PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

BISKOP JENS NILSSØNS GATE 19B
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

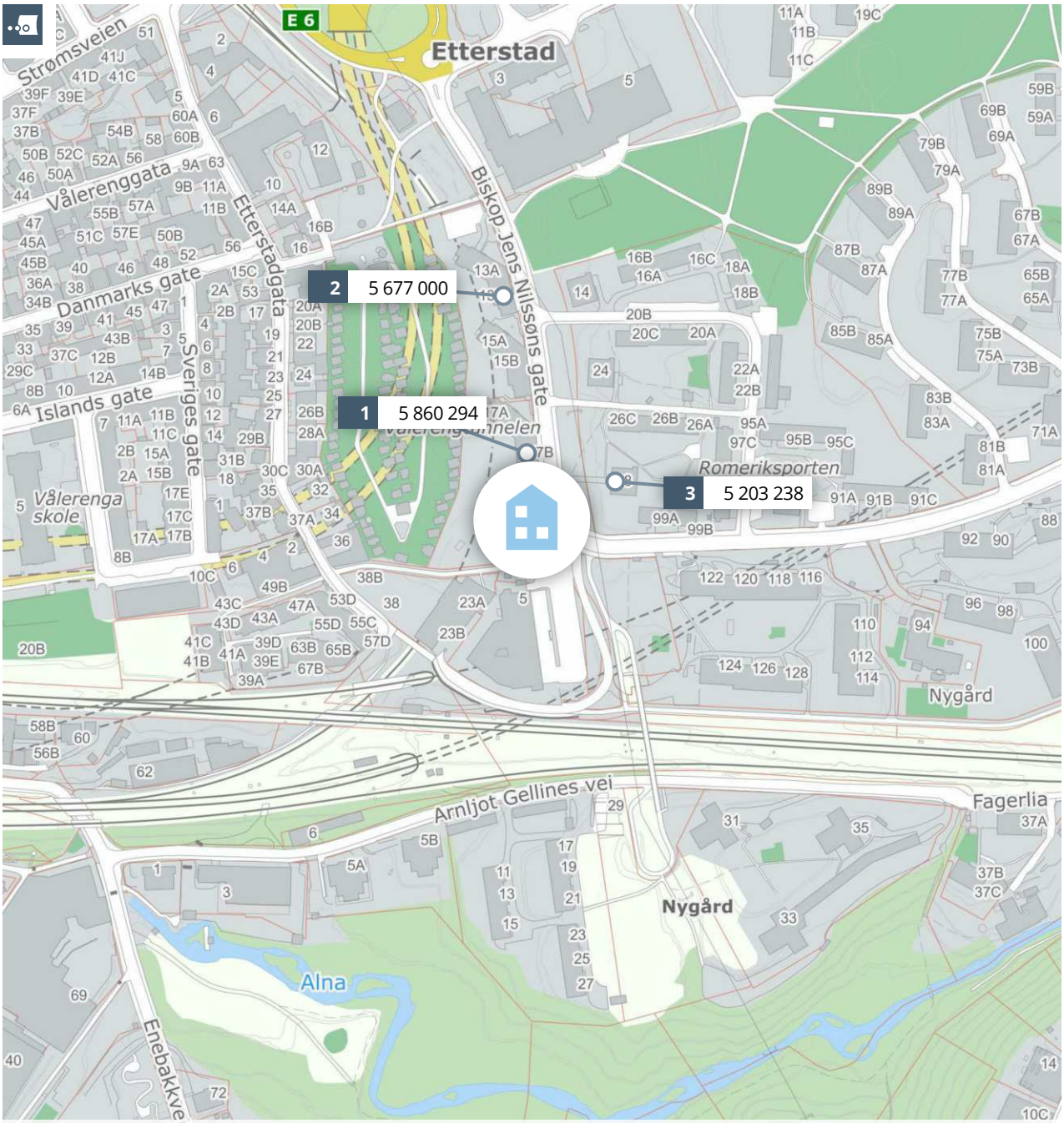
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BISKOP JENS NILSSØNS GATE 19 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 10.06.2025

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

Biskop Jens Nilssøns gate 19 B, 0659 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 2004

GNR 237 BNR 50 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRYNSENG

Verdivurdert til

5 300 000

472 000	5 772 000	115 440
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	9 220
Formue	12 700
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Biskop Jens Nilssøns gate 17 B 56 m²	2004	5. etg	1 sov	28.03.2025	4 950 000	**5 700 000**	160 294	5 860 294	**104 648**
2	Biskop Jens Nilssøns gate 13 B 59 m²	2004	6. etg	1 sov	13.05.2025	5 500 000	**5 675 000**	2 000	5 677 000	**96 220**
3	Biskop Jens Nilssøns gate 28 50 m²	1957	2. etg	2 sov	14.03.2025	4 950 000	**4 950 000**	253 238	5 203 238	**104 065**

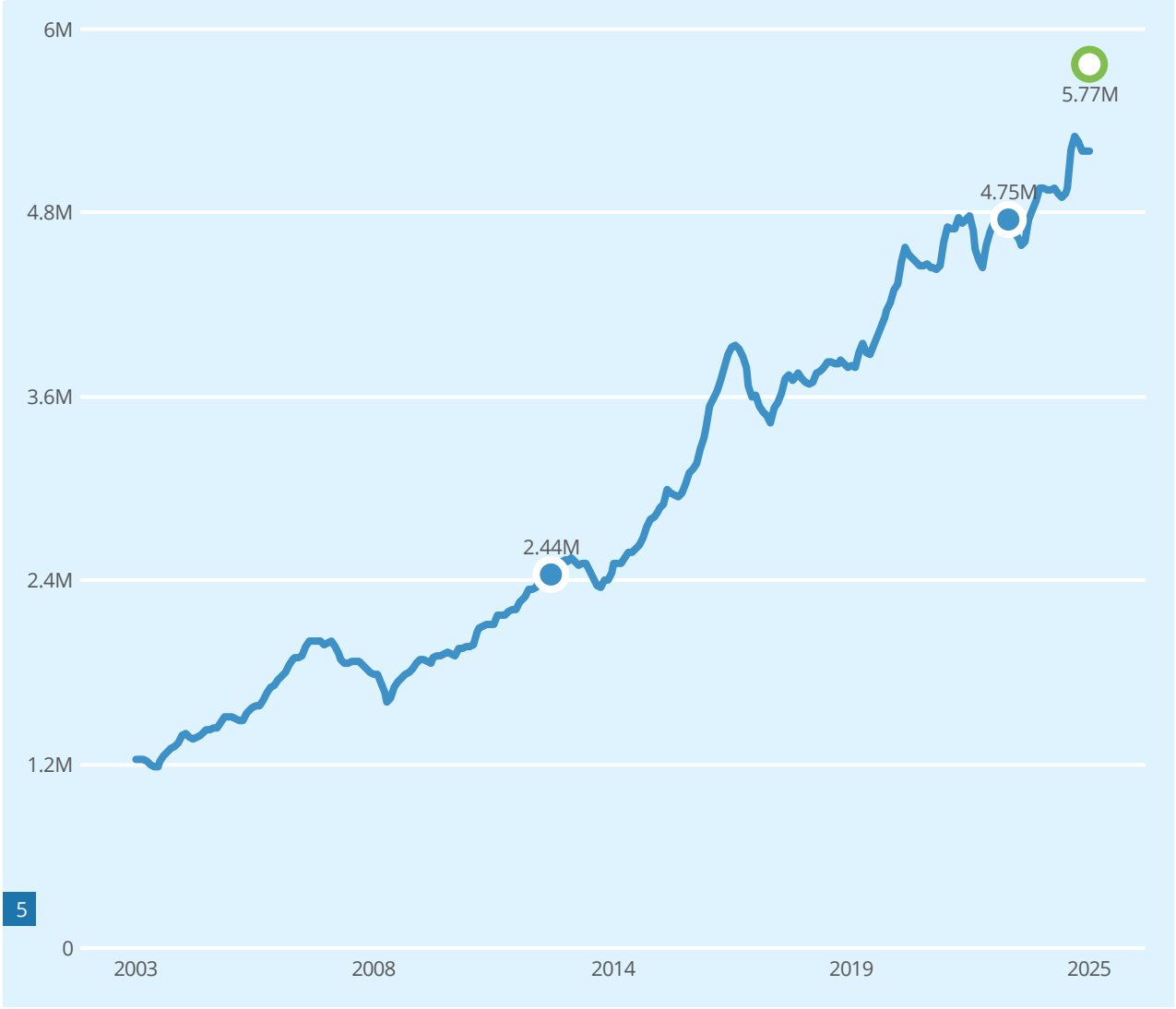
Strøken 2-roms med garasjeplass. Eksklusiv standard.

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 Garasje, anneks

2 Garasje, anneks

3

4 Blokk

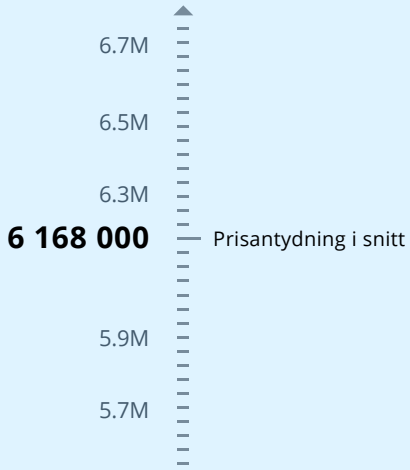
5 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.06.2023	06.07.2023	29.08.2023	3 800 000	4 200 000	553 000	4 753 000	6
17.10.2012	29.10.2012	29.11.2012	1 280 000	1 475 000	968 031	2 443 031	

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i BRYNSENG grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

19
dager

Leiligheter solgt i BRYNSENG grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

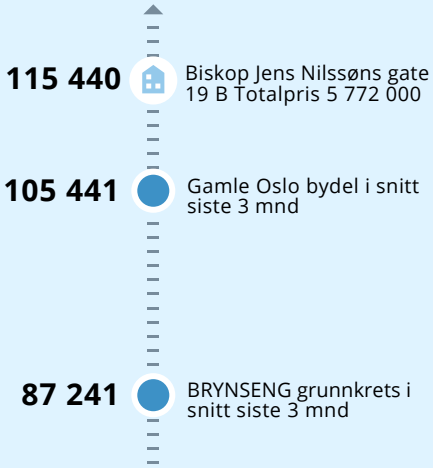


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet

Biskop Jens Nilssøns gate 19 B, 0659 OSLO

OSLO kommune

gnr. 237, bnr. 50

Andelsnummer 176

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2398 **Referansenummer:** HX1842

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

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
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet fra 2004 med sentral og attraktiv beliggenhet på Etterstad.

Parkeringsplass med El-bil lader i felles garasjeanlegg og heisadkomst mellom etasjene.

Boligen ligger i 5. etasje med flott utsikt og gode solforhold.

Overbygget vestvendt balkong på 7 m².

Leiligheten består av entrè/gang, bad/wc, stue/kjøkken, walk-in closet og soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 5 m².

Leiligheten er pusset opp og oppgradert i 2024-2025.

Boligen bærer preg av forsiktig bruk og fremstår som pen.

Oppvarming og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Elektriske varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

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

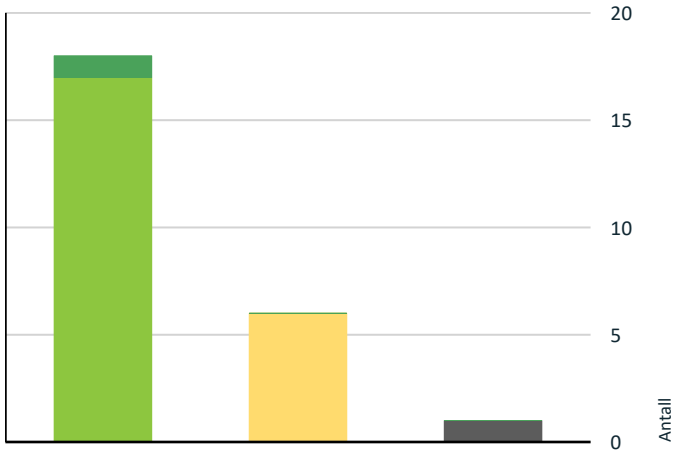
Leilighet

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

Planløsningen er noe endret ved at opprinnelig bod er tatt i bruk som walk-in closet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? 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

Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2004

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2004 over 6 etasjer og underjordisk gatasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er betong. Fasader er pusset og malt. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2004.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 40 dB.
Yale doorman appstyrt kodelås og digitalt dørkamera fra 2024.

Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2004.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt overbygget balkong på 7,3 m² med utgang fra stuen.
Gulv av kompositt terrassebord fra 2024.
Utelys og stikkontakter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på grunn av oppforet gulv. Tremmegulvet hindret tilgang til vurdering av eventuelt tettesjikt samt registrering og vurdering av fallforhold. Basert på alder er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på eventuell membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om endring av opprinnelig rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav men rekkverket er såpass lavt at tiltak bør påregnes.
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg basert på alder.
Utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1-stav eikeparkett og nye gulvlister fra 2025.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Det er opplyst om nymalte veggoverflater i 2024 og nymalt himling på soverommet i 2024.
Sparkling og maling av veggen i overgangen mellom soverom og walk-in closet var ikke ferdig men eier opplyser at det blir ferdigstilt før overtakelse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Eikefinerte trefyllingsdører og karmer med dempelister fra 2025.

TG 1 Innvendig solavskjerming

Elektrisk solavskjerming med fjernkontroll i stuevinduene.
Levert og montert av Kjells Markiser i 2024.

TG 1 Garderober

Garderobeskap med innredning i entrè og garderobeinnredning i walk-in closet fra 2024.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin fra byggeåret.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss i enkelte fuger og enkelte hull etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte hull etter tidligere oppheng er tettet med silikon og enkelte fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt fall på badegulvet og men noe svakt fall i dusjen og 20 mm høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Eventuelt lekkasjevann på badegulvet kan renne over dørterskelen og føre til fuktskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid ble oppnådd i 2019 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc med dempesete.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er opplyst om nytt sanitærutstyr og innredning i 2025 sett bort fra vegghengt wc som er fra byggeåret.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav. Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter. Underlimt Blanco kompositttvask og Blanco ett-greps blandebatteri med spylefunksjon. Det er opplyst om høytrykksporselen benkeplater og plater mellom benk og overskap. Philips Hue LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Nedfelt 80 cm Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kaffemaskin.
- Kjøl og frys.

Det er opplyst at alle hvitevarene er fra kvalitetsprodusenten Siemens.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert over himlingen på badet.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i walk-in closet.
Eier opplyser at filtre er skiftet jevnlig og at de leveres via Borettslaget.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Porttelefon

Porttelefonanlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er en radiator i stue/kjøkken og en på soverommet.
Fordelerskap for fjernvarmen er plassert over himlingen på badet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med 3 jordfeilautomater og 4 automatsikringer. Til sammen 7 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 50 A.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.
Det er installert smarthusstyring og Philips Hue belysning.
Mulighet for appstyring av oppvarming, hvitevarer og belysning.
Arbeidet er utført av eier selv som er elektriker/elektroingeniør og har tillatelse til å utføre El-arbeid på egen bolig.
Det er i tillegg opplyst at det foreligger Samsvarserklæring.

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.
   2004

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
    Nei

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

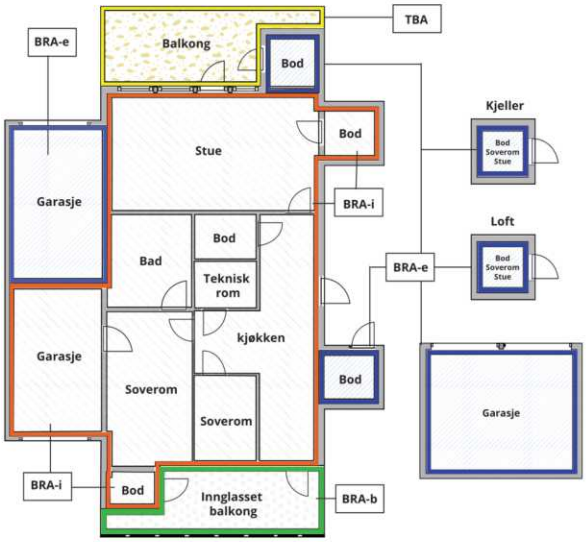
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	50			50	7
Kjeller		5		5	
SUM	**50**	**5**			**7**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Stue/kjøkken, Walk -in closet, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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 opprinnelig bod er tatt i bruk som walk-in closet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	50	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Erik Uran Stormo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	50		0	6088.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Biskop Jens Nilssøns gate 19 B. 0659 OSLO

Hjemmelshaver

Vålen Borettslag, Bane Nor Sf

Kommentar

Arealet er felles for hele Borettslaget som er fester av eiendommen.
Bortfester er Bane Nor.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VÅLEN BORETTSLAG	985225389		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Stormo Erik Uran

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

176

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Etterstad.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Felles festet tomt på 6089 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Parkeringsplass med El-bil lader i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2025	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.06.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	
3	05.06.2025	

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• 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.

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

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

PERSONVERN

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/HX1842

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250131

Selger 1 navn
Erik Uran Stormo

Gateadresse
Biskop Jens Nilssøns gate 19B

Poststed	Postnr
OSLO	0659

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250131

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er blitt satt inn nye dusjdører, speilskap og servant med skuff

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ved oppussing av kjøkken så ble rørlegger benyttet for påkobling av oppvaskemaskin og ny kjøkkenvask
Arbeid utført av	OLYMPUS VVS AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle stikkontakter, brytere, lys, varmestyring og somskjerming er blitt skiftet/oppgradert i 2024. Alle stikkontakter er blitt byttet til sort Elko pluss, Elko super eller elko Smart. i Tillegg er det satt inn flere stikkontakter på kjøkken i forbindelse med oppussingen av kjøkken og på soverom ved nattbord. Det er satt inn nedfelte stikkontakter i benkeplater og komfyrvakt. Stikk til hvitevarer er installert med Elko smart som kan styres med mobil og lese av forbruk. Alle brytere er blitt byttet til elko pluss. bryterne er tilkoblet en philps hue wall switch module, slik at lys kan styres med bryter eller mobil uavhengig av hverandre. Belysning: Satt inn nytt i alle rom i 2024, utenom baderom. Alt er nytt fra Philips Hue og kan styres med philips hue appen. Appen er meget brukervennlig og alle lys kan dimmes og settes i forskjellige moduser og farger. Varme: Varmekabel termostat på bad, termostat radiator stue og termostat radiator soverom er blitt byttet til smarttermostat som styres med app eller betjening på selve termostaten. solskjerming. elektrisk solskjerming som styres med fjernkontroll eller app Erklæring om elektrisk installasjon Selger bekrefter herved å ha utført den elektriske installasjonen i leiligheten i henhold til gjeldende forskrifter og normer. Selger er utdannet elektriker og elektroingeniør, og arbeidet er utført fagmessig og i tråd med gjeldene krav for NEK 400.
Arbeid utført av	N/A

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250131

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader kjøpt av selger i 2023 og installert i regi av borettslaget sin avtale med en elektroinstallatør

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Verandaen ble i 2024 oppgradert med nytt terassegulv i kompositt utført av Art jobbgruppen AS. Videre er det blitt byttet ut elko utestikk og ny philips vegglampe. Det er også satt opp 2stk pullert Philips hue lys.
Arbeid utført av	Art Jobbgruppen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250131

Tilleggskommentar

Det legges inn relevant dokumentasjon inn i boligmappa

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250131

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Uran Stormo	4573a2da4b614fab016e5 b3d843f5259a81c3233	05.06.2025 13:01:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250131

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

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

8564459 619/6024 03.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.06.2025.

Boligselskap:	619 Vålen Borettslag
Organisasjonsnr:	985.225.389
Andelseier:	Erik Uran Stormo
Leieobjektnr:	6024
Adresse:	Biskop Jens Nilssønsgt 19b, 0659 OSLO
Andelsnummer:	176
Borettsinnskudd:	kr 495.000,–
Hjemmeside:	www.vaalen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1280591.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- IN:
- Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med terminforfall 30.03 og 30.09 på borettslagets felleslån.
- ENERGIAVREGNING
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- GARASJE/PARKERING
- Borettslaget har 154 parkeringsplasser under bebyggelsen av nr 13 og 15 med adkomst fra nr 13. Utvendig gjesteparkeringsplass er etablert ved nr 13 i forbindelse med adkomsten til garasjeanlegget. Her er det også avsatt en egen plass for MC-parkering. Det er også muligheter for å installere uttak for

lading av El-Bil på parkeringsplassene i garasjen. All bestilling skal skje gjennom styret. Utleie av garasjeplass kan kun skje til beboere i Borettslaget.

- Der det selges leilighet med garasjeplass må OBOS v/forvaltningskonsulent få beskjed, slik at ny andelseier blir fakturert for plassen etter overtakelse. Kostnader til garasje kommer i tillegg til felleskostnadene opplyst i meglerbrev.
- Ved salg av garasjeplass skal denne ikke selges ut av laget.
- ANSVARLIG FOR BESTILLING AV NØKLER/SKILT
- Nøkler bestilles skriftlig hos Styret, nøkkelnummer, leilighetsnummer og telefonnummer påføres bestillingen og legges i styrets postkasse, eller sendes via e-post til valen@styrerommet.no. Skilt til ringeklokke og postkasse kan kjøpes hos R Nygaard, Bernt Akers gate 4. Skilt til ringeklokke må monteres av vaktmester. Skiltet legges i Styrets postkasse ved garasjeport.
- BOLIGSELSKAPETS HJEMMESIDE
- vibbo.no/valen
- INNKREVING EIENDOMSSKATT:
- I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- STYRET
- Styreleder og Styremedlemmers telefon finnes på oppslagstavlene i oppgangene. Styret har e-postadresse valen@styrerommet.no
- ANNET:
- Det anbefales at megler setter seg inn i siste godkjente årsberetning og boligsselskapets til en hver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.
- Eierskifteskjema strøm
- Ved salg av leiligheten eller eierskifte, må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på telefon 02021 eller internett www.los.no). Spørsmål utover dette rettes direkte LOS AS.
- Festetomt
- Borettslaget fester tomt av staten v/ Jernbaneverket og Rom Eiendommen (NSB BA).
- Vedlikeholdsansvar festekontrakt
- Etter sak på generalforsamling 2008 vedrørende vedlikehold av jernbanetunnel, her følger utdrag fra Styrets arbeid 2009 i årsberetning: "Vedlikeholdsansvaret som var beskrevet i festekontakten, hviler ikke lenger på våre skuldre. Konstruksjonen viser seg og være annerledes ov eventuelle uenigheter om vedlikehold av annet enn betonghvelvingen (som i praksis er vedlikeholdsfri) skal avklares mellom NSB og OBOS."

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS301-11481239 9	A	44.773.546,-	9 år 7 md.	4		Flyt	4,60%
* OBBK01-98207899542	A	228.853,-	5 md.	12		Flyt	6,05%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.991,– pr. md.

Herav:

A konto oppvarming	537,-
Tomteleie	384,-
Felleskostnader	2.802,-
Vedlikeholdsfond	150,-
Kapitalkost. lån 1 HUS301	5.118,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	262,-	23.541,-	12.700,-	552.672,-

Festetomt utgjør 60 620 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	HUS301-11481239 9	470.392,-	5.115,-
*	OBBK01-98207899542	1.029,-	209,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 472.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh tlf.22 86 58 04 ev. pr. e-post: marie.rygh@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anne Elin Vaaga Biskop Jens Nilssøns Gt13b, 659 OSLO, e-post: valen@styrerommet.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 619
VÅLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VÅLEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2025 kl. 18:00, Etterstad VGS, auditoriet.

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. Honorar valgkomite
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i VÅLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marie Rygh 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 Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

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. 0619 Vålen Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024-619.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

Sak 7

Honorar valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 3000 fordelt likt på valgkomiteens medlemmer.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 3000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hanaa Barki
- Sverre Colbjørnsen

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

- Mona Hartvigsen
- Tor Lunde Larsen

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

- Ferdinando Vicinanza
- Tor Høst

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

- Bekim Olomani

Vedlegg

1. Innstilling 619.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:

- Velges i møte

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

- Velges i møte

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I 2024 er det avholdt 11 styremøter og behandlet 19 nye saker, samt fulgt opp mange eldre saker fra året før.

Varamedlemmene har blitt innkalt til alle styremøtene.

En viktig del av styrets arbeid er å følge opp byggene våre og sørge for at nødvendig

tilsyn, utbedring og vedlikehold blir gjort. Kontakten med servicefirma og -leverandører er fordelt mellom styremedlemmene.

I 2024 har styret i hovedsak jobbet med følgende saker:

· Oppgradert nødlys i alle oppgangene.

· Fulgt opp og installert flere el-bil uttak i garasjen for beboere som ønsker det.

· Fortsatt arbeidet med å bytte alle lyskilder, der det i dag brukes lysstoffrør, til led lamper som gir lengre levetid og lavere strømforbruk

· Fulgt opp problematikk etter vannskader i 15A stigeledning inn i sjakt røk av, fulgt opp sak mot Andenæs Rør. Fortsetter med å vurdere eventuelle forebyggingstiltak i 2025.

· KONE har overtatt Starlift. Vi vurderer flere heis firmaer angående løpende heisproblemer som kan skje fremover. Heisene begynner å bli gamle, 20 år pluss.

· Gjenoppta utdeling av filter til beboere

· Individuell avregning av fjernvarme og strømavlesning, samt kontinuerlig forhandlinger med Techem angående fremtidig leasing avtale. Målere ble installert i 2010 og er moden for utbytting.

· Beskjæring av busker og trær på eiendommen

· Generell drift og vedlikehold av bygningsmassen. Har bytte en del vinduer pga feilbruk. Det viser seg vinduene ikke tåler å stå i åpen stilling ved regn og snø over lengre tid

· Fulgt opp grøntområdene, og plantet stauder i blomsterkassene i BJNGT.

· Fulgt opp prosjekt med Aker Lås, for å bytte ut nøkler med brikker til inngangsdører, garasjeport og søppelrom i borettslaget.

· Bytte 16 brannslokkings apparater i felles områdene. I 2024 hadde vi faktisk en bilbrann (bensinbil) i garasjen som heldigvis ble raskt slukket, men skapte mye røyk. Brannvarsling og røykdører i garasjen virker 100%.

· Malt noen oppganger i 13 og 15 kjeller område. Malt også rundt inngangen i garasjen for å få bedre lysforhold for kamera overvåkning, og det ble et penere inntrykk.

· OBOS Miljøfond, søkt og fått støtte til vannmåling oppgradering. (Techem)

· Reparert nedløpsrenner i oppgang 15a og 19a.

· Informert beboerne gjennom vår Facebook side, Vibbo og halvårlige beboerbrev.

· Styret har inngått en avtale med KBS om service og reparasjoner av balansert ventilasjons aggregatene som vi all har i våre leiligheter.

Borettslagets bygningsmasse er i generelt god stand, men vi ser at det stadig er behov for utskiftinger og oppgradering av komponenter som er utslitt. Det kommer også nye tekniske løsninger som vil gi både

økonomiske besparelser og bedre stabilitet. Behovet for tett oppfølging er viktig for at standarden på boligmassen skal være av god kvalitet til beste for alle beboerne.

Service på alle tekniske anlegg er gjennomført av firma som borettslaget har kontrakt med.

En stor del av Styrets arbeid er å følge opp kontrakter og leverandøravtaler.

Styret har vedtatt følgende satsningsområder i 2025

- Vedlikehold av garasjeanlegget

- Oppfølging av grøntområdene og vanningsanlegg

- OBOS Miljøfond, videre benyttelse av årlige midler fra OBOS.

- Vedlikehold av innvendige fellesområder

- øke det mnd bidrag til vedlikeholds fondet, må bygge opp en større buffer for heis bytte på sikt.

Styret

Styreleder og Styremedlemmers telefonnummer finnes på oppslagstavlene i oppgangene og på Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de

tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har 154 parkeringsplasser under bebyggelsen av nr 13 og 15 med adkomst fra nr 13. Utvendig gjesteparkeringsplass er etablert ved nr 13 i forbindelse med adkomsten til garasjeanlegget, her er det også avsatt en egen plass for MC-parkering. Det er også muligheter for å installere uttak for lading av El-Bil på parkeringsplassene i garasjen. All bestilling skal skje gjennom styret og Lefdal er firmaet vi i dag har avtale med angående dette. Utleie av garasjeplass kan kun skje til beboere i Borettslaget.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles skriftlig hos Styret, nøkkelnummer, leilighetsnummer og telefonnummer påføres bestillingen og legges i styrets postkasse, eller sendes via e-post til valen@styrerommet.no. Skilt til ringeklokke og postkasse kan kjøpes hos R Nygaard, Bernt Akers gate 4. Skilt til ringeklokke i oppgang 19, må bestilles via Styret/ Aker Lås og alle skilt i alle oppganger må monteres av vaktmester. Skiltet legges i Styrets postkasse ved garasjeport med navn og leilighetsnr. og oppgang og hva det står på ringeklokka før skiltet settes opp. Se også Vibbo.

Nytt låssystem/brikker

Låsbrikke til inngangsdøren bestilles gjennom styret. Send en Vibbo melding til Styret med opplysninger om oppgang, leilighetsnummer (det som står på postkassen), navn og telefon nr hvor du kan nås.
Pris pr låsbrikke er NOK 220,- inkl. Mva. (2025 pris). Brikken kan hentes kostnadsfritt hos Aker Lås as i Brobekkveien 105, eller fås tilsendt rekommandert mot et tillegg på NOK 257,50
Låsbrikke kan også bestilles som en app til smarttelefon. Last ned og registrer deg i appen JustIN Mobile. Send en melding via Vibbo til styret med bestilling og oppgi ditt telefonnr. Aktiveringskode vil bli tilsendt i appen etter noen dager.App koster 220,- for 1 år.

Renhold

Borettslaget har avtale om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med

polisenummer 1280591. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen

dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og

lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. april og 1. oktober** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med

felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Vålen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Vålen Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På

www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Internett
NextGenTel er borettslagets leverandør av internett. Har du spørsmål så kontakt NextGenTel sin kundetjeneste på telefon 21 49 55 89, eller se på deres hjemmeside www.nextgentel.no.

Kabel-TV

RiksTV er borettslagets leverandør av TV- signaler. Har du spørsmål så kontakt RiksTV sin kundetjeneste på telefon 21 01 02 10, eller se på deres hjemmeside www.rikstv.no. Vær obs på at TV-signalene går via fiber og internett, og dette kan være årsaken til manglende TV-signaler i boligen. Sjekk derfor alltid internettforbindelsen før RiksTV kontaktes.

Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført
2024 Bytting av nødlys i henhold til nye brannforskrifter

2023 Maling av vinduer i toppetasjene

2022 Installering av nytt låssystem fra Aker Lås med brikker til utgangsdør, søppelbod og garasjeport.

2022 Byttet til LED lys i alle oppganger og fellesområder
2021 Vedlikeholdsspyling av rør i den enkelte leilighet og tømming av Sandfang.

2021 Installasjon av fiber til alle leiligheter fullført

2020 Maling av murfasade og de fleste vinduer
2019 Installert strømmålere med automatisk avlesning til samtlige leiligheter, samt fellesområdene
2018 Ingen større vedlikeholdsoppgaver utført

2017 Utskifting av varmekabel i nedkjøring til garasjeanlegg

2017 Bygget ut det elektriske anlegget i garasjen slik at det er kapasitet for lading av El-bil på alle garasjeplasser.

2016 Installert rensesystem for vannet som sirkulerer i radiatorene. «Enwamatic»

2016 Utskifting av dører til søplerommene i 13, 15 og 17.

2015 Innstallering av muligheter for El-Bil uttak i garasjen

2015 Gjennomgang av Brannsikkerheten

2014 Brann- og støyisolering av søplerommene

2013 Maling av treverk på fasade og vinduer

2010 Energimåling

2009 Vedlikeholdsplan Utarbeidet vedlikeholdsplan for 5 år til

Til generalforsamlingen i Vålen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VÅLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 985 225 389, KUNDENR. 619

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 029 045**	**423 258**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 741 252	6 599 774
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-4 183 236	-4 358 372
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-100 000	-1 874 542
Innsk. øremerk. bankkto		-367 671	-361 271
Uttak øremerk. bankkto		0	640 000
Fradrag for oppgradering uteplass		0	-39 802
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**90 345**	**605 787**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 119 391**	**1 029 045**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 168 137	3 041 476
Kortsiktig gjeld	-2 048 746	-2 012 431
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 119 391**	**1 029 045**

VÅLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 985 225 389, KUNDENR. 619

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 938 586	5 538 873	5 738 616	5 738 616
Innkrevde felleskostnader	2	8 932 798	8 060 045	8 760 384	9 383 781
Ladeinntekter EL-bil		48 650	0	0	0
Andre inntekter	3	25 240	343 353	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 945 274**	**13 942 271**	**14 519 000**	**15 142 397**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 564	-36 378	-36 378	-40 000
Styrehonorar	5	-271 000	-258 000	-271 000	-280 000
Revisjonshonorar	6	-12 875	-12 875	-17 000	-18 000
Andre honorarer		-2 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-238 570	-226 560	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-64 101	-38 747	-50 000	-50 000
Kontingenter		-37 600	-37 600	-37 600	-38 000
Drift og vedlikehold	8	-1 769 535	-1 389 840	-1 680 000	-1 469 000
Forsikringer		-498 444	-442 138	-490 000	-588 000
Festeavgift		-1 349 828	-1 349 828	-1 350 000	-1 750 000
Kommunale avgifter	9	-1 777 871	-1 712 048	-1 720 000	-1 965 200
Ladekostnader EL-bil		-300	0	0	0
Energi/fyring		-184 468	-305 898	-550 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 109 509	-1 023 606	-1 075 000	-1 118 000
Andre driftskostnader	10	-693 176	-683 267	-712 500	-705 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 048 340**	**-7 516 785**	**-8 229 478**	**-8 723 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 896 934**	**6 425 486**	**6 289 522**	**6 419 197**
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	1 874 542	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 996 934**	**8 300 028**	**6 289 522**	**6 419 197**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 345	33 516	0	0
Finanskostnader	12	-2 314 027	-1 733 770	-1 989 000	-2 227 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 255 682**	**-1 700 254**	**-1 989 000**	**-2 227 000**
ÅRSRESULTAT		**4 741 252**	**6 599 774**	**4 300 522**	**4 192 197**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 741 252	6 599 774		

VÅLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 985 225 389, KUNDENR. 619

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	375 441 700	375 441 700
Andre varige driftsmidler	14	150 001	150 001
Øremerkede bankinnskudd	15	1 042 887	635 154
SUM ANLEGGSMIDLER		**376 634 588**	**376 226 855**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	-3 005
Forskuddsbetalte kostnader		94 877	93 394
Andre kortsiktige fordringer		0	17 185
Driftskonto OBOS-banken		2 512 965	2 330 664
Sparekonto OBOS-banken		560 296	603 238
SUM OMLØPSMIDLER		**3 168 137**	**3 041 476**
SUM EIENDELER		**379 802 725**	**379 268 331**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 188 * 100		18 800	18 800
Annen egenkapital	16	216 527 238	211 785 986
SUM EGENKAPITAL		**216 546 038**	**211 804 786**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	48 002 875	52 286 111
Borettsinnskudd	18	113 125 700	113 125 700
Annen langsiktig gjeld	19	79 365	39 303
SUM LANGSIKTIG GJELD		**161 207 940**	**165 451 114**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		466 441	491 474
Påløpte renter		570 466	491 754
Påløpte avdrag		925 112	970 334
Energiavregning	20	82 396	0
Annen kortsiktig gjeld	21	4 331	58 869
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 048 746**	**2 012 431**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**379 802 725**	**379 268 331**
Pantstillelse	22	377 664 500	377 664 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03..2025
Styret i Vålen Borettslag

Bjørn Riise/s/ Bekim Olomani/s/ Ferdinando Vicinanza/s/

Rune Walczyk/s/ Anne Elin Vaaga/s/

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 805 740
Tomteleie	1 200 300
Garasjeleie	413 364
Vedlikeholdsfond	338 400
Eiendomsskatt	121 052
Diverse	59 270
Kapitalkostnader på IN-lån	5 938 584
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2
Overført til kapitalkostnader	-5 938 586
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 938 126**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-5 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 932 798**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon, forsikring	25 240
SUM ANDRE INNTEKTER	**25 240**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 564
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 564**

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 271 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 810, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-39 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 101
SUM KONSULENTHONORAR	**-64 101**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-199 829
Drift/vedlikehold VVS	-211 591
Drift/vedlikehold elektro	-543 309
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 117
Drift/vedlikehold heisanlegg	-380 462
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-108 761
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 276
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 935
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-10 161
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 769 535**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-121 159
Vann- og avløpsavgift	-1 294 684
Renovasjonsavgift	-362 029
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 777 871**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 015
Container	-31 427
Verktøy og redskaper	-900
Driftsmateriell	-4 140
Lyspærer og sikringer	-6 425
Vaktmestertjenester	-223 754
Renhold ved firmaer	-283 569
Snørydding	-53 081
Andre fremmede tjenester	-51 818
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 810
Andre kontorkostnader	-611
Kontingenter	-9 400
Bank- og kortgebyr	-2 978
Velferdskostnader	-13 249
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-693 176**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 816
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 529
SUM FINANSINNTEKTER	**58 345**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-2 268 115
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-45 761
Renter på leverandørgjeld	-151
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 314 027**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris 2005	375 165 000
Tilgang 2017	236 898
Tilgang 2023	39 802
SUM BYGNINGER	**375 441 700**

Tomten er festet av Jernbaneverket og Rom Eiendom AS i 99 år fra 2002 til 2101.
Gnr.237/bnr.49 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2006	22 488	
Avskrevet tidligere	-22 487	
		1
Styrerom		
Kostpris	150 000	
		150 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**150 001**

NOTE: 15
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	166 264 702
Egenkapital fra IN tidligere	134 542 268
Egenkapital fra IN 2024	100 000
Reduksjon EK fra IN	-84 379 732
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**216 527 238**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2020	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 535 199	
Nedbetalt i år	512 766	
		-452 035
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,677%. Løpetiden er 30,5 år til 2035.		
Opprinnelig 2005	-262 020 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	76 156 922	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 670 470	
Nedbetalt tidligere, IN	134 542 268	
Nedbetalt i år, IN	100 000	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-47 550 840

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-48 002 875**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-113 125 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-113 125 700**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-79 365
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-79 365**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) jan-des	-1 963 158
SUM INNTEKTER	**-1 963 158**

KOSTNADER

Techem	155 872
Fjernvarme	1 724 890
SUM KOSTNADER	**1 880 762**

SUM ENERGIAVREGNING	**-82 396**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN	-4 296
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 331**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	113 125 700
Pantelån	48 002 875
Påløpte avdrag	925 112
Beregnede IN-forpliktelser	50 262 536
TOTALT	**212 316 223**

Bygninger	375 441 700
TOTALT	**375 441 700**

Innstilling fra valgkomitéen:

Valg til styret for Vålen borettslag på årsmøtet 2025

Styremedlem for 2 år:

Sverre Colbjørnsen BJN 15

Hanaa Barki, BJN 13

Varamedlem for 1 år:

Mona Hartvigsen BJN 15

Tor Lunde Larsen BJN 13

Valgkomité for 1 år:

Tor Høst BJN 19

Ferdinando Vicinanza BJN 15

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 619 **Selskapsnavn:** VÅLEN BORETTSLAG

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 VÅLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 985225389
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Etterstad VGS, auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 Rygh 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.**

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 Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Joar Strand som protokollvitne**

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 280 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Honorar valgkomite

Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 3000 fordelt likt på valgkomiteens medlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 3000
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hanaa Barki
Sverre Colbjørnsen

Følgende stilte til valg:
Hanaa Barki
Sverre Colbjørnsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mona Hartvigsen
Tor Lunde Larsen

Følgende stilte til valg:
Mona Hartvigsen
Tor Lunde Larsen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Tor Høst
Ferdinando Vicinanza

Følgende stilte til valg:
Tor Høst
Ferdinando Vicinanza

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Bekim Olomani

Følgende stilte til valg:
Bekim Olomani

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:
Bjørn Riise

Følgende stilte til valg:
Bjørn Riise

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Elin Vaaga

Følgende stilte til valg:
Anne Elin Vaaga

Vedtekter

for Vålen borettslag org nr 985 225 389

vedtatt på ordinær generalforsamling den 27. april 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 29.04.2013.
Endret på ordinær generalforsamling 26.04.2016.
Endret på ordinær generalforsamling 25.04.2019.
Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Vålen 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) Borettslaget 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 kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

(5) En kreditor kan eie 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 én 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 pkt 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 husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Salg av garasjeplasser
(1) Garasjeplassene bør følge leiligheten.

(2) Evnt. salg/overdragelse av garasjeplass kan kun skje internt i borettslaget. Alle formaliteter vedr. salg skal ivaretas av forretningsfører.

3) En andel kan ikke eie flere enn 2 garasjer.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd 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.

(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 bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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.

(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.

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 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 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.

(4) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av minst tre medlemmer. Valgkomiteens mandat er å innstille styreleder og styremedlemmer i forkant av generalforsamling. Funksjonstiden for valgkomiteen er ett år. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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 pkt. 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.

HUSORDENSREGLER

FOR VÅLEN BORETTSLAG

VEDTATT PÅ

STYREMØTE DEN 22. OKTOBER 2003

ENDRET

PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 26. APRIL 2005

HUSORDENSREGLER FOR VÅLEN BORETTSLAG

Av 22.10.2003, endret på ekstraordinær generalforsamling 26.04.2005

Vålen borettslag er et andelslag hvor andelseierne i felleskap eier borettslagets bygninger. Tomten som bygningene er oppført på er festet fra Jernbaneverket.

Andelseierne er felles ansvarlig for at eiendommen og bygningene til enhver tid holder god stand og at borettslaget framstår som en positiv faktor i nærmiljøet. Det forventes at den enkelte andelshaver bidrar på en aktiv måte, slik at alle opplever ro orden og trygghet i sitt boforhold.

