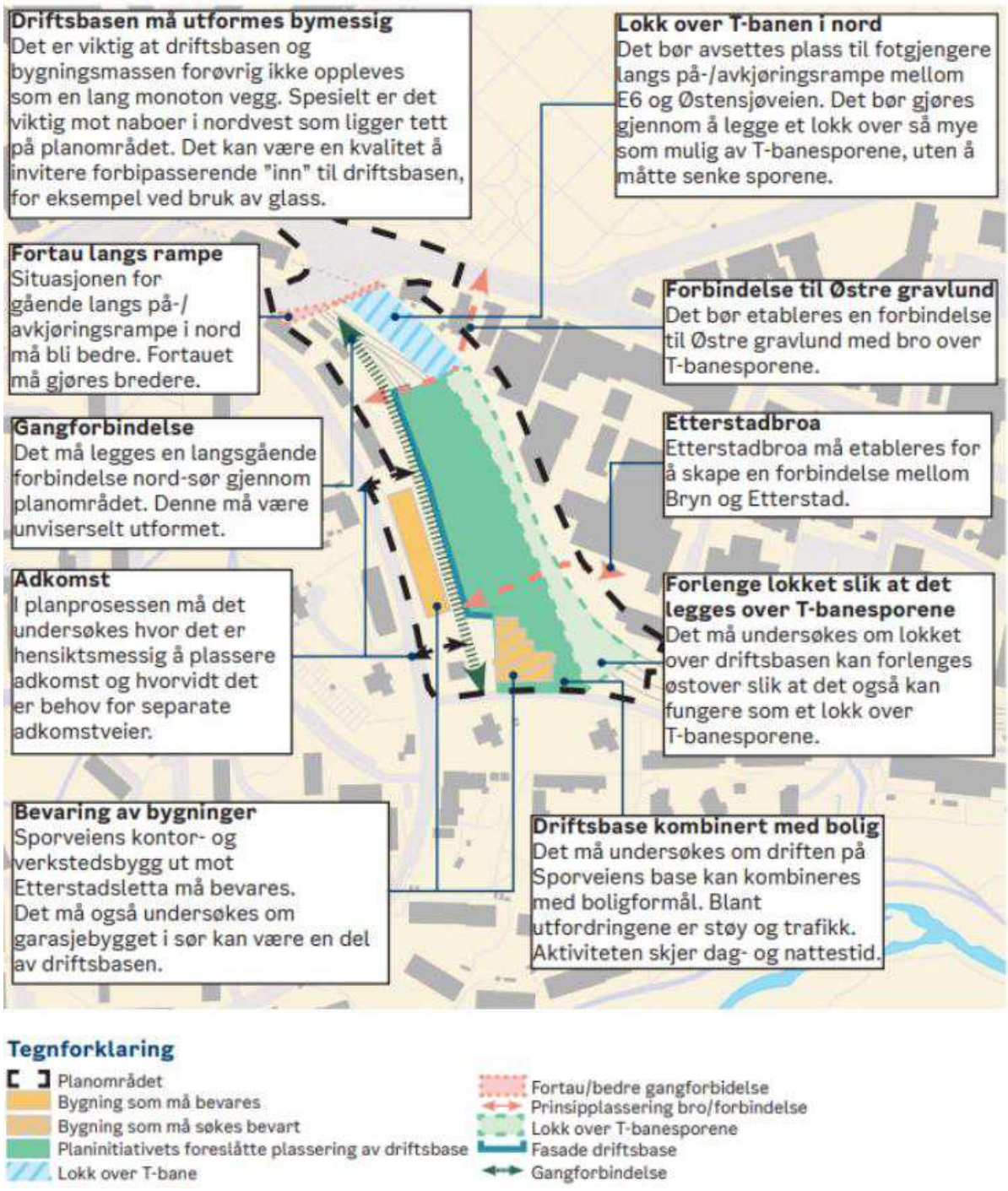
I tillegg til varsel om oppstart har forslagsstiller også gjennomført:

- Informasjonsmøte om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram
- Møte med fokusgruppe bestående av naboer om adkomstløsninger
- Møte med skole og barnehage om trafikk
- Møte med grunneiere øst for T-banesporene
- Møte med Statens vegvesen
- Samarbeid om utvikling av tomten til Steinskulptur

4 Plan- og bygningsetatens foreløpige anbefaling og konklusjon

4.1 Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av planforslaget

Anbefalingskartet fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring (10.06.2020) viser viktige forhold som må sikres i planen og temaer som har vært sentrale i planarbeidet:



4.1.1 Planforslaget følger i all hovedsak opp overordnede føringer, men er ikke i tråd med kommuneplanen når det kommer til utnyttelse og krav om felles planlegging

Planområdet ligger mellom kollektivknutepunktene Helsfyr og Bryn, og er avsatt som utviklingsområde i kommuneplanen. Planforslaget følger opp overordnede føringer når det kommer til formål, bebyggelsesstruktur og bymessig utforming av bebyggelsen. Forslaget med næringsbebyggelse i nord mot Helsfyr og tett boligbebyggelse sørover mot Etterstad og Bryn er i tråd med kommuneplanens intensjoner om at utviklingsområder nær kollektivknutepunkter skal legge til rette for arbeidsintensiv næring med høy tetthet i tillegg til boliger. Planforslaget foreslår imidlertid en utnyttelse for næringsbebyggelsen som vesentlig overskrider kommuneplanens føringer for utviklingsområder, noe PBE ikke kan anbefale (for utdyping, se neste underkapittel).

Det er en forutsetning for forslagsstiller at planen legger til rette for Etterstadsletta driftsbase, og at denne får en plassering i planområdet som sikrer en effektiv og hensiktsmessig drift av T-banenettet. PBE er positiv til hovedgrepet, hvor boliger med utearealer foreslås lagt over og langs driftsbasen. Samtidig mener PBE at boligenes samlede høyde overskrider føringene fra Veiledende plan for offentlige rom for Bryn og Høyhusstrategien. PBE kan derfor ikke anbefale de foreslåtte høydene. De foreslåtte forbindelsene gjennom og langs planområdet har mange kvaliteter, men PBE er kritisk til hvordan enkelte av forbindelsene er foreslått sikret. PBE har en mer utdypende vurdering av høyder, forbindelser gjennom området og bokvalitet i kapittel 4.1.2, 4.1.3 og 4.1.5.

På grunn av planforslagets omfang og størrelse er det stilt krav om at det utarbeides et planprogram med konsekvensutredning. Forslagsstiller har derfor utredet tre planalternativer som konsekvensutreder og undersøker sentrale temaer for planområdet. Forslagsstiller fremmer alle de tre planalternativene til offentlig ettersyn, men anbefaler planalternativ 1B. I det følgende vurderingskapitlet vil PBE derfor ta utgangspunkt i alternativ 1B når vi gjør vår vurdering, og gjøre rede for hvorfor PBE ikke kan anbefale alternativ 1B. Avslutningsvis i kapittel 4.1.9 begrunner vi hvorfor PBE heller ikke kan anbefale planalternativ 1A og 2.

Planalternativ 1B har stedvis en høyere utnyttelse enn kommuneplanen åpner for

Planområdet er i kommuneplanen avsatt som del av utviklingsområde i ytre by, som åpner for en områdeutnyttelse på 125 %. Dette tilsvarer en tomteutnyttelse på mellom 200-400 % BRA. Anbefalt tomteutnyttelse innenfor dette spennet avhenger av formål og områdets forutsetninger. Boligfelt skal ligge i det nedre sjiktet (nærmere 200 %) fordi det skal avsettes plass til utearealer og sollys inn til boligene. Næringsfelt kan ha høyere utnyttelse. Det skal være høyest utnyttelse rundt kollektivknutepunktet.

Samlet utnyttelse for bebyggelse- og anleggsformål i planforslaget er opp mot 355 % BRA. Ser man kun på den foreslåtte næringsbebyggelsen i nord (felt 4, 5 og 6), har den en mulig tomteutnyttelse på 650 % BRA og overskrider derfor vesentlig kommuneplanens føringer. Boligene (felt 2 og 3) har en maksimal utnyttelse på 210 % BRA. I tillegg kommer driftsbasen, som har sin utstrekning gjennom felt 2, 3 og 4, med en utnyttelse på opp mot 80 % BRA. Boligfeltene med driftsbase ligger altså innenfor utnyttelsen kommuneplanen åpner for.

Plan- og bygningsetaten kan imidlertid ikke anbefale utnyttelsen for næringsfeltene 4-6, som er betydelig høyere enn kommuneplanen åpner for. Utnyttelsen må vesentlig reduseres for

næringsfeltene for at PBE skal kunne anbefale utnyttelsen. For PBEs vurdering av hvilke høyder som er riktige for området, se kapittel 4.1.2.

Kravet om felles planlegging er ikke ivaretatt når det kommer til sosial og kulturell infrastruktur, samt idrettsanlegg

I kommuneplanen utgjør planområdet den vestre enden av et større utviklingsområde på Bryn med krav om felles planlegging. I slike områder lister kommuneplanens §11.2 opp en rekke overordnede forhold som skal sikres gjennom felles planlegging.

Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Bryn svarer på flere av punktene i kommuneplanens § 11.2. Kommuneplanen åpner for unntak fra kravet om felles planlegging dersom planforslaget følger opp nylig vedtatt planprogram/områdeplan eller andre veiledende dokumenter som dekker behovet for felles planlegging. VPOR Bryn er en slik overordnet veiledende plan, og er derfor førende for PBEs anbefalinger når det kommer til blågrønn struktur, bymessig utforming av området, høyder, tilgjengelighet for ulike typer trafikanter, samt overordnet vei- og gatestruktur. VPOR Bryn svarer imidlertid ikke på kommuneplanens krav om å avsette nødvendig areal til sosial og kulturell infrastruktur, samt idrettsanlegg. Planforslaget med konsekvensutredning gjør heller ikke rede for områdeovergripende behov knyttet til disse temaene.

Planforslaget er følgelig i strid med kommuneplanen når det kommer til kravet om felles planlegging. PBE vil imidlertid kunne anbefale et planforslag som på en tilstrekkelig måte håndterer kravene fra kommuneplanens § 11.2. Dette betyr at føringene fra VPOR må være ivaretatt og at områdebehovene for sosial og kulturell infrastruktur, samt idrettsanlegg er avklart og ivaretatt. PBE ber derfor om innspill til offentlig ettersyn om hvilke behov området har for sosial og kulturell infrastruktur, samt idrettsanlegg. For PBEs vurdering av hvordan planforslaget følger opp VPOR for Bryn, se kapittel 4.1.2 (høyder), 4.1.3 (forbindelser) og 4.1.8 (rekkefølgekrav).

4.1.2 Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale de foreslåtte høydene, men kan med flere forbehold anbefale et høyhus mot Helsfyr

Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Bryn anbefaler ny bebyggelse på 6-7 etasjer (rundt 20 meter) i søndre del av planområdet, men legger ikke opp til ny bebyggelse nord i planområdet eller i Østensjøveiens avslutning mot Helsfyr. Den nordre delen av planområdet ligger innenfor det området på Helsfyr hvor høyhus kan vurderes, ifølge Oslo kommunes *Høyhus i Oslo - Strategi for bærekraftige høyhus*. Plan- og bygningsetaten anbefalte i område- og prosessavklaringen fra 2020 at næringsbebyggelse kunne vurderes i nordre del av planområdet.

I planalternativ 1B foreslås det næringsbebyggelse i nord på 70, 42 og 54 meter (felt 4, 5 og 6), boligbebyggelse på driftsbasen med en samlet høyde på 25-40 meter (felt 2 og 3), samt et felleshus i vest i eksisterende bebyggelse med påbygg og samlet høyde opp mot 11 meter (felt 1). Plan- og bygningsetaten er positiv til at bebyggelsen i felt 1 videreføres og transformeres til ny bruk, og kan anbefale høydene som foreslås for dette feltet. PBE mener byggehøyden i felt 1 danner en god overgang mellom den lave lamellbebyggelsen i Etterstadsletta på 2-5 etasjer og en tettere bebyggelse i planområdet for øvrig.

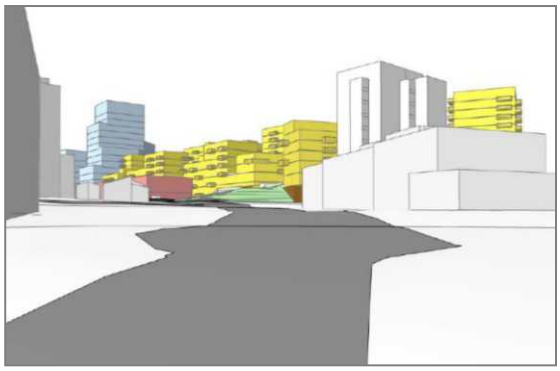
Den foreslåtte bebyggelsen i felt 2 og 3 får samlet sett et for massivt uttrykk mot vest og sør, og høyder må derfor reduseres

Felt 2 og 3 henvender seg mot boligbebyggelsen på Etterstad og vil ligge som en forlengelse av dette området. Etterstad er preget av store, åpne grøntarealer mellom boliglameller på 2-5 etasjer og punkthus på 10 etasjer. Den foreslåtte bebyggelsen i planalternativ 1B for felt 2 og 3 består av driftsbasen, med boligbebyggelse på taket av denne. Bygningstypologien er langt tettere enn den eksisterende nabobebyggelsen, og med høyder som er nesten like høye og stedvis høyere enn de eksisterende, frittstående punkthusene.

Driftsbasen illustreres med en høyde på 5,5 meter (dette er imidlertid ikke sikret godt nok i bestemmelsene, se kapittel 4.1.5). Boligbebyggelsen vil i tillegg til basen ha høyder tilsvarende 3-10 etasjer. Det vil samlet kunne gi høyder tilsvarende 5-13 etasjer. Plan- og bygningsetaten er positive til at bestemmelsene angir variasjon i høyder og utstrekning for å oppnå gode solforhold for boligene og for å tilpasse omkringliggende bebyggelse, men de samlede høydene som forslaget åpner for i felt 2 og 3 er for høye og massive, spesielt sett fra de eksisterende boligområdene på Etterstad i vest og i sør. Etterstad har punkthus på 10 etasjer i dag, men disse ligger fritt med mye luft rundt.

PBE mener de foreslåtte høydene og volumene i planalternativ 1B vil danne en for stor kontrast til bebyggelsen på Etterstad, og det er en forutsetning for PBEs anbefaling at forslagsstiller reduserer høydene. PBE kan anbefale høyder tilsvarende inntil 7 etasjer i felt 2 og 3, forutsatt at plankart og bestemmelser sikrer en betydelig grad av variasjon med mellomrom og variasjon av høyder, samt begrensede fasadelengder. Dette for at bebyggelsen ikke skal fremstå som en massiv vegg på 7 etasjer mot omgivelsene, og slik at det oppnås gode solforhold for boligene og deres utearealer. PBE mener felt 3A må sikres lavere mot vest for å hensynta tilgrensende boliglameller på 2 etasjer.





Figur 1: Planalternativ 1B sett fra sørvest. Figur 2: Planalternativ 1B sett fra sørvest, på bakkeplan.

Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale de foreslåtte høyhusene i felt 4 og 6, men kan åpne for høyder over 42 meter mot Helsfyr i felt 5

I planforslaget foreslås det to høyhus nord i planområdet, felt 4 og 6. I tillegg foreslås det to bygninger med betydelig høyde på 40-42 meter i felt 5 og felt 2. Felt 4, 5 og 6 ligger innenfor en radius på 250 meter fra kollektivknutepunktet på Helsfyr, hvor Strategi for bærekraftige høyhus åpner for at hus over 42 meter og maksimalt 70 meter kan vurderes. Strategien angir 3 mål (og 8 konkretiserende delmål) som skal ligge til grunn for vurderingen av foreslåtte høyhus. PBE vil i det følgende gjøre rede for hva disse føringene helt konkret betyr for dette planområdet og planalternativ 1B.

Felt 5 eller 6 kan være egnet for høyhus

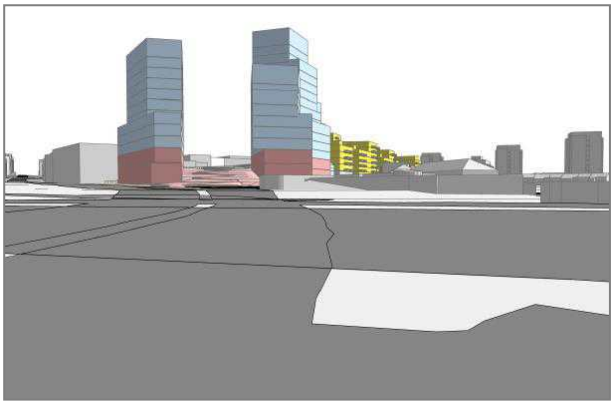
Strategi for bærekraftige høyhus understreker at fordi nye høyhus vil bli tydelige og synlige bygninger i byen, både på lokalt og overordnet nivå, skal høyhuset utformes med bevissthet om effekten av fjernvirkningen fra ulike avstander, og hvordan det fremstår i bylandskapet. Helsfyr utgjør et stort, trafikkert byrom preget av høye og store næringsvolumer og med et omfattende veisystem. Dette byrommet er i dag utflytende i retning mot Bryn, og PBE mener at tett bebyggelse og også et høyhus vil kunne bidra til å definere og avgrense dette rommet.

PBE er imidlertid kritisk til formen den foreslåtte bebyggelsen får mot Helsfyr. De tre husene sammen med det foreslåtte lokket over T-banesporene får til sammen form av en enorm «portal» som fremstår som en inngang mot Bryn (figur 4). Problemet PBE ser med denne formen, er at «portalen» ikke leder direkte videre til sentrale målpunkter, men tvert imot til smalere gangforbindelser som ikke er egnet som primære offentlige forbindelser gjennom området. PBE anbefaler at fasaden mot Helsfyr i all hovedsak skal oppleves som en tydelig avgrensning av byrommet, og at det er mer underordnede romlige virkemidler som skal lede mot forbindelsene sørover i området.

Grunnet de nevnte romlige hensyn kan PBE ikke anbefale at det vurderes mer enn ett høyhus mot Helsfyr. Den øvrige bebyggelsen bør innordne seg høydene som anbefales for vestre del av Bryn gjennom VPOR Bryn. Dette tilsvarer 4-7 etasjer.