For å sikre dette ble følgende husordensregler vedtatt på Ekstraordinær Generalforsamling 26.04.2005.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal være alminnelig ro i tidsrommet 22:00 – 08:00 mandag – fredag og mellom klokken 24:00 og 10:00 på lørdag og søndag, samt på helligdager.

Hamring, boring og annet arbeide som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Borettslaget har inngått avtale med et vaktselskap om bomiljøvakt som kan tilkalles ved husbråk eller dersom man observerer annen uønsket aktivitet.

§ 3 Bruk av uteområdene

Boliger som ligger på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Utendørs beplantning og gjerder/levegger må ikke settes opp uten samtykke fra styret og etter retningslinjer som er teknisk akseptable.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. Disse fellesarealene må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

Opparbeidede gangveier/fortau skal benyttes til alminnelig ferdsel. Plener og beplantede områder skal ikke benyttes som snarveier internt i borettslaget eller til Vålerenga.

Sykling på borettslagets grøntområder er forbudt.

§ 4 Lekeplasser

Vis aktsomhet ved bruk av lekeplassene. Feil og mangler på lekeapparatene meldes til styret. Styret skal umiddelbart stenge lekeplassen dersom feilen er så alvorlig at den kan representere fare for liv og helse.

Borettslagets lekeplasser skal kun benyttes av borettslagets egne barn og barn til besøkende. Uvedkommende kan bortvises fra lekeplassene.

Fotballsparking er ikke tillatt på borettslagets område.

§ 5 Lufting og tørking av tøy
Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og private uteplasser så sant det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu. Renhold av balkong må skje på en måte som ikke skaper ulemper for naboene under.

§ 6 Grilling
Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, private uteplasser og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger og private uteplasser.

§ 7 Blomsterkasser
Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongrekkverket for å unngå at de kan falle ned og skade personer som oppholder seg på de private uteområdene. Vanning av blomster må skje på en måte som ikke er til sjenanse for underliggende leiligheter.

§ 8 Utvendige persienner, markiser og avskjerming
Markiser tillates kun montert for solavskjerming på balkong. Markiser, persienner og utvendig avskjerming tillates oppsatt etter retningslinjer fra styret.

§ 9 Flaggholdere og flagging
Ved montering av flaggholder er det viktig å huske på at balkongplatene er av galvanisert stål, det er derfor viktig at flaggholdere monteres på en slik måte at det ikke medfører framtidige rustproblemer.

Vis hensyn ved privat flagging

§ 10 Kjøring og parkering
Boligområdet er planlagt bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store, tunge kolli. Bevegelseshemmede har rett til å bli kjørt fram til inngangsdørene.

Parkering skal skje på anviste plasser i parkeringshuset. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av bil, tilhenger, motorsykkel/moped eller sykkel og under forutsetning av at man holder seg innenfor avmerket område.
Dersom plassen brukes til å lagre andre ting/eiendeler kan styret fjerne disse for andelseiers risiko og regning. Andelseier kan leie bort parkeringsplassen sin internt i borettslaget.

Det er forbudt å parkere motorkjøretøy (også moped/scooter og motorsykler) foran inngangspartiene, på sykkelparkeringen og på fortau og gangveier.

Borettslaget har 19 utendørs parkeringsplasser for gjester. Gjesteparkeringsplassen er plassert ved Biskop Jens Nilssønsgate 13.

§ 11 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at dyrets eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsen som gjelder for å holde dyr. Dyr skal alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område.
2. Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets eiendom.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettige klager over at dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 12 Antenner
Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 13 Søppel
Det er et søppelrom i hver blokk. I søppelrommet er det beholdere for husholdningsavfall og beholdere for papir/papp. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det legges i avfallsbeholderen. Større pappesker må deles opp/presses flate før de legges i beholderen. Det må ikke settes avfall utenfor søppelbeholderne.

Glass - og metallemballasje må andelseierne deponere i de kommunale returpunktene.

Spesialavfall må andelseierne selv levere til godkjent miljøstasjon.

Annet avfall, f. eks møbler, elektrisk/elektronisk utstyr, må andelseier selv sørge for å transportere bort. Slikt avfall kan leveres gratis på renholdsverkets anlegg på Brobekk og Grønmo.

§ 14 Fellesarealer
Renhold av fellesarealer utføres av et innleid renholdsfirma.

Trapperommene er rømningsveier i tilfelle brann og skal derfor til enhver tid holdes fri for gjenstander. Sykler plasseres enten i utendørs sykkelstativ eller i andelseierens kjellerbod/parkeringsplass i parkeringshuset. Ski og annet sportsutstyr må enten oppbevares inne i leilighetene eller i andelseiers kjellerbod.

Fellesareal i kjeller og trapperom må ikke benyttes til lagring av andelseiernes eiendeler, hensetting av søppel etc. Styret har gitt vaktmester fullmakt til uten varsel å fjerne ulovlig hensatte gjenstander for andelseiers risiko og regning.

Entrédørene bør ha navneskilt. Skilt til postkasser og ringeklokker blir bestilt gjennom styret.

§ 15 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	Strømsveien 57	Saksnummer 200104768
Arbeidets og bygningens art		Innlevert
Tiltakshaver		
Ansvarlig søker		

		16		31		46		61		76		91							
		17		32		47		62		77		92							
		18		33		48		63		78		93							
		19		34		49		64		79		94							
		20		35		50		65		80		95							
		21		36		51		66		81		96							
		22		37		52		67		82		97							
		23		38		53		68		83		98							
		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

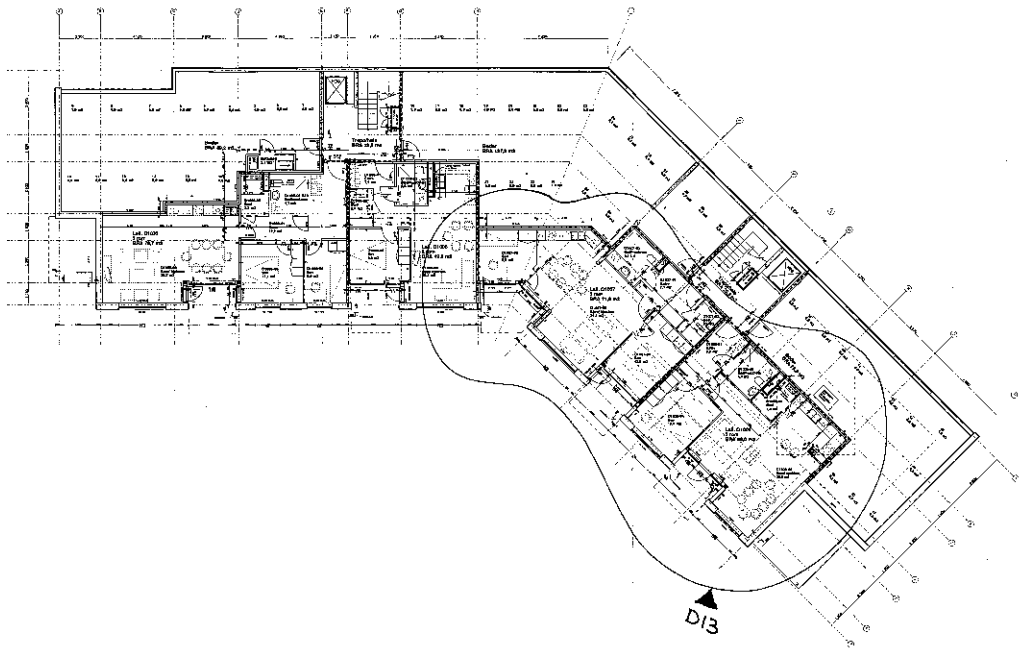
App. 07112 - 01 Igangs. 19 06 02 Tatt i bruk: 1

Dlg. byggelinje

Godkj. 07112 - 01 Igangs. 19 06 02 Tatt i bruk: 1

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

E-2



EI 60
EI 30
Nedforet himling/ innkassing ventilasjon

10

A G1.40 | D13

PLAN UNDERETASJE - HUS D

ØVRE VÅLERENGA FELT 03

SØKNAD OM ENDRING AV RAMMETILLATELSE

A1 1:100/A3 1:200

19.05.01

440093

02005

SKANSKA

OBOS

ARKITEKTSKAP

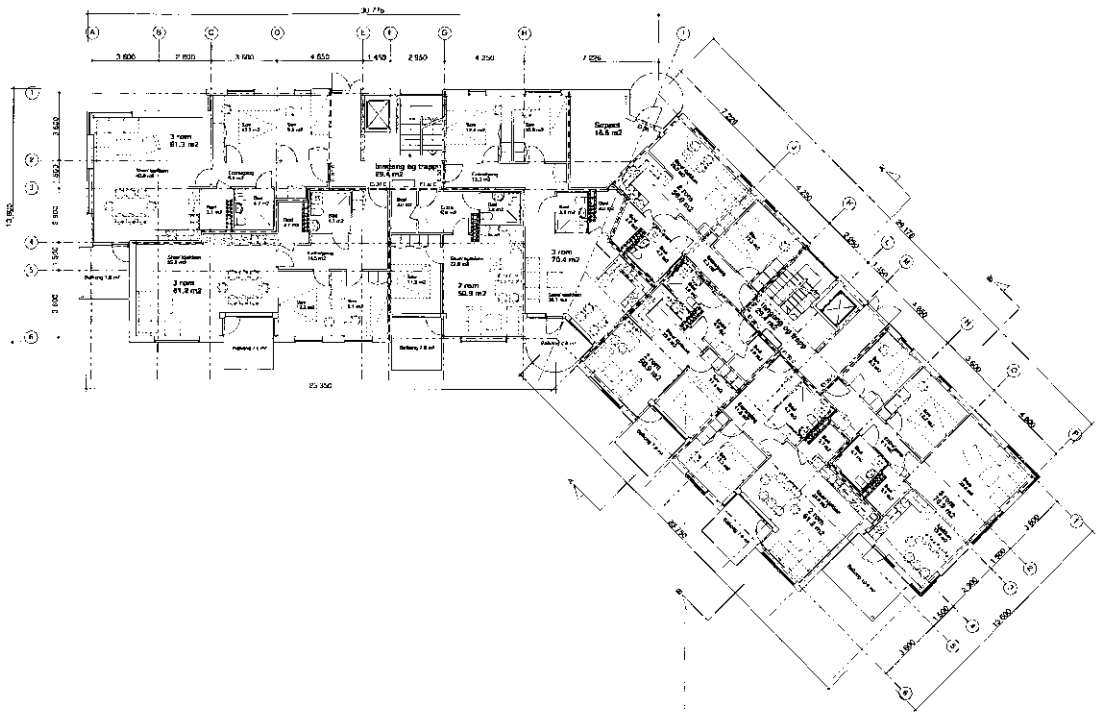
FC

IR

AA

PLAN UNDERETASJE - HUS D

A 11.00 | D13



EI 60
EI 30

A 01.41

PLAN 1 - HUS D

VÅLERENGA FELT O3

SØKNAD OM
RAMMEFTILLATELSE

OBOS
SELMER
SKANSKA

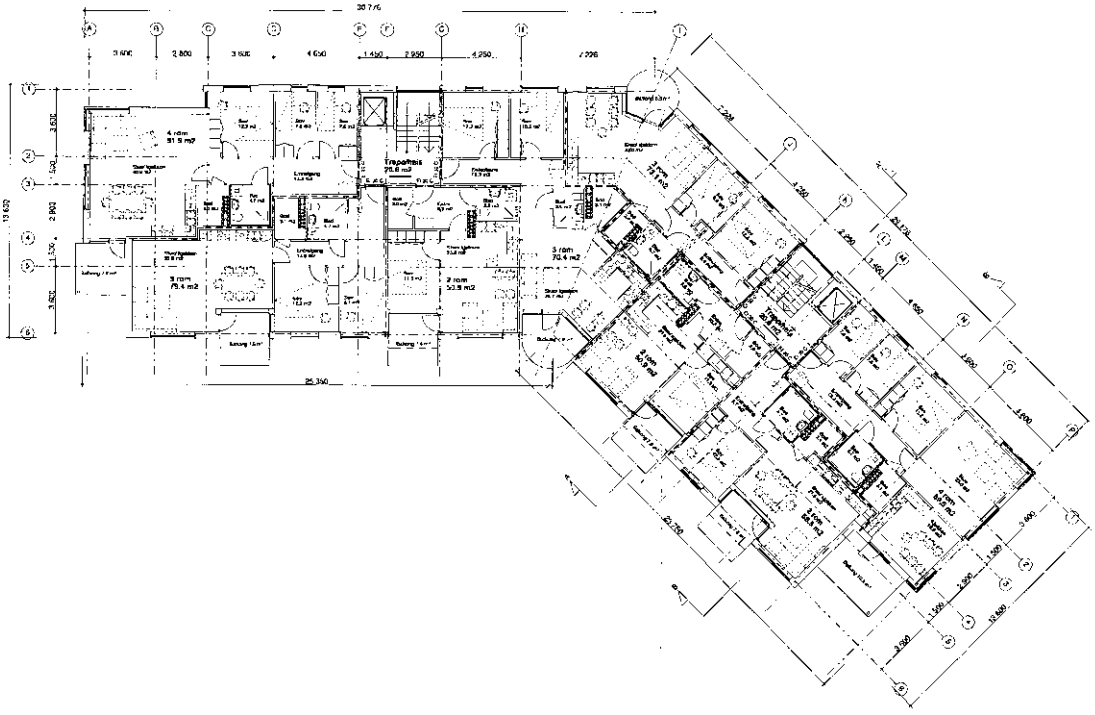
ARKITEKTSKAP

PLAN 1 HUS D

A 01.41

EI 60

EI 30



A 01.46

PLAN 2 - 5 - HUS D

VÅLERENGA FELT 03

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

OBOS

SELMER

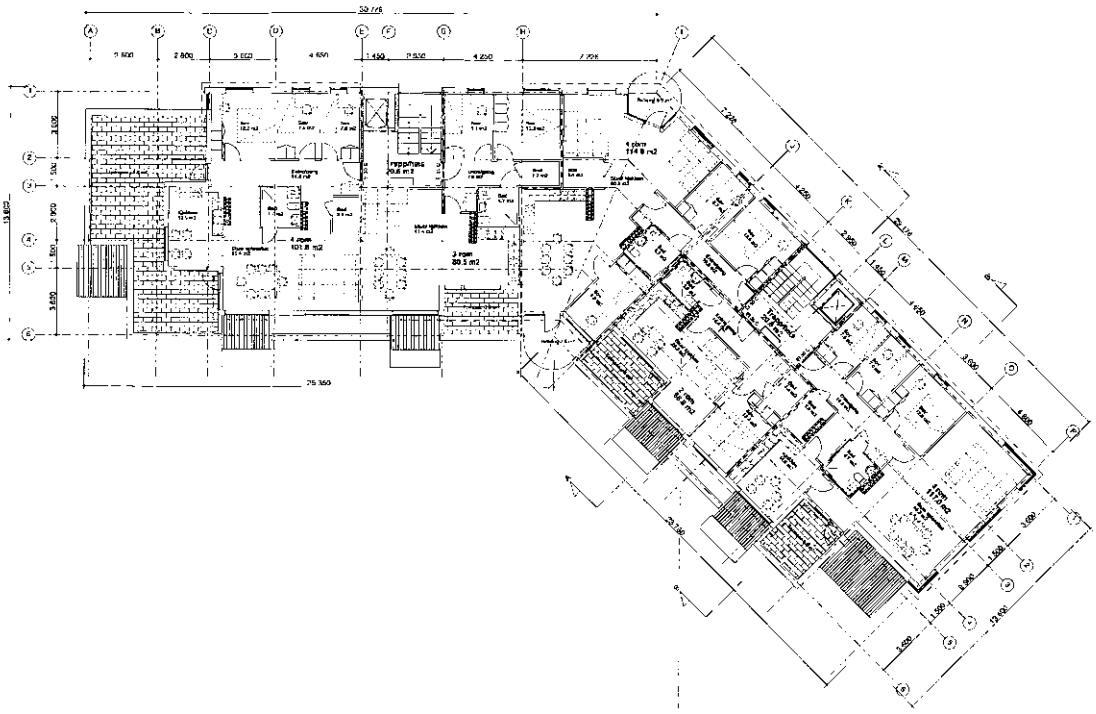
SKANSKA

ARKITEKTSKJ

PLAN 2 - 5 -

A 01.46

EI 60
EI 30



A 01.46

PLAN 6 - HUS D

VÅLERENGA FELT 03

SØKNAD OM
RAMMETILLATELSE

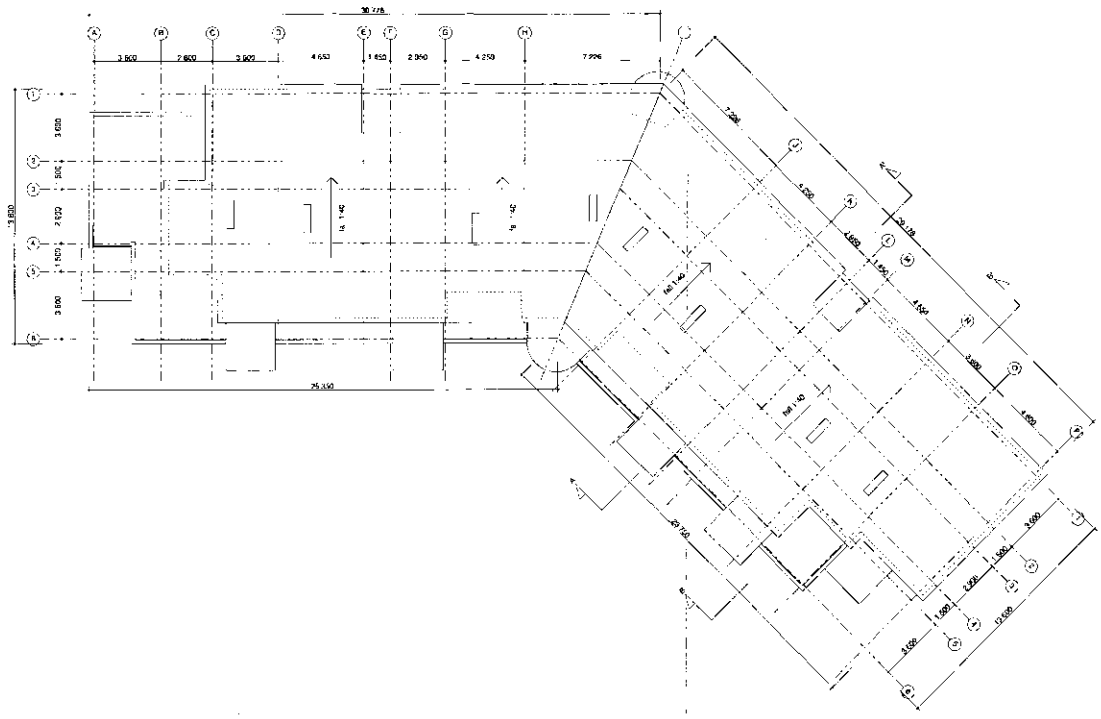
OBOS

SELMER
SKANSKA

ARKITEKTSKAP

PLAN 6 - HUS D

A 01.46



A 01.47

TAKPLAN - HUS D

VÅLERENGA FELT O3

SØKNAD OM
RAMMEFTILLATELSE

OBOS

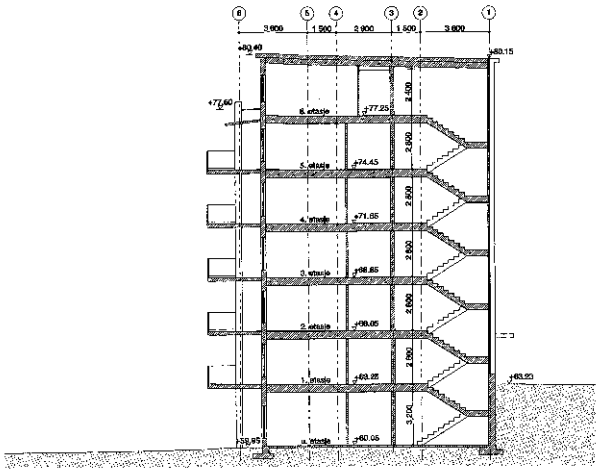
SELMER

SKANSKA

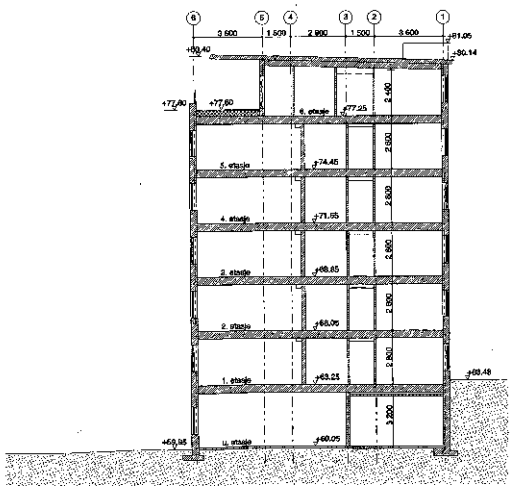
ARKITEKTSKAP

TAKPLAN HUS D

A 01.47



SNITT AA' GJENNOM TRAPPEROM



SNITT BB'

9

TEGN NR	A 02.40 rev. A	TEGN. endr.	A
TITTEL	SNITT AA' OG BB' - HUS D		
A	Endret gesimshøyde	18.10.01	
REV. INDEX	BESKRIVELSE	REV. DATO	TEGNER / KONTROLLERT / GODKJENT

VÅLERENGA FELT O3

HUS A HUS B HUS C HUS D

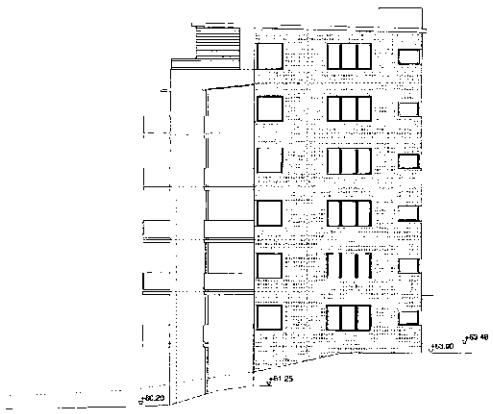
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TILTAKSHAVER	OBOS Nye Hjem	MÅLESTOKK	A1 1:100 / A3 1:200
TEKNISK ANSVARLIG	SELMER / SKANSKA	DATO FOR REV.	18.05.01
PROSJEKTERENDE	ARKITEKTSKAP	PROS. NR. OPPDRAGSNR.	00099
TITTEL	SNITT AA' OG BB' - HUS D	TEGN AV	IR
		KONTROLL.	STH
TEGN NR	A 02.40 rev. A	GODKJENT	A3
		REV. FORM	D07



SE TEGNING 11

FASADE VEST



FASADE SYD

A 03.40

FASADE VEST OG SYD HUS D

VÅLERENGA FELT O3

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

0605

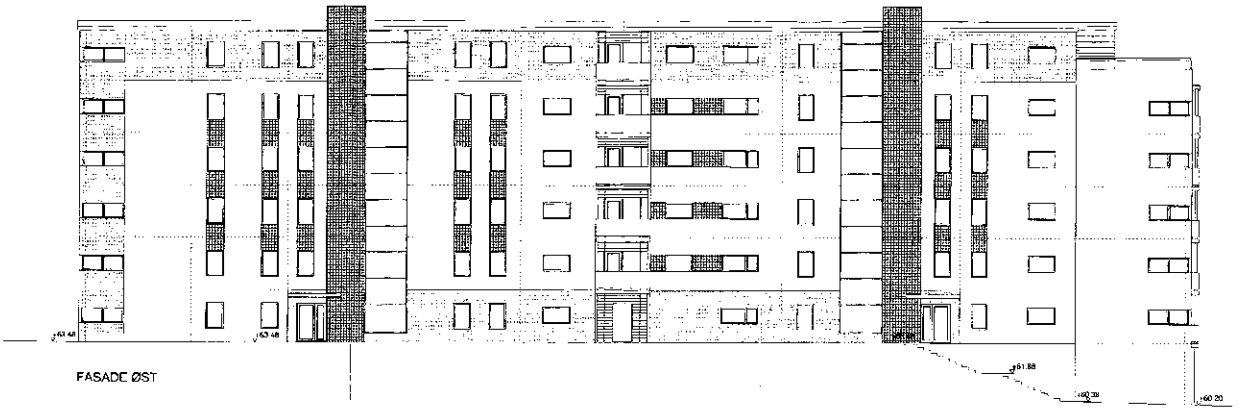
SELMER

SKANSKA

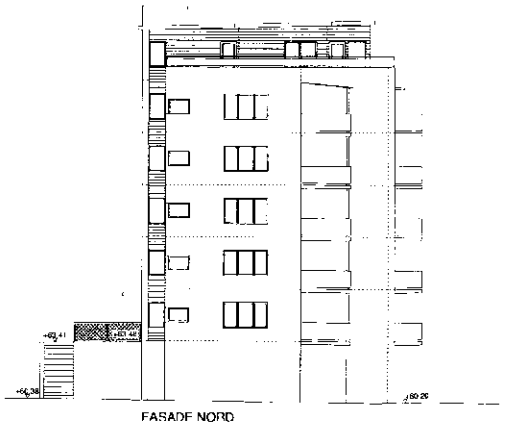
ARKITEKTSKAP

FASADE VEST OG SYD HUS D

A 03.40



FASADE ØST



FASADE NORD

A 03.41

FASADE ØST OG NORD HUS D

VÅLERENGA FELT O3

SØKNAD OM
RAMMETILLATELSE

OBOS

SELMER

SKANSKA

ARKITEKTSKAP

FASADE ØST OG NORD HUS D

A 03.41

D09

E-3



FASADE VEST

EI 60
EI 30
Nedlonet himling/
innkassing ventilasjon

11

A 03.40 | D10

FASADE VEST- HUS D

ØVRE VÅLERENGA FELT O3

SØKNAD OM ENDRING
AV RAMMETILLATELSE

A1 1:100 / A3 1:200

18.06.01

440033

02005

FC

IR

AA

SKANSKA

OBOS

ARKITEKTSKAP

FASADE VEST- HUS D

A 03.40 | D10

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arkitektskap a/s
Seilduksgt. 25
0553 OSLO

Dato: 07 DES. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200104768-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 57	Eiendom:	237/25
Tiltakshaver:	OBOS Nye hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap a/s	Adresse:	Seilduksgt. 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk (D)	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

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

Søknaden beskriver ny boligblokk (blokk D) med 7 etasjer, 46 leiligheter og barnehage (BRA lik 3562kvm).

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis dispensasjon fra deler av reguleringsplanens og bebyggelsesplanens bestemmelser slik at søknaden kan godkjennes.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden vedlagt:

- **Tegning nr.1,2,3,4,5,7,8,9**
- **Situasjonskart med etatens påtegning datert 03.12.01**
- **Utomhusplan med etatens påtegning datert 03.12.01**
- **Søknader om ansvarsrett**
- **Kontrollplan for prosjektering**

For øvrig godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger en rekke 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.

Vedtaket kan påklages

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 (benytt skjema NBR5168 - søknad om endring av tillatelse).

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Byggeprosjekt på Vålerenga omfatter bygging av fire blokker med tilbaketrukket toppetasje (blokk A,B,C og D) samt etablering av parkeringskjeller i to etasjer under de to nordligste blokkene (blokk A og B) med utkjøring til Biskop Jens Nielssøns gate. Bebyggelsen skal etableres på tidligere godkjent lokk/fylling (saksnummer 200102374) over fjellskjæring for jernbane øst for Etterstad kolonihager. Det foreligger igangsettingstillatelser for riving av garasjer på eiendommen. Byggeprosjektet består av følgende byggesaker:

- 200104757 Blokk A, 6 etasjer, 45 leiligheter, BRA3274kvm
- 200104762 Blokk B, 6 etasjer ,45 leiligheter, BRA3274kvm
- 200104765 Blokk C, 7 etasjer, 49 leiligheter, BRA3534kvm
- 200104768 Blokk D, 7 etasjer, 46 leiligheter og barnehage, BRA3562kvm (denne byggesak)
- 200104772 Parkeringskjeller med to plan under bakken med 156 plasser

Byggeprosjektet medfører følgende dispensasjoner:

- Oslo kommunes parkeringsnorm er lagt til grunn i stedet for reguleringsplanens krav til parkering
- Tiltaket får en avkjøring mot reguleringsplanens to avkjøringer
- Parkeringskjeller under terreng ligger mot kolonihagen utenfor grense for bebyggelse
- Totalt golvareal økes til 17139kvm mot regulert totalt golvareal lik 15600kvm
- Blokkenes "fotavtrykk" er noe endret i forhold til bebyggelsesplanen
- Blokk C og D har fått en etasje over regulert nivå da terrenget er senket
- Omsøkte gesimshøyder overskrides noe i forhold til bebyggelsesplanes krav (overskridelsen varierer fra 15cm til 40cm for øverste gesims og fra 35cm til 60cm for gesims ved tilbaketrukket etasje)

Gjeldende plangrunnlag og eksisterende situasjon:

Eiendommen omfattes av fjellskjæring for jernbane som blant annet omkranses av Biskop Jens Nielssøns gate med tilhørende blokkbebyggelse mot øst og Etterstad kolonihager mot vest. Blokkene skal etableres på utbyggingsområde O3 hvor areal er oppgitt til 11.212kvm av ansvarlig søker.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og byggeområde for offentlig bygning (barnehage), stadfestet 28.03.90, med tilhørende reguleringsbestemmelser S-3160. Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan. Krav til totalt golvareal, etasjetall, gesimshøyder og blokkenes plassering er gitt i regulerings- og bebyggelsesplanen.

Bydel Helsfyr-Sinsen

Bydelsutvalget ser det som positivt at det forsøkes å etablere nye boliger i indre by ved å skape nye boligtomter fremfor å bebygge friarealer. Blokkens plassering gjør imidlertid at de vil fremstå som en sammenhengende blokk både visuelt og i forhold til luftssirkulasjon. Dette vil skape problemer for beboere i området. Med hensyn på luftsforurensing er det viktig å opprettholde det naturlige draget fra Etterstad mot Vålerenga. Bydelsutvalget foreslår en plassering av blokkene på tvers av jernbaneskjæringen parallelt med vindretningen og at blokkene får maks fire etasjer for å bedre klimaet og det visuelle inntrykket. Det forutsettes at det bygges tilstrekkelig barnehageplasser.

Bydel Gamle Oslo

Bydelsutvalget er positiv til at Gjøvikbanen utnyttes til boligformål. Prosjektet må ikke forringe bomiljøet for beboerne i området. Det må være tilstrekkelige utearealer og friområder for de nye beboerne. Omsøkte dispensasjoner kan innvilges. Lokalklimatiske forhold må vurderes og særlig hvorvidt bygg D er egnet for barnehage. Utbyggingen må ikke medføre økte overskridelser av gjeldende grenseverdier for støv og støy. Eventuelle avbøtende tiltak må utføres. Byggene skal ha vannbåren varme. Anlegget skal kobles til fjernvarme dersom dette er mulig.

Byantikvaren:

Byantikvaren uttaler i brev datert 12.09.01 at utbyggingen vil berøre vesentlige kulturminneverdier, særlig Etterstad kolonihager, men også Gjøvikbanens skjæring mellom kolonihagen og Etterstadsletta samt småhusmiljøet på Vålerenga. Utbyggingen vil være ytterst uheldig for kulturminneverdiene i området.

Byggingen av lokket vil fjerne Etterstadskjæringa som et karateristisk landemerke og lukke igjen et særpreget historisk spor fra et tiår som var det mest aktive i norsk jernbaneutbygging.

Etterstad kolonihage har verdi som kulturminne på nasjonalt nivå. De små dimensjonene på kolonihagehusene og parsellene er ekstra sårbare for nye byggetiltak. De foreslåtte blokkenes proporsjoner tar overhodet ikke hensyn til kolonihagen ved siden av. I et byggeprosjekt inntil et så særpreget og småskala bebyggelse som kolonihager, bør byggehøyder og avstander vurderes svært restriktivt. Blokkene vil skygge for morgen- og formiddagssol ved at de plasseres som en vegg rundt kolonihagen mot øst og sør. Blokkene vil berøre bruken av kolonihagen som rekreasjonsområde, men også opplevelsen av kolonihagen vil forringes med en så dominerende bebyggelse ved siden av.

Byantikvaren vil på det sterkeste fraråde det foreslåtte byggeprosjektet både med hensyn på lokket og den foreslåtte blokkbebyggelsen. Den foreslåtte bebyggelsen vil på grunn av byggehøyder og beliggenhet få en svært uheldig virkning i forhold til miljøet rundt, og spesielt for Etterstad kolonihage. Byantikvaren ber om at det nedlegges bygge- og deleforbud slik at reguleringsplanen for området kan vurderes på ny.

Nabovarsling/protester:

Det er innkommet en rekke protester på tiltakene. Mye av innholdet i protestene tar opp de samme problemstillinger som alt er vurdert og vedtatt i reguleringsbehandlingen. Etaten ser derfor ingen grunn til å detaljreferere alt av dette. Protestene inneholder også en del privatrettslige momenter som ikke er vurdert av etaten. I byggesaken som gjaldt lokket/fyllingen innkom det også protester på bebyggelsen oppe på lokket/fyllingen. Disse protestene er derfor også referert nedenfor. De protesterende er listet opp på siste side av dette vedtaket. Protestene kan i hovedsak oppsummeres slik:

- Oppdeling av prosjektet i flere byggesaker gjør det vanskelig å få oversikt over hele prosjektet. Prosjektet må stoppes inntil alle sider er belyst og vurdert.
- Etatens tidligere godkjenning av lokket/fyllingen binder opp etaten ved behandlingen av bebyggelsen oppe på lokket/fyllingen slik at resten av prosjektet kan bli låst til en bestemt løsning.
- Enkeltpersoner i kommunen har i prosessen til utbyggingen i betydelig grad engasjert seg som rådgivere for OBOS på en måte som ikke er forenelig med kommunens status som vedtaksorgan. Kommunen er derfor inhabil i forhold til beslutningen om rammetillatelse.
- Det må nedlegges midlertidig bygge- og deleforbud i gjeldene område slik at tiltakets konsekvenser kan utredes ut fra dagens situasjon. Omregulering må vurderes.
- Det totale byggeprosjektets størrelse og dets innvirkning på nærmiljøet tilsier at det må utarbeides en konsekvensanalyse for området. Manglende innhenting av en konsekvensanalyse utgjør en saksbehandlingsfeil.
- Det har skjedd mye i området siden reguleringsplanen ble godkjent. Dette tilsier at gjeldende reguleringsplan er foreldet slik at reguleringsplanen må tas opp til ny vurdering.

- Ulike instanser sitter med ulik og mangelfull informasjon om prosjektet.
- Det stilles spørsmål ved om det er foretatt vurderinger som tilsier at områdets infrastruktur (vei, vann/avløp, friarealer) er dimensjonert for den fortettetting det nå utsettes for.
- Blokkbebyggelsen vil medføre økt konsentrasjon av forurenset luft i nærområdet da de vil stenge for naturlig luftgjennomstrømning mellom Vålerenga og Etterstad (det vises til rapporter). Økt trafikk i dette område vil også medføre betydelige trafikk- og forurensingsproblemer.
- Utbyggingen vil medføre svært negative konsekvenser for sol-, lys- og utsiktsforholdene på naboeiendommene.
- Byggeplanene vil medføre en så sterk forringelse av kvaliteten på Etterstad kolonihager at det umuliggjør drift av kolonihage. Kolonihagene blir omgitt av høyblokker på alle sider tett opp til hytteveggene slik at de blir en bakgård for omkringliggende boliger. Solforholdene i kolonihagene vil bli dramatisk forringet da de vil miste all morgen- og formiddagssol. Kolonihagene vil bli ødelagt som grønn lunge og rekreasjonssted. Det påpekes også at Etterstad kolonihager har kulturhistorisk betydning og at Byantikvaren går sterkt i mot tiltaket.
- Den nye bebyggelsen på lokket/fyllingen har en form, tetthet og høyde som avviker sterkt fra all bebyggelse i nærheten. De planlagte blokkene vil fremstå som en sammenhengende mur fra de fleste vinkler og i tillegg stenge utsikten for Etterstadblokkene. Den nye bebyggelsen er for store i forhold til omkringliggende bebyggelse og vil fremstå som fremmedelementer. Byggehøyden må reduseres for å opprettholde tilfredsstillende forhold og en viss harmoni med omkringliggende bebyggelse.
- Manglende opplysninger om kotehøyde gjør det vanskelig å ta stilling til blokkenes reelle høyder.
- Det stilles spørsmålstegn ved begrepet "totalt gulvareal" i reguleringsbestemmelsene.
- U-gradsberegning for prosjektet er vanskelig ut fra de gitte opplysninger i byggesakene da det er uklart hvor stor tomta er.
- Etter flere kartforretninger synes det som om reguleringsgrensen for bebyggelse går midt gjennom en rekke av kolonihagehyttene til Etterstad kolonihager og at disse hyttene må flyttes slik at OBOS overholder sine grenseforpliktelser i forhold til godkjent plan. Det er saksbehandlingsfeil å gi rammetillatelse for et tiltak som opererer med gale grenseavstander, og der det i tillegg foreligger en uavklart grensetvist.

Tilsvar på protester
Ansvarlig søker skriver at tiltaket i hovedsak er i tråd med reguleringsplanen. Tiltakshaver fastholder at dette er en viktig utbygging, både fordi byen tilføres nye gode boliger, og fordi boligene etableres på et område som i dag er utilgjengelig og farlig. Protestene er i stor grad sammenfallende med protestene i reguleringsbehandlingen. Avveiingen mellom positive og negative effekter ved utbyggingen er derfor alt foretatt i den grundige reguleringsbehandlingen.

Plan- og bygningsetatens vurdering og vedtak:
Plan- og bygningsetaten har i byggesakene fulgt ordinære saksbehandlingsrutiner i henhold til forvaltningslovens og plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan således ikke se at det er grunnlag for å hevde at saksbehandlingen har vært irregulær eller at etaten på noen som helst måte er inhabil.

Etatens oversendelse av materiale til andre etater har fulgt ordinære rutiner slik at beslutningsgrunnlaget her skulle være likt.

Etter etatens vurdering er oppdelingen av prosjektet i flere byggesaker uproblematisk og i henhold til årelang praksis. Lokket/fyllingen som tidligere er godkjent er en helt annen konstruksjon en blokkbebyggelsen. Lokket/fyllingen vil ikke på noen som helst måte binde opp etaten ved behandlingen av bebyggelsen på lokket/fyllingen. Søknadene om bygging på lokket/fyllingen er således ikke avgjort ved at lokket/fyllingen er godkjent. Det er reguleringsplanens bestemmelser som legger føringer for utnyttelsen av eiendommen og for saksbehandlingen til etaten av bebyggelsen på lokket/fyllingen. Etaten anser således lokket/fyllingen som en selvstendig konstruksjon i tråd med reguleringsplanen og som kan bli stående uavhengig av hva som eventuelt senere måtte komme oppe på lokket/fyllingen. Eventuell

bygging av lokket skjer på tiltakshavers ansvar. Omkostningene ved byggingen av lokket er ikke et vurderingstema ved behandlingen av bebyggelsen på lokket/fyllingen.

Nabovarsel er gitt alle naboene. Det fremgår av innkomne protester at de protesterende er godt orientert om alle søknadene, slik at det ikke grunnlag for å hevde at naboene ikke har fått reell mulighet for å få oversikt over hele byggeprosjektet.

Siden protestene i all hovedsak argumenterer mot hele byggeprosjektet oppe på lokket/fyllingen ser etaten det mest hensiktsmessig å komme med en samlet vurdering selv om denne byggesaken kun omhandler blokk D. Protestene tar opp mye av de samme problemstillinger som alt er vurdert og vedtatt i reguleringsbehandlingen. Etaten ser derfor ingen grunn til nok en gang å detaljdrøfte samtlige av de problemstillinger som forutsettes avklart i reguleringsbehandlingen. Det understrekes også at plan-og bygningsetaten kun har vurdert tiltakene opp mot plan- og bygningslovens bestemmelser. Eventuelle privatrettslige konflikter som følge av tiltakene er etaten uvedkommende.

En reguleringsplan på drøye ti år kan ikke anses som spesiell gammel. Riktignok har det skjedd en del endringer i området siste 10-årsperiode, men disse endringene er ikke av et slikt omfang at gjeldende reguleringsplan kan anses som foreldet eller ugyldig. Etaten kan i dette tilfelle ikke se at det er grunnlag for omregulering eller å nedlegge bygge- og deleforbud. Tiltaket faller heller ikke inn under de tiltak som etter "Forskrift om konsekvensutredninger" skal konsekvensutredes.

Gjeldende regulerings - og bebyggelsesplan er "trang" da det er stilt krav både til gesimshøyder, byggegrenser, etasjetall og totalt golvareal. Da omsøkte tiltak i hovedsak overholder bebyggelsesplanens rammer for gesimshøyde og "fotavtrykk" for bygningene, er også bygningenes hovedvolum i all hovedsak i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Et avvik på maksimalt 0,4m på deler av øverste gesimser må anses som bagatellmessig og er dessuten innenfor de avviksrammer etaten normalt aksepterer ved ferdigstillelse. Riktignok har de to blokkene mot syd (blokk C og D) fått en etasje utover reguleringsplanens bestemmelser, men denne etasjen er etablert som følge av at terrenget er senket og ikke som følge av en økning av blokkenes totale høyde. Den ekstra etasjen vil således etter etatens vurdering ikke berøre naboenes interesser utover det et eventuelt hevet terreng ville gjort. Snarere tvert i mot da terrenget har fått en naturlig avtrapping i forholdt til omkringliggende arealer.