Videre forutsetter *Strategi for bærekraftige høyhus* at et høyhus skal ivareta kulturminner og sikre gode lokalklimatiske forhold. Undersøkelsene som ligger til grunn for planforslaget viser at Østre gravlund har verdifull vegetasjon som blir negativt påvirket dersom ny bebyggelse kaster skygge over denne (Undersøkelsestema, kapittel 3.5.4). Det er viktig å hensynta trærne i Østre gravlund. Østre gravlund står på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig, og spesielt trærne som danner alléer gir struktur og fremhever aksene gjennom gravlunden. I planforslaget redegjøres det for at økt skyggelegging vil kunne medføre økt stress på trærne i alléene, noe som i ytterste konsekvens innebærer at trærne dør. Plan- og bygningsetaten mener at hensynet til kulturminner og lokalklima må prioriteres, og kan kun vurdere høyhus over 42 meter mot Helsfyr dersom de lokale forholdene som her beskrives ivaretas på en god måte.





Figur 3: Planalternativ 1B sett fra nord. Figur 4: Planalternativ 1B sett fra nord, fra Helsfyrbroa

PBE stiller flere forbehold for å kunne vurdere et høyhus mot Helsfyr

Høyhusstrategien stiller i tillegg til ovennevnte forhold særlig høye krav til arkitektonisk kvalitet og høyhusets merverdi til området. Det er derfor avgjørende for PBEs anbefaling at et forslag til høyhus sikres med en klar arkitektonisk idé og at forslaget vil bidra med en betydelig merverdi til området for øvrig.

Det politiske vedtaket som tar *Strategi for bærekraftige høyhus* til orientering, understreker også at det er viktig å se områdene som åpner for høyhus i sammenheng og at pågående planforslag med høyhus i samme område må vurderes under ett. På Helsfyr er det én pågående plansak som foreslår høyhus, og rundt Brynseng T-banestasjon er det to pågående plansaker som foreslår høyhus. Til politisk behandling må alle pågående plansaker i området illustreres og vurderes sammen med et eventuelt foreslått høyhus i denne plansaken.

Felt 4 er ikke egnet for høyhus

Felt 4 ligger i bakkant av felt 5, og grenser derfor ikke mot byrommet på Helsfyr, men oppleves i større grad som en forlengelse av boligområdet på Etterstad. Ettersom felt 4 i liten grad oppleves som del av knutepunktet på Helsfyr, mener PBE at det heller ikke burde vurderes høyhus i dette feltet. Høyhus i felt 4 vil av samme grunn ikke kunne ivareta målet om å hensynta og bygge opp om Oslos særegne karakter. Etterstadsletta karakteriseres av lave boliglameller på 2-4 etasjer og frittstående punkthus på 10 etasjer som er plassert i store, åpne grøntdrag. PBE anbefaler maksimalt 7 etasjer i felt 4 for å danne en overgang mellom en tett utnyttelse i felt 5 og 6 mot Helsfyr og den mer åpne og lavere boligbebyggelsen på Etterstad.

4.1.3 Forslaget viser et finmasket gang- og sykkelveinett med flere kvaliteter, men noen av forbindelsene vurderes som mindre attraktive og lite tilgjengelige

Planområdet er stort og omfatter hele den vestre delen av utviklingsområdet på Bryn. Planforslaget må derfor følge opp kommuneplanens punkt under krav om felles planlegging som sier at det i utviklingsområdet skal sikres «bymessig utforming av området, gjennom høy tetthet og arkitektonisk kvalitet, finmasket gate- og byromsstruktur, variert arealbruk, utadrettede funksjoner i 1. etasje i sentrale gater/byrom, gode solfylte byrom og integrering av viktige eksisterende stedskvaliteter.» Det er altså svært viktig at det sikres hensiktsmessige, trygge og gode forbindelser og oppholdsarealer for alle typer trafikanter i planområdet. Plan- og bygningsetaten mener at planforslaget sikrer et finmasket nett av gangforbindelser og byrom med flere kvaliteter, og at det i all hovedsak løser en hensiktsmessig og trafikksikker avvikling av trafikken inn- og ut av området. PBE er allikevel kritisk til enkelte av forbindelsene og sammenhengene i området. I det følgende vil PBE gjøre rede for vesentlige forhold som i større grad må sikres for å legge til rette for gode forbindelser i området.

PBE forutsetter at de problematiserte forbindelsene gjøres mer attraktive og tilgjengelige før planforslaget sendes til politisk behandling.

Gangforbindelsen øst-vest er en viktig overordnet forbindelse i området

VPOR Bryn fremhever en øst-vestgående akse over planområdet som en viktig forbindelse i utviklingsområdet på Bryn, og foreslår en broforbindelse over T-banesporene, «Etterstadbroa» (tiltak 63, figur 6). T-banesporene utgjør en stor barriere i området, og forbindelsene nordøst-vest fra Etterstad mot Bryn, Teisen og Helsfyr er veldig dårlige i dag (figur 5). På den andre siden av T-banesporet skal broen treffe tiltak 03 Honningparken og tiltak 50 Gang- og sykkelvei. Broen er altså avgjørende for å opprette en forbindelse mellom planområdet og den eksisterende boligbebyggelsen på Etterstad med sentrale deler av den fremtidige bystrukturen på Bryn. Dette er et nødvendig tiltak for at beboere, arbeidende og besøkende i planområdet skal kunne ferdes effektivt i den fremtidige bystrukturen og til de ulike kollektivtilbudene på Bryn.

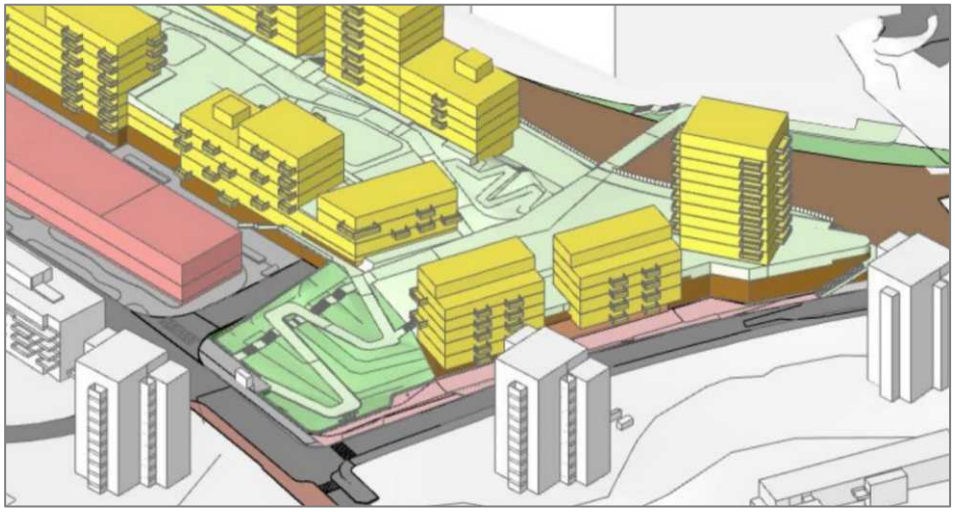




Figur 5: Gul pil viser retningen i området med svake forbindelser grunnet T-banesporets barrierevirkning. Figur 6: Utsnitt av tiltakskart i VPOR. Etterstadbroa markert lilla (63).

Planforslaget avsetter areal til bro i tråd med anbefalingen fra VPOR. Forbindelsen ligger oppå taket til driftsbasen, og er derfor foreslått som et stigende grøntdrag i sørvest, som sikrer en universelt tilgjengelig forbindelse over driftsbasen og østover mot Etterstadbroa. Plan- og bygningsetaten mener at denne forbindelsen vil være godt synlig fra Etterstad, og at det skrånende grøntarealet kan bli et attraktivt byrom dersom det også sikres at skråningen tilrettelegger for opphold. Det er viktig at forbindelsen sikres med en tydelig avgrensing mot uteoppholdsarealene i felt 2. Dette for å oppnå at forbindelsen oppleves allment tilgjengelig og for å oppnå skjermede private utearealer.

PBE mener at det i forbindelse med utviklingen av planområdet er viktig at Etterstadbroa reguleres til å være offentlig og at den opparbeides. Forslagsstiller belyser imidlertid flere utfordringer knyttet til selve opparbeidelsen av broen, som forutsetter at eksisterende bebyggelse i Østensjøveien 15D rives. Forslagsstiller undersøker derfor alternative broformer som kan hindre rivning og som henvender seg mot Surstoffveien for videre forbindelse gjennom området. Samtidig er det krevende å løse målet om at de offentlige samferdselsformålene skal være sammenhengende i området. Plan- og bygningsetaten ber derfor Bymiljøetaten om deres vurdering av forslaget, inkludert de alternative broløsningene som forslagsstiller har redegjort for på s. 39 og utover i de vedlagte Undersøkelsestemaene.



Figur 7: Planalternativ 1B med øst-vestgående forbindelse fra Etterstad i vest til Bryn i øst.

Gangforbindelsene i nord-sørgående retning har flere kvaliteter, men attraktivitet og trygghet må vurderes før oversendelse til politisk behandling

Det sikres flere nord-sørgående forbindelser langs og gjennom planområdet. PBE er generelt positiv til at flere forbindelser bidrar til et finmasket nett med mange valgmuligheter i området. Når det gjelder gangforbindelsen mellom felt 3C og sporområdet, er PBE usikre på om denne vil oppleves tilstrekkelig attraktiv og trygg. Forbindelsen ligger østvendt mot T-banen, noe som vil gi mye skygge og støy. I tillegg er forbindelsen uten siktlinjer og god tilgjengelighet inn i uteoppholdsarealene, ettersom disse er lagt én etasje høyere. PBE ber derfor om at denne problematikken vurderes og eventuelt utbedres til politisk behandling.

Lokket over T-banen med torgarealer i nord sikrer gode og hensiktsmessige forbindelser i øvre del av planområdet, men har mindre gode sol- og støyforhold

Forbindelsene nordover ender i et torgareal rundt de foreslåtte høyhusene, delvis på et lokk over T-banen. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig for Helsfyr som sted at det etableres en romslig plass foran husene i nord, og at det sikres utadrettet virksomhet i fasadene mot torget. Dette vil kunne bidra til å skape en inviterende fasade for fotgjengere sett fra Helsfyr kollektivterminal. PBE er positiv til at utadrettet virksomhet sikres spesielt for fasadene mot Helsfyr, da det er avgjørende for den bymessige kvaliteten bygningene vil bidra med mot Helsfyr.

PBE er også positive til hvordan lokket bidrar til å forbinde gatetunet i vest med Østensjøveien. Dette øker den generelle tilgjengeligheten i området og danner en finmasket struktur. Plan- og bygningsetaten er mer kritisk til de klimatiske og miljømessige forholdene på torget. Området vil være utsatt for støy og vind, og bebyggelsens plassering medfører få arealer med gode solforhold som også kan skjermes for støy og vind. PBE ber om at det sikres tiltak som bidrar til at deler av torget kan oppnå en kombinasjon av gode sol-, vind og støyforhold.

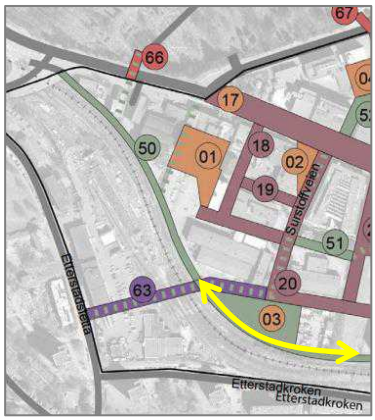
Tilgjengeligheten fra nord og innover i planområdet er synlig og med flere kvaliteter. Spesielt gatetunet vil kunne få høy kvalitet med inngang til boliger og sikt inn mot arbeidet på driftsbasen og potensielt også andre verkstedbedrifter. Videreføring av eksisterende bygg i felt 2 vil også gi variasjon til planområdet. I tillegg åpnes det for at nabolagsfunksjoner kan legges til det eksisterende bygget i Etterstadsletta, noe PBE mener er en godt egnet plassering for slike funksjoner og vil være et viktig bidrag til nabolaget.

Gang- og sykkelforbindelsen angitt i VPOR fra Helsfyr til Brynseng er viktig for området, men kun deler av forbindelsen bør reguleres i dette planforslaget

Plan- og bygningsetaten har i dialogfasen anbefalt å regulere gang- og sykkelvei i tråd med tiltak 50 i VPOR for Bryn, og dermed bidra til å sikre en gang- og sykkelforbindelse fra Helsfyr i nord til Brynseng stasjon i øst. Det har i løpet av planprosessen vist seg at det er betydelige utfordringer som knytter seg til en slik forbindelse nordover fra Etterstadbroa: Den forutsetter riving av bebyggelse på Byantikvarens gule liste og den vil medføre en trafikkfarlig situasjon hvor myke trafikanter skal legges tett på eksisterende drift med tungtransport i Helsfyr industrifelt.

Plan- og bygningsetaten mener denne forbindelsen er svært viktig for å oppnå et finmasket gang- og sykkelveinett i området. PBE ser likevel at det finnes betydelige utfordringer, noe som tilsier at forbindelsen burde planlegges ved en eventuell omregulering av Helsfyr industrifelt. Selv om dette hindrer den tilstrekkelig finmaskede strukturen som VPOR legger opp til, vektlegger PBE at det allerede er regulert gode sykkel- og gangforbindelser i

Østensjøveien, at gangforbindelsen sikres opparbeidet fra Etterstad bro og sørøstover mot Brynseng stasjon, samt at planforslaget legger opp til nord-sørforbindelser internt i planområdet. PBE mener at gangforbindelsen er moden til å reguleres fra Brynseng stasjon til og med frem til Etterstad bro. På den måten kan forbindelsen kobles på Surstoffveien og gi en god kobling til/fra Østensjøveien (figur 8, gul pil).



Figur 8: Utsnitt fra tiltaksplan i VPOR for Bryn

4.1.4 Plan- og bygningsetaten mener at trafikksikkerheten i området er ivaretatt på en god måte

Trafikkanalysen viser at planforslaget vil generere mer trafikk i Etterstadsletta, fra omkring 1500 til 3500 kjøretøy per døgn. Parkeringsnormen som er sikret i planforslaget er imidlertid mer restriktiv enn beregningene legger til grunn. Trafikkanalysen påpeker derfor at det betyr at antallet kjøreturer i området vil være lavere enn beregningene tilsier. Trafikkanalysen konkretiserer tallene med at økningen innebærer ca. 160 flere kjøretøy i makstimen (rushtid) og konkluderer med at økningen vil gi marginale trafikale utfordringer.

Planforslaget forutsetter avkjøring til og fra driftsbasen og boligene via Etterstadsletta og gatetun til innendørs parkering og lasteplass. Trafikksikkerhet og adkomst har vært et viktig tema for bydelen og beboere på Etterstad når de har gitt sine uttalelser til planinitiativet. Flere beskriver trafikksituasjonen i Etterstadsletta som dårlig i dag, og frykter at den vil bli enda verre med mange nye boliger og arbeidsplasser i tillegg til driftsbasen. PBE legger konklusjonen fra trafikkanalysen til grunn i vår vurdering. Denne avdekker ingen større trafikale problemer i det nye planforslaget. Planforslaget legger opp til at store kjøretøy skal kunne kjøre rett inn i driftsbasen, og dermed ikke måtte vente ute i Etterstadsletta eller gatetunet. På den måten vil man unngå situasjoner som oppstår i dag, hvor de store kjøretøyene kommer i konflikt med busser og biler i Etterstadsletta. I tillegg legger løsningen opp til at bilene kan kjøre «gjennom» driftsbasen, noe som gjør at de ikke må rygge i gatetunet eller i veien. Plan- og bygningsetaten er derfor positive til den foreslåtte løsningen.

Flere av forhåndsuttalelsene til varslingen av planoppstart ber om at avkjørsel til planområdet vurderes flyttet fra Etterstadsletta til Østensjøveien. I planforslaget har det blitt gjort en grundig vurdering av en slik løsning, og PBE støtter konklusjonen som anbefaler en forbedret avkjørsel fra Etterstadsletta. Se kapittel 2.2 i konsekvensutredningen for utredningen av trafikk, parkering og adkomst.

Trafikkanalysen problematiserer trafikksikkerheten til barn og unge i anleggsfasen, og planforslaget inneholder derfor en egen bestemmelse om dette. Bestemmelse 1.3.5 sier at det skal gjøres særlige tiltak i anleggsfasen for å sikre tryggheten til barn og unge som har Etterstadsletta som vei til barnehage og skole. Plan- og bygningsetaten mener denne

bestemmelsen legger tilstrekkelige føringer i reguleringsfasen for trafikksikkerhet i anleggsfasen.

4.1.5 Bokvalitet er ivaretatt på flere områder, men bør stedvis sikres i større grad

Boligene foreslås lagt oppå Etterstad driftsbase. Flere av boligene ligger i tillegg henvendt mot T-banen. Dette medfører flere potensielle konsekvenser for bokvaliteten når det kommer til støy, strukturstøy og vibrasjoner. I tillegg påvirker boligenes plassering i høyden hvordan boligene er knyttet til de øvrige omgivelsene og hvordan bebyggelsen oppleves fra gateplan. I det følgende gjør PBE rede for hvordan bokvaliteten sikres i planforslaget.

Boligene vil kunne bli utsatt for støy, vibrasjoner, strukturstøy og lukt. Planforslaget sikrer flere avbøtende og kompenserende tiltak, men ikke i tilstrekkelig grad

Flere av boligene forslås plassert i rød og gul støysone. Støyen kommer fra T-banen, biltrafikk i Etterstadsletta og Etterstadkroken, samt fra driften i driftsbasen. Luftoverført støy fra driftsbasen ut i området og nabolaget for øvrig vil reduseres sammenlignet med dagens situasjon, ettersom driftsbasen vil bygges inn. Det vil gi en betydelig bedring for naboer i området og for de foreslåtte boligenes utearealer.

Bygningene er plassert slik at de skjermer for støyen fra både T-banen og veien, og skaper stille uteområder for store deler av uteoppholdsarealene. En støyskjerm langs t-banelinjen vil gi de resterende utearealene akseptable støynivåer.

Planforslaget åpner for at opptil 20 % av boligene kan ha dempet fasade som erstatning for kommuneplanens krav om stille side. Plan- og bygningsetaten kan akseptere at et lavt antall boenheter unntas kravet på denne måten, for eksempel for hjørneleiligheter, men mener at 20 % er en for høy andel boliger som tillates ensidige mot støy over grenseverdi. Denne konklusjonen følger *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, men forsterkes ytterligere av de særskilte støyutfordringene i denne saken, hvor støyrapporten anbefaler at oppholdsrom legges unna inn- og utkjøring til basen grunnet nattdrift og fordi støy langs T-banesporene innebærer støy fra driftsbasen i tillegg til støyen som kommer fra banen.