Bruken av "totalt gulvareal" i reguleringsbestemmelsene er uheldig da dette er en benevnelse som ikke er definert i forskrift eller norsk standard. Det kan i dette tilfelle likevel fastslås at kjelleretasjer ikke skal medregnes i dette tallet da dette var praksisen som ble fulgt av etaten på det tidspunkt reguleringsplanen ble vedtatt. Overskridelsen av totalt golvareal med i underkant av 10% må anses som beskjedent. Denne overskridelsen anses også som underordnet da bygningenes hovedvolum i all hovedsak samsvarer med det reguleringsplanens og bebyggelsesplanen hjemler. At parkeringskjeller delvis ligger utenfor grense for bebyggelse vil ikke berøre naboenes interesser da denne er plassert under terreng.

Etaten har forståelse for at beboere i området ikke ønsker tiltakene gjennomført da de vil få innvirkning på deres hverdag og berøre blant annet lys- og utsiktsforhold. Likevel må beboere i en storby påregne at byggetiltak vil kunne medføre endringer og utvikling av nærmiljøet, spesielt når det foreligger en godkjent regulerings- og bebyggelsesplan som tilsier en slik utvikling. Tiltakene vil ikke medføre urimelig sjenanse for naboene. Blokkenes "knekk" og tilbaketrukne toppetasje gjør at de ikke vil fremstå som en vegg for omgivelsene. Med hensyn på sol- og utsiktsforhold ligger tiltakene innenfor det som normalt aksepteres i Oslo kommune. Det er etter etatens vurdering i tilstrekkelig grad tatt hensyn til omkringliggende bebyggelse både med hensyn på volum, høyder og arkitektonisk utforming. At Etterstad kolonihager mister en del morgensol kan ikke anses som en urimelig ulempe. I en storby kan det ikke forventes at det er tilgang til sol hele dagen. For øvrig anses sol- og utsiktforholdene som avklart i behandlingen av regulerings- og bebyggelsesplanen.

Selv om tiltakene medfører en del mindre dispensasjoner vil altså tiltakene samlet sett i hovedsak ligge innefor regulerings- og bebyggelsesplanens rammer. Tiltakene vil gi en positiv utvikling av området.

Gjenfyllingen av den gamle jernbaneskjæringen vil frigjøre et verdifullt areal som er godt egnet til boligbebyggelse.

Kotehøyder fremgår av bebyggelsesplanen og godkjente tegninger. U-gradberegning er ikke påkrevd for dette tiltaket da bygningvolumet er regulert i forholdt til kotehøyde og grunnareal.

Påstandene om betydelige luftforurensingsproblemer som følge av tiltakene er etter etatens vurdering ikke dokumentert. Innsendte klimarapport gjelder et annet sted på Vålerenga, og kan således ikke trekkes til inntekt for at omsøkte prosjekt ikke kan realiseres. Rapporten konkluderer for øvrig heller ikke med at byggetiltak ikke kan gjennomføres. Den viser i stedet til en del avbøtende tiltak. Helsevernetaten som fikk byggesakene oversendt av etaten aksepterer også tiltakene. Da området som følge av tiltakene fortsatt vil fremstå som relativt luftig og åpent, kan ikke etaten se at tiltaket vil medføre forurensingsproblemer av betydning. Vurderinger av områdets infrastruktur samt vurderingen av eventuelle luftforurensingsproblemer som følge av tiltaket anses dessuten som avklart i behandlingen av reguleringssaken. I reguleringssaken fremgår det at prosjektet ikke vil forårsake noen avgjørende mertrafikk som i seg selv vil overbelaste lokalveisystemet eller forårsake vesentlig økt trafikkforurensing og støy.

Godkjente avkjørsel til parkeringskjelleren i nord har fått en hensiktsmessig plassering da dens nære plassering i forhold til motorveisystemet bidrar til at trafikken ikke trekkes lenger inn i området. Dette anses som en bedre løsning enn bebyggelsesplanens avkjørsler som i større grad ville trekt trafikken lenger inn i nærområdet.

Etaten ser ingen grunn til å kreve høyere parkeringsdekning enn det parkeringsnormen for Oslo kommune tilsier. Det vises i denne forbindelse også til det gode kollektivtilbudet i området.

Grensetvist kan ikke legges til grunn for at rammetillatelse ikke kan utstedes da det er kolonihytter som er feilplassert i forhold til eiendomsgrense. Utbygger kan ikke lastes for denne feilplasseringen. Plan-og bygningsetaten har stilt krav om ansvarlig foretak for oppmålingsteknisk prosjektering og kontroll. Det forutsettes at dette foretaket sørger for at blokkenes avstand til eiendomsgrense blir korrekt. Godkjente situasjonskart er i henhold til dette. Grenseoppgangen anses således som tilstrekkelig ivaretatt.

Plan- og bygningsetaten tar Byantikvarens vurdering til etterretning men mener i dette tilfelle at en utnyttelse av en verdifull boligtomt må veie tyngre enn en bevaring av den gamle jernbanetraseen. Tiltakene har i tilstrekkelig grad tatt hensyn til Kolonihagene.

Ut fra en samlet vurdering mener etaten således at det foreligger særlige grunner for å innvilge dispensasjon for de forhold som er beskrevet ovenfor. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis dispensasjon fra deler av regulerings- og bebyggelsesplanens bestemmelser slik at byggeprosjektet kan godkjennes.

Beliggenhet og høydeplassering:
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Nybyggene må plasseres i følge godkjent situasjonskart med etatens påtegning datert 03.12.01 og i følge sokkelhøyder som fremgår av godkjente tegninger. Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen.

Ansvar/kontroll:
Alle funksjoner og fagområder som er definert i kontrollplan for prosjektering må belegges med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tilhørende tiltaksklasser. Kontrollplan for prosjektering godkjennes. Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplan for prosjektering. Eventuelle endringer i prosjektet i forhold til det som fremkommer i kontrollplan for prosjektering må innsendes for godkjennelse.

Det forutsettes at kontroll som vist i kontrollplan for prosjektering kan dokumenteres ved signerte sjekklister ved eventuelt tilsyn.

Kontroll av prosjektering av blokkenes bæreevne skal utføres som uavhengig kontroll. Ny ansvarsrettsøknad for KPR131.3 med vedlagt bevis på foretaksgodkjenning samt kontrollerklæringer for dette fagområdet må innsendes før igangsettingstillatelse kan gis.

Tekniske krav:
Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering. Det må prosjekteres i henhold til risikoklasse 4 og brannklasse 3.

Det forutsettes at det foreligger plan for støybeskyttelsestiltak og vibrasjoner som er kontrollert av ansvarlig foretak før arbeidene igangsettes. Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-8/79 må etterkommes.

Helsevernetatens bemerkninger i brev datert 28.08.01 må etterkommes.

Det forutsettes at reguleringsplanens avstandskrav fra blokkbebyggelsen over terreng til eiendomsgrense blir etterkommet.

Før heisen settes i drift skal Heiskontrollen varsles for utførelse av sikkerhetskontroll og utsendelse av attest.

Annet:
Utearealene må opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Fortauet må utvides til reguleringslinjen langs eiendommen samtidig med bebyggelsen.

Arbeidstilsynets samtykke må innsendes før brukstillatelse for barnehagen kan utstedes.

Innsendte brann- og lydtekniske redegjørelser er ikke vurdert.

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 forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr 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 godkjent søknad om igangsettingstillatelse (Benytt skjema NBR 5151). Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Resterende ansvarsretter må være innsendt og godkjent. Det bes også om at bevis på sentral foretaksgodkjenning (pass på at denne ikke er utgått) vedlegges den enkelte ansvarsrettsøknad. Dersom sentral foretaksgodkjenning ikke foreligger eller er utgått, må NBR-skjema 5159 "Søknad om lokal godkjenning av foretak" og gyldig firmaattest vedlegges den enkelte ansvarsrettsøknad.

2. Kontrollerklæringer for prosjektering (benytt skjema NBR 5149) må være innsendt. Det må innsendes ett skjema for hvert KPR-foretak.

3. Ansvarsoppgave for utførelse (Benytt skjema NBR 5141) som viser fordeling av ansvar for samordning, utførelse og kontroll av utførelse må være innsendt.

4. Kontrollplan for utførelse må være innsendt og godkjent (Benytt skjema NBR 5147). Det bes om at det kun innsendes en kontrollplan for utførelse som er utarbeidet og underskrevet av ansvarlig søker.

5. Avfallsplan må være innsendt og godkjent.

6. Sivilforsvarets dispensasjon fra tilfluktsromkravet må være innsendt

7. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten må foreligge.

For øvrig vises det til §15 i "Forskrift om saksbehandling og kontroll".

Viktig:
For å unngå unødvendige forsinkelser når igangsettingstillatelse skal utstedes er det viktig at ansvarlig søker kvalitetssikrer materialet før søknad om igangsettingstillatelse med vedlegg innsendes. Det bes om at det kun innsendes en kontrollplan for utførelse som er utarbeidet og underskrevet av ansvarlig søker. Videre er det viktig at koder i ansvarsrettsøknader, kontrollerklæringer og kontrollplan samsvarer med hverandre og at alle relevante koder/fagområder for tiltaket er tatt med. Det bes også om at bevis på sentral foretaksgodkjenning (pass på at denne ikke er utgått) vedlegges den enkelte ansvarsrettsøknad. Dersom sentral foretaksgodkjenning ikke foreligger eller er utgått, må NBR-skjema 5159 "Søknad om lokal godkjenning av foretak" og gyldig firmaattest vedlegges den enkelte ansvarsrettsøknad. Til orientering er eventuelle tidligere lokale foretaksgodkjenninger ikke lenger gyldig.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. 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 Taugbøl
Seksjonsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Vedlegg:
- Søknadsskjema
- Ansvarsrettsøknader
- Kontrollplan for prosjektering
- Situasjonskart
- Utomhusplan
- Tegninger
- Helsevernetatens brev datert 28.08.01
- Avfallsplanskjemaer
- Orientering om klageadgang

Kopi til:
- Tiltakshaver
- Byantikvaren
- Heiskontrollen
- Helsevernetaten, avdeling for miljørettet helsevern, Maridalsveien 3, 0178 OSLO
- Byrådsavdeling for næring og byutvikling, Rådhuset 0037 OSLO
- Bydel Helsfyr-Sinsen, postboks 6334 Etterstad, 0604 OSLO
- Bydel Gamle Oslo, postboks 4754, Sofienberg, 0506 OSLO
- Jernbaneverket Region Øst, postboks 1162 Sentrum, 0107 OSLO
- Statens Vegvesen, Oslo Vegkontor, postboks 8037 Dep, 0030 OSLO
- Viken Energinett, postboks 2468 Solli, 0202 OSLO
- Selmer Skanska AS, postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Kopi med vedlagt orientering om klagegang til:
- Advokatfirma Kogstad Lunde & Co, Postboks 1360 Vika, 0113 OSLO
- Advokatfirma Kluge, postboks 1548 Vika, 0117 OSLO
- Oslo krets av Norsk kolonihageforbund, Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
- Etterstad kolonihager, Etterstadgt. 18B, 0617 OSLO
- Etterstad Vest Borettslag, Etterstadsletta 97, 0660 OSLO
- Etterstad Vel v/Olaug Norlemann, Etterstadsletta 13B, 0660 OSLO
- Ole Martin Kullberg, Biskop J. Nielssøns gate 24, 0659 OSLO
- Mari, Anja og Raymond Fjeld, Biskop Jens Nielssøns gate 26B, 0659 OSLO
- Aksjonskomiteen v/Etterstad Vel, Vålerenga Vel og Etterstad kolonihager v/Rita Karlsen, Etterstadgt.18B, 0658 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arkitektskap a/s
Seilduksgt. 25
0553 OSLO

19 JUNI 2002

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200104768-38 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 57	Eiendom:	237/25
Tiltakshaver:	OBOS Nye hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap a/s	Adresse:	Seilduksgt. 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Det vises til Deres søknad om igangsettingstillatelse datert 08.03.02.

I medhold av plan- og bygningsloven gis igangsettingstillatelse for arbeider som er beskrevet i rammetillatelsen. Igangsettingstillatelsen omfatter kun grunnarbeider.

Ansvarlige foretak 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 tillatelsen.

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

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Eventuelle avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til teknisk forskrift 97.

Påvisning:

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde og må plasseres i henhold til godkjent reguleringskart.

Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagte håndblad 88-4010 skal vedlegges. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Denne tillatelse skal sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner alltid være tilstede på byggeplassen.

Klage

Det er innkommet klage og denne skal legges frem for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Hvis arbeidet igangsettes nå når igangsettingstillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette på egen risiko.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen, se vedlagte orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Vedlegg:
- Godkjent kontrollplan for utførelse
- Godkjente ansvarsrettsøknader
- 88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- Orientering om klageadgang

Kopi til:
- Tiltakshaver
- VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arkitektskap a/s
Seilduksgt. 25
0553 OSLO

25 SEPT. 2002
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200104768-49 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 57	Eiendom:	237/25
Tiltakshaver:	OBOS Nye hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap a/s	Adresse:	Seilduksgt. 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokker og park.kjeller	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Det vises til Deres søknad om igangsettingstillatelse datert 16.08.02.

I medhold av plan- og bygningsloven gis igangsettingstillatelse for arbeider som er beskrevet i rammetillatelsen. Igangsettingstillatelsen omfatter samtlige arbeider unntatt heisarbeider.

Ansvarlige foretak 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 tillatelsen.

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

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Eventuelle avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til teknisk forskrift 97.

Vedrørende heisarbeider

Kontrollerklæring KPR630.3 må innsendes før det kan utstedes igangsettingstillatelse for heisarbeider.

Vedrørende reviderte bygningshøyder

Plan- og bygningsetaten har ut fra Deres redegjørelse datert 16.09.02 vedrørende reviderte bygningshøyder kommet frem til at beskrevne endringer betinger ytterligere dispensasjon fra bebyggelsesplanens krav til gesimshøyder. Begrunnet dispensasjonssøknad må således innsendes. I tillegg må komplett nabovarsling gjennomføres hvor det fremgår at tiltaket innebærer ytterligere dispensasjon fra bebyggelsesplanens krav til gesimshøyder.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde og må plasseres i henhold til godkjent reguleringskart.

Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagte håndblad 88-4010 skal vedlegges. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Denne tillatelse skal sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner alltid være tilstede på byggeplassen.

Klage
Det er innkommet klage og denne skal legges frem for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Hvis arbeidet igangsettes nå når igangsettingstillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette på egen risiko.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen, se vedlagte orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

for Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Vedlegg:
- Godkjente ansvarsrettsøknader
- 88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- Orientering om klageadgang

Kopi til:
- Tiltakshaver
- VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arkitektskap a/s
Seilduksgt. 25
0553 OSLO

06 DES. 2002

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200104768-53 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 57	Eiendom:	237/25/0/0
Tiltakshaver:	OBOS Nye hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap a/s	Adresse:	Seilduksgt. 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Det vises til Deres søknad om igangsettingstillatelse datert 02.12.02.

I medhold av plan- og bygningsloven gis igangsettingstillatelse for arbeider som er beskrevet i rammetillatelsen. Igangsettingstillatelsen omfatter samtlige arbeider.

Ansvarlige foretak 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 tillatelsen.

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

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Eventuelle avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til teknisk forskrift 97.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde og må plasseres i henhold til godkjent reguleringskart.

Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagte håndblad 88-4010 skal vedlegges. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Denne tillatelse skal sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner alltid være tilstede på byggeplassen.

Klage
Det er innkommet klage og denne skal legges frem for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Hvis arbeidet igangsettes nå når igangsettingstillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette på egen risiko.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen, se vedlagte orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Vedlegg:
- Godkjent kontrollplan for prosjektering
- Godkjent ansvarsrettsøknad
- Godkjent forenklet avfallsplan
- 88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- Orientering om klageadgang

Kopi til:
- Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arkitektskap a/s
Seilduksgt. 25
0553 OSLO

Dato: **06 DES. 2002**

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200104768-54 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 57	Eiendom:	237/25/0/0
Tiltakshaver:	OBOS Nye hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap a/s	Adresse:	Seilduksgt. 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

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

Plan- og bygningsetaten har mottatt endringssøknad som beskriver endring av tidligere godkjente gesimshøyder for blokk D. Det er søkt om å øke gesimshøyder ved 5.etasje med 12cm og ved tilbaketrukket 6.etasje med 26cm.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det dispensasjon slik at gesimshøyde for 5.etasje kan økes med inntil 12cm og gesimshøyde for tilbaketrukket 6.etasje kan økes med inntil 26cm.

Vedtaket kan påklages.

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

Tillatelse til endring er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor i likhet med hovedvedtaket påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

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

Tidligere tillatelser:
Rammetillatelser for byggeprosjektet ble gitt 07.12.01.

Endringssøknad:
Plan- og bygningsetaten har mottatt endringssøknad som beskriver endring av tidligere godkjente gesimshøyder. Det er søkt om å øke gesimshøyder ved 5.etasje med 12cm og ved tilbaketrukket 6.etasje med 26cm.

Protest
Det er innkommet protest fra aksjonskomiteen v/Etterstad Vel, Vålerenga Vel og Etterstad Kolonihager. Det presiseres at opprinnelige planer for området ble oppfattet som "trang", det vil si at planene ga høyest mulig utnyttelse i forhold til områdets kapasitet. Aksjonskomiteen fastholder videre sitt tidligere standpunkt om at store endringer i området de siste tiår gjør at utbyggingsprosjektet medfører store negative konsekvenser for området, og at bebyggelses- og reguleringsplan burde vært gjennomgått på nytt. De stadige avvik fra opprinnelig godkjente planer underbygger dette. Aksjonskomiteen ber om at søknaden om ytterligere endringer i gesimshøyde avvises.

Tilsvar på protester
Ansvarlig søker skriver at de små justeringene av gesimshøydene kun har helt marginal virkning for omgivelsene.

Plan- og bygningsetatens vurdering og dispensasjon:
Protesten til aksjonskomiteen inneholder ingen konkrete vurderinger av hvilke virkninger omsøkte økning av gesimshøyder vil få på omgivelsene. Etaten ser ikke at det er behov for å vurdere bebyggelses- og reguleringsplanen på nytt ut fra innsendte søknad om endring av gesimshøyden, da disse endringene er meget små.

Etter plan- og bygningsetaten vurdering vil ikke nye gesimshøyder berøre naboenes interesser utover tidligere godkjente gesismshøyder da avvikene i forhold til tidligere godkjente høyder er meget beskjedne (inntil 26cm), slik at utsikts- og solforhold kun vil bli utetydelig endret. Byggeprosjektet vil for omgivelsene i all hovedsak fremstå som tidligere, og vil kun i ubetydelig grad avvike fra reguleringsog bebyggelsesplanens bestemmelser. Det bemerkes også at hele øverste etasje er tilbaketrukket mot vest, slik at bygningenes høydevirkning mot kolonihagene reduseres, selv om regulerings- og bebyggelsesplanen kun stiller krav om at deler av øverste etasje skal være tilbaketrukket.

Etaten finner ut fra en samlet vurdering at det finnes særlige grunner for å innvilge dispensasjon slik at omsøkte gesimshøyder kan godkjennes.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det således dispensasjon slik at gesimhøyde for 5.etasje kan økes med inntil 12cm og gesimshøyde for tilbaketrukket 6.etasje kan økes med inntil 26cm.

Ansvar/kontroll:
Ansvar for endringsarbeidene integreres i respektive ansvarsområder i henhold til hovedvedtaket. Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

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. Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Tidligere utstedte igangsettingstillatelser gjelder også for endringsvedtaket. Hvorvidt endringsvedtaket vil bli gitt oppsettende virkning vil bli vurdert dersom det innkommer klage på endringsvedtaket. Dersom en eventuell klage gis oppsettende virkning vil igangsettingstillatelse for arbeider beskrevet i endringsvedtaket, dvs å øke gesimshøyde i forhold til tidligere godkjente høyder, bli trukket tilbake.

Til orientering har Fylkesmannen besluttet at innkomne klager på rammetillatelsen ikke skal gis oppsettende virkning.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Sven Sandberg
Overarkitekt

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang.

Kopi:
- Tiltakshaver

Kopi med vedlagt orientering om klagegang:
- Aksjonskomiteen v/Etterstad Vel, Vålerenga Vel og Etterstad Kolonihager v/Rita Karslen, Etterstadgata 18B, 0658 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arkitektskap a/s
Seilduksgt. 25
0553 OSLO

Dato: 29 JUL 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200104768-63 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 57	Eiendom:	237/25
Tiltakshaver:	OBOS Nye hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap a/s	Adresse:	Seilduksgt. 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring av blokk D. Tidligere godkjente barnehage i underetasje skal erstattes av tre nye leiligheter.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring vedlagt:

- **Tegninger nr.10 og 11**
- **Utomhusplan med etatens påtegning datert 28.07.04**

For øvrig godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under.

Tidligere godkjente tegning nr. 1 utgår.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Vedtaket kan påklages.

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

Tillatelse til endring er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor i likhet med hovedvedtaket påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

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

Endringssøknad:
Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring av blokk D. Tidligere godkjente barnehage i underetasje skal erstattes av tre nye leiligheter.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og byggeområde for offentlig bygning (barnehage), stadfestet 28.03.90, med tilhørende reguleringsbestemmelser S-3160. Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan.

Nabovarsling:
Nabovarsling er gjennomført uten at det er innkommet bemerkninger.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik karakter at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsene er ment å ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å vurdere om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner. Endringstiltaket medfører dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til barnehage.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til barnehage (§2, §3 og §4) slik at tre nye leiligheter kan etableres i stedet for barnehage.

Dispensasjonen begrunnes med at det ikke er behov for ytterligere barnehageplasser i området. Dette er dokumentert i brev datert 07.05.04 fra Byrådsavdeling for barn og utdanning.

Ansvar/kontroll:
Ansvar for endringsarbeidene integreres i respektive ansvarsområder i henhold til hovedvedtaket. Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

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 for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

p.p. Karen Marie Glad Visnes
avdelingsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Vedlegg:
- Tegninger
- Orientering om klageadgang.

Kopi til:
- Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

KOF
Dato: 10 SEP 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200104768-67 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 57	Eiendom:	237/25
Tiltakshaver:	OBOS Nye hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap a/s	Adresse:	Seilduksgt. 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

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

Midlertidig brukstillatelse gjelder for:
Blokk D, oppgang A med fellesarealer.

I følge kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.05.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker eller ansvarlig utførende skriftlig anmode etaten om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167) innen 01.05.05. Følgende dokumentasjon må følge anmodningen om ferdigattest:

- Samtlige kontrollerklæringer for utførelse avkrysset for ferdigattest
- Sluttrapport avfall

Denne tillatelse skal sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

for Karen Marie Glad Visnes
Avdelingsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska
Postboks 1175
0107 OSLO

04 NOV. 2004

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200104768-69 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 57	Eiendom:	237/25
Tiltakshaver:	OBOS Nye hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap a/s	Adresse:	Seilduksgt. 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk D	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

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

Midlertidig brukstillatelse gjelder for:
Blokk D, oppgang B med fellesarealer.

I følge kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.05.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker eller ansvarlig utførende skriftlig anmode etaten om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167) innen 01.07.05. Følgende dokumentasjon må følge anmodningen om ferdigattest:

- Samtlige kontrollerklæringer for utførelse avkrysset for ferdigattest
- Sluttrapport avfall

Denne tillatelse skal sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Tor Valstad
For avdelingsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 23 FEB. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200104768-84 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 57	Eiendom:	237/25
Tiltakshaver:	OBOS Nye hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap a/s	Adresse:	Seilduksgt. 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk D	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

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

Midlertidig brukstillatelse gjelder for:
Blokk D, 3 leiligheter i underetasje som ble godkjent i endringsvedtak datert 29.07.04

I følge kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.05.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker eller ansvarlig utførende skriftlig anmode etaten om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167) innen 01.10.05. Følgende dokumentasjon må følge anmodningen om ferdigattest:

- Samtlige kontrollerklæringer for utførelse avkrysset for ferdigattest
- Sluttrapport avfall

Denne tillatelse skal sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer alltid være tilstede på byggeplassen.

Etaten gjennomfører for tiden tilsyn av branntekniske løsninger. Eventuelle krav fra Plan- og bygningsetaten som følge av gjennomført tilsyn forutsettes etterkommet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

David Sucarrat
For avdelingsenhetsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektskap a/s
Seilduksgt. 25
0553 OSLO

Dato: 02 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200104768-100 Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 57	Eiendom:	237/25
Tiltakshaver:	OBOS Nye hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap a/s	Adresse:	Seilduksgt. 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	**Blokk D**	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL SKIFTE AV ANSVARLIG FORETAK

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven.

Det foreligger søknad om skifte av ansvarlige foretak.

Søknaden omfatter skifte av ansvarlige foretak for fagområdene brannteknisk prosjektering med tilhørende kontroll.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93b, nr.2 godkjennes søknader om ansvarsrett med Plan- og bygningsetatens påtegning av 30.05.05, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Tidligere godkjente søknader om ansvarsrett for fagområdene utgår.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Spesielle forhold:
Nye foretak tar over alt ansvar tidligere foretak hadde.

Ansvar:
- Rambøll Norge AS har fått godkjent ansvarsrett for brannteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3
- Norconsult AS har fått godkjent ansvarsrett for kontroll av brannteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Tor Valstad
For avdelingsenhetsleder

Thomas Ruyter
saksbehandler

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang.
- Godkjente ansvarsrettsøknader

Kopi til:
- Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Dato: 29 MAI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200104768-122 Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 57	Eiendom:	237/25/0/0
Tiltakshaver:	OBOS Nye hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap AS	Adresse:	Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - STRØMSVEIEN 57

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 med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Marianne Kaperdal
enhetsleder

Thomas Ruyter
saksbehandler

Kopi til:
- OBOS Nye hjem AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
- Skanska Norge AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.02.2025
JANNE SEMB SIMENSEN	200613780 - 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	BISKOP JENS NILSSØNS GATE 19B	Eiendom:	237/50/0/0
Tiltakshaver:	Vålen borettslag v/Rune Lian	Søker:	Arkitektskap AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Biskop Jens Nilssøns gate 19 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skjermer og innglassing av balkonger, mottatt 05.02.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200613780			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2-4	1CD	10.04.2006	1/7
Plan 5	2CD	10.04.2006	1/8
Plan 6	3CD	20.06.2006	1/9
Fasade vest og syd - Hus D	A03.40	12.01.2025	18/5
Fasade øst og nord - Hus D	A03.41	12.01.2025	18/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Vålen borettslag v/Rune Lian, Biskop Jens Nilssøns gate 15 B, 0659 OSLO

Oslo

42989

Bebyggelsesplan for gnr.237 og bnr.25 m.fl. felt O og M,Vålerenga

42989 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 198907828

Vedtaksdato: 07.11.1989

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3160

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for gnr.237, bnr.25 m.fl., felt O og M, Vålerenga.

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- byggeområde for boliger
- " " offentlig bygning – barnehage
- offentlig trafikkområde - gangvei.

§ 3. I feltene O3 og O4/M skal det i tillegg til boliger innpasses 250 m2 gulvareal til barnehager i 1. etasje mot regulerte barnehagetomter. Mot barnehagetomtene skal bebyggelsen legges i grense for bebyggelse slik at barnehagen i 1. etasje får direkte kontakt med uteareal.

§ 4. Regulerte barnehagetomter skal benyttes til uteareal for barnehagene og ikke bebygges.

§ 5. Totalt gulvareal i de forskjellige feltene skal ikke overskride:
" O2 8.200 m2
" O3 15.600 m2
" O4/M 5.200 m2.

§ 6. I underjordiske anlegg skal det innpasses parkeringsplass for 1 bil pr. bolig og parkering for barnehage etter gjeldende parkeringsnorm. I tillegg skal det avsettes plass for 0,1 bil pr. bolig for besøkende. Besøksparkering kan opparbeides på terreng.

§ 7. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

§ 8. Boliger som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8-/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
- innendørs støynivå fra trafikk (vei, bane, fly) tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for oppholdsområder tilfredsstilles.
- retningslinjens grense for utendørs støynivå fra trafikk tilfredsstilles for lekeområde i barnehager.
- Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 9. Vibrasjoner fra jernbane og veitrafikk skal ikke være følbare i rom for varig opphold. Konstruktive tiltak for å sikre bebyggelsen mot vibrasjoner skal beskrives særskilt i byggemeldingene.

§ 10. Atkomst til kolonihagen og sykehjemmet på Etterstadgata 10B kan skje fra Etterstadgata via gangvei.

§ 11. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan.

§ 12. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon og gangveier. Oppholdsarealene må sikres mot trafikken i Biskop Jens Nielssøns gate. Ved utforming av utomhusplanen kan det foretas mindre justeringer av grensene mellom uteareal for beboere og barnehageareal, forutsatt at barnehagearealet ikke reduseres.


Malerhaugen
Etterstad
Etterstadsletta
Oslo maskinistskole
Oslo kokk og stuertskole
Utgår
FELT 01
Byggeområde for forretning og kontor
FELT 02
Byggeområde for boliger
FELT 03
Byggeområde for boliger
FELT
Byggeområde for off. bygning (barnehage)
FELT
Byggeområde for off. bygning (barnehage)
FELT 04+M
Byggeområde for boliger
Felles avkjørsel
Etterstad kolonihager
Kraftledning
Bispløkkan
Strømsveien
Etterstadgata
Vålerengagata
Dannmarks gate
Islands gate
Sveriges gate
Orknøygata
Fridtjovs gate
Bispløkkan Nielssens gate
Hovedbanen
Hovedbanens godsspor
Gjøvikbanen
UTLAGT TIL ETTERSYN
RÅDSPLAN
FOTOPLAN
VEDTAK: Se protokoll
OFFENTLIG ETTERSYN
Tegnforklaring
Planens begrensning
BYGGEOMRÅDER:
Boliger
Forretning og kontor
Offentlig bygning (barnehage)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:
Gang- og sykkelvei
FELLESOMRÅDER:
Felles avkjørsel
Grense for bebyggelse
Eksisterende eiendomsgrense
Avkjørsel
Reguleringslinje som foreslås opphevet
Bygningsfarevidde som oppheves
Område som utgår
Bestemmelser
Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.237 bnr.25 m.fl. - felt 0 og M, Vålerenga
OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
0805
4.10.89
20.1.89

OSLO BYPLANKONTOR

Trondheimsveien 5
0560 OSLO 5
tlf. 66 20 20

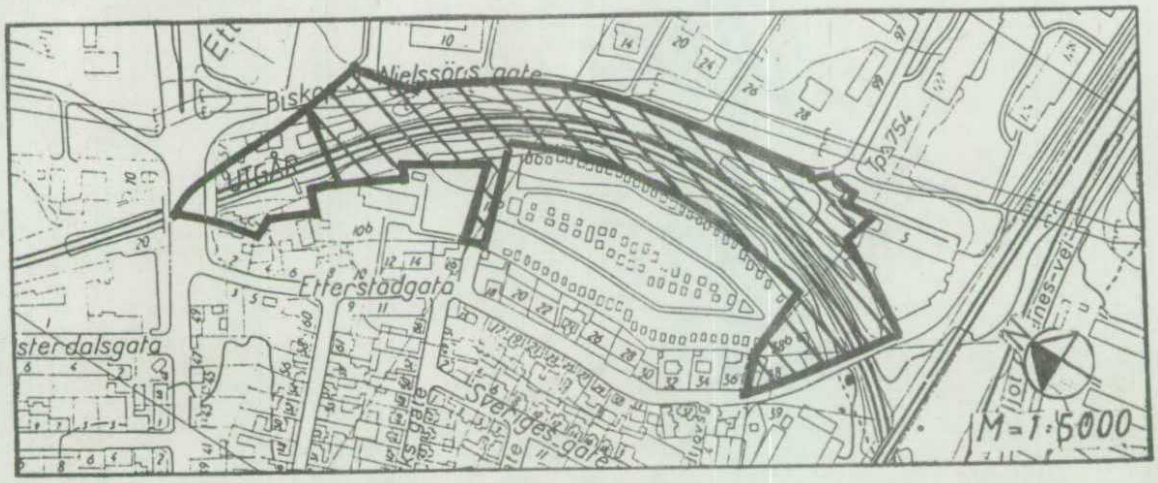
Rådsaksnr. : 429/89
Til : Bygningsråd
Møtedato : 891107
Møtesaksnr. : 2
Etter vedtak : Bystyret
Arkiv : 515.1A Vålerenga

Saksbehandler:
PLANAVDELING INDRE BY - Anne-Lise Bye/RS

Sak 2
7.11.89

VÅLERENGA, FELT O OG M (MODELL)

Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og forslag til bebyggelsesplan for gnr.237 og bnr.25 m.fl., felt O og M, Vålerenga.



VIKTIGE PUNKTER I SAKEN

Disposisjonsplanen for Vålerenga (vedtatt av bystyret 07.12.83) forutsetter at overbygging av Gjøvikbanen ved Etterstadsletta vurderes i egen plan.
Foreliggende forslag til reguleringsplan og bebyggelsesplan er utarbeidet av arkitektene Telje-Torp-Aasen på vegne av OBOS. Det var ved utleggelse til offentlig ettersyn vist innpassing av ca. 8000 m² forretning/kontor i et næringsbygg med 6-7 etasjer som nå er tatt ut av saken og planen viser derfor kun ca 29.000 m² bolig (inntil 280 leiligheter) i boligblokker med hovedsaklig 5-6 etasjer, og dessuten 2 barnehager.
Et tidligere reguleringsforslag fra OBOS ble fremlagt for bygningsrådet i møte 29.10.87. Dette forslaget har deretter ligget ute til offentlig ettersyn sammen med tilhørende illustrasjonsplan.
Reguleringsforslaget ble bearbeidet på bakgrunn av innkomne bemerkninger og etter videre diskusjon med byplankontoret. På grunn av endringene ble forslaget lagt ut til offentlig ettersyn på nytt.
Illustrasjonsplanen ble også endret og videreført til bebyggelsesplan, og samtidig lagt ut til offentlig ettersyn.
Byplansjefen mener bebyggelsesplanen viser at utbygging av område etter reguleringen kan skje på en god måte. Planene har ligget ute til offentlig ettersyn i tiden 22.5.89 til 30.6.89. Det innkom 14 bemerkninger som medførte endringer. Bydelsutvalg 6 bifaller enstemmig forslaget.
Byplansjefen anbefaler planforslaget.

FORSLAG TIL VEDTAK

1. Bygningsrådet vedtar i medhold av paragraf 28-1 nr. 1 i plan- og bygningslov forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.237 bnr.25 m.fl., felt O og M, Vålerenga, som omreguleres fra trafikkområde til byggeområde for boliger og byggeområde for barnehage, som vist på kart IBF 0589 datert Oslo byplankontor 20.1.89, revidert 4.10.89.

2. Under forutsetning av at bystyret vedtar reguleringsplanen vedtar bygningsrådet i medhold av pgr. 28-2 i plan- og bygningslov forslag til bebyggelsesplan for gnr.237 bnr.25 m.fl., felt O og M, Vålerenga, som vist på kart IBF 0589 datert Oslo byplankontor 20.1.89, revidert 4.10.89.

Byplansjefens innstilling ble enstemmig vedtatt sammen med tilleggsforslag, pt 1, fra Høyre:

"Bygningsrådet forutsetter sikring av skoleveien til Vålerenga skole".

Tilleggsforslag pt 2 fra Høyre ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer:

"Utbyggingen medfører økt trafikk i et skjermet boligområde. Utbyggingen må derfor følges opp med fartsreduserende tiltak i Biskop Jens Nielssøns gate".

Flertall: Frich (A), Lien Utvik (A), Hallme (A), Frisch (H), Sjøvoll (H), Stampe (H), Stangeby (SV)

Mindretall: Myhre (Frp), Berg (Frp)

Forslag fra Arbeiderpartiet falt mot stemmene fra Frich, Lien Utvik, Hallme og Stangeby:

"Byrådet bes snarest sørge for at Strømsveien stenges for ordinær gjennomgangstrafikk".

Merknad fra Arbeiderpartiet følger saken:

"Bygningsrådet vil vise til at det i forbindelse med veisystemet for Vålerenga/Gamlebyen hele tiden har vært forutsetningen at Strømsveien skal stenges for gjennomkjøringstrafikk. "Galgeberg-forbindelsen" er i Oslopakken forutsatt å være ferdigstilt først i 1997. Dersom boligbyggingen og byfornyelsen langs med Strømsveien skal ha noen positiv effekt for boligmiljøet på Vålerenga, så er det nødvendig at det settes opp en bom som kun tillater gjennomkjøring for kollektivtransport og utrykningskjøretøyer."

S-3160 egengodkj. 28/3-~~89~~ 90

BAKGRUNN

OBOS har ved formannskapsvedtak fått tilsagn om å stå som gjennomføringsorgan for overbyggningsprosjektet på Vålerenga, som en del av byfornyelsen i området.

OBOS ønsker å bygge ut arealet i tråd med intensjonene i disposisjonsplanen for Vålerenga. Utbygging forutsetter omregulering. For å kunne foreta en detaljert vurdering av bebyggelsen er det i tillegg utarbeidet bebyggelsesplan.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Gjeldende regulering

Området er regulert til trafikkområde - jernbane og annet veiformål (S-195, stadfestet 28.04.47 og S-2255, stadfestet 28.07.77). Under en del av området er det regulert veitunnel (Vålerengatunnelen, S-2802, stadfestet 18.09.85).

Disposisjonsplan for Vålerenga.

Disposisjonsplanen (vedtatt av bystyret 07.12.83) anbefaler overbygging av Gjøvikbanen på strekningen. Planen tar ikke stilling til bruken av overbyggingsområdet, men foreslår næringsutnyttelse nær overordnet veisystem.
Ved felt M er det foreslått innpasset strøkslekeplass.

SAKSGANG

Reguleringsforslaget

Tidligere politiske vedtak

Reguleringsforslag for felt O og M ble fremlagt for bygningsrådet i møte 29.10.87 (sak 377/87).
Byplansjefen innstilte på avslag, da bebyggelsesform og konsekvenser for omgivelsene ikke var tilstrekkelig avklart.

Forslag fra Reidar A. Berg falt mot forslagsstillerens stemme:

> "Planen vedtas i hovedsak."

Forslag fra Roar Wik falt mot stemmene fra forslagsstiller samt Ekanger, Bjerke og Berg:

> "Også reguleringsforslaget for feltene O og M - som utgjør en viktig del av helhetsplanen for Vålerenga - bør legges ut til offentlig ettersyn. Det er tenkbart at begrensninger når det gjelder boligtall i de øvrige felter i noen grad kan kompenseres i feltene O og M."

Forslag fra Kai Ekanger falt mot stemmene fra forslagsstiller samt Bjerke, Berg og Wik:

> "Når det gjelder felt C + M aksepteres at feltet ikke er

ferdig til behandling, men det er viktig at man behandler overbyggingsprosjektet med forståelse for at det for å kunne gjennomføres økonomisk får nødvendig næringsareal og antall boliger. Det vurderes innen 2. gangs behandling om en volum-forskyvning kan gi bedre løsning enn foreliggende utkast."

Lars Sjøvoll og Kai Ekanger fremmet deretter følgende felles forslag:

"Bygningsrådet kan ikke anbefale planen i sin nåværende form. Planen bør derfor bearbeides videre i samarbeid med byplansjefen. Uten at det er tatt nærmere standpunkt til realiteten i det fremlagte forslag legges imidlertid saken ut til offentlig ettersyn for å få saksforholdene bedre opplyst uten unødvendige forsinkelser."

Fellesforslaget ble vedtatt med 8 mot 1 stemme.

Flertall: Ekanger, Sjøvoll, Skou, Hagen, Berg, Bjerke, Wik, Melteig,
(Berg subsidiært).

Mindretall: Røske Wahl som stemte for byplansjefens innstilling.

Offentlig ettersyn

Det tidligere reguleringsforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn fra og med 03.12.87 til og med 18.01.88. Det kom inn 11 bemerkninger, hvoretter følgende endringer ble foretatt:

- Planens avgrensning er noe endret ved felt O1 (felles avkjørsel) og felt O2 (mot aldershjemmet).
- Grensen mellom felt O1 og O2 er forskjøvet slik at næringsarealet er redusert til fordel for boligarealet.
- Felles avkjørsel langs Ensjøveien utgår. Felles avkjørsel mot felt N er noe endret.
- Barnehagen i felt O3 er flyttet til sydligste del av feltet.
- Avgrensningen av barnehagearealet i felt O4/M er noe endret slik at boligarealet er utvidet.
- Maks byggehøyder er endret
  i felt O1 fra c.83 til c.80,5,
  i felt O3 fra 5 etg. til 6 etg.,
  i felt O4/M fra 7 etg. til 8 etg.
- Totalt mulig byggeareal (gulv-m^2) er ved endringene økt fra 35.200 m^2 til 37.200 m^2. Mulige nye boliger er økt fra ca. 230 til ca. 280.
- Reguleringsbestemmelsene er endret til samsvar med planen. I tillegg er det foretatt enkelte presiseringer som ikke innebærer realitetsendringer.

Reguleringsforslaget har på nytt sammen med forslag til bebyggelsesplan ligget ute til offentlig ettersyn i tiden 22.5.89 til 30.6.89. Det innkom 12 bemerkninger som medførte mindre endringer

Endring

Næringsdelen utgår av planforslaget, og fremmes senere som egen sak.
Planens begrensning er noe redusert mot Strømsveien og Biskop J. Nilssons gt. for å samsvare med opparbeidelsen av Etterstad-krysset. I bestemmelsenes paragraf 13 er tilføyd krav til oppholdsarealer. Ny paragraf er tilføyd vedrørende atkomst for sykehjemmet og kolonihagen. Det er også stilt krav til sikring mot vibrasjoner fra veitrafikk.

Fremdrift

Reguleringsplanforslaget

Byråd v/byutviklingsdirektøren	7.12.1989
Bystyret	I. kv. 1990

Bebyggelsesplanforslaget

Forslaget er ikke behandlet tidligere.

Dersom bygningsrådet vedtar bebyggelsesplanen, er den ferdigbehandlet. Det må tas forbehold om endelig godkjenning av reguleringsplanen i bystyret.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Området omfatter Gjøvikbanen og de nærmest tilliggende arealene mellom Vålerenga og Etterstadsletta og omfatter totalt ca 25 da inkludert næringsdelen. I vest grenser området mot Etterstad kolonihager og i øst mot Biskop Nielssøns gate og boligbebyggelsen på Etterstad.