Når det gjelder vibrasjoner og strukturstøy er dette tilleggsstøy som går gjennom grunnen og konstruksjonen fra drift i basen og fra T-banen. Støyrapporten anbefaler tiltak som vil sikre at slik støy ikke kommer inn til boligene. Bestemmelsene stiller krav om at boligene ikke skal utsettes for vibrasjoner og strukturstøy.

Planområdet kan være noe utsatt for lukt fra drift i Nordox i Helsfyr industrifelt (for utdyping, se vedlegg 34). I alternativ 1A og 1B vil et mindre område med ny boligbebyggelse nær t-banen få en økning av luktkonsentrasjon på rundt 50 % fra 0-alternativet. Her vil konsentrasjonen kunne ligge på eller over anbefalt grenseverdi. Rapporten sier at berørte leiligheter bør gjøres gjennomgående, med både luftemulighet og luftinntak til ventilasjon i fasade mot sørvest (bort fra luktkilden). I tillegg bør ventilasjon fra driftsbasen legges bort fra utearealer og boliger. Gunstig plassering av ventilasjon som ivaretar de to hensynene over er sikret i bestemmelsene.

Grunnet de utfordrende miljøforholdene i planområdet anbefaler PBE derfor at det sikres gjennomgående leiligheter for:

- Leiligheter med fasade mot T-banesporene, grunnet støy fra T-bane, driftsbasen og lukt fra Nordox

- Leiligheter nær inn- og utkjøring til driftsbasen, grunnet forventet kjøring med tungtransport på natt.

Boligenes utearealer foreslås med tilstrekkelig størrelse, men utearealenes soner for opphold bør sikres med mer solbelyst areal

Boligenes utearealer foreslås som et indre gårdsrom for felt 3, og som et mer åpent areal nord for bebyggelsen i felt 2. Utearealene til de to feltene ligger på ulike nivåer, men er romlig forbundet med hverandre. Utearealenes størrelse er i tråd med Oslo kommunes utearealnorm, med flere sammenhengende arealer med plass for plasskrevende aktiviteter, tilstrekkelig antall soltimer inn på utearealene og god rommelighet.

Samtidig er det to allment tilgjengelige forbindelser som går gjennom boligenes utearealer som ligger plassert i områdene med best solforhold. Plan- og bygningsetaten ber om at det sikres tilstrekkelig størrelse på solbelyst areal på bakkeplan/lokk, hvor gangforbindelsene og takterrassene ikke er medregnet.

Boligene illustreres med god kontakt med omgivelsene, men maksimal tillatt høyde på driftsbasen må begrenses i bestemmelsene

En utfordring ved hovedgrepet om å legge boliger på driftsbasen, er å sørge for at boligene ikke oppleves som avkoblet fra omgivelsene, og at de oppleves som tilgjengelige fra gateplan. Boliger bør også tilføre kvalitet tilbake til nabolaget og byen gjennom aktivitet inn mot fasadene og i uteoppholdsarealene. Plan- og bygningsetaten mener boligene er plassert på en måte som oppnår flere slike kvaliteter: Innganger til boligoppganger og direkte innganger til duplex-leiligheter sikres langs flere av gangforbindelsene, samt fra uteoppholdsarealene. Dette vil tilføre aktivitet til gangveiene og utearealene. Plasseringen av bebyggelsen som en delvis åpen kvartalsstruktur bidrar til godt definerte uteoppholdsarealer som samtidig er forbundet med de allment tilgjengelige gangforbindelsene gjennom området. Dette forbinder boligene med byen for øvrig.

Plan- og bygningsetaten ber imidlertid om at planforslaget i større grad sikrer disse kvalitetene før oversendelse til politisk behandling. Spesielt er driftsbasen sin tillatte høyde for stor i bestemmelsene (opp mot 11 meter). Det er viktig at den generelle høyden til driftsbasen begrenses ettersom økt høyde på denne vil ha en direkte negativ konsekvens for boligenes kontakt med omgivelsene, som beskrevet over.

Plan- og bygningsetaten mener leilighetsnormen for indre by må følges

Planforslaget legger opp til flere små leiligheter enn leilighetsnormen for indre by åpner for. Leilighetsnormen anbefaler at ingen leiligheter er under 35 m^2, mens planforslaget åpner for at opp mot 20 % av leilighetene kan være mellom 25 og 35 m^2. Disse leilighetene foreslås med bestemmelser som skal gi en mer sosial og delingsbasert boform, med krav om felles oppholdsarealer fordelt på opptil fem boenheter, nødvendige funksjoner innpasset i hver enhet og andre kvalitative krav.

PBE mener at kravene som stilles som forutsetning for boenhetene på under 35 m^2 sikrer alternative boformer med økt grad av deling sammenlignet med tradisjonelle boliger. Denne typen boform kan være bidrag til målet om varierte boligtyper, men PBE er kritiske til at denne typen sosiale boform foreslås med boliger som er langt under leilighetsnormens minimumskrav til størrelse.

4.1.6 Klimagassutslipp

Grønn mobilitet
Planområdet ligger med nærhet til to T-banestasjoner, samt i kort avstand til bussterminalen på Helsfyr og den fremtidige kollektivterminalen på Bryn. Det vil bidra til målet om å fortette i områder med god kollektivdekning slik at man velger kollektivt når man skal reise. Det er i den forbindelse viktig at det sikres gode og hensiktsmessige forbindelser for gående og syklende gjennom planområdet og mot viktige målområder utenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten mener planforslaget i større grad bør sikre hensiktsmessige og attraktive forbindelser, for utdyping se vurderingskapittel 4.1.3. Planforslaget sikrer en parkeringsdekning for bil og sykkel i tråd med Oslo kommunes parkeringsnorm, noe som vil bidra til å begrense bilbruken til de fremtidige beboerne og arbeidstakerne. Det er også sikret at bilparkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjon.

Gjenbruk
Planforslaget sikrer at bygningen i Etterstadsletta 48 skal videreføres, gjennom en hensynssone for bevaring. Det er svært positivt ettersom produksjon av stål og betong gir store klimagassutslipp, og det samme gjør en riveprosess. Det gir derfor en stor klimagevinst å gjenbruke og rehabilitere bygg.

Energiløsninger og byggeprosess
Det er ikke sikret at det skal etableres klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger i et områdeperspektiv. Forslagsstiller har utarbeidet et kvalitetsprogram for Etterstadsletta 48 mfl. som redegjør for konsekvenser av forslagets klima- og miljøkonsekvenser, med påfølgende forslag til tiltak. Kvalitetsprogrammet redegjør for en ambisjon om at næringsbebyggelsen mot Helsfyr skal oppnå Futurebuilt ZERO krav om 50 % reduksjon av klimagassutslipp fra byggeprosess, energibruk og materialbruk. Dette er ikke ambisjoner som kan fastsettes i planbestemmelser, men Plan- og bygningsetaten er positive til at det fremvises særlige ambisjoner for høyhusene i planforslaget.

Høyhusstrategien stiller særlige krav til klimagassutslipp for høyhus, og PBE ber forslagsstiller redegjøre for hvordan kravene i høyhusstrategien følges opp ved oversendelse av planforslaget til politisk behandling.

Vedrørende reguleringsbestemmelse 1.2.4 om krav til fossilfri bygge- og anleggsplasser
Kommunal- og distriktsdepartementet mener det ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å stille krav til fossilfrie bygge- og anleggsplasser. Statsforvalteren har fulgt opp dette ved å oppheve bestemmelsen i sin behandling av klager på reguleringsplaner.

Byråd for byutvikling har bedt Plan- og bygningsetaten i sin saksforberedelse inntil videre allikevel ta inn bestemmelsen om fossilfrie bygge- og anleggsplasser i reguleringsplaner, da man mener departementets vurdering bygger på feilaktig grunnlag og ikke vekter alle hensyn riktig.

4.1.7 Klimatilpasning

Overvannshåndtering

Planområdet er i dag dominert av spredt bebyggelse og asfalterte flater, med unntak av enkelte trær og mindre felter med vegetasjon langs T-banesporet. Planforslaget foreslår en overvannshåndtering som ivaretar Oslo kommunes anbefalte 3-trinsstrategi for håndtering av overvann på egen grunn. Overvannsrapporten redegjør for hvordan overvannsløsningene er tenkt utbygget gradvis med de planlagte byggetrinnene i området.

PBE kan anbefale en gradvis utbygging av overgangsløsningene i planområdet, men er imidlertid kritisk til at utbyggingstrinn 1, som er Etterstad driftsbase uten boliger, næring og offentlige rom, ikke vil ivareta 3-trinnstrategien. Dette er problematisk dersom de øvrige utbyggingstrinnene ikke gjennomføres. PBE har forståelse for at det ikke anses som hensiktsmessig å opparbeide åpne løsninger som regnbed i fase 1, fordi det vil ødelegges under anleggsarbeid for de fasene som kommer etter. Vi ber likevel om at alle utbyggingstrinn sikres med en overvannshåndtering som ivaretar 3-trinnstrategien og håndterer overvannet lokalt og fortrinnsvis åpent. Grunnen til dette er at dersom kun driftsbasen bygges, er det ikke sikret at det noen gang kommer åpne løsninger som regnbed. Vi ønsker derfor at forslagsstiller ser på hvordan de kan sikre at det likevel kommer, dersom kun driftsbasen bygges.

Blågrønn struktur

Plan- og bygningsetaten er positive til at planforslaget regulerer trær i nordre del av planområdet til bevaring, og sikrer at minimum 50 nye trær skal plantes i planområdet. Dette vil være et viktig bidrag til overvannshåndtering så vel som etablering av blågrønne kvaliteter i planområdet. PBE mener øvrige blågrønne kvaliteter på tak, i uteoppholdsarealene og i offentlige rom bør sikres ytterligere for å hindre negative konsekvenser av at store deler av bebyggelsen ligger på tak (på driftsbasen) eller på lokk. Negative konsekvenser kan være store, tette arealer, vegetasjon med for lav jorddybde.

I tillegg er planforslaget utarbeidet med tidligere krav til blågrønn faktor. Ny norm for blågrønn faktor legger til grunn at det i planforslag sannsynliggjøres en blågrønn faktor på 0,8 for boliger, 0,5 for kontor og andre næringsformål, samt 0,4 for industri og lager. PBE ber om at dette oppdateres før oversendelse til politisk behandling.

4.1.8 Rekkefølgekrav

Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10, åpner for at det kan stilles rekkefølgekrav i reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten anbefaler de foreslåtte tiltakene, men vi mener enkelte tiltak må endres fra hvordan de nå er foreslått.

Vi vil i dette kapitlet redegjøre for rekkefølgekrav vi anbefaler, hvorfor vi mener det er behov for disse og hvorfor de har sammenheng med denne plansaken.

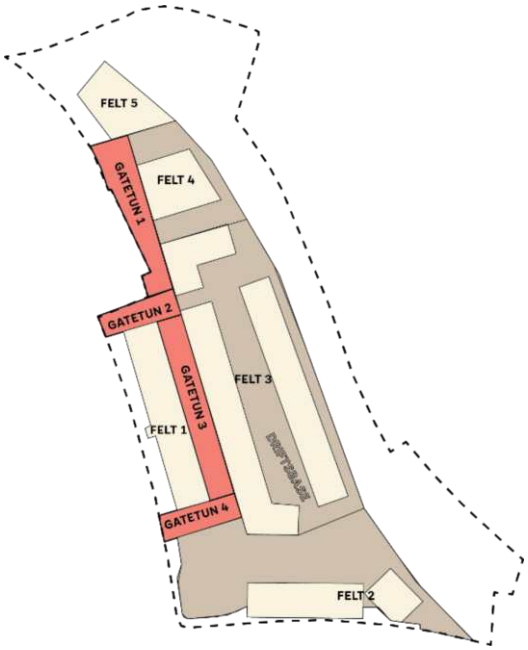
Tiltak som skal opparbeides før bebyggelsen kan tas i bruk

Planområdet består i dag av en driftsbase for Sporveien, og en realisering av planforslaget vil innebære en stor transformasjon av området. Planforslaget tilrettelegger for ca. 270 nye boliger, samt store næringslokaler med mange nye arbeidsplasser i området. For at planområdet skal fungere godt i denne fremtidige situasjonen, er det behov for nye tiltak som skal kunne betjene det nye områdets beboere, arbeidstakere og besøkende.

PBE anbefaler rekkefølgebestemmelsene som skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk, men med enkelte endringer på rekkefølgen på noen av forbindelsene. Vi redegjør for hvor vi er uenige i det følgende:

Gatetun

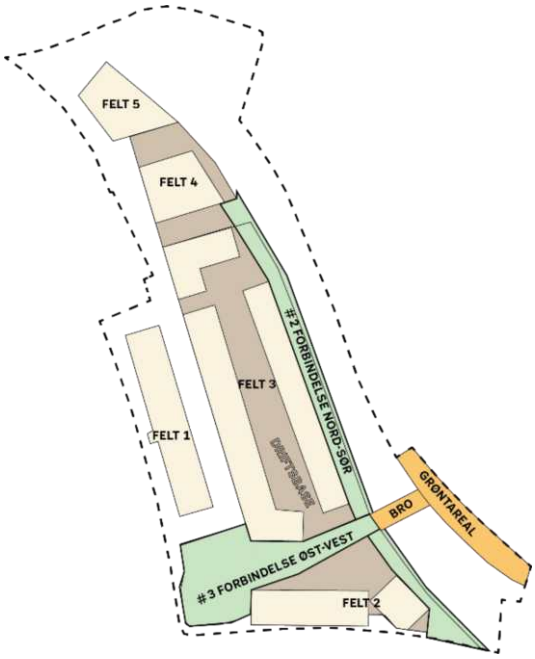
Gatetunet utgjør en viktig forbindelse nord-sør i fremtidig situasjon. Vi mener derfor det er viktig at dette kommer på plass før boligene og næringsbebyggelsen tas i bruk. Vi ønsker derfor at gatetun 1 og 3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for felt 1, 2, 3, 4 og 5. Unntak kan gis for driftsbasen.



Figur 9: Gatetun markert rødt

Forbindelse øst-vest (# 3)

Vi ser også på forbindelse øst-vest mellom Etterstad og Bryn som en særlig viktig forbindelse i byen. Vi mener derfor at også den må på plass før boligene og næringsbebyggelsen tas i bruk. Selv om det er tenkt en utbyggingsrekkefølge her, så er det ikke gitt at planområdet bygges ut i denne rekkefølgen. Felt 3, 4 og 5 kan ende opp med å bli bygget, uten at felt 2 bygges. Da vil det heller aldri være noe krav om å opparbeide forbindelse øst-vest. Vi mener derfor at forbindelsen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for felt 1, 2, 3, 4 og 5. Unntak kan gis for driftsbasen.



Figur 10: Forbindelse øst-vest markert grønn, bro markert gult

Etterstadbroa

En del av den øst-vestvendte forbindelsen er Etterstadbroa. Vi mener denne må opparbeides samtidig som # 3 Forbindelse øst-vest, og anbefaler forslagsstiller å stille dette som et «ferdig opparbeidet»-krav før det gis brukstillatelse for felt 1, 2, 3, 4 og 5. Unntak kan gis for driftsbasen. Etterstadbroa vil være en del av en svært viktig forbindelse på fremtidige

Etterstad og Bryn, og vil være avgjørende i å bryte ned barrierer i området. Se kapittel 4.1.3 for utdyping av hvorfor PBE vurderer broen som svært viktig.

Avbøtende tiltak mot støy
I sin uttalelse til oppstart av planarbeid, understreket Fylkesmannen i Oslo og Akershus (nå Statsforvalteren i Oslo og Viken) at det gjennom rekkefølgebestemmelser må sikres at eventuelle støytiltak er etablert før bebyggelsen tas i bruk. Dette er ikke fulgt opp, og vi ber om dette sikres før planforslaget sendes til politisk behandling.

Offentlige tiltak som skal være sikret opparbeidet før rammetillatelse
De tidligere nevnte rekkefølgekravene er tiltak som forslagsstiller skal opparbeide som del av byggesaken, for å få lov til å ta i bruk bebyggelsen. I tillegg til disse er det stilt ni rekkefølgekrav som skal være sikret opparbeidet før rammetillatelse gis. «Sikret opparbeidet» betyr at tiltaket må være finansiert før man kan få rammetillatelse i byggesaken.

Plan- og bygningsetaten anbefaler bestemmelsene som sikrer opparbeidelse før rammetillatelse gis, med ett unntak. Unntaket er bestemmelsen om Etterstadbroa, hvor vi mener tiltaket bør settes som «ferdig opparbeidet» før brukstillatelse gis. Se over for begrunnelse. Under følger vår begrunnelse for hvorfor vi anbefaler de øvrige rekkefølgebestemmelsene.

Bryn og Helsfyr er utpekt som utviklingsområder i ytre by, nettopp fordi man ønsker flere mennesker, beboere og arbeidstakere i områder hvor kollektivdekningen er god. Planforslaget åpner opp for ca. 270 nye boliger på planområdet, i tillegg til svært mange nye arbeidsplasser og besøkende. Det gjør at man har behov for flere finmaskede forbindelser, møteplasser, grøntarealer, offentlige rom og lignende.

Oppgradering av Brynseng T-banestasjon
Brynseng T-banestasjon er under omregulering, og skal oppgraderes til å være med på å oppfylle fremtidens behov for kollektivdekning i Brynsområdet. Plattform og adkomst på stasjonen er preget av mange års bruk og har derfor behov for oppgradering. Den nye stasjonen skal få et annet arkitektonisk uttrykk, og utformingen skal være universelt utformet, slik at den tilgjengeliggjøres for alle.

De fremtidige beboerne i planområdet vil komme til å bruke stasjonen og stasjonsområdet til reiser, og tiltaket har derfor sammenheng med planforslaget. Den viktigste grunnen til at vi ønsker høyere utnyttelse med flere boliger, nærings- og tjenestetilbud, kontorer og andre formål på Bryn, er nettopp fordi det ligger i umiddelbar nærhet til kollektivknutepunktet. Kombinasjonen av en relativt høy utnyttelse og lav parkeringsdekning vil føre til at beboerne får et økt behov for å reise kollektivt. Det vil gi en økt belastning på T-banestasjonen, og det er derfor nødvendig at stasjonsområdet er velfungerende og attraktivt.