Jernbanen ligger på strekningen i en fjellskjæring som er opp til 12-20 m dyp.

Størstedelen av arealet er ubebygd. Syd for kolonihagene ligger en næringsbedrift (felt M) og i syd mot Biskop Nielssøns gate ligger en rekke garasjer som kommunen leier til borettslagene på Etterstad.

Størsteparten av arealet eies av NSB, mens Oslo kommune og OBOS eier mindre arealer.

BESKRIVELSE AV REGULERINGSFORSLAGET

Området foreslås utnyttet til bolig med en utbygging inntil 29.000 gulv-m² boliger (tilsvarende 280 boliger à 100 m²). Det skal innpasses 2 2-avdelings barnehager i 1. etasje i bebyggelsen, med egne utearealer.

Bebyggelsen plasseres slik at grøntdraget fra Etterstad kan føres gjennom området til kontakt med Vålerenga.

Felt O1 utgår nå av planforslaget.

Felt O2 kan utbygges med inntil 8.200 gulv-m² boliger i bebyggelse i inntil 7 etasjer.

Felt O3 kan få 15.600 gulv-m² boliger i inntil 6 etasjer. Barnehage skal innpasses i bebyggelsens 1. etasje mot syd, mot regulert uteareal for barnehage.

Felt O4/M er avsatt for boliger og barnehage, med maks. 5.200 gulv-m² boliger i inntil 8 etasjer, med barnehage i del av 1. etasje.

Parkering til boligene og barnehagen skal skje i underjordiske parkeringsanlegg.

For øvrig omhandler tilliggende reguleringsplan (reguleringsplan for Etterstadgata 39 m.fl., stadfestet 31.8.88 (S-2989) også atkomst til Etterstadgata 38 (barnehage og boliger i felt O4/M). Eiendommen er i denne planen sikret atkomst fra felles atkomstvei i syd.

BESKRIVELSE AV BEBYGGELSESFORSLAGET

Bebyggelsesplanen viser utbygging etter reguleringsplanen.

Innen planområdet er bebyggelsesmønsteret vist noe variert, for at ny bebyggelse best mulig skal tilpasses eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Det nordligste boligområdet mellom Vålerenga alders- og sykehjem i vest og kokk - og stuertskolen i øst (felt O2) er det foreslått 4, 6 og 7-etasjes bebyggelse lagt i en oppløst karré, med retninger som nabobebyggelsen. Byggene vil inneholde eldreboliger og småleiligheter.

Mellom boligbebyggelsen på Etterstad og kolonihagene (felt O3) er det vist boligblokker som er plassert mot Biskop Jens Nielssøns gate og brukket innover på tomten. Byggene har 6 etasjer mot veien og 5 mot kolonihagene. Plasseringen frigjør tomteareal mot kolonihagene og gir rommelige utearealer for boligene, samtidig som siktlinjene mellom blokkene på Etterstad kan opprettholdes. Sydligste blokk (felt O4) har 7-8 etasjer.

Barnehager er innpasset i henhold til reguleringsplanen.

Parkering til bebyggelsen er ordnet i parkeringsanlegg under de forskjellige boligblokkene.

Totalt viser bebyggelsesplanen 28.700 gulv-m² bolig med 278 leiligheter, hovedsaklig med 2, 3 og 4 rom.

Dette gir 300 gulvm2 mindre enn reguleringsplanens maksimumsgrens e.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGENE

Forslagene medfører at arealet over og omkring Gjøvikbanen kan utnyttes til byggeformål.

Garasjene mot Biskop Nielssøns gate må flyttes. Kommunen leier idag disse til borettslagene på Etterstad med korttidskontrakter. Det synes ikke realistisk å innpasse erstatningsgarasjer i overbyggingsprosjektet, slik at det må skaffes ny plassering på motsatt side av Biskop Nielssøns gate.

Trafikkøkningen som følger av byggingen av planområdet vil ikke ha vesentlig betydning for kapasiteten på veinettet.

BEMERKNINGER VED OFFENTLIG ETTERSYN

Bemerkningene til det tidligere reguleringsforslaget med illustrasjonsplan er tatt ut av saken, slik at følgende bemerkninger kun refererer til foreliggende reguleringsplan og bebyggelsesplan inkludert næringsdelen.

Konsentrat av bemerkningene

1. Bydelsutvalg 6 bifaller enstemmig forslaget til reguleringsplan. For næringsdelen bør bebyggelsen gjøres lavere, men utvides mot sør for å oppnå samme næringsandel. Fordeling mellom 2-, 3- og 4-roms leiligheter savnes. Det ønskes en stor andel familieleiligheter, samt leiligheter med livsløpstandard. Arkitektonisk bør man ta utgangspunkt i det beste fra omkringliggende miljøer, og det må stilles strenge krav til fasader og materialvalg.

2. Bydelsutvalg 14 har ingen merknader til reguleringsforslaget.

3. Boligetaten anbefaler det foreslåtte byggevolum som på grunn av husbankfinansiering blir forholdsvis høy. Det er enighet i at bebyggelsen fordeles på 4 felt med gjennomgående grøntdrag, spesielt felt 3 har fått en heldig utforming, feltets avgrensning tatt i betraktning. Bebyggelsen er skånsom i forhold til kolonihagene, og det dannes skjermede gårdsrom med gode solforhold. Det anbefales på grunn av trafikksikkerheten at planen utvides slik at den omfatter gangbane langs Biskop J. Nielssøns gt. Det anbefales også at utomhusplanen i bestemmelsenes paragraf 12 skal omfatte oppholdsarealer som må sikres mot trafikken i Biskop J. Nielssøns gt.

4. Veivesenet mener at atkomst til felt 01 må legges til Etterstadgata via Etterstadgata 4 hvis planen settes ut i livet før Galgebergforbindelsen er etablert. Det må generelt og spesielt for felt 01 som ligger ut mot en riksvei, reguleres en byggegrense på 4-5 m fra kant regulert vei. Avkjørslene til Biskop Jens Nielssøns gt. må følge veivesenets krav til sikt og stigning. Det bemerkes at de viste rampene til E6 og kryss Etterstadsletta/Biskop Jens Nielssøns gt. ikke stemmer overens med det som er bygd, noe som må rettes opp. Spesielt rundkjøringen på Etterstadsletta medfører at reguleringsområdet blir noe redusert.

5. Miljøetaten bemerker at grenser for støy fra vei og jernbane blir overskredet for flere forhold, og foreslår detaljerte reguleringsbestemmelser. Bebyggelsen må derfor støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l. Dette skal gi tilfredsstillende forhold for soverom, utendørsområder, lekeområdene for barnehagene og rom for varig opphold.

6. Oslo lysverker har vist på skisse sine kabeltraséer innenfor området. Dagens to nettstasjoner som er vist på bebyggelsesplanen ønskes beholdt. Hvis belastningen gjør det nødvendig må det bygges ny nettstasjon.

7. Skolesjefen antar at planen vil gi en kraftig økning av trafikktettheten med derav følgende støy og forurensning. Biskop Jens Nielssøns gt. ser ut til å bli en hovedtrafikkåre, og vil gi støyproblemer for Oslo kokk og stuertskole. Veien er også skolevei for barn fra Etterstad til Vålerenga, og de vil få en utrygg og utsatt skolevei. Bebyggelsen vil skjerme kraftig for lys og utsikt for Oslo kokk og stuertskole. Det henstilles til at byplankontoret revurderer planene slik at trafikksikkerhet for elevene blir ivaretatt. Bebyggelsen må reduseres vesentlig i høyden, og det må iverksettes støyreduserende tiltak for å sikre en forsvarlig undervising på Oslo kokk og stuertskole. De støymessige konsekvenser bør også vurdres for Oslo tekniske maritime skole.

8. Vålerenga Vel har ingen vesentlige innvendinger for feltene 02 og 04+M. For felt 01 er bebyggelsen i sin nåværende form totalt uakseptabel. I dagens situasjon synes næringsbygget helt urealistisk. Sotahaugen bør ikke bebygges, men derimot bevaring av bebyggelsen, og at området som har vakre trær legges ut til friområde. For felt 03 er bebyggelsen i sin nåværende utforming uakseptabel.
Overbygging av Gjøvikbanen er i prinsippet en god idé, men den foreslåtte plan ansees som en rå overkjøring av kolonihaveidéen generelt, og en total katastrofe for Etterstad kolonihaver spesielt. Hvis overbygging med lave byggehøyder ikke lar seg gjennomføre bør overbygging sløyfes.

9. Etterstadsletta Vel mener at trafikkøkningen i Biskop Jens Nielssøns gt. fullstendig vil ødelegge dagens boligmiljø. Det påpekes også at veien er skolevei for barn fra Etterstad til Vålerenga skole. Borettslaget Etterstad Vest's garasjer vil bli helt rasert, og parkeringssituasjonen vil bli vesentlig forverret. Med den nye parkering i gata for besøkende og beboere, samt de tre nye avkjørsler, vil trafikkforholdene i denne boliggata bli helt uholdbare. Det anses ikke riktig å reise en "mur" mellom Vålerenga og Etterstad, men at overdekningen burde parklegges. Den foreslåtte bebyggelse vil gi en virkning fra Etterstad av en sammenhengende mur. De samlede ulempene for 5000-6000 beboere på Etterstad er så store at planen må forkastes.

10. Etterstad kolonihage bemerker at tap av sol en viktig del av dagen er den viktigste grunnen til at planen er en liten katastrofe for kolonihagen. Dette er "et annet hjem" for flere familier i 4-5 måneder av året. Det kan vanskelig forstås at det er forsvarlig å legge 5-6 etasjes blokker bare

8 m fra kolonihagens hytter. Fra kolonihagen vil blokkene fortone seg som en eneste stor murvegg, svært nære hagen. Planene vil ødelegge det naturlige og lyse miljøet i overgangen fra Vålerenga til Etterstad, nærmest punktere denne grønne lungen. Det er ikke motstand mot lokk over Gjøvikbanen, men disse høye blokkene vil ødelegge miljøet. OBOS' forrige forslag var en rimelig løsning. Denne bebyggelse kan ikke bli annet enn estetisk stygt og skjemmende for det opprinnelige miljøet, og det anses som svært trist.

11. Vålerenga alders- og sykehjem ved Alf Bastiansen Arkitektkontor A/S anser at forbindelsesveien fra Etterstadgata bør rettes ut fordi den legger beslag på for mye av tomteområdet som brukes som hage for de gamle. Sykehjemmet har atkomst fra denne veien og ønsker dette opprettholdt. Det protesteres også på at del av felt 02 går inn på sykehjemmets rekreasjonsområde. Nordre boligblokk ligger svært nær, og bør trekkes noe tilbake, og byggehøyden bør ikke overskride 2. etasje nærmest sykehjemmet. En mindre del av planområdet nord for sykehjemmet er en nødvendig del av snuplass for renovasjonsvogner og varebiler.

12. Oslo kokk og stuertskole protesterer på det sterkeste mot økt trafikk på Biskop Jens Nielssøns gt. som vil bety belastning for elever og ansatte ved skolen, og slutter seg til bemerkning fra Etterstad Vel. Det er tidligere målt 65 da i klasserommene, og det fryktes nå for det økte støv- og støynivå.

13. Vegdirektoratet har innsigelse til næringsdelen vedrørende atkomsten som ikke bør tillates før Strømsveien stenges og til byggegrense som må være 12,5 m fra midt vei. Med hensyn til bebyggelse over deler av Vålerengatunnelen er ikke Vegdirektoratet kjent med at det er inngått noen avtale. Friskluftinntak på bebyggelsen må plasseres på egnede steder som ikke påvirkes av utslipp fra munningen av Vålerengatunnelen. I bestemmelsene om vibrasjon fra jernbane bør dette også inkludere vibrasjon fra veitrafikk. Uteområdet nærmest Strømsveien og Ensjøveiens forlengelse lar seg vanskelig skjerme med akseptable estetiske og kostnadsmessige løsninger. I næringsbebyggelsen ut mot Ensjøveiens forlengelse over tunnelmunningen bør det ikke legges opp til publikumsrettet virksomhet. Laveste parkeringsnorm bør legges til grunn for næringsbebyggelsen som virkemiddel for å begrense biltrafikken i byområdene, og siden dette er et sentrumsnært område med god kollektivdekning. Med disse kommentarer kan Vegdirektoratet anbefale forslaget med unntak da for innsigelsene vedrørende næringsdelen.

14. OBOS finner det nødvendig å kreve at felt 01 (næringsdelen) skilles ut som egen plan, slik det opprinnelige forslag var fremmet. Dette på grunn av innsigelser fra vegdirektoratet, og nødvendighetene av videre bearbeiding av næringsdelen i samarbeid med byplankontoret og vegdirektoratet. Fremdriftplan gjør det sterkt ønskelig at boligdelen blir behandlet av bygningsrådet 7.11.89. Det minnes om at reguleringsplanen ble innsendt våren -88 og bebyggelsesplanen i september -88.

Selmer Furuholmen A/S utarbeider nå forprosjekt for felt 02 med sikte på husbanksøknad og byggemelding første kvartal -90. OBOS kan ikke se at det er avhengighet mellom næringsdelen og boligdelen som gjør at planene ikke kan behandles hver for seg. Det tas sikte på å revidere planen for felt 01 (næringsdelen) så snart som mulig.

Byplansjefens generelle kommentarer til bemerkningene

Byplansjefen imøtekommer OBOS' krav til at næringsdelen trekkes ut av planforslag. Det sees fra vår side som positivt at denne del kan bli gjenstand for en ytterligere bearbeiding i samarbeid med vegdirektoratet og byplankontoret. Ny reguleringsplan for næringsdelen vil kunne forventes å bli behandlet i bygningsrådet om ca 2-3 måneder.

Utforming

De byformingsmessige hovedinnvendingene i flertallet av bemerkningene til det tidligere reguleringsforslaget er i hovedtrekk søkt imøtekommet i et sterkt omarbeidet bebyggelsesforslag. Spesielt er konfliktene i O1 i stor grad unngått ved en markert oppdeling av bygningsmassen i O1 og O2. I O3 er rekkehusene mot kolonihagene sløyfet, og blokkene har fått en bedre utforming med hensyn til egne utearealer, samt en klarere referanse til Etterstad-bebyggelsen.

De konkrete ulempene for Etterstadbeboerne anses imidlertid ikke vesentlig redusert, da bebyggelsens høyde ikke er redusert. Byplansjefen finner likevel ikke at disse ulempene er av en slik art at Etterstad Vels protest bør tas til følge, høydeforskjellen i terreng og den store åpenhet foran Etterstadblokkene tilsier at ny boligbebyggelse i 5-6 etasjer må kunne aksepteres.

Det er OBOS's siktemål å oppføre 240 ordinære leiligheter og 40 eldreboliger, alle husbankfinansiert. Leilighetsfordelingen vil bli 30% 2-roms, 40% 3-roms, 25% 4-roms og 5% 5-roms leiligheter.

Støy/Vibrasjoner

OBOS har utført støyberegninger, og fylkesmannens tidligere innsigelse er trukket tilbake. I bestemmelsen vedrørende støy er et tilføyd mer detaljerte krav i henhold til Miljøetatens bemerkning.

Det er nå dessuten tatt med en bestemmelse som skal sikre bebyggelsen mot vibrasjoner både fra jernbane og veitrafikk og det er stilt krav om spesielle konstruktive tiltak i forbindelse med byggemelding.

Denne reguleringsplanen kan ikke inkludere støybeskyttelse for eiendommer utenfor planområdet.

Boligetatens bemerkning om krav til sikring av oppholdsarealene er imøtekommet.

Trafikk

Dagens situasjon er ca 2000 boliger pluss næringsvirksomhet på Etterstadområdet. Inntil 280 nye boliger gir en økning på knapt 15% , og kan ikke sies å være vesentlig. Planområdet ligger i direkte tilknytning til hovedveier, og er en del av byen. All vekst vil måtte gi noen økte problemer, men her kan det ikke sies å være dramatisk.

Biskop J. Nielssøns gt. er allerede regulert med fortau, det ville derfor ikke medføre noen faktisk endring å utvide planområde for regulering til gangbane.

Det er tilføyd en ny paragraf i bestemmelsene om at kolonihagen og sykehjemmet på Etterstadgata 10B fortsatt skal kunne ha atkomst fra Etterstadgata via gangveien.

I felt 02 er blokkene i seg selv dragere som må spenne over veitunnelen, slik at de vil måtte gå inn på sykehjemmets område. Sykehjemmet drives i dag av kommunen, og erstatningsspørsmålet må avklares når reguleringsplanen er vedtatt.

Planens begrensning er justert i henhold til opparbeidelsen av Etterstadkrysset.

BYPLANSJEFENS VURDERING

Den bearbeidede reguleringsplanen og bebyggelsesplanen viser at overbygging kan gi en god utnyttelse og utforming av området.

Bruk

Planen viser en rimelig fordeling bolig/næring. Næringsarealene som foreløpig er tatt ut er plassert i tråd med disposisjons-planens intensjoner om et tyngdepunkt nær overordnet veisystem.

Byplansjefen ser det som viktig å videreføre grøntdraget fra Etterstad gjennom området, og byggelinjene i forslaget gir tilstrekkelig tilbaketrekning av bebyggelsen.

Barnehagene har fått god plassering med tilknytning til planlagt gangveiforbindelse fra Etterstadgata til Etterstad. Utearealene synes ikke å gå på bekostning av mulighetene for utearealer for boligbebyggelsen.

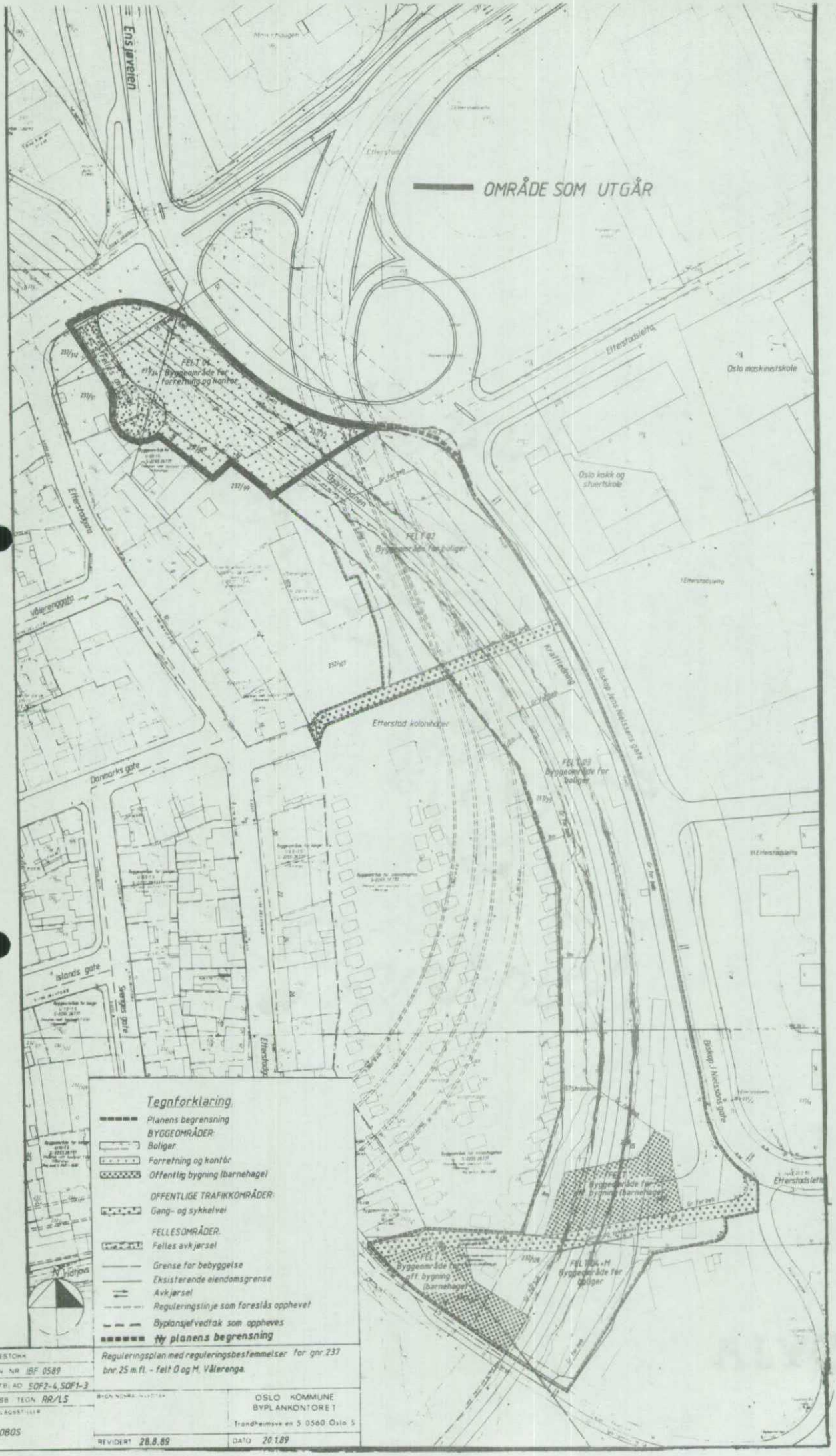
Utforming

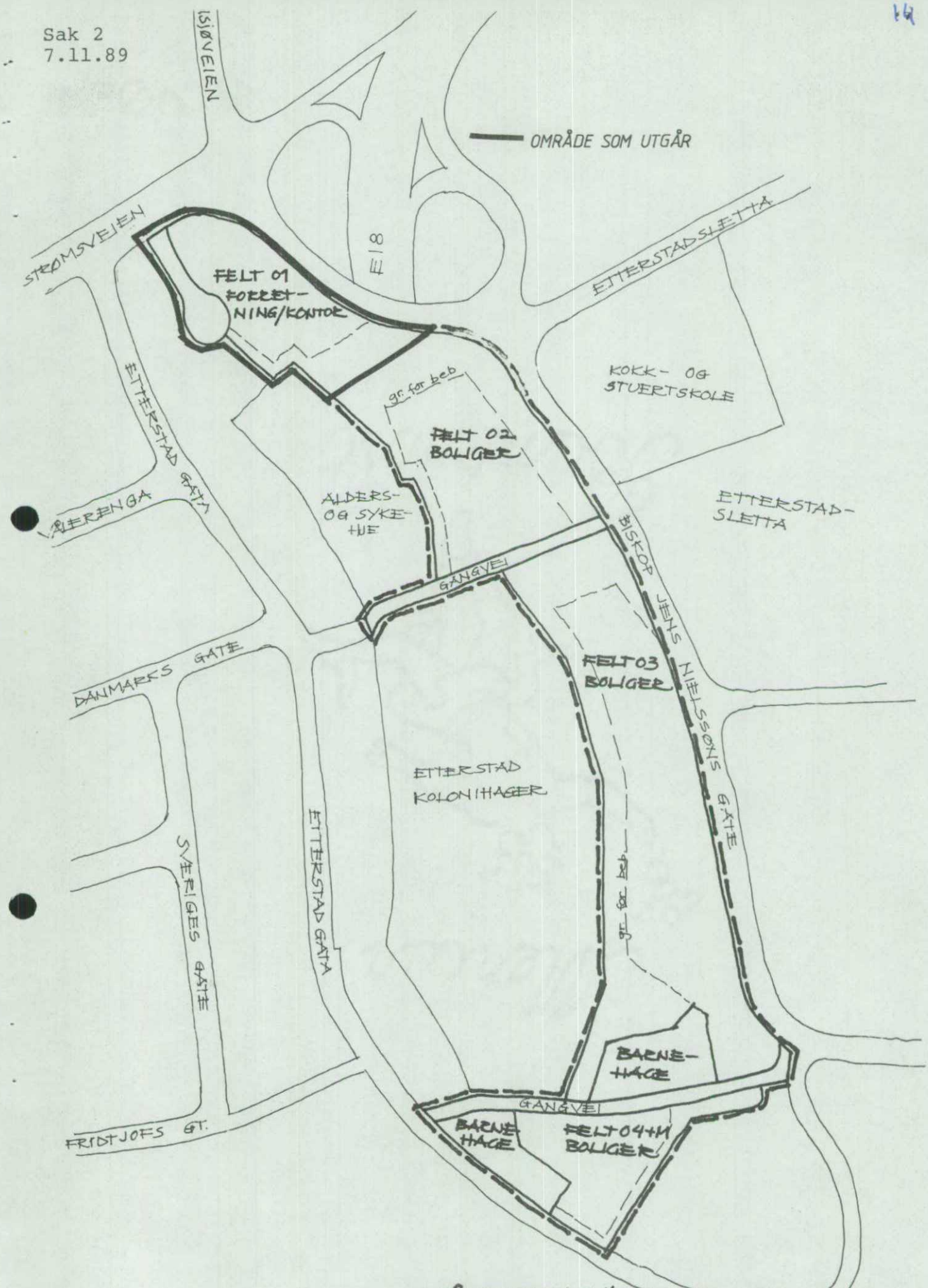
Hovedkonfliktene som er avdekket i forutgående planprosess knytter seg til utforming av næringsbebyggelsen (felt 01) som best mulig vil bli søkt løst gjennom en ny behandling av denne delen, samt til størrelse og utforming på boligbebyggelsen mellom boligområdet og kolonihagene på Etterstad (felt 03).

De relativt store bygningsvolumene blant annet i felt 03, er oppgitt å være en teknisk/økonomisk forutsetning for realisering av overbyggingsprosjektet.

Etter omarbeiding av tidligere forslag synes reguleringsplanen nå å vise akseptable bygningsvolumer i forhold til omkringliggende bebyggelse, selv om totalt antall gulv-m^2 ikke er redusert. Bebyggelsesplanen viser en løsning som tar sikte på å minimalisere ulempene både for kolonihagene og Etterstadbebyggelsen. Planen viser at bygningene kan plasseres slik at en får gode utearealer og moderat høyde mot kolonihagene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering og foreliggende saksfremstilling finner byplansjefen å kunne anbefale planforslaget.


OMRÅDE SOM UTGÅR
Trondheimsveien
Etterstadsletta
Oslo maskinistskole
Oslo kokk og stuertskole
FELT O4
Byggeområde for forretning og kontor
FELT O2
Byggeområde for boliger
Tyskerbakken
Etterstadgata
Vålerengagata
Kraftledning
Biskop Jens Nielssens gate
Etterstad kolonihager
FELT O3
Byggeområde for boliger
Dannmarks gate
Islands gate
Sørpe gate
FELT
Byggeområde for off. bygning (barnehage)
FELT O1+M
Byggeområde for boliger
FELT
Byggeområde for off. bygning (barnehage)
Tegnforklaring:
Planens begrensning
BYGGEOMRÅDER:
Boliger
Forretning og kontor
Offentlig bygning (barnehage)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:
Gang- og sykkelvei
FELLESOMRÅDER:
Felles avkjørsel
Grense for bebyggelse
Eksisterende eiendomsgrense
Avkjørsel
Reguleringslinje som foreslås opphevet
Byplansjefvedtak som oppheves
Ny planens begrensning
Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 237 bnr. 25 m.fl. - felt O og M, Vålerenga.
MÅLESTOKK
TEGN. NR. IBF 0589
KARTBLAD SOF2-4, SOF1-3
SAKSB. TEGN. RR/LS
FORSLAGSSTILLER
OBOS
OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Trondheimsveien 5 0560 Oslo 5
REVIDERT 28.8.89
DATO 20.1.89

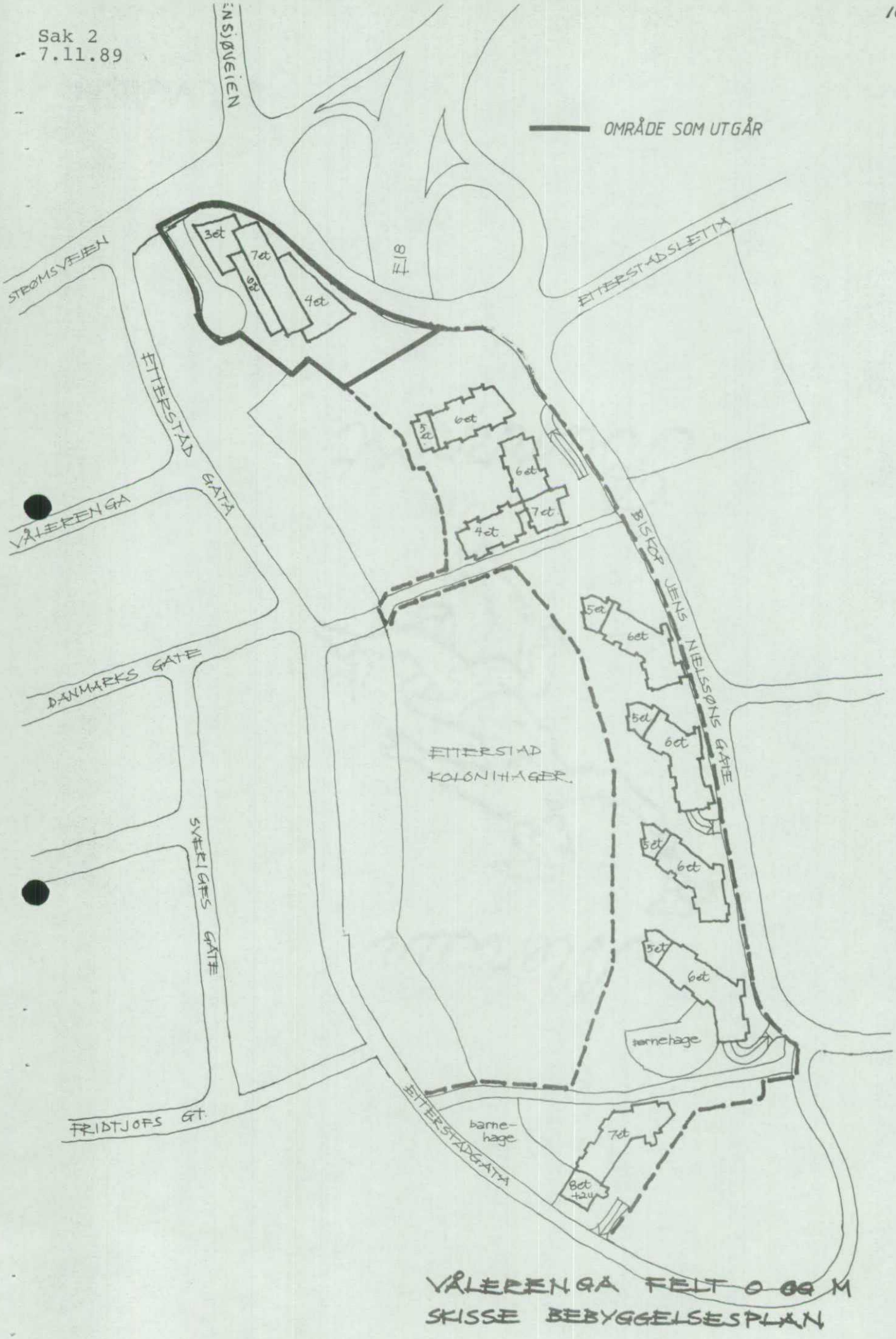


VÅLERENGA FELT O OG M
SKISSE REGULERINGSPLAN

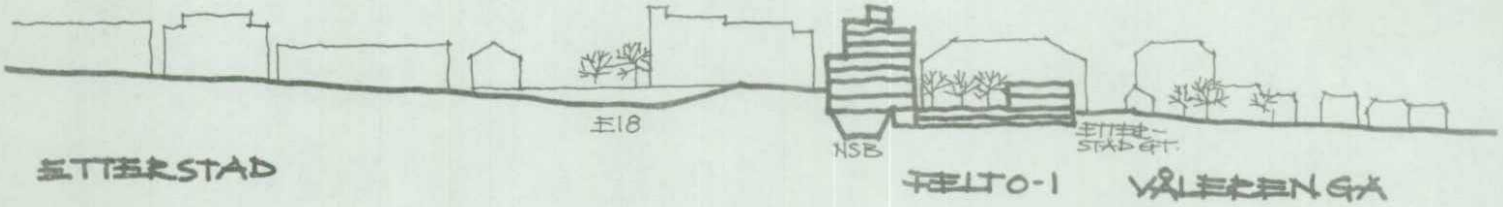


MÅLESTOKK	Bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 237
TEGN. NR. IBF 0589	bnr. 25 m.fl. - felt O og M. Vålerenga
KARTBLAD SOF2-4, SOF1-3	
SAKSB. TEGN. RR/LS	BYGNINGSRÅDSVEDTAK
FORSLAGSSTILLER OBOS	OSLO KOMMUNE BYPLANKONTORET Trondheimsveien 5 0560 Oslo 5
	REVIDERT 28.8.89
	DATO 20.1.89

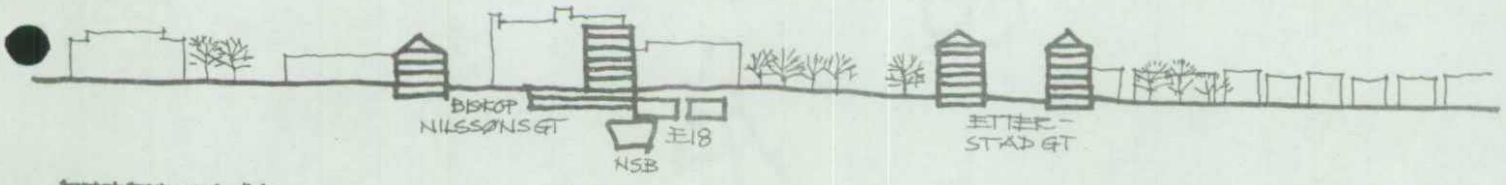
Sak 2
7.11.89



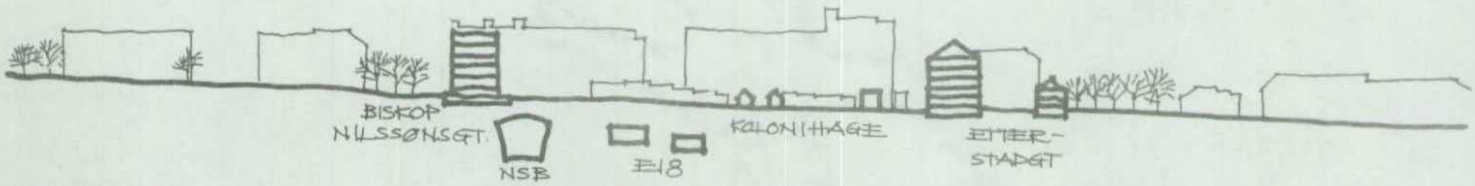
VÅLERENGA FELT O 00 M
SKISSE BEBYGGELSESPLAN



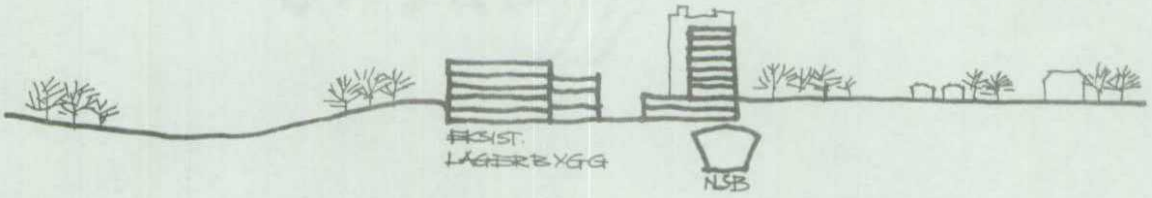
ETTERSTAD FELT 0-1 VÅLERENGA



ETTERSTAD FELT 0-2 VÅLERENGA



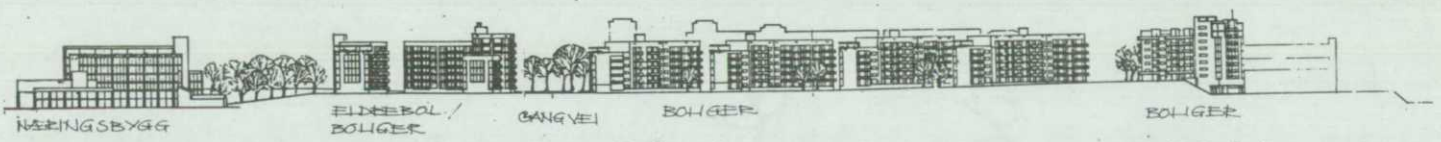
ETTERSTAD FELT 0-3 VÅLERENGA



FELT 0-4

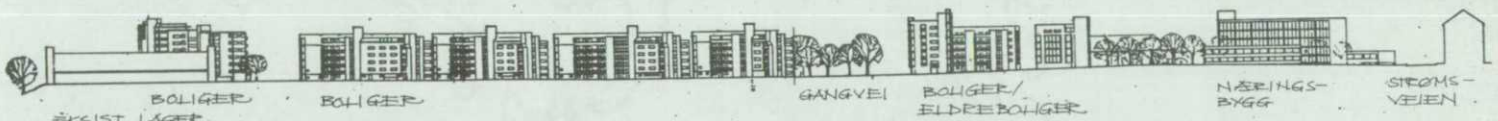
VÅLERENGA FELT 0 OG M
SNITT

Sak 2
7.11.89



FELT N-0-1 FELT 0-2 FELT 0-3 FELT 0-4

UTBRETTET OPPRISS MOT VÅLERENGÅ



FELT 0-4 FELT 0-3 FELT 0-2 FELT 01

UTBRETTET OPPRISS MOT ETTERSTAD

VÅLERENGA FELT O OG M

FASADEOPPRISS

18

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for gnr.237 bnr.25 m.fl., felt O og M, Vålerenga.

paragraf 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

paragraf 2

Området er regulert til:

- byggeområde for boliger
- " offentlig bygning - barnehage
- offentlig trafikkområde - gangvei

paragraf 3

I feltene O3 og O4/M skal det i tillegg til boliger innpasses 250 m² gulvareal til barnehager i 1. etasje mot regulerte barnehagetomter. Mot barnehagetomtene skal bebyggelsen legges i grense for bebyggelse slik at barnehagen i 1. etasje får direkte kontakt med uteareal.

paragraf 4

Regulerte barnehagetomter skal benyttes til uteareal for barnehagene og ikke bebygges.

paragraf 5

Totalt gulvareal i de forskjellige feltene skal ikke overskride:

"	O2	8.200 m²
"	O3	15.600 m²
"	O4/M	5.200 m²

paragraf 6

I underjordiske anlegg skal det innpasses parkeringsplass for 1 bil pr. bolig og parkering for barnehage etter gjeldende parkeringsnorm. I tillegg skal det avsettes plass for 0,1 bil pr. bolig for besøkende. Besøksparkering kan opparbeides på terreng.

paragraf 7

Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

paragraf 8

Boliger som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:

- innendørs støynivå fra trafikk (vei, bane, fly) tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for oppholdsområder tilfredsstilles.
- retningslinjens grense for utendørs støynivå fra trafikk tilfredsstilles for lekeområde i barnehager.
- Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

paragraf 9

Vibrasjoner fra jernbane og veitrafikk skal ikke være følbare i rom for varig opphold. Konstruktive tiltak for å sikre bebyggelsen mot vibrasjoner skal beskrives særskilt i byggemeldingene.

paragraf 10

Atkomst til kolonihagen og sykehjemmet på Etterstadgata 10B kan skje fra Etterstadgata via gangvei.

paragraf 11

Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelseplan.

paragraf 12

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon og gangveier. Oppholdsarealene må sikres mot trafikken i Biskop Jens Nielssøns gate.
Ved utforming av utomhusplanen kan det foretas mindre justeringer av grensene mellom uteareal for beboere og barnehageareal, forutsatt at barnehagearealet ikke reduseres.

FORSLAG TIL VEDTAK

1. Bygningsrådet vedtar i medhold av paragraf 28-1 nr. 1 i plan- og bygningslov forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.237 bnr.25 m.fl., felt O og M, Vålerenga, som omreguleres fra trafikkområde til byggeområde for boliger og byggeområde for barnehage, som vist på kart IBF 0589 datert Oslo byplankontor 20.1.89, revidert 4.10.89.

2. Under forutsetning av at bystyret vedtar reguleringsplanen vedtar bygningsrådet i medhold av pgr. 28-2 i plan- og bygningslov forslag til bebyggelsesplan for gnr.237 bnr.25 m.fl., felt O og M, Vålerenga, som vist på kart IBF 0589 datert Oslo byplankontor 20.1.89, revidert 4.10.89.

Byplansjefens innstilling ble enstemmig vedtatt sammen med tilleggsforslag, pt 1, fra Høyre:

"Bygningsrådet forutsetter sikring av skoleveien til Vålerenga skole".

Tilleggsforslag pt 2 fra Høyre ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer:

"Utbyggingen medfører økt trafikk i et skjermet boligområde. Utbyggingen må derfor følges opp med fartsreduserende tiltak i Biskop Jens Nielssøns gate".

Flertall: Frich(A),Lien Utvik(A),Hallme(A),Frisch(H),Sjøvoll(H), Stampe(H), Stangeby(SV)

Mindretall: Myhre(Frp),Berg(Frp)

Forslag fra Arbeiderpartiet falt mot stemmene fra Frich,Lien Utvik, Hallme og Stangeby:

"Byrådet bes snarest sørge for at Strømsveien stenges for ordinær gjennomgangstrafikk".

Merknad fra Arbeiderpartiet følger saken:

"Bygningsrådet vil vise til at det i forbindelse med veisystemet for Vålerenga/Gamlebyen hele tiden har vært forutsetningen at Strømsveien skal stenges for gjennomkjøringstrafikk. "Galgebergforbindelsen" er i Oslopakken forutsatt å være ferdigstilt først i 1997 Dersom boligbyggingen og byfornyelsen langs med Strømsveien skal ha noen positiv effekt for boligmiljøet på Vålerenga, så er det nødvendig at det settes opp en bom som kun tillater gjennomkjøring for kollektivtran-transport og utrykningskjøretøyer."