Gangbro over stasjonsområdet (Brynseng bro)
Det planlegges også en gangbro over stasjonsområdet. Gangbroa kalles Brynseng bro i VPOR Bryn, og skal være et viktig bindeledd i å skape en forbindelse mellom Alnaelva i sør og områdene som omkranser Bryn. Broa skal koble seg til et av de viktigste offentlige rommene i fremtidige Bryn, nemlig Brynsallmenningen. PBE mener det er behov for at Brynseng bro kommer på plass for å sikre god bokvalitet, sammenkobling av offentlige rom og områder, samt at intensjonene i VPOR oppfylles.

Koblingen mellom Etterstad og Bryn er i dag dårlig, og det er behov for flere nye forbindelseslinjer og broer som kan bryte ned barrieren som T-banesporene utgjør. Fremtidige arbeidstakere, brukere og beboere i planområdet vil komme til å bruke T-banestasjonen på Brynseng, så vel som de rekreative og kommersielle tilbudene den kobler seg på, som Brynsallmenningen og Alnaelva. En realisering av planforslaget vil bety en økt belastning på kollektivknutepunktet på Bryn, og i forlengelse også økt belastning på Brynseng bro. PBE mener derfor at tiltaket har sammenheng med planforslaget.

Brynsallmenningen
Brynsallmenningen vil bli et av de viktigste og største offentlige rommene på fremtidige Bryn. Den fremtidige parken vil bli et svært viktig byrom for aktivitet og opphold. Bryn består i dag hovedsakelig av industri- og næringsvirksomhet med mange harde, asfalterte plasser som ikke er egnet for aktivitet og opphold. Når Bryn nå skal transformeres til et område som huser både bolig, barnehage, bevertning, kultur og andre formål, er det viktig at det etableres gode, store, grønne offentlige rom. Etablering av Brynsallmenningen utgjør i så måte en viktig brikke i utviklingen av området. Samtidig vil byrommet utgjøre en viktig forbindelseslinje mellom T-banestasjonen og i forlengelse Alnaelva og Østre gravlund og mot Valle Hovin. De fremtidige beboerne, arbeidstakerne og brukerne av planområdet vil komme til å bruke og benytte seg av det store offentlige rommet og parken. Planforslaget øker antallet mennesker på Bryn, og dermed også behovet for parker og møteplasser. PBE mener derfor planforslaget har sammenheng med dette rekkefølgekravet.

Krysning fra Tvetenveien til Østre gravlund
VPOR legger opp til flere nye krysninger over Tvetenveien slik at tilgjengeligheten for gående og rullende blir betydelig bedre. En av disse krysningene er mellom Østensjøveien og Østre gravlunds sørvestre inngang. Østre gravlund er et grøntområde som kan brukes til rekreasjon, samtidig som det er en grønn snarvei som knytter Bryn sammen med Valle Hovin-området. Krysningen ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. PBE mener de fremtidige brukerne av og beboerne på planområdet vil bruke krysningen, og at den har sammenheng med denne plansaken.

Oppgradering av Østensjøveien frem til Bryn bro og kollektivterminal i Østensjøveien
Østensjøveien er nylig regulert med kollektivfelt, beplanting/trær, sykkelfelt og bredere fortau. En realisering av denne vil bidra til bedre fremkommelighet for buss, bymessig utvikling av området på sikt og forbedre forholdene for syklister og fotgjengere. Planforslaget vil tilrettelegge for mange nye beboere, arbeidstakere besøkende, og det er derfor viktig at disse kan komme til og fra området primært ved bruk av miljøvennlige transportmidler. Dagens standard på Østensjøveien er ikke tilstrekkelig god nok, og planforslaget vil medføre økt belastning på veien. Det er derfor behov for at Østensjøveien oppgraderes som følge av planforslaget.

Plan for ny gateterminal for buss på Bryn ble vedtatt i 2019. Det er et behov for opparbeidelse av Bryn kollektivterminal ettersom utbygging i henhold til planforslaget vil føre til mange nye beboere, arbeidstakere og besøkende til området. Det er bestemt at Brynseng og Helsfyr skal dele funksjonen som «regionalt knutepunkt». Det vil si at de skal dele de trafikale knutepunktsfunksjonene, som traseer, holdeplassområder og termineringsplasser. For eksempel, skal regionbusser fra Romerike fortsatt gå fra Helsfyr,

mens Bryn vil kunne betjene regionbusser fra sør. Det er behov for et godt busstilbud for fremtidige beboere og brukere av planområdet for Etterstadsletta 48.

Sykkelanlegg fra krysset Innspurten-Grenseveien, over E6, til og med rundkjøring i krysset Østensjøveien-Tvetenveien

Sykkelløsning fra Tvetenveien og via Grenseveien frem til innspurten er en del av det prioriterte sykkelveinettet. Sykkelløsningen på dette strekket er i dag svært dårlig, og det er av trafikksikkerhetsmessige grunner behov for en opparbeidelse av et sykkelanlegg.

Planforslaget åpner for en betraktelig økning av mennesker som skal komme til og fra planområdet, og behovet for å legge til rette for et sammenhengende sykkelveinett er en forutsetning for å få en større andel av brukerne til å sykle til/fra planområdet. Sykkelen er miljøvennlig og arealeffektiv, og utgjør derfor en viktig del av fremtidens urbane transportløsninger. Plan- og bygningsetaten mener derfor at det er en sammenheng mellom økningen av antall brukere i planområdet og tilrettelegging for sykkel mellom Bryn og Helsfyr/Hovin-området.

Gang- og sykkelforbindelse langs T-banesporene

Et av de prioriterte tiltakene i VPOR, er en gang- og sykkelforbindelse langs nord-østsiden av T-banesporene (tiltak 50). Forbindelsen skal knytte Helsfyr sammen med Bryn. Forslagsstiller har synliggjort utfordringer med å få på plass denne forbindelsen nå, og vi mener derfor at den ikke skal reguleres i sin helhet nå, men at det må realiseres i forbindelse med tomtene på nordsiden av sporene. Se kapittel 4.1.3 for utfyllende begrunnelse for dette.

Vi mener imidlertid at deler av forbindelsen skal reguleres som del av denne plansaken. Vi mener forbindelsen må reguleres frem til fremtidige Honningparken, slik at den kan kobles på Surstoffveien, som vil bli en viktig offentlig vei i fremtidig situasjon. På denne måten vil man kunne koble Etterstadbroa nordover og østover på en god måte. Bryn er i dag i stor grad et lukket område, og det er derfor behov for flere gang- og sykkelforbindelser. Forbindelsen er også viktig for at de fremtidige beboerne, arbeidstakerne og besøkende lett skal kunne komme seg til og fra planområdet. Det har derfor sammenheng med planforslaget.

Honningparken

Etterstadbroa skal lande i Honningparken og er i så måte en del av parken. Både broforbindelsen og parken vil være med på å knytte Bryn sammen med Etterstad. Honningparken skal være en fremtidig park med lokalt preg og fritidsrelaterte programmer, som for eksempel dyrking og bikuber. Utviklingsområdet på Bryn består i dag i stor grad av harde og asfalterte flater. Det er derfor et stort behov for parker og møteplasser, når området nå skal utvikles til å blant annet huse mange flere boliger. Vi mener tiltaket har saklig sammenheng med denne reguleringsplanen fordi den er tett knyttet sammen med planområdet gjennom bro, og fremtidige beboere og brukere vil derfor komme til å benytte seg av parken – både til opphold, men også som en grønn ferdselsåre mot Bryn.

Fremtidige Honningparken ligger plassert over et eksisterende bygg (Østensjøveien 15 D). Det vil si at en realisering av parken, forutsetter en riving av dette bygget. Vi ber om EBY og BYMs uttalelse til gjennomførbarheten av dette tiltaket på nåværende tidspunkt. Parken skal være offentlig, noe som vil si at den skal eies av Oslo kommune, ved EBY, og driftes av BYM.

4.1.9 Plan- og bygningsetatens vurdering av planalternativ 1A og 2

Forslagsstiller har i forbindelse med utarbeiding av planprogram med konsekvensutredning undersøkt tre planalternativer, 1A, 1B og 2, og hvor de anbefaler 1B. Plan- og bygningsetaten har derfor redegjort inngående for vår vurdering av planalternativ 1B. Under følger begrunnelsen for hvorfor vi ikke kan anbefale det særskilte ved planalternativ 1A eller 2.

Plan- og bygningsetaten anbefaler lokk over T-banen i nord, og kan derfor ikke anbefale planalternativ 1A

Planalternativ 1A foreslås for å belyse en situasjon hvor det ikke etableres lokk over T-banen i nord og utelater også forslag til utvikling av det som kalles felt 6 i de to andre planalternativene. PBE mener det er flere avgjørende kvaliteter ved lokket i nord som foreslås i planalternativ 1B og 2, og kan derfor ikke anbefale planalternativ 1A.