FERDIGBEHANDLET AV BYGNINGSRÅDET

BYPLANSJEFENS UTLEGGELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN

OSLO BYPLANKONTOR

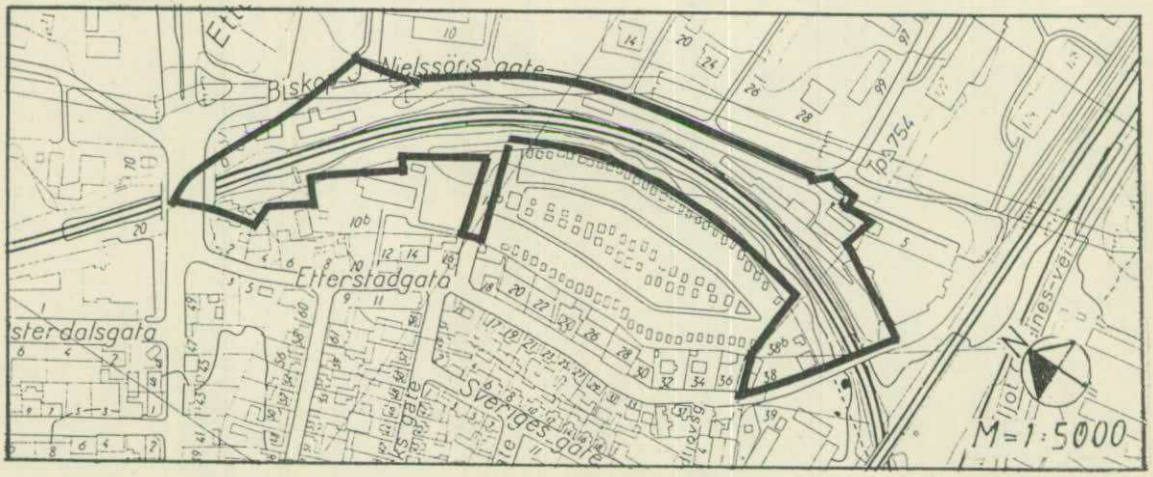
Trondheimsveien 5
0560 OSLO 5
tlf. 66 20 20

Saksbehandler:
PLANAVDELING INDRE BY - Reidun Rimberg/RS

Rådsaksnr.	:
Til	: off. ettersyn
Møtedato	:
Møtesaksnr.	:
Etter vedtak	:
Arkiv	:

(Modell)

VEDTAK OM OFFENTLIG UTLEGGELSE AV FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGS-PLAN OG FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR GNR.237 OG BNR.25 M.FL., FELT O OG M, VÅLERENGA.



VIKTIGE PUNKTER I SAKEN

Disposisjonsplanen for Vålerenga (vedtatt av bystyret 07.12.83) forutsetter at overbygging av Gjøvikbanen ved Etterstadsletta vurderes i egen plan.
Foreliggende forslag til reguleringsplan og bebyggelsesplan er utarbeidet av arkitektene Telje-Torp-Aasen på vegne av OBOS. Det er vist innpassing av ca. 8000 m² forretning/kontor i et nærings-bygg med 5-7 etasjer, ca 29.000 m² bolig (inntil 290 leiligheter) i boligblokker med hovedsaklig 5-6 etasjer, og dessuten 2 barne-hager.
Et tidligere reguleringsforslag fra OBOS ble fremlagt for bygningsrådet i møte 29.10.87. Dette forslaget har deretter ligget ute til offentlig ettersyn sammen med tilhørende illustra-sjonsplan.
Reguleringsforslaget er nå bearbeidet på bakgrunn av innkomne bemerkninger og etter videre diskusjon med byplankontoret. På grunn av endringene legges forslaget ut til offentlig ettersyn på nytt.
Illustrasjonsplanen er nå også endret og videreført til bebyg-gelsesplan. Bebyggelsesplanen legges samtidig ut til offentlig ettersyn. Begge planene skal i neste omgang behandles av byg-ningsrådet.
Byplansjefen mener bebyggelsesplanen viser at utbygging av området etter reguleringen kan skje på en god måte. Byplansjefen er derfor foreløpig innstilt på å anbefale bygningsrådet å vedta planene.

I henhold til delegert myndighet godkjent av kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 1.10.76 kan byplansjefen legge ut reguleringsplaner til offentlig ettersyn før de realitetsbehandles av bygningsrådet.

BYPLANSJEFENS VEDTAK

I medhold av paragraf 27-1 nr. 2 i plan- og bygningslov med vedtekt for Oslo vedtar byplansjefen lagt ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.237 bnr.25 m.fl., felt O og M, Vålerenga, som vist på kart datert Oslo byplankontor 20.1.89.

I medhold av pgr. 28-2 i plan- og bygningslov med vedtekt for Oslo vedtar byplansjefen lagt ut til offentlig ettersyn forslag til bebyggelsesplan for gnr.237 bnr.25 m.fl., felt O og M, Vålerenga, som vist på kart datert Oslo byplankontor 20.1.89.

OSLO BYPLANKONTOR, DEN 22 MAI 1989

Sven W. Meinich
byplansjef

Tore Langaard
avdelingssjef

SAKSFREMSTILLING:

BAKGRUNN

OBOS har ved formannskapsvedtak fått tilsagn om å stå som gjennomføringsorgan for overbyggningsprosjektet på Vålerenga, som en del av byfornyelsen i området.

OBOS ønsker å bygge ut arealet i tråd med intensjonene i disposisjonsplanen for Vålerenga. Utbygging forutsetter omregulering. For å kunne foreta en detaljert vurdering av bebyggelsen er det i tillegg utarbeidet bebyggelsesplan.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Gjeldende regulering

Området er regulert til trafikkområde - jernbane og annet veiformål (S-195, stadfestet 28.04.47 og S-2255, stadfestet 28.07.77). Under en del av området er det regulert veitunnel (Vålerengatunnelen, S-2802, stadfestet 18.09.85).

Disposisjonsplan for Vålerenga.

Disposisjonsplanen (vedtatt av bystyret 07.12.83) anbefaler overbygging av Gjøvikbanen på strekningen. Planen tar ikke stilling til bruken av overbyggingsområdet, men foreslår næringsutnyttelse nær overordnet veisystem.
Ved felt M er det foreslått innpasset strøkslekeplass.

SAKSGANG

Begge planforslagene skal etter offentlig ettersyn behandles av bygningsrådet.

Reguleringsforslaget

Tidligere behandling

Reguleringsforslag for felt O og M ble fremlagt for bygningsrådet i møte 29.10.87 (sak 377/87).
Byplansjefen innstilte på avslag, da bebyggelsesform og konsekvenser for omgivelsene ikke var tilstrekkelig avklart.

Forslag fra Reidar A. Berg falt mot forslagsstillerens stemme:

"Planen vedtas i hovedsak."

Forslag fra Roar Wik falt mot stemmene fra forslagsstiller samt Ekanger, Bjerke og Berg:

> "Også reguleringsforslaget for feltene O og M - som utgjør en viktig del av helhetsplanen for Vålerenga - bør legges ut til offentlig ettersyn. Det er tenkbart at begrensninger når det gjelder boligtall i de øvrige felter i noen grad kan kompenseres i feltene O og M."

Forslag fra Kai Ekanger falt mot stemmene fra forslagsstiller samt Bjerke, Berg og Wik:

> "Når det gjelder felt C + M aksepteres at feltet ikke er ferdig til behandling, men det er viktig at man behandler overbyggingsprosjektet med forståelse for at det for å kunne gjennomføres økonomisk får nødvendig næringsareal og antall boliger. Det vurderes innen 2. gangs behandling om en volum-forskyvning kan gi bedre løsning enn foreliggende utkast."

Lars Sjøvoll og Kai Ekanger fremmet deretter følgende felles forslag:

> "Bygningsrådet kan ikke anbefale planen i sin nåværende form. Planen bør derfor bearbeides videre i samarbeid med byplansjefen. Uten at det er tatt nærmere standpunkt til realiteten i det fremlagte forslag legges imidlertid saken ut til offentlig ettersyn for å få saksforholdene bedre opplyst uten unødvendige forsinkelser."

Fellesforslaget ble vedtatt med 8 mot 1 stemme.

Flertall: Ekanger, Sjøvoll, Skou, Hagen, Berg, Bjerke, Wik, Melteig,
(Berg subsidiært).

Mindretall: Røske Wahl som stemte for byplansjefens innstilling.

Offentlig ettersyn

Reguleringsforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn fra og med 03.12.87 til og med 18.01.88. Det kom inn 11 bemerkninger.

Endringer

Etter offentlig ettersyn er det foretatt følgende endringer:

- Planens avgrensning er noe endret ved felt O1 (felles avkjørsel) og felt O2 (mot aldershjemmet).
- Grensen mellom felt O1 og O2 er forskjøvet slik at næringsarealet er redusert til fordel for boligarealet.
- Felles avkjørsel langs Rundsjøveien utgår. Felles avkjørsel mot felt N er noe endret.

- Barnehagen i felt O3 er flyttet til sydligste del av feltet.

- Avgrensningen av barnehagearealet i felt O4/M er noe endret slik at boligarealet er utvidet.

- Maks byggehøyder er endret
  i felt O1 fra c.83 til c.80,5;
  i felt O3 fra 5 etg. til 6 etg.,
  i felt O4/M fra 7 etg. til 8 etg.

- Totalt mulig byggeareal (gulv-m^2) er ved endringene økt fra 35.200 m^2 til 37.200 m^2. Mulige nye boliger er økt fra ca. 230 til ca. 290.

- Reguleringsbestemmelsene er endret til samsvar med planen. I tillegg er det foretatt enkelte presiseringer som ikke innebærer realitetsendringer.

Reguleringsplanforslaget

Fremdrift

Bygningsrådet 2. gang	22.08.1989
Byråd v/samferdselsdirektøren	3. kv. 1989
Bystyret	4. kv. 1989

Bebyggelsesplanforslaget

Forslaget er ikke behandlet tidligere.

Fremdrift

Bygningsrådet	22.08.1989

Dersom bygningsrådet vedtar bebyggelsesplanen, er den ferdigbehandlet. Det må tas forbehold om endelig godkjenning av reguleringsplanen i bystyret.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Området omfatter Gjøvikbanen og de nærmest tilliggende arealene mellom Vålerenga og Etterstadsletta og omfatter totalt ca 25 da. I vest grenser området mot Etterstad kolonihager og i øst mot Biskop Nielssøns gate og boligbebyggelsen på Etterstad.

Jernbanen ligger på strekningen i en fjellskjæring som er opp til 12-20 m dyp.

Størstedelen av arealet er ubebygd. Syd for kolonihagene ligger en næringsbedrift (felt M) og i syd mot Biskop Nielssøns gate ligg er en rekke garasjer som kommunen leier til borettslagene på Etterstad.

I nord omfatter planen deler av bebyggelsen på Etterstadgata 2 og 4.

Størsteparten av arealet eies av NSB, mens Oslo kommune og OBOS eier mindre arealer. Oversikt over eierforhold, se bilag 2.

BESKRIVELSE AV REGULERINGSFORSLAGET

Et areal i nord, nær Strømsveien og hovedveinettet, foreslås benyttet til forretning og kontor, mens området for øvrig utnyttes til bolig. Totalt muliggjør planen utbygging av inntil 8200 gulv-m² forretning og kontor og inntil 29.000 gulv-m² boliger (tilsvarende 290 boliger á 100 m²). Det skal innpasses 2 2-avdelings barnehager i 1. etasje i bebyggelsen, med egne utearealer.

Bebyggelsen plasseres slik at grøntdraget fra Etterstad kan føres gjennom området til kontakt med Vålerenga.

Felt O1 kan utbygges med inntil 8.200 gulv-m² forretning og kontor i bebyggelse med inntil 7 etasjer. Næringsbebyggelsen får atkomst til underetasje og parkeringsanlegg fra felles atkomstvei fra Strømsveien, med innkjøring via felt N. Parkering skal ordnes etter gjeldende parkeringsnorm.

Felt O2 kan utbygges med inntil 8.200 gulv-m² boliger i bebyggelse i inntil 7 etasjer.

Felt O3 kan få 15.600 gulv-m² boliger i inntil 6 etasjer. Barnehage skal innpasses i bebyggelsens 1. etasje mot syd, mot regulert uteareal for barnehage.

Felt O4/M er avsatt for boliger og barnehage, med maks. 5.200 gulv-m² boliger i inntil 8 etasjer, med barnehage i del av 1. etasje.

Parkering til boligene og barnehagen skal skje i underjordiske parkeringsanlegg.

For øvrig omhandler tilliggende reguleringsplan (reguleringsplan for Etterstadgata 39 m.fl., vedtatt av bygningsrådet 03.05.88 og sendt bystyret for behandling) også atkomst til Etterstadgata 38 (barnehage og boliger i felt O4/M). Eiendommen er i denne planen sikret atkomst fra felles atkomstvei i syd.

BESKRIVELSE AV BEBYGGELSESFORSLAGET

Bebyggelsesplanen viser utbygging etter reguleringsplanen.

Innen planområdet er bebyggelsesmønsteret vist noe variert, for at ny bebyggelse best mulig skal tilpasses eksisterende omkringliggende bebyggelse.

I nord (felt O1) vises en næringsblokk i 6-7 etasjer, plassert vinkelrett på Strømsveien og mot rundkjøringen i Ensjøveien. Næringsbygget vil inneholde kontorer, forretninger og lettere industri. Parkering er lagt i kjeller, og bygget får atkomst fra

felles atkomstvei fra Strømsveien.

Lenger syd, mellom Vålerenga alders- og sykehjem i vest og kokk - og stuertskolen i øst (felt O2) er det foreslått 4, 6 og 7-etasjes bebyggelse lagt i en oppløst karré, med retninger som nabobebyggelsen. Byggene vil inneholde eldreboliger og småleiligheter.

Mellom boligbebyggelsen på Etterstad og kolonihagene (felt O3) er det vist boligblokker som er plassert mot Biskop Jens Nielssøns gate og brukket innover på tomten. Byggene har 6 etasjer mot veien og 5 mot kolonihagene. Plasseringen frigjør tomteareal mot kolonihagene og gir rommelige utearealer for boligene, samtidig som siktlinjene mellom blokkene på Etterstad kan opprettholdes. Sydligste blokk (felt O4) har 7-8 etasjer.

Barnehager er innpasset i henhold til reguleringsplanen.

Parkering til bebyggelsen er ordnet i parkeringsanlegg under de forskjellige boligblokkene.

Totalt viser bebyggelsesplanen 8.100 gulv-m^2 næring og 28.700 gulv-m^2 bolig med 278 leiligheter, hovedsaklig med 2, 3 og 4 rom.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGENE

Forslagene medfører at arealet over og omkring Gjøvikbanen kan utnyttes til byggeformål.

Bebyggelsen på Etterstadgata 2 og 4 forutsettes revet. Størstedelen av disse eiendommene inngår imidlertid i reguleringsforslag for nabo-området, felt N (vedtatt av bygningsrådet 03.05.88), og er tenkt benyttet til ny næringsbebyggelse.

Felles avkjørsel ved felt O1 reduserer både næringsareal og barnehage-areal i felt N noe i forhold til vedtatt forslag for felt N.

Garasjene mot Biskop Nielssøns gate må flyttes. Kommunen leier idag disse til borettslagene på Etterstad med korttidskontrakter. Det synes ikke realistisk å innpasse erstatningsgarasjer i overbyggingsprosjektet, slik at det må skaffes ny plassering på motsatt side av Biskop Nielssøns gate.

Trafikkøkningen som følger av byggingen av planområdet vil ikke ha vesentlig betydning for kapasiteten på veinettet.

BEMERKNINGER VED OFFENTLIG ETTERSYN AV REGULERINGSFORSLAGET

Reguleringsforslaget som tidligere har ligget ute til offentlig ettersyn var vedlagt en illustrasjonsplan som bl.a. viste sammenhengende bebyggelse som skjerm mot rundkjøringen i Ensjøveien, boligblokker mot Biskop Nielssøns gate og rekkehus mot aldershjemmet og kolonihagene.

En del av bemerkningene refererer til illustrasjonsplanen og ikke til reguleringsplanen.

1. Riksantikvaren bemerker at Gjøvikbanen i dag danner en klart definert grense mot øst. De nye bygningene bør muligens understreke denne grensen som en "vegg" mot Etterstad.

2. NSB stiller seg positiv til overbygging av Etterstadskjæringen. De mener store kostnader, bl.a. som følge av strenge sikkerhetsbestemmelser, kan forsvare en forholdsvis høy utnyttelse.

3. Fylkesmannen har i brev av 11.1.88 innsigelser til de forskjellige reguleringsplanene på Vålerenga da det ikke foreligger beregninger av støynivå fra veitrafikken. Dette gjelder i første rekke felt O hvor boliger ligger i nærheten av E6 med kryss og tunnelmunning. Han ber om at det blir utført støyberegninger, og at konkrete støydempende tiltak blir innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.
Innsigelsen er etter at det er utført støyberegninger trukket tilbake i brev av 1.8.88.

4. Byantikvaren anmoder om at blokken som ligger ut mot Strømsveien reduseres kraftig i høyden slik at "trebyen Vålerenga" med sin lave bebyggelse ikke mister kontakten med den åpne bebyggelsen utenfor. Han ønsker Etterstadgata 2 bevart.

5. Park- og idrettsvesenet mener det lange bygningskomplekset (O1) har uheldige virkninger ved at det avskjærer viktige bebyggelses- og landskapstrekk ved innkjøringen til byen. De mener forlengelse av grøntdraget mellom felt O2 og O3 er riktig. Uterommet mellom høy- og lavbebyggelse er etter deres oppfatning for trangt.

6. Boligetaten uttaler at planen er utarbeidet i samråd med boligetaten-i henhold til disposisjonsplanen. Etter anmodning fra byplankontoret vil det ikke bli utarbeidet endelig program og fornyelsesavtale før reguleringsplanen er godkjent.

7. Oslo lysverker ber om å bli kontaktet så tidlig som mulig i planleggingen for utarbeidelse av behov og detaljer vedr. kraftleveringen. OL gjør for øvrig oppmerksom på at de er i gang med ombygging av 47 KV luftlinje langs Biskop Nielssøns gate. Ingen del av bebyggelsen må komme innenfor fareområdet for linja. OL må varsles før byggearbeid settes i gang i nærheten av linja.

8. Oslo helseråd, hygieneavdelingen, sier at dersom det ikke settes inn omfattende støybeskyttelsestiltak, vil støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 overskrides.

   For bebyggelse over eller nær Gjøvikbanen ønsker de konkrete reguleringsbestemmelser som setter grenser for strukturlyd og vibrasjoner. I tillegg ønsker de konkrete planer for støy-

beskyttende tiltak innarbeidet i reguleringsplanen.

9. Oslo Bys Vel mener forslaget bør forkastes. De tar avstand fra oppføring av et stort næringsbygg mot Etterstad, da et viktig landskapstrekk vil gå tapt. De mener det ikke er riktig å reise en mur mellom Vålerenga og Etterstadsletta. Hvis ikke overbygging med lave byggehøyder økonomisk lar seg gjennomføre, bør overbyggingen sløyfes. Oslo Bys Vel mener overdekningen idéelt sett burde parklegges.

10. Etterstadslettas Vel har også vært i kontakt med Oslo Kokk- og Stuertskole, Oslo Tekn. Maritime Skole, beboere på Ensjø, Malerhaugen Vel, Etterstad kolonihager, Alna Vel og Garasjelaget Etterstad Vest, som alle blir berørt av påtenkte bebyggelse. Det er sterk motstand i alle selskapene på Etterstad med tilsammen 5000 beboere. Det hevdes at det ikke er tatt hensyn til omgivelsene på Etterstad som blir ødelagt ved slik gigant-bebyggelse, med sterke plager av mer trafikk og ekkovirkning fra Strømsveien.

    De påpeker at Biskop Nielssøns vei er eneste skolevei for barna i området, og all ny utkjøring vil medføre større risiko for påkjørsler/ulykker.

    Etterstad Vel ønsker planen forkastet.

11. Telje-Torp-Aasen Arkitektkontor A/S beskriver hvordan de kan tenke seg å løse overbygningen under hensyntagen til de innvendingene som er kommet frem.
    Arkitektene tenker seg en sterkere adskillelse av O1 og O2, at O2 i form og funksjon skal knytte seg til Vålerenga sykehjem og danne en enhet med tilbud til de eldre.

    Dersom rekkehusene skal flyttes for å skape bedre uterom og større avstand til kolonihagene, må det samme volumet innpasses i den øvrige bebyggelsen.

BYPLANSJEFENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGENE

Utforming

De byformingsmessige hovedinnvendingene i flertallet av bemerkningene er i hovedtrekk søkt imøtekommet i et sterkt omarbeidet bebyggelsesforslag. Spesielt er konfliktene i O1 i stor grad unngått ved en markert oppdeling av bygningsmassen i O1 og O2. I O3 er rekkehusene mot kolonihagene sløyfet, og blokkene har fått en bedre utforming med hensyn til egne utearealer, samt en klarere referanse til Etterstad-bebyggelsen.

De konkrete ulempene for Etterstadbeboerne anses imidlertid ikke vesentlig redusert, da bebyggelsens høyde ikke er redusert. Byplansjefen finner likevel ikke at disse ulempene er av en slik art at Etterstad Vels protest bør tas til følge, høydeforskjellen i terreng og den store åpenhet foran Etterstadblokkene tilsier at ny boligbebyggelse i 5-6 etasjer må kunne aksepteres.

Støy/Vibrasjoner

OBOS har nå utført støyberegninger, og fylkesmannen har trukket sin innsigelse. Byplansjefen finner det imidlertid ikke riktig å innarbeide reguleringsbestemmelser om konkrete tiltak. Så lenge bestemmelsene fastslår at kravene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 skal oppfylles og at planer for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding, vil en ved behandling av byggemelding kunne ha tilstrekkelig kontroll på oppfylling av kravene.

Det er nå dessuten tatt med en bestemmelse som skal sikre bebyggelsen mot vibrasjoner og det er stilt krav om spesielle konstruktive tiltak i forbindelse med byggemelding.

BYPLANSJEFENS VURDERING

Den bearbeidede reguleringsplanen og bebyggelsesplanen viser at overbygging kan gi en god utnyttelse og utforming av området.

Bruk

Planen viser en rimelig fordeling bolig/næring. Næringsarealene er plassert i tråd med disposisjonsplanens intensjoner om et tyngdepunkt nær overordnet veisystem.

Byplansjefen ser det som viktig å videreføre grøntdraget fra Etterstad gjennom området, og byggelinjene i forslaget gir tilstrekkelig tilbaketrekning av bebyggelsen.

Barnehagene har fått god plassering med tilknytning til planlagt gangveiforbindelse fra Etterstadgata til Etterstad. Utearealene synes ikke å gå på bekostning av mulighetene for utearealer for boligbebyggelsen.

Utforming

Hovedkonfliktene som er avdekket i forutgående planprosess knytter seg til utforming av næringsbebyggelsen (felt 01) og til størrelse og utforming på boligbebyggelsen mellom boligområdet og kolonihagene på Etterstad (felt 03).

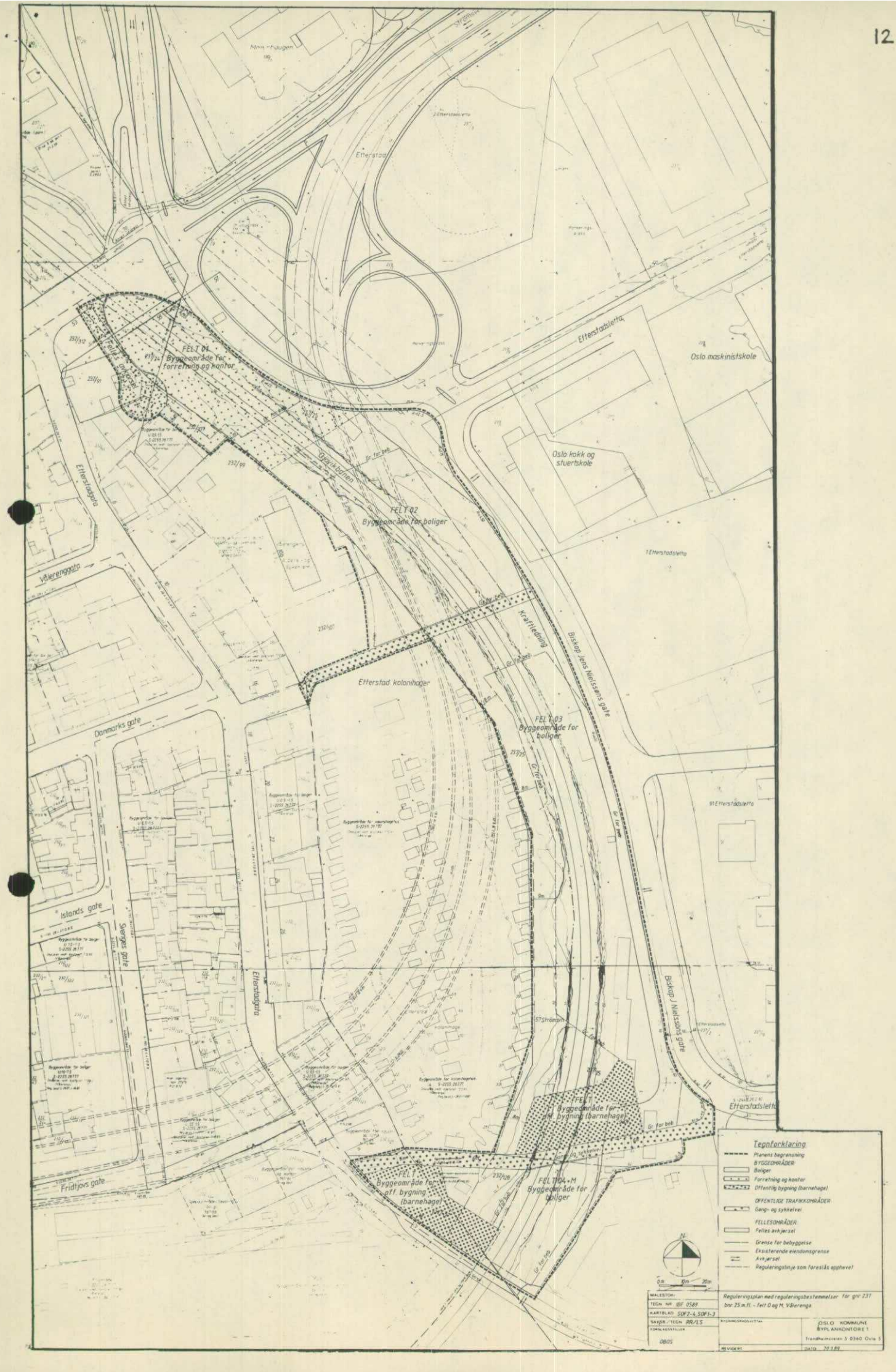
Rundkjøringen Strømsveien/Ensjøveien med nødvendig avkjøring til felt 01 krever så mye areal at bebyggelse helt ut til Strømsveien, i flukt med øvrig bebyggelse her ikke er mulig. Nødvendig tilbaketrekning gir Strømsveien som historisk hovedakse en viss eksponering sett fra Etterstad, og dette er i samsvar med de synspunkter som er kommet til uttrykk i forhåndsuttalelser til et opprinnelig mer "lukket" forslag ("byport").

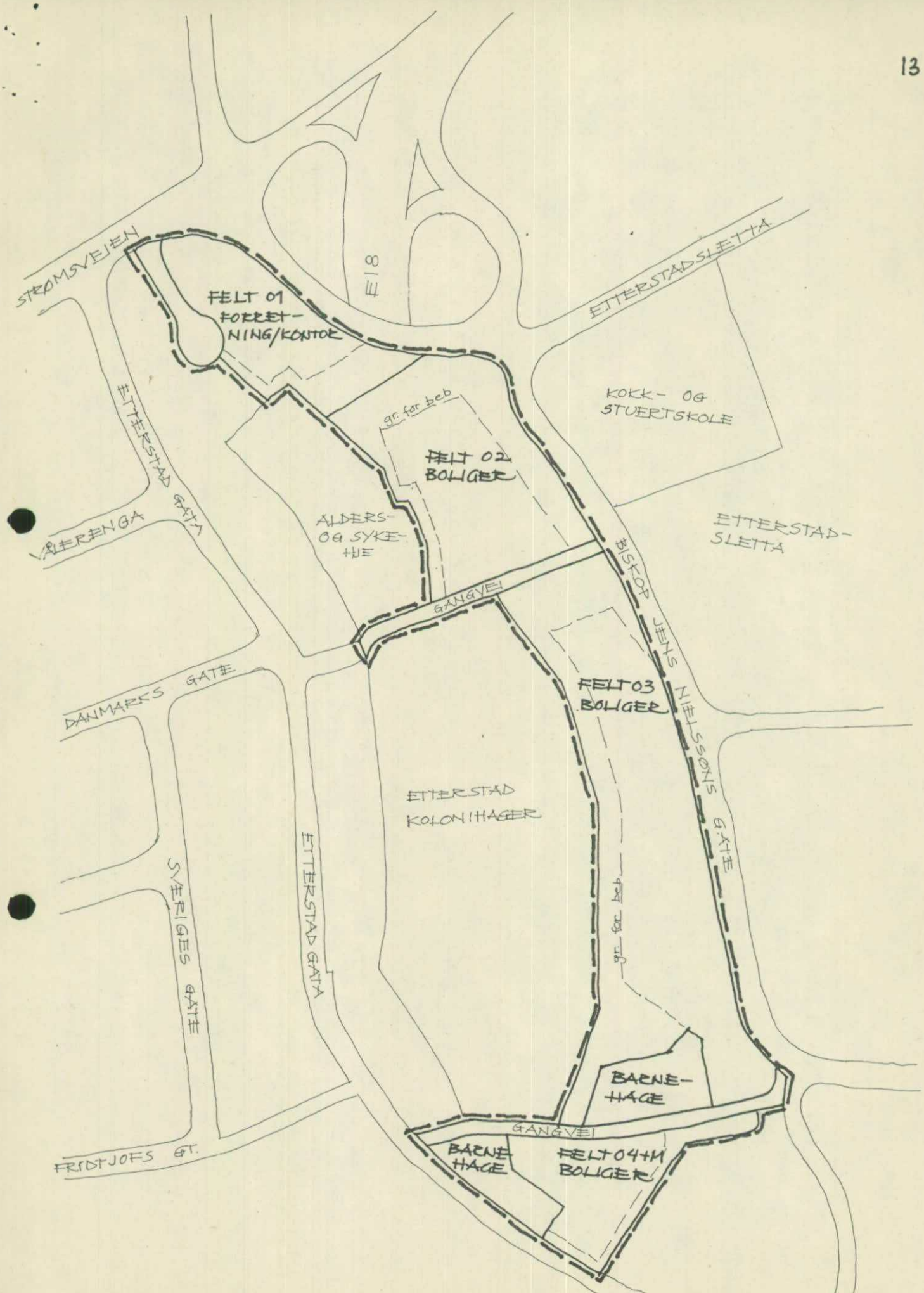
Byplansjefen har likevel vært noe i tvil om denne tilbaketrekningen er tilstrekkelig til å unngå avskjerming av viktige bebyggelses- og landskapstrekk ved innkjøring til byen, men har etter terreng- og modellstudier funnet å kunne akseptere løsningen på dette punktet.

Byplansjefen var svært betenkt til bebyggelsen som var vist i felt O1 i tidligere illustrasjonsplan, med en sammenhengende bygning som fulgte rundkjøringens kurvatur, uten spesiell referanse til de bebygde omgivelser. De omarbeidete planene viser en bedre utforming av bebyggelsen, slik at byplansjefen totalt sett har funnet å kunne anbefale løsningen av felt O1.

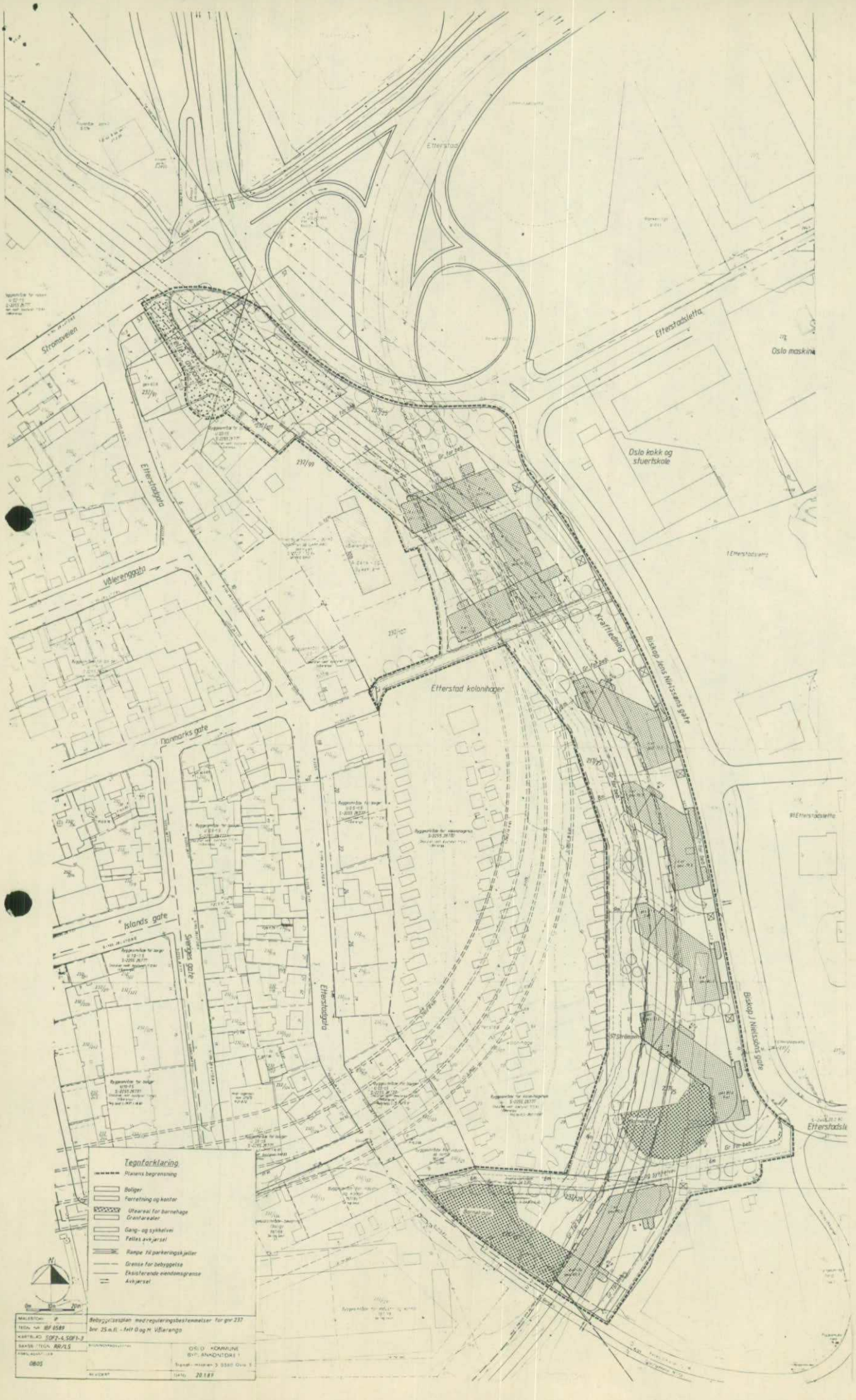
De relativt store bygningsvolumene blant annet i felt O3, er oppgitt å være en teknisk/økonomisk forutsetning for realisering av overbyggingsprosjektet.

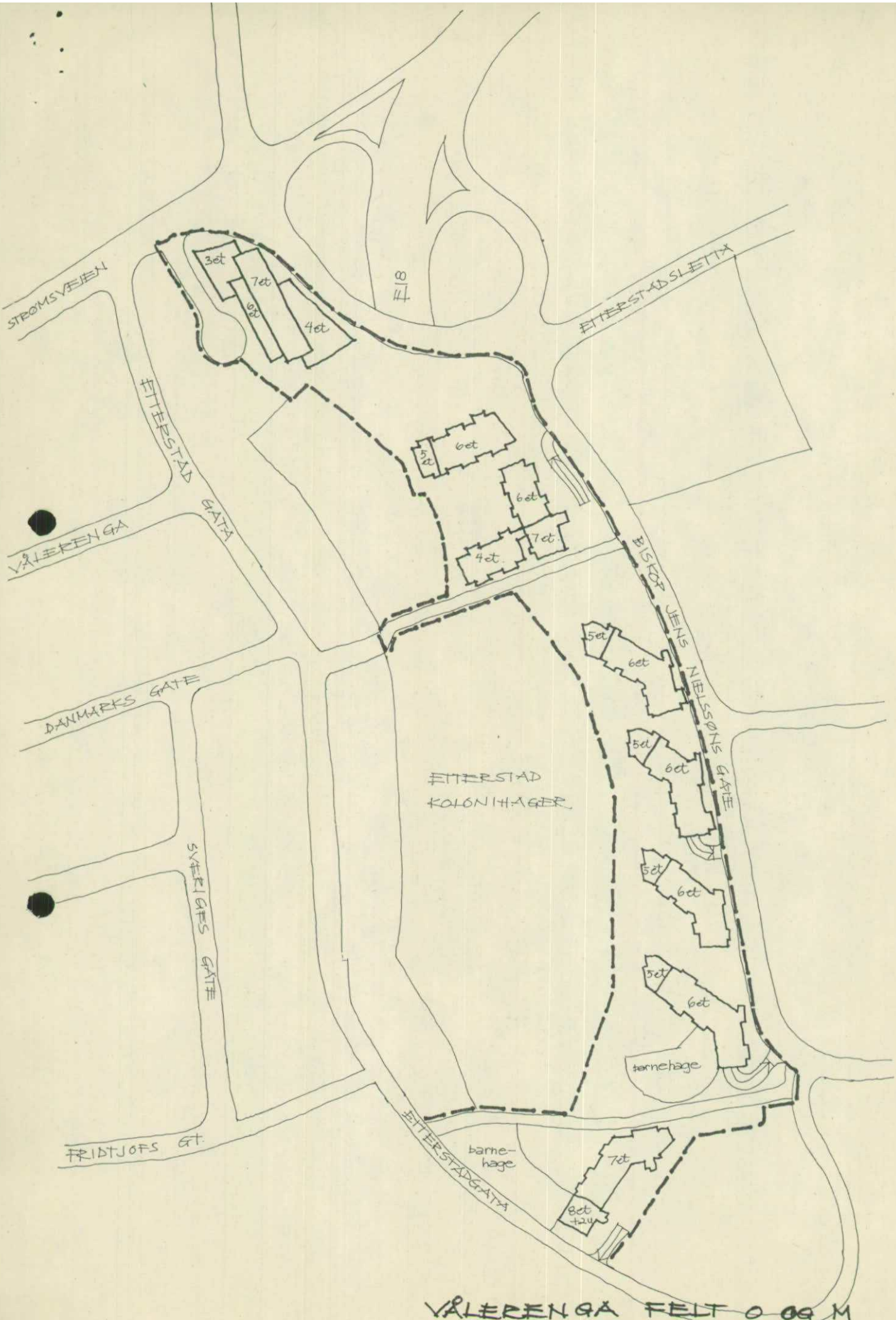
Etter omarbeiding av tidligere forslag synes reguleringsplanen nå å vise akseptable bygningsvolumer i forhold til omkringliggende bebyggelse, selv om totalt antall gulv-m^2 ikke er redusert. Bebyggelsesplanen viser en løsning som tar sikte på å minimalisere ulempene både for kolonihagene og Etterstadbebyggelsen. Planen viser at bygningene kan plasseres slik at en får gode utearealer og moderat høyde mot kolonihagene.


FELT 01
Byggeområde for forretning og kontor
FELT 02
Byggeområde for boliger
FELT 03
Byggeområde for boliger
FELT 1
Byggeområde for off. bygning (barnehage)
FELT 104+M
Byggeområde for boliger
Etterstadsletta
Oslo maskinistskole
Oslo kokk og stuertskole
Etterstad kolonihager
Vålerenggata
Danmarks gate
Islands gate
Fridtjovs gate
Svendsens gate
Bispegata
Bispegata
Bispegata

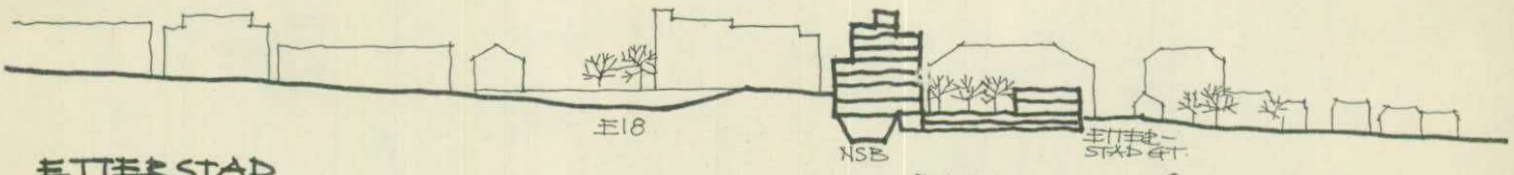


VÅLERENGA FELT O OG M
SKISSE REGULERINGSPLAN

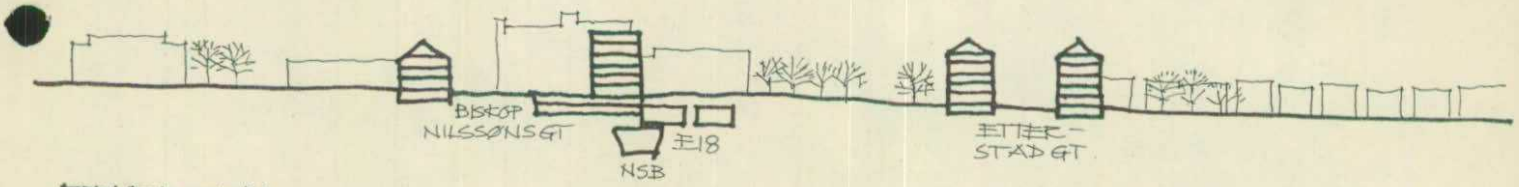

Strømsveien
Etterstadløkka
Vålerenggata
Etterstadsletta
Oslo maskinsnedkeri
Oslo kokk og stuertskole
Etterstad kolonihager
Kraftledning
Biskop Jens Nilssens gate
Danmarks gate
Islands gate
Sørengveien
Etterstadløkka
Biskop J Nilssens gate
Etterstadsl
Tegnforklaring
Planens begrensning
Boliger
Forretning og kontor
Uteareal for barnehage
Grøntarealer
Gang- og sykkelvei
Felles avkjørsel
Rampe til parkeringskjeller
Grense for bebyggelse
Eksisterende eiendomsgrense
Avkjørsel
Bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for gnr 237
bnr 25 m.fl. - felt B og H Vålerenga
OSLO KOMMUNE
BYFYLKESINGENIØREN I
20189



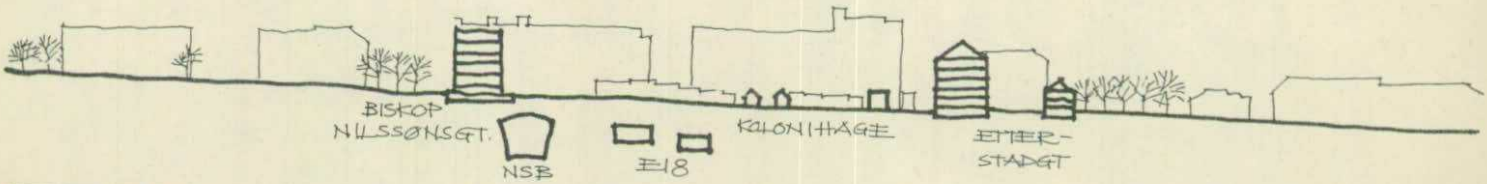
VÅLERENGA FELT O OG M
SKISSE BEBYGGELSESPLAN



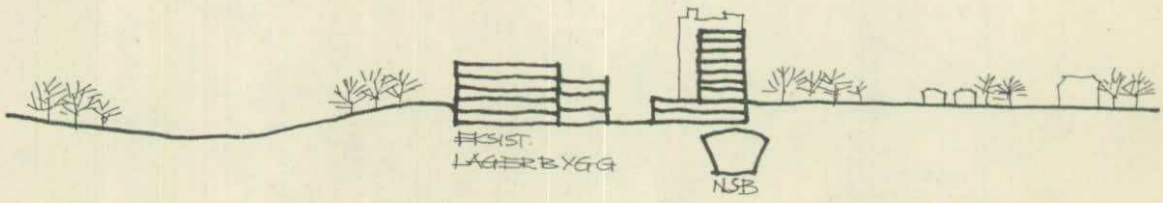
ETTERSTAD FELT 0-1 VÅLERENGA



ETTERSTAD FELT 0-2 VÅLERENGA



ETTERSTAD FELT 0-3 VÅLERENGA



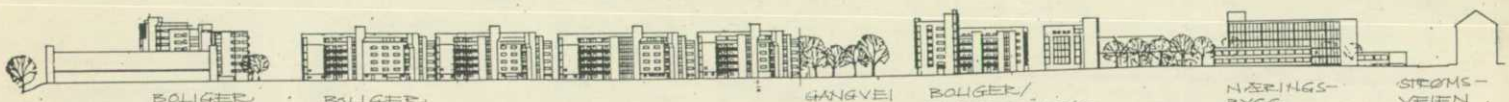
FELT 0-4

VÅLERENGA FELT 0 OG M
SNITT



FELT N-0-1 FELT 0-2 FELT 0-3 FELT 0-4

UTBRETTET OPPRISS MOT VÅLERENGA



FELT 0-4 FELT 0-3 FELT 0-2 FELT 01

UTBRETTET OPPRISS MOT ETTERSTAD

VÅLERENGA FELT O OG M

FASADEOPPRISS

REGULERINGSBESTEMMELSER, i tilknytning til reguleringsplan for gnr.237 bnr.25 m.fl., felt O og M, Vålerenga.

paragraf 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

paragraf 2

Området er regulert til:

- byggeområde for boliger
- " forretning og kontor
- " offentlig bygning - barnehage
- offentlig trafikkområde - gangvei
- felles avkjørsel

paragraf 3

I feltene O3 og O4/M skal det i tillegg til boliger innpasses 250 m^2 gulvareal til barnehager i 1. etasje mot regulerte barnehagetomter. Mot barnehagetomtene skal bebyggelsen legges i grense for bebyggelse slik at barnehagen i 1. etasje får direkte kontakt med uteareal.

paragraf 4

Regulerte barnehagetomter skal benyttes til uteareal for barnehagene og ikke bebygges.

paragraf 5

Totalt gulvareal i de forskjellige feltene skal ikke overskride:

For felt	O1	8.200 m^2
"	O2	8.200 m^2
"	O3	15.600 m^2
"	O4/M	5.200 m^2

paragraf 6

I underjordiske anlegg skal det innpasses parkeringsplass for 1 bil pr. bolig og parkering for barnehage etter gjeldende parkeringsnorm. I tillegg skal det avsettes plass for 0,1 bil pr. bolig for besøkende. Besøksparkering kan opparbeides på terreng.

For forretnings- og kontorbebyggelse skal det på egen tomt innpasses parkeringsplasser etter gjeldende parkeringsnorm.

paragraf 7

Felles avkjørsel er felles for feltene O1 og N.

paragraf 8

Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

paragraf 9

Støynivået fra veitrafikk må ikke overstige de krav som er stilt i
Miljøverndepartementets rundskriv T-18/79 om veitrafikkstøy.
Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med bygge-melding.

paragraf 10

Vibrasjoner fra jernbane skal ikke være følbare i rom for varig opphold. Konstruktive tiltak for å sikre bebyggelsen mot vibrasjoner skal beskrives sårskilt i byggemeldingene.

paragraf 11

Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelseplan.

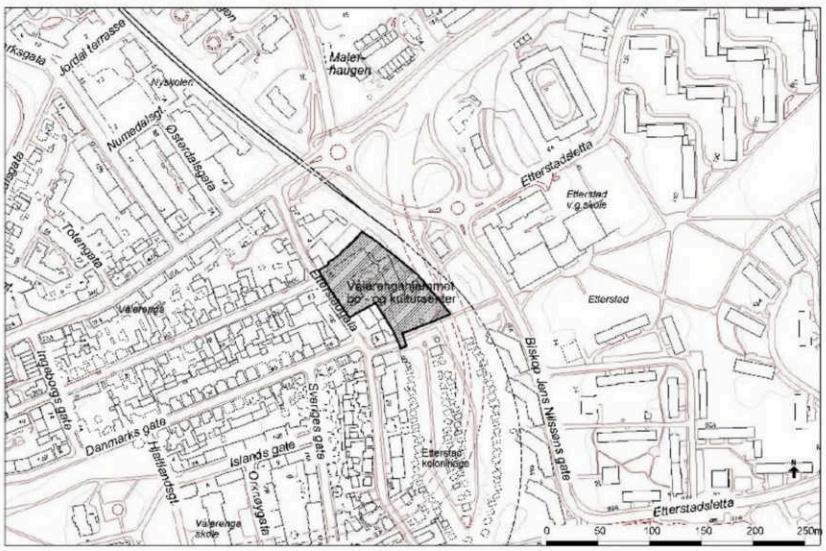
paragraf 12

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon og gangveier.
Ved utforming av utomhusplanen kan det foretas mindre justeringer av grensene mellom uteareal for beboere og barnehageareal, forutsatt at barnehagearealet ikke reduseres.

Etterstadgata 10
Planforslag til offentlig ettersyn
Detaljregulering, Bydel Gamle Oslo

Kirkens bymisjon foreslår å omregulere Etterstadgata 10 på Vålerenga, for å rive eksisterende bebyggelse og erstatte den med et større sykehjem. Sykehjemsformålet videreføres og utvides, mens rusinstitusjonen blir flyttet. Det foreslåtte sykehjemmet får 122 beboerrom, og publikumsrettede funksjoner i gateplan mot Etterstadgata/Vålerenggata. Nybygget foreslås med 6 etasjer + underetasje mot nordøst, og 5 etasjer + underetasje mot Etterstadgata. Det er sikret 18 m^2 uteoppholdsareal per beboerrom.

Plan- og bygningsetaten avventer tilbakemelding fra Statsforvalteren og bydelen angående luft og støyproblematikken, før vi tar endelig stilling til om vi kan anbefale planforslaget.



Bydel: Gamle Oslo Saksnummer-: 201602885
Gnr./bnr.:232/99 Dokumentnummer: 57
Dato: 13.07.2023
Basert på innsendt dokument med dato: 23.08.2019,06.09.2019,08.12.2022, 30.06.2023, 09.07.2023, 02.08.2023, 15.08.2023.
Husk alltid å oppgi saksnummer ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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: 6
1.3 Eksisterende og framtidig byplangrep 7

2 Premissser 8
2.1 Bakgrunn for forslaget 8
2.2 Konkrete føringer fra overordnende planer 9
2.3 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse 21
2.4 Tabell for temaer som alltid skal undersøkes som del av detaljreguleringen. 22

3 Forslagsstillers beskrivelse av planforslaget 26
3.1 Forslagets nøkkelopplysninger 26
3.2 Eieropplysninger 27
3.3 Beskrivelse av planforslagets byplangrep og hva forslaget sikrer 29
3.4 Konsekvenser av planforslaget 39
3.5 Forslagsstillers faglige begrunnelse for den valgte løsningen 62

4 Medvirknings- og samarbeidsprosesser 65

5 Plan- og bygningsetatens foreløpige anbefaling og konklusjon 67
5.2 Foreløpig konklusjon 84

6 Kart og bestemmelser 85
6.1 Nedskalert plankart 85
6.2 Reguleringsbestemmelser for Etterstadgata 10 86

7 Beslutning om offentlig ettersyn 94

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 ett felles dokument som består av forslagsstillers beskrivelse av og argumentasjon for planforslaget, og Plan- og bygningsetatens vurdering. Plan- og bygningsetaten er juridisk eier av dokumentet, men der det står «Forslagsstillers tekst» (hovedsakelig del 4), har forslagsstiller skrevet denne. Plan- og bygningsetatens kommentarer til forslagsstillers tekst finnes i separate, tydelig merkede bokser.

Avsnitt skrevet av Plan- og bygningsetaten har gul/oransje overskrifter, mens avsnitt hvor forslagsstiller er avsender, har blå overskrifter. Sorte overskrifter er brukt på avsnitt som inneholder fakta.

1 Hovedtrekk i planforslaget

1.1 Sammendrag

Hensikten med forslaget
Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for et nytt og større sykehjem med plass til flere beboere, som ivaretar dagens kvalitetskrav. Strategisk boligplan for eldre med hjelpebehov peker på at behovet for flere sykehjemsplasser i Oslo er stort.

Planforslaget
Hensikten med planen er å tilrettelegge for en videreføring av sykehjemsdrift innenfor planområdet, gjennom å sikre mulighetene for et nytt og større sykehjem som ivaretar dagens kvalitetskrav. Planområdet benyttes i dag til Vålerenga bo- og servicesenter med 87 sykehjemsplasser og Enga rusinstitusjon med 40 plasser. Det planlegges nå kun for sykehjem innenfor planområdet i fremtiden, med 122 beboerrom og 18 m^2 uteoppholdsareal per beboer.

Utearealene skal oppgraderes og plasseres delvis skjermet fra støy, med bedre sosiale møteplasser for både sykehjemmet og nabolaget. Planen legger videre til rette for forretning eller annen utadrettet virksomhet i deler av nybyggets 1.etasje, på hjørnet mot Etterstadgata og Vålerenggata for nabolaget.

Planen åpner for et større og høyere sykehjem enn i dag, men med bedre bokvalitet og høyere teknisk standard. Det foreslås 6 etasjer + underetasje mot nordøst og 5 etasjer + underetasje mot Etterstadgata. Hovedinngangen er plassert i midtre volum. Flere av beboerrommene er støyutsatt, men innendørs fellesarealer er vendt mot stille side og tilknyttet utendørs balkonger. Der er det også sikret en felles takterrasse på bygningsvolumet mot Etterstadgata, skjermet fra støyen og E6.

Konsekvenser
En av de største konsekvensene planforslaget medfører, er riving av den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet, inkludert Enga. Nybygget som foreslås isteden er vesentlig høyere enn både den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet, og den bevaringsverdige bebyggelse på Vålerenga. Nybygget får også et større fotavtrykk enn eksisterende bebyggelse.

Planområdet er støyutsatt, og mange beboerrom får fasadestøy som overskrider grenseverdiene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Planforslaget tillater at 70 % av beboerrommene har dempet fasade, som er mer enn det T-1442 åpner for. Planområdet er også delvis utsatt for luftforurensning som overskrider retningslinje (T-1520).

Planforslaget sikrer tre biladkomster til planområdet, hvorav to er fra Etterstadgata og én er fra sør. For å sikre adkomsten fra sør, omregulerer planforslaget litt av arealet som er avsatt til gang-/sykkelvei, men som ikke er opparbeidet i henhold til reguleringen i dag.

Planforslaget sikrer at to trær innenfor planområdet bevares.

Plan- og bygningsetatens vurdering og foreløpige konklusjon

Vålerenga sykehjem har ligget på denne tomten i over 100 år, og det er krevende å finne egnede tomter for sykehjem i tett by. Det vil bli flere eldre i Oslo framover, og det er behov for mange nye sykehjem, og å kunne videreføre eksisterende.

Tomten har store støyutfordringer, vesentlig større enn det T-1442 åpner for ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse. Planløsningene på sykehjemmet er gode, men prioriterer fellesarealene mot stille side, noe som gir nærmere 70 % beboerrom med støyutfordringer. Fasaden dempes med bruk av dobbeltvinduer med ventilasjon. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale den formen for støydemping, eller en så stor andel beboerrom med stor støybelastning. Vi mener likevel at det er et handlingsrom for å løse dette bedre, og ønsker Statsforvalterens og bydelens vurdering av situasjonen og hva som kan være akseptabelt før vi tar endelig stilling til om vi kan anbefale planforslaget.

I dette forslaget bevares ikke det opprinnelige bygget fra 1917, "Enga". Enga er ett av de tre opprinnelige murbyggene på Vålerenga, sammen med kirken og skolen. Plansaken har pågått lenge, og det har blitt strengere krav både til gjenbruk og bevaring i denne perioden. Vi erkjenner at det ikke har vært et tydelig krav fra oss om å bevare Enga fra starten av saken, men mener fortsatt det er et stort tap for området dersom dette bygget ikke kan bevares. Prosjektet argumenterer også med krav fra konkurransen i regi av Sykehjemsetaten.
Vi ber derfor om innspill fra nabolaget, bydelen, Sykehjemsetaten og Byantikvaren på dette.

Anlegget som helhet har for store høyder, og det fremre volumet mot møtet Vålerenggata/ Etterstadgata må trappes ned én etasje. Det må også vurderes hvor og hvordan høydene i større grad skal tilpasses området, og som et minimum anbefaler vi at også de nordøstre og sørøstre volumene senkes med én etasje, for å gi bedre volummessige overganger til omgivelsene.

Trafikkarealene tar mye plass i planforslaget, og Plan- og bygningsetaten tar derfor forbehold om at forslagsstiller utforsker andre løsninger for renovasjon og store kjøretøy til sykehjemmet, slik at området nord på tomten heller kan brukes til møteplassfunksjoner og uteoppholdsarealer i samspill med planforslaget i nord.

Det foreslåtte prosjektet har mange kvaliteter særlig i planløsninger og organisering, men også i den arkitektoniske utformingen. Høydene må trappes ned mot nabobebyggelsen, og uterommene må prioritere opphold. De arkitektoniske kvalitetene og forutsetningene for uterommene med mer må også sikres bedre i bestemmelsene. Samtidig er støy, logistikk og trafikk ikke løst godt nok, og det vil være et tap for området å rive Enga.

Plan- og bygningsetaten avventer derfor innspill ved offentlig ettersyn før vi tar endelig stilling til om vi vil anbefale forslaget.

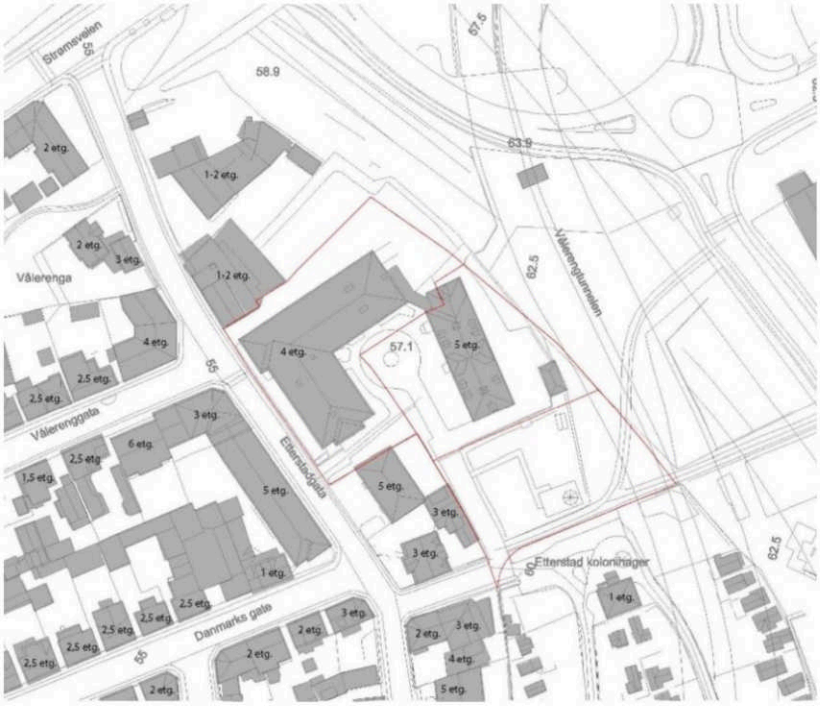
1.2 Plan – og bygningsetaten ber særlig om tilbakemelding fra:

- Statsforvalteren på: om måten planforslaget løser støy- og luftforurensningssituasjonen, og samspillseffekten av de to, er akseptabel. Se Plan- og bygningsetatens vurdering av dette under kapittel 5 i denne saksfremstillingen.
- Byantikvaren på: forslaget om å rive Enga og bygget fra 1985. Se Plan- og bygningsetatens vurdering av dette under kapittel 5.1.1 i denne saksfremstillingen.
- Byantikvaren og naboer på: de foreslåtte høydene på nybygget mot Etterstadgata/Vålerenggata i nordvest. Se Plan- og bygningsetatens vurdering av dette under kapittel 5.1.3 i denne saksfremstillingen.
- Vann- og avløpsetaten og Bymiljøetaten: på overvannsløsningene. Se Plan- og bygningsetatens vurdering av dette under kapittel 5 i denne saksfremstillingen.
- Bymiljøetaten på: Hvordan piggsvin som er registrert i området øst for planområdet, på lokket over jernbanen skal hensyntas i planforslaget.
- Statens Vegvesen og Bane Nor: på hvordan føringene knyttet til hensonssone jernbane og vei i tunnel er ivaretatt i planforslaget.
- Bymiljøetaten og renovasjonsetaten: på trafikkløsningene. Se Plan- og bygningsetatens vurdering av dette under kapittel 5.1.6 i denne saksfremstillingen.
- Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Bymiljøetaten: på om det er andre nødvendige rekkefølgekrav for gjennomføring av dette prosjektet, utover det som er sikret.

1.3 Eksisterende og framtidig byplangrep

1.3.1 Skisse av eksisterende byplangrep

Eksisterende situasjon



Figur 1 Eksisterende situasjon

1.3.2 Skisse av fremtidig byplangrep



Figur 2 Ny situasjon

2 Premisser

2.1 Bakgrunn for forslaget

Stiftelsen Kirkens Bymisjon (SKB) ønsker å erstatte dagens sykehjem på Vålerenga med et nytt sykehjem. Det er som følge av Oslo kommunes konkurranse om «Anskaffelse av langsiktige leie- og tjenesteytingsavtaler for inntil 800 plasser i nye langtidshjem». Reguleringsarbeidet har pågått over flere år, parallelt med konkurransen som i perioder har vært avbrutt på grunn av formaliteter.

Det nye sykehjemmet vil bli bygget i tett samarbeid med Oslo kommune ved Sykehjemsetaten, og det vil bli bygget med samme standard og krav som sykehjem som bygges i kommunens egenregi. Eksisterende bebyggelse er ikke egnet for ombygging/oppgradering og forutsettes revet.

Planområdet benyttes i dag til Vålerenga bo- og servicesenter med 87 sykehjemsplasser og Enga rusinstitusjon med 40 plasser. Rusinstitusjonen skal flyttes til et annet sted. Søndre del av planområdet er i dag grøntareal/ hage.



Figur 3 Eksisterende situasjon med sykehjemmet og Enga

Dagens Vålerenga sykehjem er oppført ca. 1986. Bygget har lave etasjehøyder, beboerrom med vask og skap-WC og felles bad. Dette, sammen med den generelle organiseringen og konstruksjonene, gjør at bygget ikke er egnet for rehabilitering, ombygging eller påbygging. Dagens Enga er oppført ca 1920. Heller ikke dette bygget er egnet for videre bruk av samme årsaker. Begge bygningene planlegges revet for å få plass til det nye sykehjemmet i tråd med Oslos kommunes behov og krav, og med en fremtidsrettet standard. Vi viser til nærmere redegjørelse i notat *Vurdering av Enga*.

Behov for detaljregulering utløses ettersom tidligere reguleringsplan for eiendommen er opphevet av gjeldende kommuneplan, Oslo mot 2030. Tomtas størrelse og ønsket utvikling innebærer at det ikke er mulighet for unntak fra plankravet i henhold til kommuneplanens bestemmelse §3.2.
Det nye bygget for Vålerenga sykehjem planlegges med 122 plasser/beboerrom og med noe publikumsrettede funksjoner i byggets første etasje/gateplan som en kvalitet for nærområdet.



Figur 4 Illustrasjon av nytt sykehjem

2.2 Konkrete føringer fra overordnende planer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - regjeringen.no

Retningslinjene tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønster og transportsystem for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehov kan begrenses. Viktige temaer er kollektivbetjening, gode forhold for gående og syklende og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grønnstruktur og biologisk mangfold.

Rikspolitiske retningslinjer om barn og planlegging, fastsatt av Miljøverndepartementet 20.09.1995

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Blant annet skal arealer og anlegg som brukes av barn og unge være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og 2021

I rød støysone bør kommunen ikke tillate etablering av blant annet pleieinstitusjoner. Bygging av helseinstitusjoner i rød sone kan aksepteres nær kollektivknutepunkter forutsatt at bygget har en stille side, og at pasientrom ikke vender mot støysiden. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. I utgangspunktet bør slik bebyggelse bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3.

Planområdet ligger innenfor det som i kommuneplanen er definert som avvikssone, hvor støyfølsom bruk kan etableres selv om grenseverdiene overskrides. I henhold til T-1442 kan ny bebyggelse tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i støyretningslinjen. Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Utredningen skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker. Utredningen bør belyse innendørs og utendørs

støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og/eller suppleringer
I støyrapporten henvises det til T-1442/2021, vi ber derfor om at det rettes opp i planbeskrivelsen (over).

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/12
Anbefalte grenser for luftforurensing skal legges til grunn ved planlegging av virksomhet eller bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensing. For å unngå at flere eksponeres for luftforurensing, bør bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensing lokaliseres der det er egnete lokalklimatiske forhold, med god luftkvalitet og utskifting av luft. Med bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensing mener blant annet helseinstitusjoner og grønnstruktur.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensing. Rød sone angir et område som på grunn av høye luftforurensingsnivåer er lite egnet til bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensing, i rød sone bør kommunen derfor ikke tillate etablering av blant annet helseinstitusjoner og grønnstruktur. Ved avvik fra bestemmelsene i rød sone skal kommunen gjøre særlige vurderinger.

Stortingsmelding 25 (2005-2006) Omsorgsplan 2015 «Mestring, muligheter og mening», samt delplan Demensplan 2015 «Den gode dagen»
Meldingen gir føringer for hvordan tilbudet skal utvikles. Alle sykehjemsplasser skal være tilpasset og tilrettelagt for personer med demenssykdom, fysisk og kognitiv svikt.

Husbankens krav
Statens føringer for utforming av sykehjem er i stor grad forankret i Husbankens krav til utforming av sykehjem.

Strategisk boligplan for eldre med hjelpebehov – utbygging av heldøgn omsorgstilbud for eldre i Oslo – Rullering 2018 – 2028 - Oslo kommune
Strategisk boligplan vil, sammen med Seniormeldingen, Plan for trygg og mangfoldig eldreomsorg, og Handlingsplan for en aldersvennlig by, vise retning for byrådets satsinger. De ulike planene har betydning for fremtidig kapasitet innenfor ulike boformer for eldre. Planen er en kapasitetsplan, hvor demografiutvikling og andre forhold som virker inn på behovet for botilbud for eldre med hjelpebehov vurderes.

I planen fremkommer det at det for ideelle aktører planlegges å ha ca. 780 plasser i langtidshjem, hvorav 400 av disse er en del av en pågående anskaffelse for bygging og drift av langtidshjem forbeholdt ideelle organisasjoner. Under kap 11, Planlagte investeringsprosjekter - fremdrift og gjennomføring, er det diverse tabeller for sykehjem (langtidshjem og helsehus), med og uten rehabiliteringsbehov. Eksisterende Vålerenga bo- og

servicesenter står under kategorien Eiendommer eiet av ideell aktør, som Oslo kommune har tidsbegrenset leieavtale med. Byggene har ikke de kvaliteter som Oslo kommune definerer i som fremtidens langtidshjem. Tilstanden for eksisterende Vålerenga sykehjem er beskrevet ved at det brannteknisk er delvis sprinklet, god standard, ventilasjon med tre anlegg hvor to er fra 1987 og ett er fra 2003, og for beboerrom/bad har rommene skap-WC.

2.2.1 Kommuneplan 2018, samfunnsdelen

I kommuneplan 2018, samfunnsdelen – bygger byutviklingsstrategien videre på strategien i kommuneplan 2015 om en kompakt og banebasert utvikling. Det er et mål om byutvikling innenfra og ut – og stedsutvikling med kvalitet. Oslo vokser med mange nye innbyggere hvert år. Oslo kommune vil legge til rette for økt boligbygging og næringsutvikling. Et viktig arealpotensial for byutvikling og gode boligområder, er løpende fortetting i indre by. For å oppnå korte reiseavstander og utnytte kapasitet i eksisterende kollektivinfrastruktur, vil kommunen fortsette å bygge Oslo innenfra og ut, hvor de sentrale deler av byen bygges ut først. Hverdagsbyen viser hvordan kommunen gjennom byutviklingen skal videreutvikle attraktive steder med utgangspunkt i lokale kvaliteter og skape trygge og gode nabolag for alle.

2.2.2 Kommuneplan 2015, arealdelen

Bystyret vedtok 23.09.2015 kommuneplanen «Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn». Formålet med kommuneplanens juridiske arealdel er å sikre en bærekraftig og klimanøytral byutvikling som ivaretar og videreutvikler kommunens naturgitte og historiske kvaliteter. Arealdelen av kommuneplanen har plankart og generelle bestemmelser knyttet til ulike temaer som anses



hensiktsmessige å sikre på overordnet nivå. Dette gjelder blant annet overvannshåndtering, fjernvarme, støy, luft, universell utforming, kultur- og naturmiljø, estetikk og byutforming.

Følgende bestemmelser anses relevante for planarbeidet:

- Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier og landskaps-/vegetasjonselementer sikres.
- Tiltak skal utformes bevisst i forhold til bl.a. viktige siktlinjer og viktige kulturminner, slik at gode overganger ivaretas.
- Eksisterende gater og byroms avgrensning og linjeføring skal være førende for utforming av nye prosjekter.
- Viktige kulturminneverdier skal ivaretas. Planområdet grenser til viktige kulturminner i nord, sør og vest.

Innenfor hensynssone for restriksjoner for anlegg i grunnen, H190_3 tillates ikke sprengningsarbeider, eller boring etter brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter. Det skal ikke igangsettes tiltak etter pbl nærmere enn 50 meter fra riksvei, 20 meter fra jernbane/t-bane og 15 meter fra kommunal vei før uttalelse fra berørt samferdselsmyndighet foreligger, dersom annet ikke er angitt i plan.

Plankart 1-2 Arealbruk

Planområdet ligger innenfor område markert som nåværende bebyggelse og anlegg, og ligger helt i ytterkanten av indre by.



Plankart 2-2 Hensynssoner

Planområdet er berørt av:

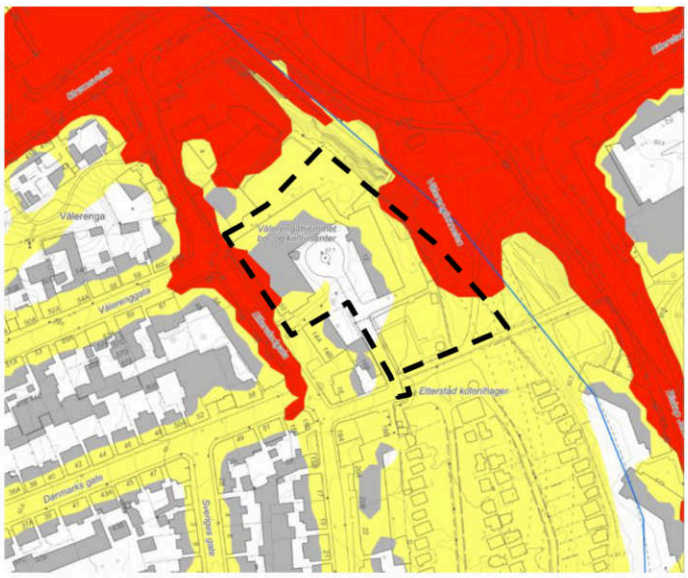
- H 190_3- Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- H 820_1 – Hensynssone for høyspentlinje

Innenfor sone H190_3 (trasé for veitunnel) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.



T1 Støy

Planområdet ligger delvis i rød og gul støysone. Planområdet ligger innenfor avvikssonen for støy, hvor støyfølsom bruk kan etableres til tross for at grenseverdiene ikke kan overholdes. Det stilles krav til avbøtende tiltak.



T2 Luftforurensning (NO2)

Planområdet er utsatt for luftforurensning. For prosjekter som er følsomme for luftforurensning skal det vurderes tiltak for å sikre luftkvalitet.



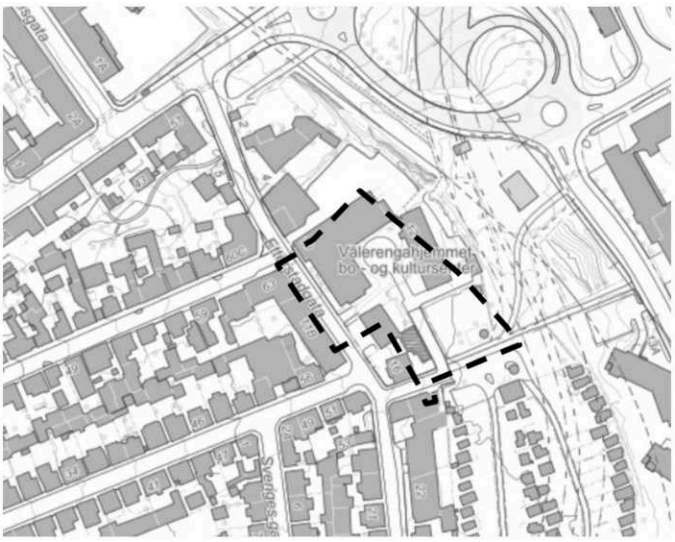
T3 Luftforurensning (svevestøv)

Planområdet er utsatt for luftforurensning. For prosjekter som er følsomme for luftforurensning skal det vurderes tiltak for å sikre luftkvalitet.



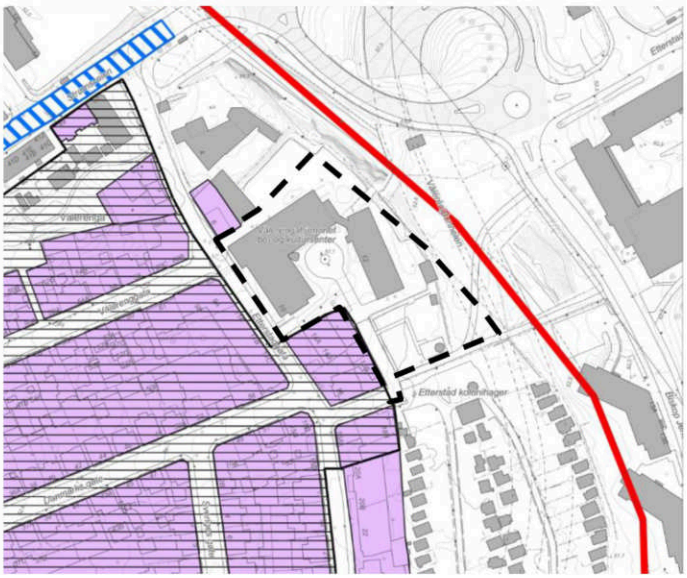
T4 Naturmiljø

Det er ingen markeringer i temakart for naturmiljø i eller tett på planområdet.



T5 Kulturminnevern

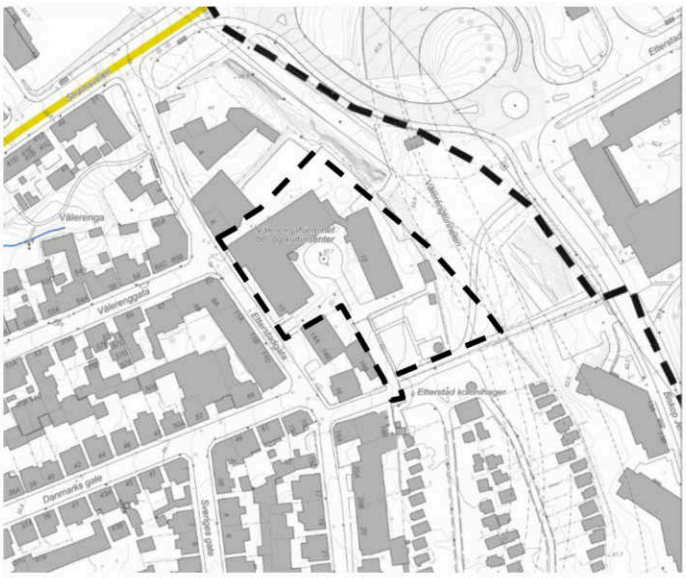
Planområdet ligger innenfor indre by. Områder markert med lilla er regulert til bevaring, og dette gjelder alle sykehjemmets nærmeste naboer. Svart skravur markerer område med nasjonale kulturminne-interesser. Nabotomten 232/102 og 232/2014 er områder med nasjonale kulturminneinteresser hvor målet er å ta vare på bevaringsverdiene. Nye bygninger som grenser til bygg eller anlegg med nasjonal verneverdi, bør plasseres og utformes slik at man viderefører viktige elementer i eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstruktur.



T7 Blågrønn struktur

Planområdet ligger i nærheten av det som er definert som «annen viktig gangforbindelse». Dette er forbindelser som ikke er mulig å opparbeide til et sammenhengende grønt område med tursti (turdrag), men som likevel er viktig å opparbeide fremover for å sikre sammenheng i turveinettet.

Strømsveien (gul) er markert som viktig kommunikasjonsåre med eksisterende og nye trær.



2.2.3 Kommunedelplan for torg og møteplasser (Kdp 17)

Kommunedelplanen viser flere lokale møteplasser i nærområdet, men ikke innenfor selve planområdet.



Utsnitt av KDP 17, med planområdet påtegnet med sort stiplet strek.

2.2.4 Gjeldende regulering

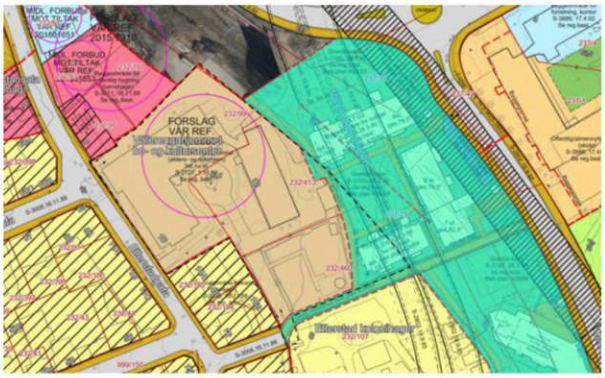
S-2727, vedtatt 01.10.1984. Planen er helt eller delvis opphevet med KP 2015.

Endret reguleringsplan for Etterstadgata 8, 10, 10b, 12, Vålerenga, som reguleres til tomt for allmennyttig formål (alders- og sykehjem for Oslo Menighetspleiers Fellesutvalg).

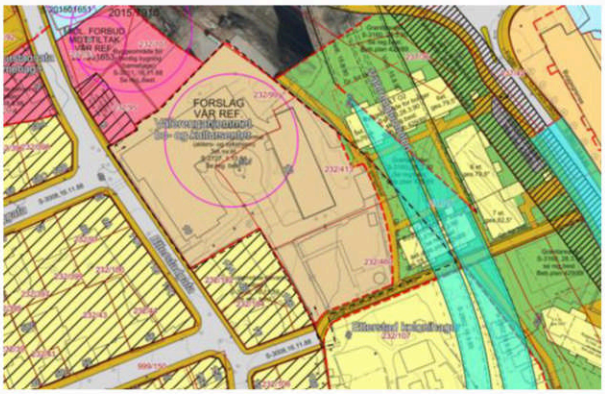
Tillatt høyde: Maks 3 etasjer og underetasje. 3. etasje skal søkes innpasset som taketasje. Utnyttelse: Utnyttelsesgrad maks 0,8 (del av tilgrensende veier mv. inngår i beregningsgrunnlaget) Viktige bestemmelser: Harmonere med eksisterende bebyggelse og miljø, gjeldende parkeringsnorm, vegetasjon og støy.

S-2802, vedtatt 18.09.1985, gjelder en liten snipp av østre deler av 232/413 og 232/460. Formål: Trafikkområde (Veigrunn i tunnel).

S-2255, vedtatt 28.07.1977 (opphevet av KP), berører et mindre areal helt sør i planområdet. Området er i S-2255 avsatt til kolonihage, men er opparbeidet til vei.



Kartutsnitt som viser gjeldende regulering. Bebyggelsesplan 42989 er markert med turkis.



Kartutsnitt som viser gjeldende regulering. Plan S-2802 er markert med turkis.

2.2.5 Andre føringer

Parkeringsnormer for bolig, næring og offentlig tjenesteyting i Oslo kommune, vedtatt 14.12.2022

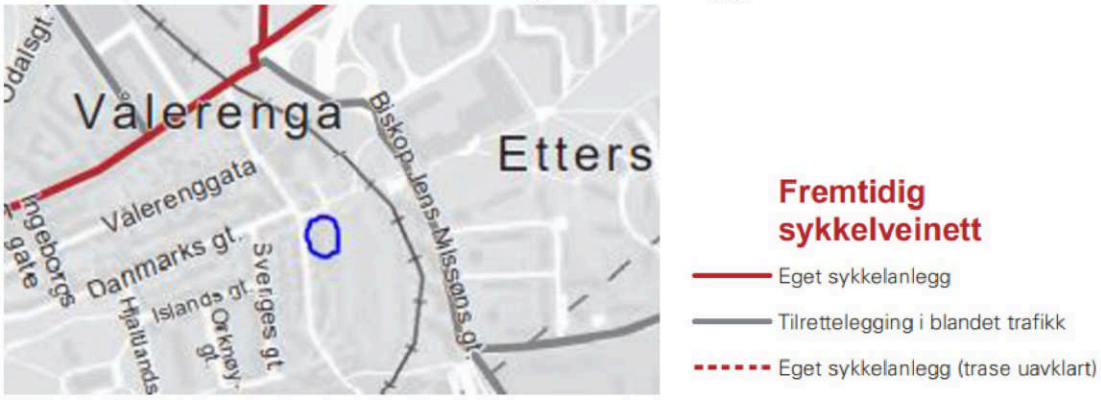
Planområdet ligger i området som i normen er definert som *tett by*. For omsorgsboliger/sykehjem/institusjon skal det innenfor tett by etableres maksimum 0,5 parkeringsplass for bil og minimum 1 parkeringsplass for sykkel pr 100 m² BRA.

Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo, Tatt til orientering i bystyret 19.12.2019.
Oppdatert/presisert mars 2022.

Normen gjelder for boligprosjekter og skal blant annet sikre at utearealene har en størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek. Selv om normen ikke gjelder sykehjem er det redegjort for uteoppholdsarealene og sammenlignet med krav i norm

for bolig. Aktuell kategori er områdetype 3. MFUA: 20% av BRA bolig, hvorav minimum 60 % på terreng eller lokk på/ over gateplan SFUA: Minst 80 % av MFUA på terreng eller lokk på/ over gateplan. Minste størrelse på SFUA enheter er 250 m². Solbelyst areal: 40 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00.

Plan for sykkelveinett i Oslo 2018
Plan for sykkelveinett i Oslo forutsetter eget sykkelanlegg i Strømsveien.



I kap. 6 prioritering mot 2025 er det for Strømsveien vist linje for eksisterende anlegg.