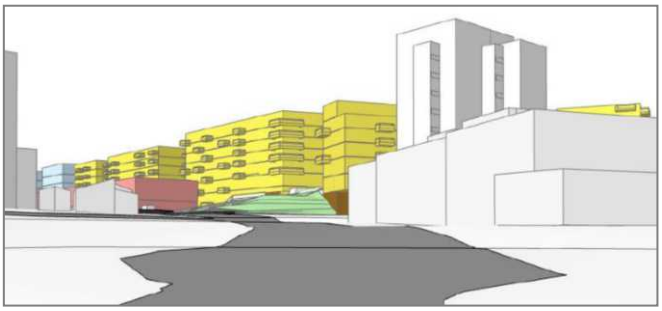
Lokket muliggjør en forplass mot Helsfyr foran bebyggelsen i planområdet. Dette er et viktig grep for å gjøre denne siden av Helsfyr attraktiv og tilgjengelig for fotgjengere. Forplassen er avgjørende for å gi nok plass rundt fotgjengerfeltene nord for planområdet, samt for å gjøre forbindelsene videre sørover gjennom planområdet tilgjengelige. Disse fotgjengerfeltene leder direkte til Helsfyr kollektivterminal og til Østre gravlund, med videre forbindelser nordover mot Valle Hovin. Det er altså avgjørende å sette av nok plass og gjøre dette stedet attraktivt for gående slik at planområdet kobler seg på og blir en del av sentrale bevegelsesakser i området.



Figur 11: Utsnitt som viser nordre del av planalternativ 1A

Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale at bebyggelsen får en jevn høyde på 28 meter, og kan derfor ikke anbefale planalternativ 2

Planalternativ 2 foreslås for å undersøke bygninger med en jevne høyder på 28 meter, uten variasjon i høydene. Alternativet foreslås med samme fotavtrykk og utstrekning som planalternativ 1B. PBE mener planalternativ 2 gir for massive høyder i felt 2 og 3, spesielt sett fra Etterstad i vest og sør. I tillegg gir høydene for mye skygge på uteoppholdsarealene. Samtidig mener PBE det er muligheter for å vurdere høyere bebyggelse enn 28 meter mot Helsfyr, se kapittel 4.1.2. Plan- og bygningsetaten kan derfor ikke anbefale planalternativ 2.

Figur 12 og 13: Planalternativ 2

4.2 Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten (PBE) er positive til foreslåtte formål og forslagets bymessige karakter med flere attraktive forbindelser og byrom. PBE kan imidlertid ikke anbefale planforslaget fordi:

- Planforslaget ivaretar ikke kommuneplanens krav om felles planlegging, fordi den ikke har utredet områdets behov for sosial og kulturell infrastruktur, samt idrettsanlegg
- Den samlede utnyttelsen i felt 4, 5 og 6 er på over 650 % BRA, noe som overskrider kommuneplanens føringer på maksimalt 400 % BRA i utviklingsområder
- Høydene overskrider anbefalingene i Veiledende plan for offentlige rom for Bryn og er ikke i tråd med Høyhusstrategien. PBE mener planforslaget i all hovedsak må følge opp anbefalingene fra Veiledende plan for offentlige rom for Bryn, med høyder som tilsvarer maksimalt 7 etasjer. PBE kan anbefale et høyhus mot Helsfyr dersom det er i tråd med føringene fra Høyhusstrategien. Det er spesielt viktig at de lokalklimatiske konsekvensene analysene avdekker ivaretas for at PBE skal kunne vurdere høyhus i planområdet.

I tillegg har PBE gjort følgende vurderinger:

- Forslaget sikrer et finmasket gang- og sykkelveinett, men noen av forbindelsene vurderes som mindre attraktive, hensiktsmessige eller tilgjengelige:
    - Gangforbindelsen øst-vest er en viktig overordnet forbindelse i området
    - Gangforbindelsene i nord-sørgående retning har flere kvaliteter, men attraktivitet og trygghet må vurderes før oversendelse til politisk behandling
    - Lokket over T-banen med torgarealer i nord sikrer gode og hensiktsmessige forbindelser i øvre del av planområdet, men har mindre gode sol- og støyforhold
    - Plan- og bygningsetaten mener at gang- og sykkelforbindelsen angitt i VPOR fra Etterstadbroa og nordover er viktig for området, men at kun deler av forbindelsen skal reguleres i dette planforslaget
- Trafikksikkerheten i området er ivaretatt på en god måte
- Bokvalitet er ivaretatt på flere områder, men bør stedvis sikres i større grad:
    - Boligene vil kunne bli utsatt for støy, vibrasjoner, strukturstøy og lukt. Planforslaget sikrer flere avbøtende og kompenserende tiltak, men ikke i tilstrekkelig grad
    - Boligenes uteareales foreslås med tilstrekkelig størrelse, men utearealenes soner for opphold bør sikres mer solbelyst areal
    - Boligene illustreres med god kontakt med omgivelsene, men maksimal tillatt høyde på driftsbasen må begrenses i bestemmelsene

    - Plan- og bygningsetaten mener leilighetsnormen må følges og sikres i bestemmelsene
- Vi anbefaler at det sikres rekkefølgekrav, både i form av tiltak som skal opparbeides før tiltaket kan tas i bruk, samt tiltak som skal være sikret opparbeidet før rammetillatelse, altså at tiltaket må være finansiert før rammetillatelse i byggesaken.

5 Beslutning om offentlig ettersyn

Plan- og bygningsetaten beslutter å legge følgende forslag ut til offentlig ettersyn:

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Etterstadsletta 48 mfl. Planområdet omreguleres fra Område avsatt til sporvogn/trikk til

Alternativ 1A

- Driftsbase: Bane (tekniske bygninger/ konstruksjoner)
- Industri (verksted)
- Boligbebyggelse
- Kontor, hotell
- Areal i kjeller som medberegnes i BRA
- Publikumsrettet virksomhet (forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, idrett, helse, undervisning)/forsamlingslokale/bevertning)
- Andre sikringssoner (H190)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Planforslaget er fremmet av Sporveien AS og vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OSO-202005767-1A, datert 17.10.2023

Planforslaget er i strid med kommuneplanens § 17 Hensynssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer samt omforming.

Alternativ 1B

- Driftsbase: Bane (tekniske bygninger/ konstruksjoner)
- Industri (verksted)
- Boligbebyggelse
- Kontor, hotell
- Areal i kjeller som medberegnes i BRA
- Publikumsrettet virksomhet (forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, idrett, helse, undervisning)/forsamlingslokale/bevertning)
- Andre sikringssoner (H190)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Planforslaget er fremmet av Sporveien AS og vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OSO-202005767-1B, datert 17.10.2023

Planforslaget er i strid med kommuneplanens § 17 Hensynssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer samt omforming.

Alternativ 2

- Driftsbase: Bane (tekniske bygninger/ konstruksjoner)
- Industri (verksted)
- Boligbebyggelse
- Kontor, hotell
- Areal i kjeller som medberegnes i BRA
- Publikumsrettet virksomhet (forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, idrett, helse, undervisning)/forsamlingslokale/bevertning)
- Andre sikringssoner (H190)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Planforslaget er fremmet av Sporveien AS og vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OSO-202005767-2, datert 17.10.2023

Planforslaget er i strid med kommuneplanens § 17 Hensynssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer samt omforming.

Beslutning fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 og i samsvar med bystyrevedtaket 17.06.2009.

Guro Wiksten Brenk - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Saksgang

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert og kommentert, og eventuelle endringer vil bli innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling andre tertial.

Vedlegg

Nr.	Beskrivelse
1	Planforslag til offentlig ettersyn (Dette dokument)
2	02 Forslagsstillers planbeskrivelse
3	Plankart alternativ 1A i målestokk 1:1000
4	Plankart alternativ 1B i målestokk 1:1000
5	Plankart alternativ 2 i målestokk 1:1000
6	06 Bestemmelser alternativ 1A
7	07 Bestemmelser alternativ 1B
8	08 Bestemmelser alternativ 2
9	09 Forhåndsuttalelser med kommentarer
10	10 Forhåndsuttalelser
11	11 Uttalelser utenfor høringsperioden
12	12 Konsekvensutredning
13	13 Undersøkelsestema
14	14 Fastsatt planprogram
15	15 Illustrasjonsvedlegg
16	16 ROS-analyse
17	17 Lokalklima med konsekvensutredning
18	18 Trafikkanalyse med konsekvensutredning
19	19 Støy med konsekvensutredning
20	20 Storulykke med konsekvensutredning
21	21 Vurdering eksisterende bygg
22	22 Kvalitetsprogram for miljø og energi
23	23 Overvannsnotat
24	24 Overvannsplan_1A
25	25 Blågrønn faktor
26	26 Naturmangfold
27	27 Tidligfase dagslysvurdering på fasadenivå
28	28 Tidligfase Dagslysvurdering
29	29 Områdestabilitet
30	30 Områdestabilitet grunnundersøkelser
31	31 Konstruktiv vurdering
32	32 Anleggsfase til driftsbasen
33	33 Luftkvalitetsutredning
34	34 Luktbedömning Nordox
35	35 Stedsanalyse (innsendt med bestilling av oppstartsmøte)
36	36 Kartlegging av boliger og tilbud med tilhørende sosiokulturelt bakteppe
37	37 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
38	38 Innledende studie forurenset grunn

39 39 Oppsummering av uttalelser til planprogram med forslagstillers kommentarer
40 40 Uttalelser til planprogram
41 41 Oppsummering av medvirkning
42 42 Kopi av datert kunngjøringsannonse og varslingsbrev
43 43 Naboliste og naoeiendommer
44 44 Vegetasjon Østre gravlund
45 01 g (Gebyrskjema elg.)

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:
Etterstadsletta 52, 0659 Oslo
Gnr. 237, Bnr. 17, andelsnr. 93 i BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260058

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