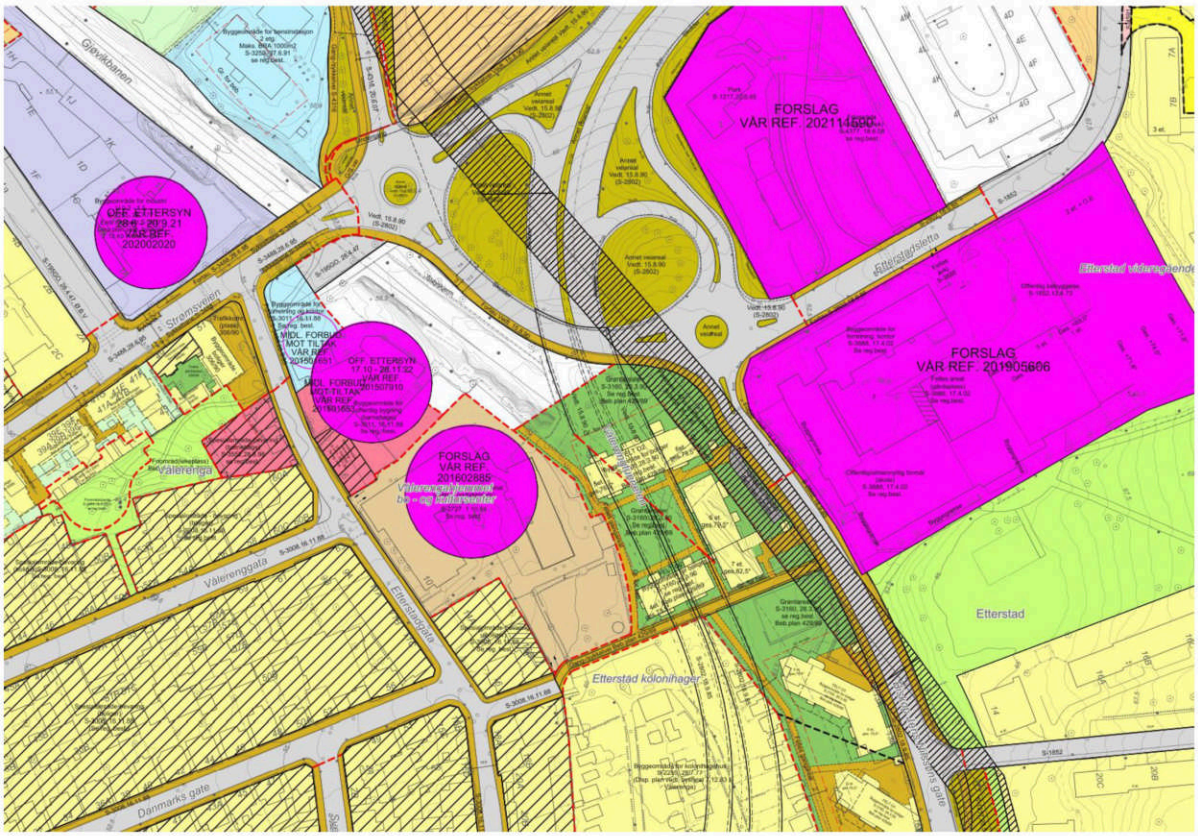
Søknad om dispensasjon fra jernbanelovens §10 om avstander
Ny bebyggelse planlegges nærmere gjeldende avstandskrav fra jernbane og vei/tunnel. Det er derfor søkt om dispensasjon fra Bane NOR og Statens Vegvesen. Bane NOR har gitt føringer om 20 m avstand fra Gjøvikbanens spormidt til planlagt bygg, og Statens vegvesen har gitt føringer om 15 m avstand fra Vålerengatunnelen til byggegrop hvor sprengning/pigging vil bli utført.

Andre forhold
Ifølge grunnboka er det for de tre eiendommene gnr/bnr. 232/99, 232/413 og 232/460 bl.a. registrert ulike servitutter i grunnen, som bestemmelser om adkomstrett, bestemmelser om garasje/parkering, erklæring/avtale knyttet til vann/kloakk og trafostasjon. For gnr/bnr. 232/460 er det tinglyst en adkomstrett til Etterstad kolonihage over søndre del av eiendommen. Det legges til grunn at servituttene ikke vil hindre gjennomføring av plan.



Figur 5 Illustrasjonen viser planområdet med sort stiplet strek og eiendomsgrenser

2.2.6 Relevante pågående planarbeid i området



Det er registrert følgende pågående planarbeid i nærområdet:

1. Etterstadgata 2 – 6, saksnummer 201507910

Detaljregulering. Obos Eiendom AS foreslår å omregulere Etterstadgata 2, 4 og 6 fra barnehage, forretning og kontor til boliger og publikumsrettede formål. Planforslaget åpner for ca. 40 boliger i boligblokk på 5–7 etasjer. Pottemakeriet, Sotakiosken og Drevfabrikken

foreslås bevart. Plassen mot Strømsveien reguleres til torg med ny utforming. Det foreslås offentlig friområde bak Drevfabrikken. Forslag til detaljregulering ble sendt til politisk behandling 30.03.2023.

2. Østerdalsgata 1 A-L, saksnummer 202002020
Detaljregulering. Østerdalsgata 1 Prosjekt AS foreslår å omregulere Sætre Kjeksfabrikk til næringsformål, med innslag av tjenesteyting, forretning og bevertning, der dagens bygningsmasse bevares og gjenbrukes og det oppføres ny bebyggelse mot Strømsveien. Boligformålet, som var hovedformålet da planen lå ute på offentlig ettersyn sommeren 2021, er tatt ut av planforslaget. Oppdatert planforslag er under utarbeidelse, og vil sendes til behandling høsten 2023.

3. Etterstadsletta 3, 5 og del av 11, saksnummer 201905606
Detaljregulering for Etterstad videregående skole. Oslobygg KF foreslår å omregulere Etterstadsletta 3, 5 og del av 11 for å utvide kapasiteten ved Etterstad videregående skole med ca. 360 elevplasser og sikre gode tilhørende uteoppholdsarealer. Det foreslås et nybygg i inntil 4 etasjer mot nordvest (inkludert underetasje med forretning), og et nybygg på inntil 3 etasjer mot øst. Eksisterende bebyggelse mot Etterstadparken forutsettes videreført. Planforslaget var til offentlig ettersyn i perioden 20.03.2023 – 17.04.2023.

4. Etterstadsletta 2, saksnummer 202111590
Detaljregulering. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av bussoppstillingsplasser med mulighet for lading av elbusser og pauserom for sjåfører samt etablere park/friområde. Muligheten for å etablere flerbrukshall (idrettsformål) på lokk over bussanlegget vil vurderes. Et sentralt tema i planarbeidet vil være inn- og utkjøring for busser, og hensynet til trafikkavvikling og trafikksikkerhet. Utforming av park / friområde og ev. flerbrukshall på lokk vil også bli vurdert, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Oppstartsmøte ble avholdt 02.11.2021. Planarbeidet er i en avklaringsfase før offentlig ettersyn som er planlagt høsten 2023.

2.3 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse



Tegnforklaring

- Planområdet
- Grønnstruktur
- Fondmotiv
- Områder med nasjonale kulturminneinteresser
- Landemerke
- Registrert i SEFRAK
- Veggliv langs gate
- Støyutsatt sone
- Tunnel
- Vei
- Tog
- Vålerengatunellen
- Barriere/E6
- Lokk med vegetasjon

2.4 Tabell for temaer som alltid skal undersøkes som del av detaljreguleringen.

Tema	Oppstarts-møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor temaet omtales
Blågrønn struktur		Gir premisser		Det er flere store trær innenfor planområdet i dag. To av dem er sikret bevart i plankartet. Se forslagstillers redegjørelse for blågrønn struktur under kapittel 2.5 (Landskap) og Plan- og bygningsetatens vurdering av dette under kapittel 5.1.2 i denne saksfremstillingen. Etterstadbekken har en gang i tiden gått gjennom planområdet, men ble lagt i rør på 1950-tallet. Bekken er ikke prioritert gjenåpnet, og i henhold til ROS-analysen har resten av bekken forsvunnet nord for Gjøvikbanen.
Energi-løsninger*		Gir premisser		Det er sikret at de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det er også sikret at solceller kan plasseres på tak.
Flom		Gir premisser		I henhold til ROS-analysen er det ikke fare for flom fra vassdrag i området. Dreneringslinje gjennom planområdet medfører at urban flom kan være en aktuell problemstilling. Se kommentar til overvann under.
Overvann	Gir premisser	Gir premisser		Det går en dreneringslinje for overvann gjennom planområdet. Det er sikret lokalt og åpen overvannshåndtering iht. tretrinnsstrategien, der naturlige og trygge flomveier for overvann skal hensyn tas.
Geotekniske forhold	Uavklart	Gir premisser		Ifølge vurderingen av områdestabiliteten er det ikke reell fare for områdeskred.

				Lokalstabiliteten må ivaretas ved utbygging. Det kan bli nødvendig med sikringstiltak for å hindre utglidninger av løsmasser i byggegropen, samt sikring i forbindelse med bergskjæringer i byggegropen.
Kulturminner	Gir premisser	Gir premisser		Planområdet ligger i det historiske kulturmiljøet på Vålerenga. Bebyggelsen innenfor planområdet er ikke registrert som en del av kulturmiljøet (på Byantikvarens «Gule liste». Det er lagt stor vekt på å tilpasse den nye bebyggelsen til det historiske kulturmiljøet når det gjelder bygningenes plassering, takform, møneretning og materialer. Byantikvaren stiller ikke krav om arkeologiske registrering i planen.
Gjenbruk*	Gir premisser	Gir premisser		Planforslaget innebærer at den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet rives. Gjenbruk av Enga og bygningsmaterialer fra Enga må undersøkes nærmere. Se Plan- og bygningsetatens vurdering av dette under kapittel 5.1.1 i denne saksfremstillingen. Det er sikret at den gamle trafostatsjonen skal gjenoppbygges helt eller delvis i utomhusanlegget.
Miljøforhold	Gir premisser	Gir premisser		Planområdet er utsatt for støy- og støvforurensning. Det er utarbeidet en rapport om støy, og sikret avbøtende tiltak i form av blant annet dempet fasade og tilgang på støyfrie uteoppholdsarealer. Se bestemmelsenes punkt 1.3 Støy, og Plan- og bygningsetatens vurdering av dette under kapittel 5 i denne saksfremstillingen. Det er også dårlig luftkvalitet i området. Det er uklart hva slags

				konsekvenser samspillseffekten mellom støy og luft har, og dette må antagelig vurderes nærmere etter offentlig ettersyn.
Naturmang-fold	Gir ikke premisser	Uavklart		Det er registrert viltområde for piggsvin i et større område på Vålerenga og Etterstad. Området er bundet sammen av lokket over jernbanen like øst for planområdet. Plan- og bygningsetatens vurderer at gjennomføring av planen ikke medfører at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes.
Teknisk infrastruktur	Gir premisser	Gir premisser		Planområdet ligger innenfor hensynssone H190-3 (trase' for veitunnel) i kommuneplanen. Det er sikret at nye bygg eller anlegg over tunnelene eller innenfor hensynssonen skal fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen skal godkjenne sprengningsplan og fundamenteringsmetode.
Barn og unges interesser	Uavklart	Gir ikke premisser		Forslagstiller har som intensjon at utearealene skal opparbeides til opphold for barn og unge i nærområdet, som gir sykehjemmet potensiale til å bli en møteplass mellom generasjoner. Dette er midlertidig ikke sikret. Se Plan- og bygningsetatens vurdering under kapittel 5.1.2 I denne saksfremstillingen.
Eldres interesser		Gir premisser		Handlingsplan for aldersvennlig by sier at Oslo skal utvikles som en aldersvennlig by. I plansaken skal man undersøke hvordan forslaget bidrar til at eldre kommer seg ut og rundt. Og i tillegg tilrettelegge for andre steder de ønsker å være. Det er blant annet sikret at inngangspartier og gangarealer skal være universelt

				utformet, og det skal være vandre- og sittemuligheter i uteoppholdsarealene.
Virksomhets-fare	Uavklart	Gir ikke premisser		Det er ingen kjente forhold som medfører virksomhetsfare i området.
Vurdering av egnethet for bolig.		Gir ikke premisser		Planområdet kunne vært egnet for bolig dersom støysituasjonen løses på en god måte. Det er stort behov flere sykehjemsplasser i Oslo og andre typer boliger har dermed ikke vært aktuelt å undersøke nærmere.
Vurdering av egnethet og behov for barnehage.		Gir ikke premisser		Planområdet kunne vært egnet til barnehage dersom støysituasjonen løses på en god måte. Det er sykehjem innenfor planområdet i dag og stort behov for flere sykehjemsplasser i Oslo.
Fjernvarme		Gir premisser		Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er sikret at de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.
Vurdering av egnethet og behov for idrettsanlegg		Gir ikke premisser		Det er sykehjem innenfor planområdet i dag og stort behov for flere sykehjemsplasser i Oslo.

3 Forslagsstillers beskrivelse av planforslaget

3.1 Forslagets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller: Stiftelsen Kirkens Bymisjon (SKB), kontaktperson, v/ Kjell Karlsen

Fagkyndig: Asplan Viak AS, v/Kari Kiil og Nordic Office of Architecture v/Eli Undlien

3.1.1 Arealformål og ev. hensynssoner

Bebyggelse og anlegg:

- Helse-/ omsorgsinstitusjon
- Forretning/ Helse- og omsorgsinstitusjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, bevertning)– 6306 m^2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg – 31 m^2
- Fortau – 39 m^2

Andre sikringssoner (Vålerengatunnelen) 3463 m2

3.1.2 Størrelse og utnyttelse

Planområdets størrelse: 6377 m^2	Arealstørrelse – ny bebyggelse: Over terreng: BRA= 12445 m^2 Under terreng: BRA= 900 m^2 Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes: Over terreng: BRA=0 m^2 Under terreng: BRA=0m^2	Utnyttelse m.m.: Maks tillatt BRA= 13345 m^2 Antatt antall boenheter/ beboerrom: 122 stk	Uteareal: Det er ikke definert spesifikke krav til uteareal for sykehjem i Oslo kommunes utearealnormer. Kravet til MFUA for boliger i områdetype 3 er 20 % av BRA bolig. Illustrasjonsprosjektet av planlagt sykehjem viser 2250 m2 felles uteareal, hvorav 400 m2 på takterrasse og 450 m2 på felles balkonger. MFUA med sol i 1. mai, kl. 15 er 1700 m2, og oppfyller min. 5 timer solbelyst areal 1. mai, hvorav minst 3 timer er mellom kl. 15-20.

	Den gamle trafostasjonen skal gjenoppbygges innenfor planområdet		MFUA pr boenhet: 18 m2 (122 boenheter) Beregningen tar utgangspunkt i eksisterende forhold/støyskjerming. Arealer i gul sone for luftforurensning er ikke medregnet

Parkering:
Parkeringsnormen stiller kun makskrav for vanlige bilparkeringsplasser (0,5 plasser pr 100 m²). Minimum antall bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal være 2 bilparkeringsplasser pluss 1 bilparkeringsplass per 3 000 m² BRA. Dette tilsvarer minimum 6 bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede. Det er totalt sikret 10 bilparkeringer innenfor planområdet.

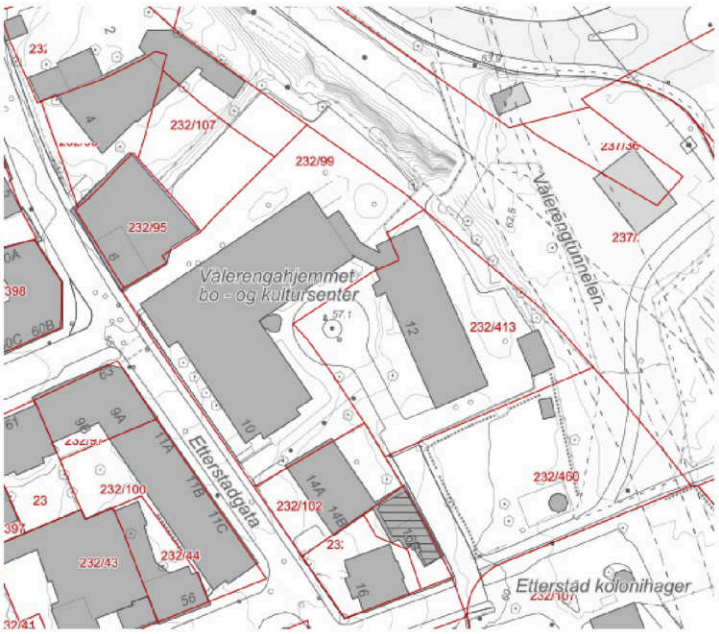
Parkeringsnormen har minimumskrav for sykkel på 1 pr 100 m² for sykehjem. Dette tilsvarer 133 plasser for det planlagte sykehjemmet. Med utgangspunkt i antall ansatte, studenter og besøkende, vurderes parkeringsnorm for sykkeloppstillingsplasser å være for høy. Det foreslås derfor etablert færre sykkeloppstillingsplasser enn gjeldende norm. Planbestemmelsene stiller krav om 50 sykkelparkeringsplasser, hvorav halvparten skal være under tak.

3.1.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Plan- og bygningsetaten har vurdert planforslaget i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Eksisterende bebyggelse er på rundt 7 750 m² som foreslås revet. Foreslått ny bebyggelse er på 13345 m². Saken faller ikke inn under oppfangskriteriene i forskriften og skal derfor ikke konsekvensutredes.

3.2 Eieropplysninger

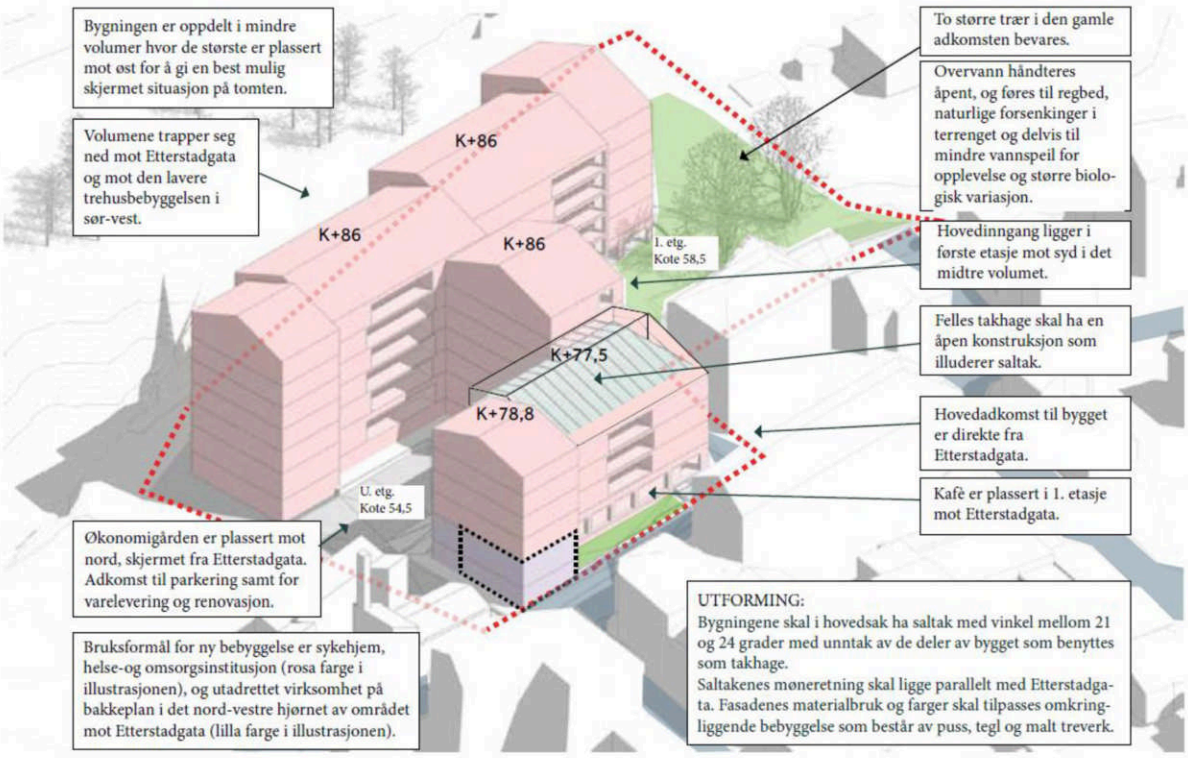
1. Gnr. 232, bnr.99 Stiftelsen Kirkens Bymisjon (SKB) – 2745 m²
2. Gnr. 232, bnr. 413 Stiftelsen Kirkens Bymisjon (SKB) – 1958 m²
3. Gnr. 232, bnr. 460 Oslo kommune – 1350 m²



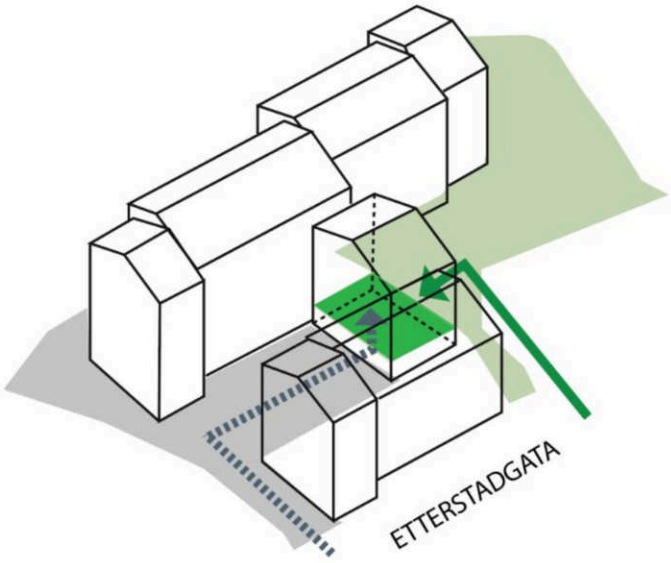
Plan- og bygningsetatens kommentarer og/eller suppleringer
En mindre del av planområdet ligger også innenfor eiendom 232/107.

3.3 Beskrivelse av planforslagets byplangrep og hva forslaget sikrer

3.3.1 Reguleringsplanen gir følgende rammer for utvikling av planområdet:



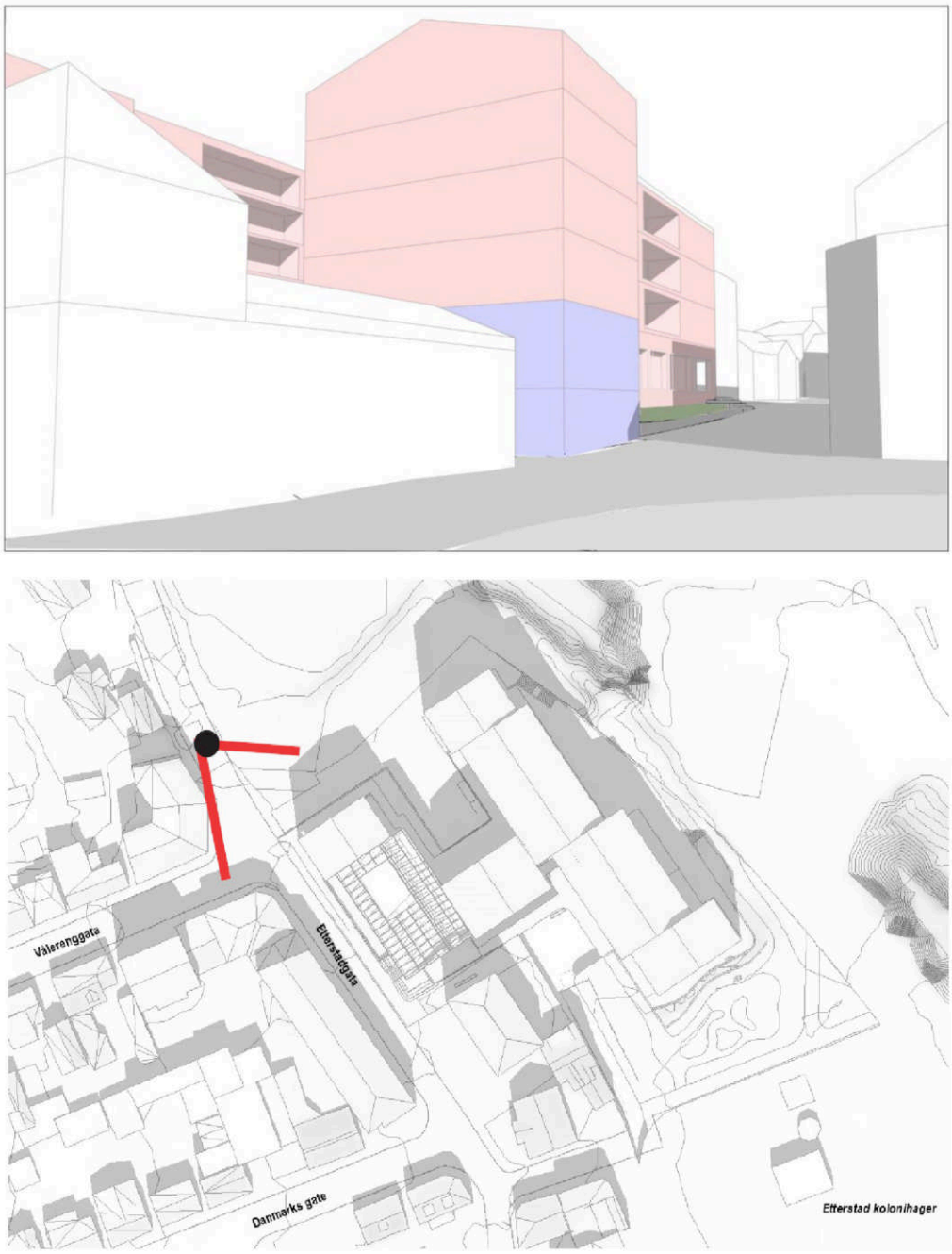
Figur 6 Illustrasjon av rammer for utvikling, sett fra Sør



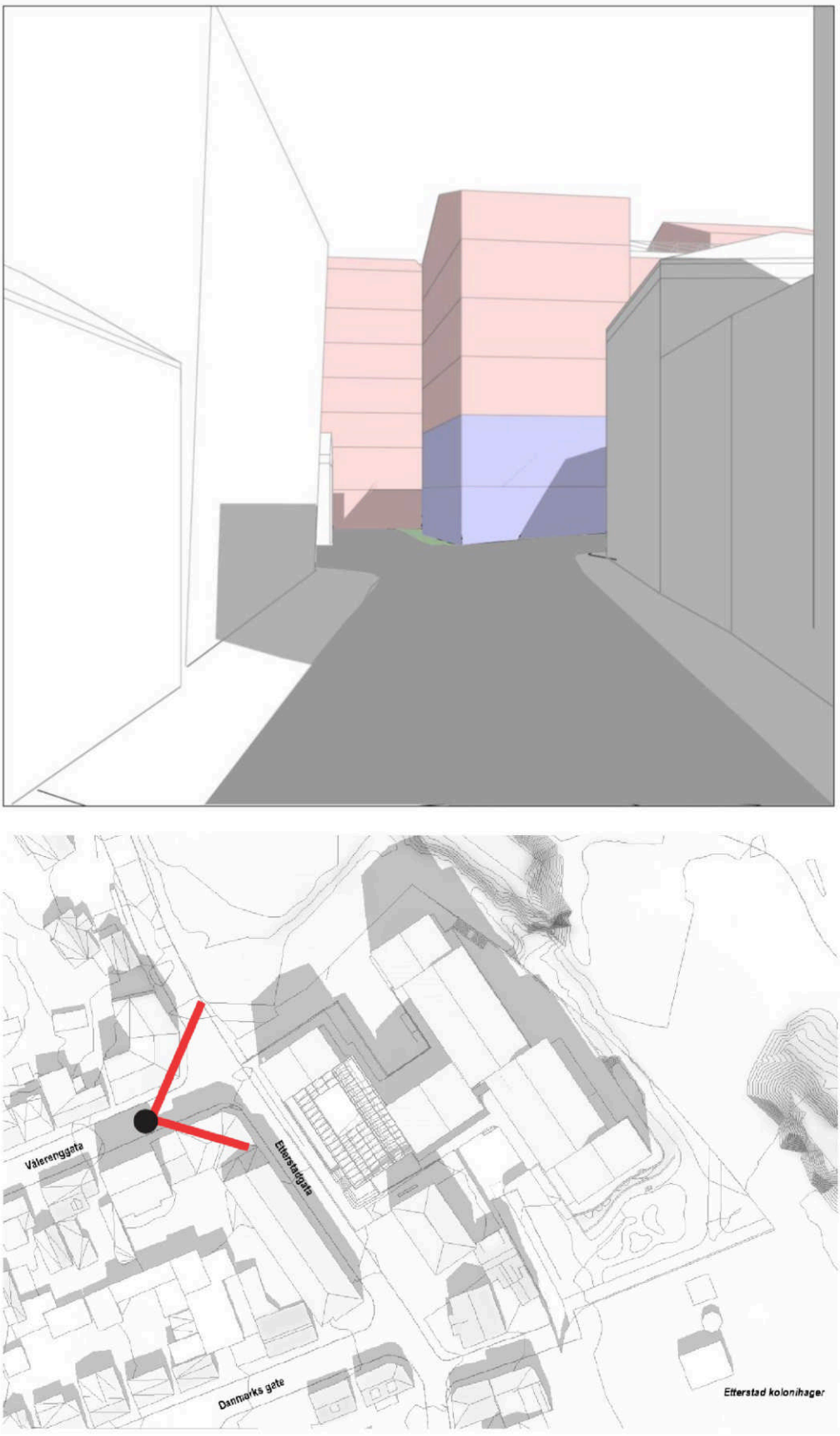
Figur 7 Hovedinngang i 1. etasjeplan fra Etterstadgata via gårdsrom (grønn pil), og økonomiinngang i u-etasjeplan også med avkjøring fra Etterstadgata, litt lenger nord (grå pil)



Figur 8 Gateperspektiv sett fra Etterstadgata i sør. Det er tenkt kafé i første etasje mot Etterstadgata.

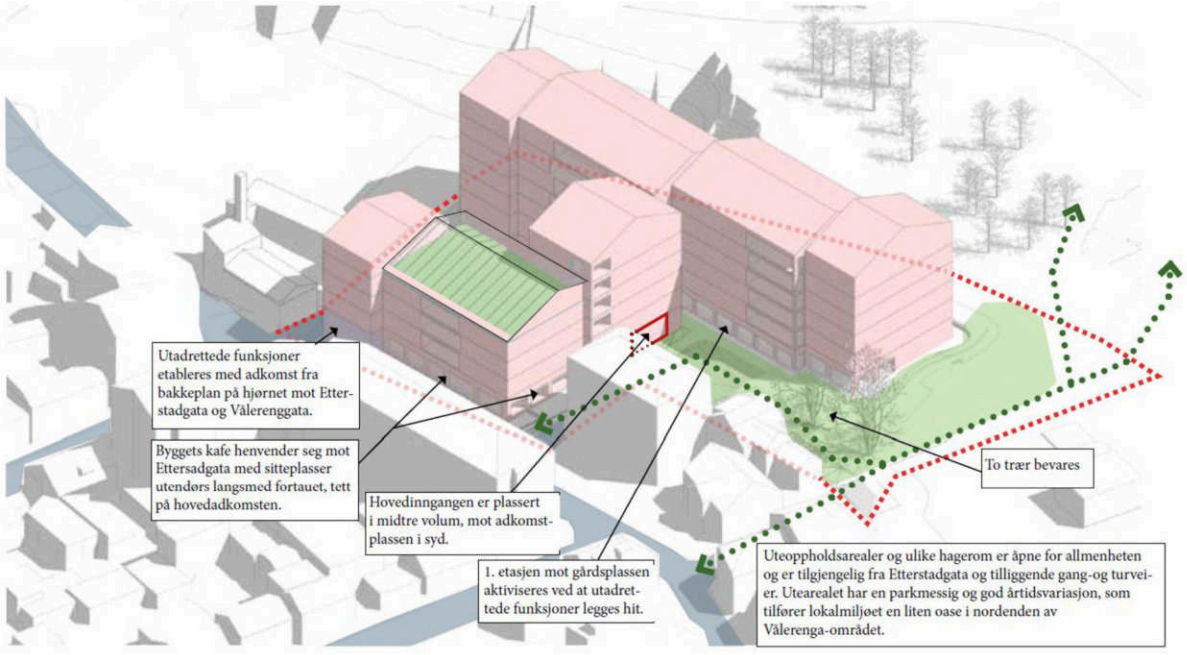


Figur 9 Gateperspektiv sett fra Etterstadgata i nord. Planens sikrer et areal til forretning, forsamling og bevertning på gateplan mot hjørnet Etterstadgata/Vålerenggata (lilla farge i illustrasjonen).



Figur 10 Gateperspektiv sett fra Vålerenggata.

3.3.2 Reguleringsplanen tilfører følgende nye kvaliteter til nabolaget, og styrker og viderefører følgende kvaliteter:



Figur 11 Illustrasjon av kvaliteter til nabolaget, sett fra Sør

Området styrkes med et nytt moderne sykehjem som vil tilpasse seg omkringliggende bebyggelse og kulturmiljø med materialbruk, takform og parallell møneretning. Fasadene mot Etterstadgata skal være åpne. Den høyeste bebyggelsen ligger trukket tilbake fra Etterstadgata.

Overvann håndteres lokalt med bl.a. regnbed, vegetasjon og permeable dekker i adkomstområdene.

Kulturminner og volumoppbygging

Det er lagt stor vekt på å tilpasse den nye bebyggelsen til Vålerengas kulturhistoriske miljø når det gjelder bygningenes plassering med tanke på struktur, siktlinjer, takform og møneretning samt materialbruk. Vålerenga består av en bygningsmasse med lave trehus i indre områder og med en opptrapping i både høyde og målestokk i nordenden av området hvor Vålerengahjemmet ligger. Nord for tomten ligger Etterstad dominert av boligblokker fra 1950 tallet.



Illustrasjon – Flyfoto med bygningstypologi

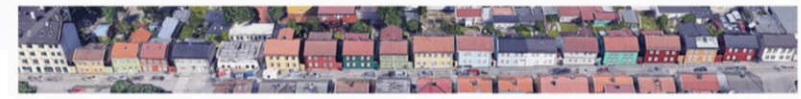
Denne variasjonen i typologi har vært premissgivende for utformingen av det nye Vålerengahjemmet. Sykehjemmet utgjør samlet en stor bygningsmasse, men gjennom dekomponering i flere volumer med variert takutforming og en vertikal oppdeling av fasaden mot Etterstadgata er det søkt å skape en variasjon i gaten som vi kan kjenne igjen fra trehustrekkene i Vålerenggata.



Illustrasjon – Flyfoto med bygningstypologi

Fasadeuttrykk bygger videre på det lokale særpreget med bruk av variasjoner av trematerialitet eller annen bestandig og stedstilpasset materiale for å forankre bygget som en del av bydelen Vålerenga.

Variasjon i fargebruk fra området og det nære nabolag skal videreføres.

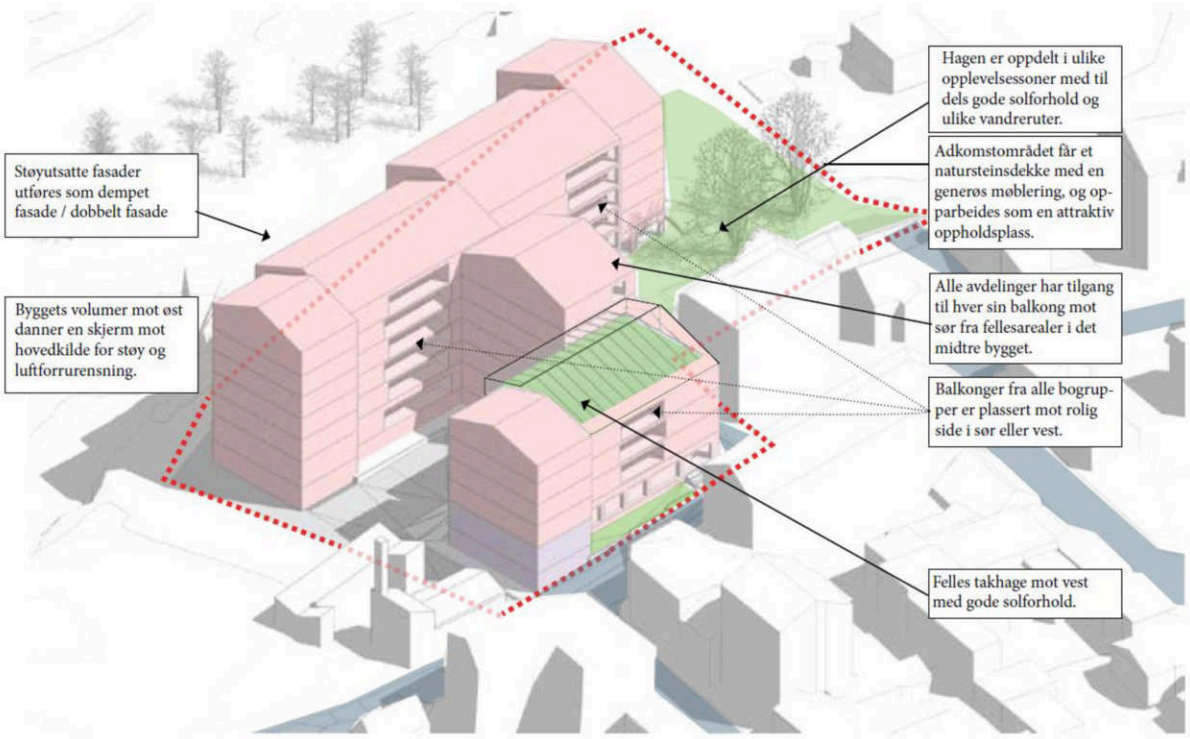






Illustrasjoner – Materialer og fargepalett inspirert av og tilpasset bebyggelsen i området.

3.3.3 Reguleringsplanen sikrer følgende bokvaliteter og andre kvaliteter for framtidige beboere og brukere:



Figur 12 Illustrasjon som viser bokvalitet, sett fra nord-vest

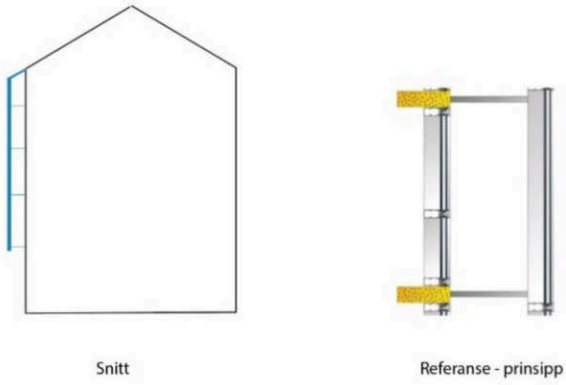
Støy på fasader

Planområdet ligger i avvikssonen for støy som er definert i kommuneplanen. Innenfor avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone, dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 2 i T-1442/21.

Det tillates fasadenivåer inntil Lden 72 dB fra vegtrafikk.

Det tillates at inntil 70% av beboerrom etableres med dempet fasade. Dette kan sikres med skjermingstiltak i fasade og med støydempede spesialvinduer der det er behov for dette.

Alle beboerrom skal ha minst ett åpningsbart vindu som vender ut mot stille side eller dempet fasade der støynivået er Lden ≤ 55 dB fra vegtrafikk og Lden ≤ 53 dB fra jernbane.

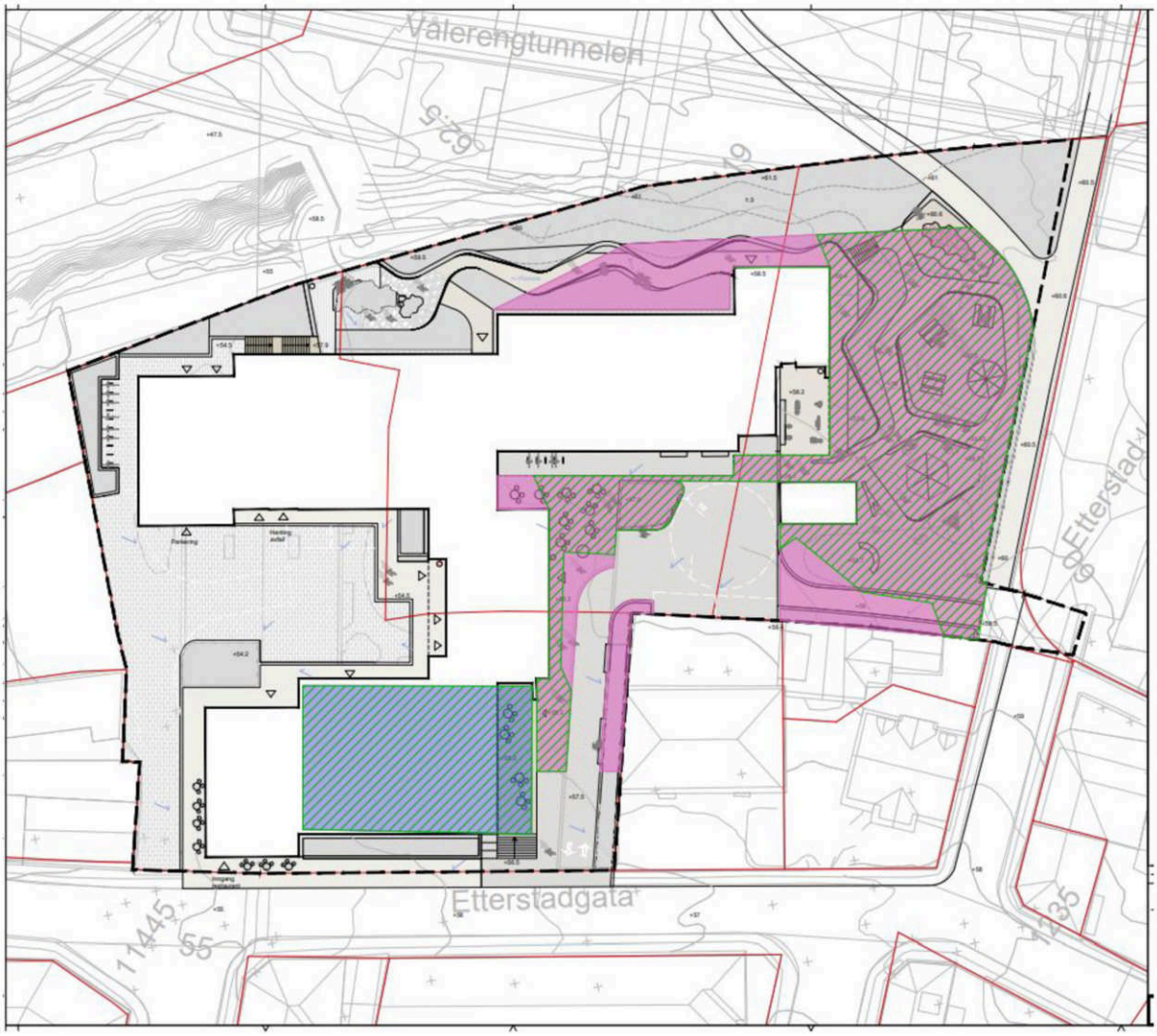


Figur 13 Dempet fasade ved bruk av dobbelfasade, ref Nordic Office of Architecture pr 13.04.2023.

Støy på uteoppholdsarealer

Det sikres gode, solfylte og stille uteoppholdsarealer både på terreng, takterrasse og felles balkonger i tilknytning til fellesarealene.

Det tillates at inntil 35% av MFUA (minste felles uteoppholdsareal) har støynivå som overstiger Lden 50 dB fra vegtrafikk og Lden 53 dB fra jernbane. Støynivå på MFUA skal ikke overstige Lden 60 dB fra vegtrafikk eller Lden 63 dB fra jernbane.



Arealet hensyntar krav om min. 5 timer solbelyst areal 1. mai, hvorav minst 3 timer er mellom kl. 15-20.

Arealer under takutstikk er ikke medregnet.

MFUA pr boenhet: 18 m2
(122 boenheter)

Beregningen tar utgangspunkt i eksisterende forhold/støyskjerming, samt luftforurensning.

MFUA på bakken 1400 m2

MFUA felles takterrasse: 400 m2
MFUA felles balkonger: 450 m2

MFUA med sol i 1. mai, kl. 15: 1700 m2

MFUA plan (minste felles uteoppholdsareal)

3.4 Konsekvenser av planforslaget

3.4.1 Overordnede planer og mål

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
Planforslaget følger opp retningslinjen med økt arealutnyttelse i et sentralt byområde med god kollektivdekning.

Rikspolitiske retningslinjer om barn og planlegging, fastsatt av Miljøverndepartementet 20.09.1995
Planforslaget bidrar til måloppnåelse av retningslinjen da det medfører at utearealene blir opparbeidet til opphold også for barn og unge i nærområdet, som en møteplass mellom generasjoner. Eksisterende gangforbindelse til Etterstad langs kolonihagene berøres ikke av planforlaget.

Stortingsmelding 25 (2005-2006) Omsorgsplan 2015 «Mestring, muligheter og mening», samt delplan Demensplan 2015 «Den gode dagen»
Planforslaget legger til rette for et sykehjem hvor alle sykehjemsplassene skal være tilpasset og tilrettelagt for personer med demenssykdom, fysisk og kognitiv svikt.

Husbankens krav
Planforslaget legger til rette for sykehjem/omsorgsboliger som utvikles innenfor Husbankens krav til utforming.

Strategisk boligplan for eldre med hjelpebehov 2016-2026
Planforslaget bidrar til å oppfylle byrådets hovedmålsetning ved å heve standarden på fremtidsrettede sykehjemsplasser. med betydelig økt standard i forhold til dagens situasjon.

«Oslo mot 2030 – Smart, trygg, grønn» - kommuneplan for Oslo (23.09.2015)
Kommuneplanen viser til at antatt størst prosentvis vekst i Oslos befolkning de kommende år vil være i de eldste aldersgruppene, hvilket innebærer større behov for pleie- og omsorgstjenester. Planforslaget tilrettelegger for høyere og mer fremtidsrettet standard for et sykehjem sentralt plassert i Oslo, og støtter slik opp under kommuneplanens måloppnåelse.

Planforslaget sikrer ivaretakelse av viktige landskapstrekk og gangvei over til Etterstad, og sikrer bevaring av flere trær på eiendommen. Plassering og utforming av bebyggelsen viderefører den romlige strukturen langs Etterstadgata. Bebyggelsen er utformet bevisst med tanke på omkringliggende bebyggelse, og trappes ned mot vest og sør for å tilpasse seg den verneverdige nabobebyggelsen. Planforslaget er dermed også i tråd med kommuneplanens bestemmelse §7.3.

3.4.2 Aktuelle tema

Stedsutvikling

Planforslaget sikrer videreføring av sykehjemstilbud på Vålerenga, men uten dagens rusomsorg på eiendommen. Beboersammensetningen i området vil derfor endres noe som følge av dette. Antall beboere og ansatte ved det nye sykehjemmet vil imidlertid bli omtrent som dagens. Det tilrettelegges for at uteområdene er tilgjengelig også for lokalbefolkningen. Det planlegges publikumsrettet virksomhet på gateplan i lokalene på hjørnet av Vålerenggata x Etterstadgata, for eksempel bevertning. Det nye sykehjemmet vil bidra til å heve kvaliteten på området og tilby nye møteplasser og tjenestetilbud i området.

Barn og unge

Planområdet er i liten grad tilrettelagt for barn og unge i dag. Utearealene blir opparbeidet til opphold også for barn og unge i nærområdet, og har potensiale til å bli en møteplass mellom generasjoner. Ut over dette endrer planforslaget i liten grad forhold som berører barn og unges interesser. Det har i planarbeidet vært undersøkt om det kan etableres ny forbindelse mot Etterstad i forlengelsen av Vålerenggata. Det er utfordrende både pga store høydeforskjeller, men også fordi dette er vurdert til å være det best egnede stedet for avkjørsel til sykehjemmet for varelevering etc., og at det ikke ville vært en tilfredsstillende løsning mtp trafikksikkerhet for myke trafikanter i dette området. Eksisterende gangforbindelse til Etterstad langs kolonihagene berøres ikke av planforslaget.

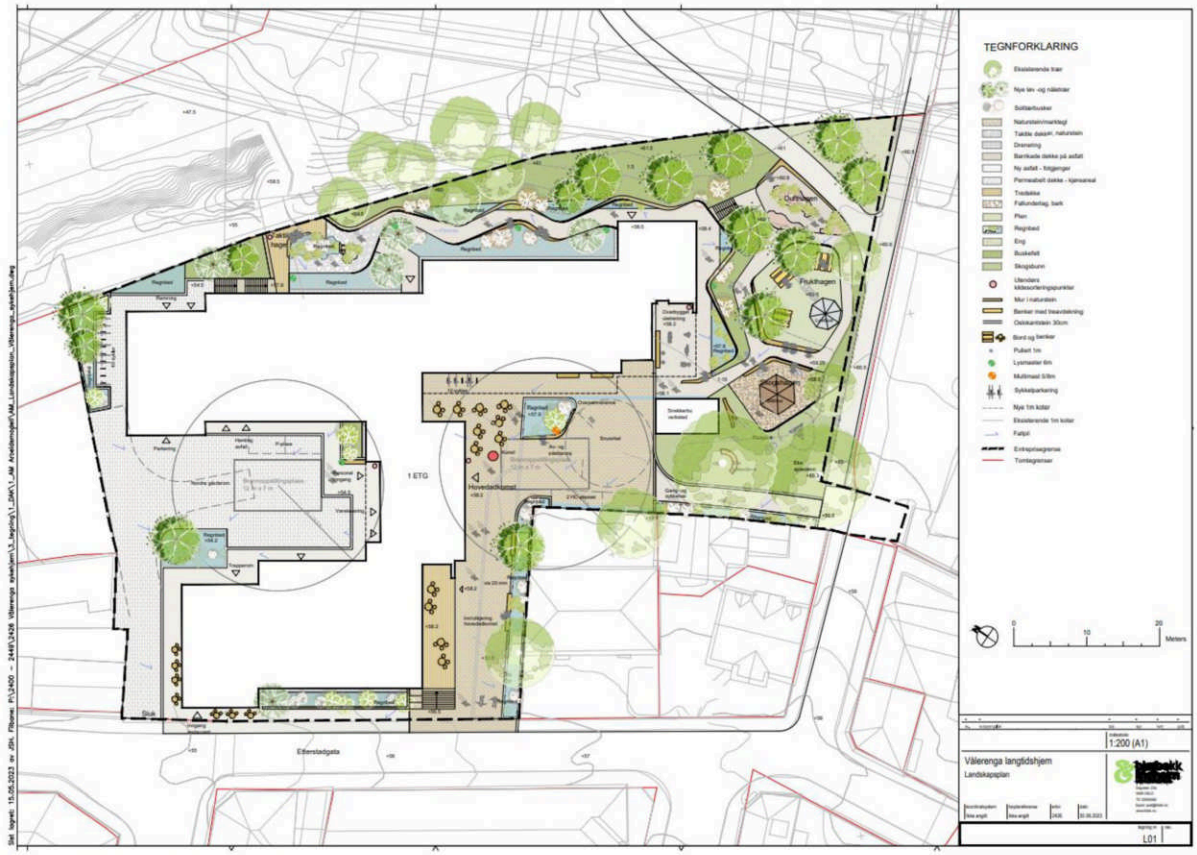
Landskap

Planforslaget legger opp til at de ubebygde delene av tomta i hovedsak opparbeides til uteoppholdsarealer med gress, trær og busker, samt gangstier. Asfalt erstattes generelt av permeable drensdekker og semipermeable belegg med fuger.

Det står tre store lønnetrær mellom eksisterende innkjøring og den gamle frukthagen. Det er litt nivåforskjell og trærne står i skråningen, ned til veikanten. Ett av trærne har omfattende råteskader i rotsystemet slik at risikoen for svikt er tilstede og det foreslås at treet felles. De to andre trærne foreslås bevart. Grunnarealet inn til stammene økes med gress/grønt område, der det er innkjøringsvei i dag, slik at de fortsatt kan stå i mange år. Reguleringskart og -bestemmelser sikrer bevaring av de to store trær ved dagens sykehjem.

For øvrig legges det opp til å arrondere terrenget i sør noe annerledes enn i dag, med sikte på å skape et større sammenhengende, tilnærmet flatt areal. Terrenget mot lokket over Vålerengtunnelen vil dermed endres, og bli brattere enn i

dag. Gangsti over lokk vil imidlertid opprettholdes og terrenget på lokk vil heller ikke endres som følge av planforslaget.



Figur 14 Landskapsplan

Trafikkforhold

Antall p-plasser vil bli kraftig redusert. Beboerparkeringen i området vil gjøre det vanskelig med fremmedparkering. En eventuell marginal ny trafikkøkning vil komme med gange-, sykkel eller kollektivtransport. Biltrafikken til sykehjemmet vil derfor reduseres.

Biltrafikken til og fra sykehjemmet er beregnet å synke, med utgangspunkt i at det blir færre p-plasser. Det vil derfor ikke bli avviklingsproblemer i tilstøtende kryss eller i avkjørslene til planområdet.

Det er et godt utbygd gang- og sykkelveinett tilknyttet planområdet. Eksisterende forbindelser mellom Vålerenga og Etterstad opprettholdes. Tiltaket er ikke i konflikt med planer for gang- og sykkelveinettet i området. Ingen negative konsekvenser.

Parkeringsnormen stiller kun makskrav for vanlige bilparkeringsplasser (maks 0,5 plasser pr 100 m²). Minimum antall bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal være 2 bilparkeringsplasser pluss 1 bilparkeringsplass

per 3 000 m² BRA. Dette tilsvarer minimum 6 bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflyttningshemmede i planforslaget. Planbestemmelsene stiller krav til bilparkering i tråd med normen, med 6 bilparkeringsplasser for forflytningshemmede. Det planlegges i tillegg å etablere 4 vanlige parkeringsplasser, som er en kraftig reduksjon fra dagens situasjon med 35 parkeringsplasser.

Parkeringsnormen har minimumskrav for sykkel på 1 pr 100 m² for sykehjem. Dette tilsvarer 133 plasser for det planlagte sykehjemmet. Med utgangspunkt i antall ansatte, studenter og besøkende, vurderes parkeringsnorm for sykkeloppstillingsplasser å være for høy. Det foreslås derfor etablert færre sykkeloppstillingsplasser enn gjeldende norm. Planbestemmelsene stiller krav om 50 sykkelparkeringsplasser, hvorav halvparten skal være under tak. Tiltaket vil gi ryddige avkjørsler til planområdet og biltrafikken vil reduseres som i sum vurderes å styrke trafikksikkerhet i området. Siktlinjer fra avkjørsler til planområdet må være i henhold til gjeldende normer.

Estetikk og byggeskikk

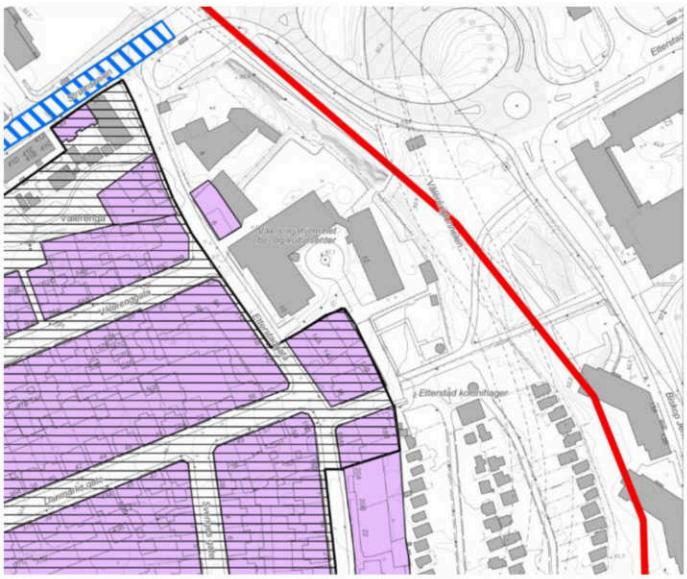
Utformingen av det nye sykehjemmet baserer seg på en tanke om en nedbrytning av nybyggets skala som i større grad enn dagens sykehjem samspiller med bebyggelsen i området.

Forslag til regulerte byggegrenser og høyder, samt bestemmelser, sikrer at bebyggelsen trappes ned med en etasje mot Etterstadgata. Bebyggelsen deles opp i flere mindre volumer, i tråd med bebyggelsesstrukturen i området. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om saltak eller trekonstruksjoner som illuderer saltak over takterrasser. Nærliggende bebyggelse har hovedsakelig valmet tak eller saltak, og takformen for nybygg er gjenkjennelig i området. Videre stiller bestemmelsene krav om at lokalene på gateplan på hjørnet av Vålerenggata/Etterstadgata skal inneholde publikumsrettet virksomhet og henvende seg mot gaten. Dette vil gi et nytt fondmotiv for Vålerenggata.

Dagens bebyggelse er oppført i tegl. Det nye sykehjemmet vil ha fasader som skal tilpasses seg omkringliggende bebyggelse, som består av puss, malt treverk og tegl. Dempede fasader / dobbeltfasader skal utføres med en detaljering og materialbruk som harmonerer med den bakenforliggende fasaden. Selv om bebyggelsen skal harmonere godt med eksisterende bebyggelse, skal den likevel gis en tidsmessig utforming og være lesbart i omgivelsene som et nyere tilskudd til bygningsmassen.

Kulturminner

Planområdet ligger i indre by og områder er nedenfor markert med lilla er det som i Kommuneplanen for Oslo 2015 er regulert til bevaring. Det gjelder ikke selve sykehjemmet, men de nærmeste naboer.



Temaplan 5 i Kommuneplanen som viser områder regulert til bevaring i lilla, områder med nasjonale kulturminneinteresser i sort skravur, avklarte nasjonale kulturminner i blå skravur (Strømsveien) og avgrensning indre by med rød strek.

Nabotomten 232/102 og 232/2014 med svart skravur er nasjonale kulturminneinteresser og nye bygninger som grenser til bør plasseres og utformes slik at man viderefører viktige elementer i eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstruktur.

I referat fra dialogmøte mellom Plan- og bygningsetaten og forslagsstiller skriver Plan- og bygningsetaten: *«PBE har i område- og prosessavklaring og stedsanalysen sagt at mulighetene ved å beholde Enga skal utforskes. Vi opprettholder denne føringen, og understreker at det ikke er snakk om en bevaring i tradisjonell forsand, men at gjenbruk, radikal transformasjon og delvis bevaring kan være aktuelt. I dette tilfellet er det ikke er snakk om en streng kulturminnefaglig bevaring, men om en mulighet for gjenbruk og videreutvikling av eksisterende kvaliteter.»* Dette ønsket ble også fremmet av Plan- og bygningsetaten i oppstartsmøtet.

Vålerenga er et historisk kulturmiljø. Bebyggelsen innenfor planområdet er ikke registrert som bevaringsverdig, men har en verdi som identitetsskapende element.

Byantikvaren skriver i sin uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeidet:

Etterstadgata 10 og 12 inngår i den sammensatte utviklingshistorien til forstedet, med gamlehjemmet fra 1917 og det nyere aldershjembygget fra 1985. Planområdet ligger ved inngangen til Vålerenga, der områdets bygninger lå mer spredt i utkanten av bydelen, før en kommer til den tette, mer bymessige trearkitekturen. Vi mener dette området er en meget viktig del av Vålerengas identitet og Oslos historie. Byantikvaren vurderte i 2016 Etterstadgata 12 for oppføring i gul liste, men

besluttet å ikke føre bygningen i listen grunnet bygningens svekkede verneverdi som følge av utskifting av dører og vinduer samt tilbygget med sengeheis. Byantikvaren vurderer likevel at bygningen har en viss kulturminneverdi, og anser at en gjenbruk av bygningen, ved for eksempel transformasjon, kan tilføre området gode estetiske kvaliteter og tidsdybde, samt ivareta sammenhengen til det bevaringsverdige miljøet på Vålerenga. Byantikvaren støtter Plan og bygningsetaten i denne vurderingen.

Forslagsstiller har vurdert muligheten for bevaring av eksisterende bebyggelse for et nytt sykehjem, men det er vurdert som ikke mulig å oppnå en akseptabel løsning for et moderne sykehjem gjennom bevaring og transformasjon. Disse vurderingene er redegjort for i et eget notat «Vurdering av Enga».

Det vil bli vurdert gjenbruk av bygningsmaterialer fra Enga i det nye bygget og i utearelene. Trafostasjon gjenoppbygges helt eller delvis som del av utearealene og ny bruk. Planforslagets tar hensyn til tilgrensende bevarings- og verneverdier ved at nytt sykehjem trappes ned mot sør og vest mot Etterstad kolonihager. Takform og fasadematerialer er i tråd med tradisjonen i området og vil bidra til å opprettholde og styrke eksisterende gate- og byromsstruktur og karakter.

Byantikvaren stiller ikke krav om arkeologisk registrering.

Sosial infrastruktur

Enga omsorgsinstitusjon skal flyttes til St. Halvards gate 28. For øvrig endres ikke den sosiale infrastrukturen i området som følge av planforslaget.

Teknisk infrastruktur

Energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Oslo og har dermed tilkoblingsplikt til fjernvarme med mindre det kan dokumentere at bygningsmassen kan forsynes med en mer miljøvennlig energiforsyning. Fortum Oslo Varme er leverandør av fjernvarme i området. Det er ikke avdekket nabobygg med varmeoverskudd som kunne samspilt med langtidshjemmet. Ettersom lokal energiproduksjon kan bli aktuelt på bygget tar reguleringsbestemmelsene høyde for mulig plassering av solceller/solfangere på tak.

Hafslund Nett (HN), nå Elvira, har elektriske anlegg i planområdet, (vist på vedlagt kart unntatt offentlighet) med kraftledning, kabler i grunnen og trafo.

Høyspentledning

Det går et høyspenningsanlegg nordøst for planområdet med et byggeforbudsbelte langs kraftledningen Tøyen-Abildsø 1 og 2 på totalt 20 meter, det vil si 10 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen. Planforslaget berører ikke

kraftledningen byggeforbudsbelts rundt denne som ligger i en avstand på ca. 60-70 meter fra planområdet og er således utenfor området for minimumsavstander.

Kabler
Elvia har en kabeltrase i grunnen fra trafo 1 og følger kjørevei ut i Etterstadgata. Denne traséen følger ytterkanten av planområdet. Det ligger både høyspent- og lavspentkabler i denne traséen. Det er ikke registrert høyspenttraséer som luftstrekk i området som omfattes av reguleringen/planområdet. Tegninger fra Elvia viser heller ingen – foruten traséen nevnt over - høyspent- eller lavspentkabler som krysser sykehjemmets arealer som man da må ta hensyn til i forhold til elektromagnetiske felter.

Forslagsstiller vil i videre prosjektering ivareta hensyn til disse, og bekoste eventuell nødvendig omlegging.

Trafo
Det er i dag plassert to trafoer i området ved sykehjemmet, hvor den ene er plassert i frittstående trafobygg ved siden av Enga bygget og skal gjenbrukes til annet formål. Den andre trafoen (2) er plassert i kjeller i Etterstadgata 10 (sykehjemmet) som skal rives. Nybyggenes effektbehov er anslått i notat om elektromagnetisk stråling. Konsekvensene av ny nettstasjon må utredes og ivaretas i videre fase av prosjektet.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) har et «føre var»-prinsipp når det gjelder barn og unges eksponering av magnetfelter. Det tilsier at hvis magnetfeltet i snitt overstiger 0,4 uT i løpet av et år, skal det treffes tiltak for å redusere feltnivået. Denne anbefalingen gjelder bare der hvor barn og unge har varig opphold (barnehager, skoler og boliger). Dette planforslaget berører ikke barn og unge i barnehager, skoler eller boliger.

Det planlegges for ny nettstasjon i tråd med konsesjonshavers krav, i nytt bygg eller på uteområdet innenfor planområdet. Det innebærer at grenseverdier for elektromagnetisk stråling skal overholdes enten ved avstandskrav eller at det gjøres tiltak som sikrer mot elektromagnetisk stråling.

Vann- og avløp
Vann- og avløpsetaten viser til at det ligger VA-ledninger i utkanten av planområdet. Planlagt ny bebyggelse har i utgangspunktet tilfredsstillende avstand til disse, men ledningene må tas hensyn til i videre planlegging. Planforslaget ivaretar avstandskrav, og innebærer ikke behov for omlegging av kommunale ledninger.

Avstand til vei og bane
Planområdet grenser til Gjøvikbanen og E6 Vålerengtunnelen. Ny bebyggelse vil komme nærmere avstandskravene til jernbane og vei/tunnel. I henhold til

jernbanelovens §10 må det søkes dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i jernbaneloven. Forslagsstiller har i mars 2019 søkt BaneNOR og Statens Vegvesen om dispensasjon fra avstandskravene fra hhv jernbane og vei/tunnel. Dispensasjonen må omsøkes og behandles i byggesaksfasen, da dette gir anledning til å stille mer konkrete krav til løsninger og anleggsgjennomføring.

Bane NOR har gitt føringer om 20 m avstand fra Gjøvikbanens spormidt til planlagt bygg, og Statens vegvesen har gitt føringer om 15 m avstand fra Vålerengatunellen til byggegrop hvor sprengning/pigging vil bli utført. Disse føringene er lagt til grunn for å plassere bygningen på eiendommene. Nærmeste bebyggelse vil ligge 19,7 m fra spormidt, mens skjæringskanten til byggegropen vil ligge ca 18,5 m fra spormidt. Det vurderes at det vil ha liten konsekvens for jernbanen om avstanden er 18,5 m eller 20 m.

Det skal ikke graves ut kjeller under hele sykehjemmet. Se skissen under av underetasjen og 1. etasje.

Prosjektets underetasje	Prosjektets 1. etasje
	

Statens vegvesen har gitt føringer om at det ikke er lov å sprenge innenfor 15 m avstand fra Vålerengatunellen. For å utnytte tomten best mulig, og for å få en logisk plassering av bygget, er avstanden i sørøstre hjørne til nærmeste tunnelvegg ca. 13 m, som i praksis vil være ca. 12 m fra byggegrop. Byggegropen vil være ca. 3,5 m dyp i området hvor den kommer nærmere enn 15 m fra Vålerengatunellen. Det vurderes at det vil ha liten konsekvens mtp. hensynet til Vålerengatunellen om avstanden er 15 m eller 12 m, da uttaket av berg nærmere enn 15 m vil være svært begrenset. Statens vegvesen svarer på søknad om dispensasjon fra avstandskravet, jf e-post 04.06.2019 at de ikke vil kreve søknad om dispensasjon så lenge tiltaket reguleres med løsning som ivaretar hensyn til tunnelen. Hensyn til tunnelen er

ivaretatt gjennom forslag til reguleringsbestemmelser og plankart. Det er markert en hensynssone for tunnelen i plankartet.

Grunnforhold

Multiconsult har i 2018 med revisjon 2022 utført en vurdering av områdestabilitet for planforslaget iht NVE – Veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» /1/. Det er også gitt en vurdering av anbefalt fundamenteringsmetode og byggbarhet på tiltaksområdet. Med grunnlag i analyse av områdets topografi og grunnforhold er konklusjonen at det ikke er reell fare for områdeskred på tiltaksområdet. Kravet i TEK17 §7-3 Sikkerhet mot skred /2/ er vurdert å være ivaretatt og at utbygging derfor kan utføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet.

Grunnforholdene vurderes å være gode med tanke på etablering av nybygg, gitt fundamentering på berg. Gulv vurderes å kunne fundamenteres direkte på grunnen. Det kan imidlertid bli aktuelt med oppfylling av knust stein som legges ut og komprimeres lagvis der dagens terreng ligger lavt. Det kan også bli aktuelt å masseutskifte stedlig fyllmasse av dårlig kvalitet med kvalitetsmasser. Lokalstabilitet av evt. utgraving og/eller fyllingsarbeider samt bæreevne av fundamenter i forbindelse med utbyggingen må ivaretas i detaljprosjekteringen. I revisjon 01 er notatet oppdatert til å gjelde for NVEs Veileder 1/2019 ''Sikkerhet mot kvikkleireskred'' /1/.

Miljøfaglige forhold

Radon

I NGUs aktsomhetskart for radon er områdene på Vålerenga, Etterstad, Ensjø og Helsfyr vist med Moderat til lav aktsomhet. Tiltak for å sikre fremtidig bebyggelse mot radon ivaretas i videre prosjektering, i henhold til gjeldende forskrift.

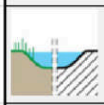
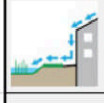
Overvannshåndtering og blågrønn faktor

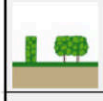
Norm for blågrønn faktor gjelder foreløpig kun for bolig, men planforslaget sikrer blågrønn faktor iht. kommunens norm for bolig, som er 0,7 for tett by. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en skisse for blågrønn faktor, som et grunnlag for beregning av blågrønn faktor. Skissen for blågrønn faktor viser et foreløpig og skjematisk anslag for omfang blågrønne tiltak og prinsipper for plassering av disse. Den foreløpige skissen samt utfylt skjema for blågrønn faktor synliggjør at en blågrønn faktor på 0,7 for tomt/boligformålet lar seg tilfredsstille.

Oslo

BLÅGRØNN FAKTOR OSLO FOR BOLIGER (BGF-OSLO)

Prosjekttittel	Adresse (vei-/gatenavn og -nummer)	Tomteareal m²	Dag	Måned	År
Vålerenga sykehjem	Etterstadgata 10, 0658 Oslo	6377	Dag	Måned	År

Tiltak	Beskrivelse	Areal/stk	Verdi	BGF
TERRENG OG FLATER		Areal m²	Verdi pr m²	
 Grønt terreng	Dette er nye og eksisterende begrodde flater som gressplen, hagemark og tilsvarende på naturlig eller naturlik grunn som ikke er underbygd. Naturlig fjell med oppsprukket overflate inngår. Overvann skal kunne trekke raskt ned i grunnen og ned til grunnvannet, og uteoppholdsarealer skal være velegnet for bruk innen ett døgn etter regn.	500	1	0,08
 Grønne tak	Grønne tak er vegetasjon som gress o.l. som vokser i jord på tak som takhage eller grøntanlegg på lokk i gårdsrom over garasjeanlegg og tilsvarende. Overvann skal kunne trekke raskt ned i jorden, og uteoppholdsarealer være velegnet for bruk innen ett døgn etter regn. Jordlag med dybde over 80 cm har tiltaksverdi 0,9. Jordlag mellom 40 og 79 cm har tiltaksverdi 0,7. Jordlag mellom 2 og 39 cm har tiltaksverdi 0,4.	0	0,9	0,00
		100	0,7	0,01
		0	0,4	0,00
 Grønne vegger	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som er tilrettelagt og forventes å være dekket i løpet av fem år. Det kan ikke regnes areal over den tilrettelagte høyden og bredden, og maksimalt inntil ti høydemeter for klatreplanter som er plantet i jord. Jorda skal ha god dybde og volum.	50	0,4	0,00
 Terreng-forsenkning	Terrengforsenkning er en fordypning i terreng eller flate, i form av lekeplass, torg o.l., som er opparbeidet for uteopphold, der overvann kan fordrøyes. Overvannet i forsenkningen tømmes primært ved infiltrasjon, sekundært gjennom strupet avløp til avløpsnettet. Fordypningen skal være velegnet for uteopphold, lek og lignende innen ett døgn etter regn. Minstedybde er 20 cm.	150	1	0,02
 Regnbed og vadi	Regnbed og vadier er blågrønne fordypninger for oppsamling og infiltrering av overvann. Regnbed skal være frodige og variert beplantet, og de er særlige egnet for infiltrasjon. Vadier er beplantet, og de er velegnet for oppsamling og avleding. Vann skal infiltreres innen tre timer i regnbed og infiltreres eller ledes vekk innen ett døgn i vadier. Verdien for regnbed er 4 og for vadier 1.	480	4	0,30
		80	1	0,01
 Dam med permanent vannsp	Dette er dammer, med eller uten vegetasjon, der overvann fordrøyes. Permanent betyr at det skal være vannspeil mer enn halve året, og dette forutsetter at det etterfylles med magasinert overvann ved behov. Minstedybde er 20 cm.	5	2	0,00
 Delvis åpne flater	Delvis åpne overflater sørger for infiltrasjon til grunnen, for eksempel gjennom grus, singel eller betongstein for gressarmering. Infiltrasjonen forutsetter et underliggende settelag og jordvolum som lar vannet infiltrere og renne unna.	550	0,3	0,03
 Tette flater med avrenning til	Dette inkluderer tette flater som betong, asfalt og takflater, her inngår f.eks. grønne lokk og -tak, der vannet ledes videre til infiltrasjons- og fordrøyingsflater på terreng, for eksempel til regnbed e.l. Det er en forutsetning at tiltaket som mottar vannet, har tilstrekkelig infiltrasjonskapasitet.	4282	0,2	0,13
			Delsum BGF:	**0,59**

TRÆR OG BUSKER				
		Stykk	Verdi pr stk	
 Eksisterende trær	Det skilles på store og små trær ut fra dagens omkrets på stammen målt én meter over terrenget. Hvis trærne har omkrets på mer enn 90 cm, får de en verdi på 25 per stk. Hvis trærne har omkrets under 90 cm, får de en verdi på 12,5 per stk.	7	25	0,03
		20	12,5	0,04
 Nye trær	Det skilles på store og små trær ut fra fremtidig høyde på trær. Trær som blir høyere enn ti meter, regnes med verdi på 10 per stk. Trær som blir lavere enn ti meter, regnes med verdi på 5 per stk.	10	10	0,02
		5	5	0,00
		Areal m²	Verdi pr m²	
 Busker	Tiltaket omfatter felt med busker, hekker, stauder og bunndekkere. Arealet regnes i kvadrameter: for utbredelse av kroner på busker og hekker, og for plantefelt med stauder og bunndekkere. Både eksisterende og nye planter og felt regnes med.	700	0,4	0,04
			Delsum BGF:	**0,13**
BLÅGRØNN STRUKTUR		Stykk	Verdi pr stk	
 Styrke blågrønn struktur	Tiltaket omfatter blå og grønne elementer på tomten som kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor tomten. Det oppnås 0,05 BGF pr. kobling, for inntil to sider av tomten.	0	0,05	0,00
			Delsum BGF:	**0,00**
Utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. Versjon 11.12.2019			**TOTAL BLÅGRØNN FAKTOR (BGF)**	**0,7**

Planlagt overvannshåndtering

Det er lagt til grunn Oslo kommunes tre-trinnsstrategi for åpen og lokal håndtering av overvann i planområdet. Løsningen baserer seg på at overvann i størst mulig grad skal infiltreres og fordøyes lokalt på tomten, før det ved ekstremvær ledes videre til trygg flomvei.

Overskuddsvann benyttes til plantevanning, og holdes tilbake i tørre perioder (vannbalanse). Takvann og avrenning fra gårdsrom og andre flater på terrengnivå føres direkte til regnbed.

Grønne tak opptar, fordamper og forsinker regnvann og på denne måte avlaster grønne tak overvannsnettet og man forhindrer oversvømmelse av gater. Grønne tak har også en isolerende effekt på bygninger i vintermånedene og en kjølende effekt i sommermånedene, som igjen gir lavere energiforbruk.

- **Trinn 1:**
  Avrenning fra skråtak ledes til lokale fordrøyningsmagasin
  Avrenning på takhager tas opp i planter og evt. ledes til regnbed.
  Avrenning fra tette flater ledes til grøntområder og regnbed.

- **Trinn 2**
  Avrenning fra tette flater fordrøyes i regnbed
  Avrenning fra takhager fordrøyes i dekket eller i regnbed

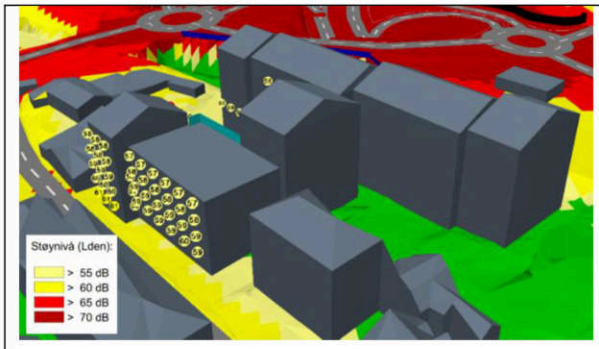
- **Trinn 3**
  Flomveier sikres ift. bebyggelsen og ledes åpent på terreng.

Asplan Viak har utarbeidet et overvannsnotat og beregnet avrenningsmengder og nødvendig fordrøyningsbehov i tillegg til forslag til plassering av ulike overvannstiltak vist i henhold til tretrinnsstrategien.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at overvann håndteres lokalt, og tiltak i henhold til planforslaget vil dermed ikke medføre økt belastning på kommunalt avløpsnett eller øke avrenningshastigheten.

Støyforhold

Planområdet ligger i gul støysone fra vegtrafikkstøy. Den største støykilden er E6 nord for planområdet. Støy fra jernbanen og transformatorstasjonen vil ikke påvirke planlagt bebyggelse.



Beregnede fasadenivå L_{den} fra vegtrafikkstøy. Minst utsatte fasader, bebyggelse sett fra sør.



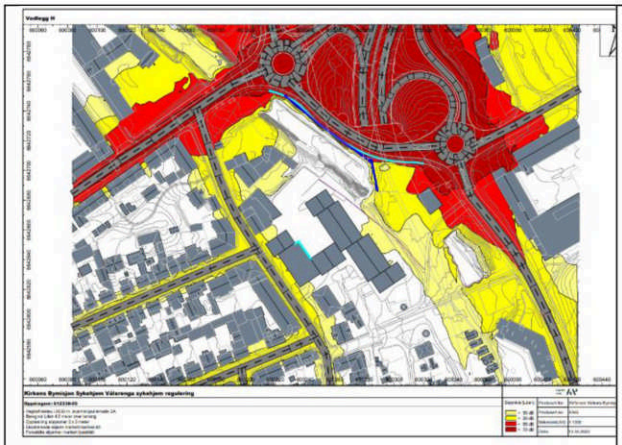
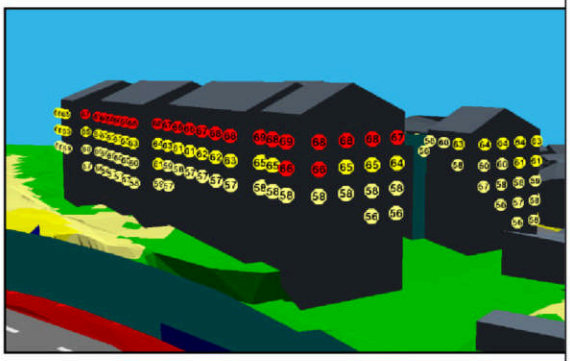
Beregnede fasadenivå L_{den} fra vegtrafikkstøy. Mest utsatte fasader, bebyggelse sett fra nord.

I det illustrerte forslaget vender ca. 30 % av beboerrommene mot stille side (Lden ≤ 55 dB). Ca. 70 % av beboerrommene vender mot sider med støynivå over Lden 55 dB. Fasadenivåer er opp mot Lden 72 dB på de mest støyutsatte fasadene som vender mot E6. I utarbeidelsen av planforslaget er flere tiltak vurdert for å skape tilfredsstillende støyforhold.

Effekten av støyskjerming

I notatet «Vålerenga sykehjem – støyrapport», datert 09.05.2023, er det sett på effekten av å plassere støyskjermer i ulike avstander fra hovedstøykilden E6, med ulike høyder og lengder på støyskjermene for å oppnå lavere støynivå på sykehjemmets fasader. Det er gjort beregninger for til sammen seks ulike situasjoner, i tillegg til eksisterende støyskjerm langs E6. Høyder og lengder på støyskjermer som er undersøkt er valgt for å se hva som kan gi best effekt i situasjonen på stedet.

Beregningen viser at ingen av skjermingsalternativene gir tilstrekkelig effekt for å oppnå stille side for en større andel av beboerrommene. I alternativet som har best effekt, alternativ 2B, vil maksimalt 50 % av beboerrommene oppnå «stille side» utenfor åpningsbart vindu.

	
Alternativ 2B er en støyskjerm med lengde 120 meter og høyde 6 meter som er plassert sør for Strømsveien.	*3D-visning av beregnede fasadenivå av L_{den} fra vegtrafikk, gitt skjermingsalternativ 2B. Bebyggelse sett fra nord.*

Støyskjerming i alt 2B med 6m skjermingshøyde vurderes som urealistisk å oppnå. Den er svært høy og møter utfordringer knyttet til vindlast, fundamentering, reflekser og estetikk. Det vil også være andre juridiske og økonomiske hensyn knyttet til gjennomføring som er utfordrende. Fordi effekten av støyskjermingen er liten, mener vi det vil være et uforholdsmessig tiltak å etablere en ny støyskjerm som en del av prosjektet, men alternativene er undersøkt for å vise skjermingseffekten.

Plassering av beboerrom og fellesareal for å sikre gode støyforhold

I utviklingen og utformingen av prosjektet har plasseringen av beboerrommene i forhold til støyutsatt og stille side blitt nøye vurdert og drøftet med Oslo Kommune ved Sykehjemsetaten. Det er konkludert med følgende løsning:

Beboerrommene plasseres i all hovedsak på støyutsatt side mot nord. Behovet for å åpne vindu uten at støynivået blir for høyt ivaretas ved at det etableres en dempet fasade i form av en glassvegg montert på utsiden av fasaden. Vinduet kan da åpnes og en dempet fasade i form av en glassvegg sikrer god visuell kontakt med omgivelsene.

Alle bogruppens fellesarealer plasseres på stille side med direkte tilgang til store balkonger som er åpne og luftige og med gode solforhold og god kontakt med omgivelsene.

Hovedtyngden av uteområdene legges på stille side. Felles takterrasse etableres på stille side, skjermet for støy.

Løsninger for å oppnå dempet fasade

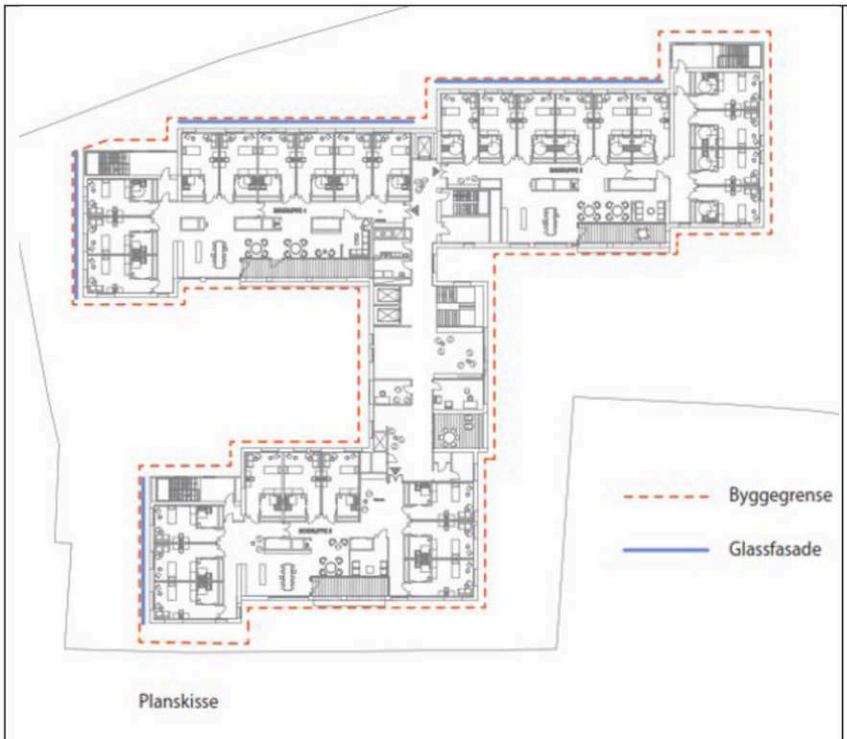
Vi har med grunnlag i Miljøverndirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging derfor sett på alternative tiltak for å sikre gode støyforhold. Veilederen angir at alle boenheter skal ha tilgang til en stille side. Veilederen er basert på tradisjonelle boliger og dermed ikke direkte overførbart til dette prosjektet. Sykehjemmet skiller seg fra boliger ved at alle beboere bor i bogrupper bestående av 9- 10 rom organisert rundt stue og fellesrom med direkte utgang til store balkonger på alle etasjer.

Kvaliteten ved stille side er knyttet til flere ulike forhold:

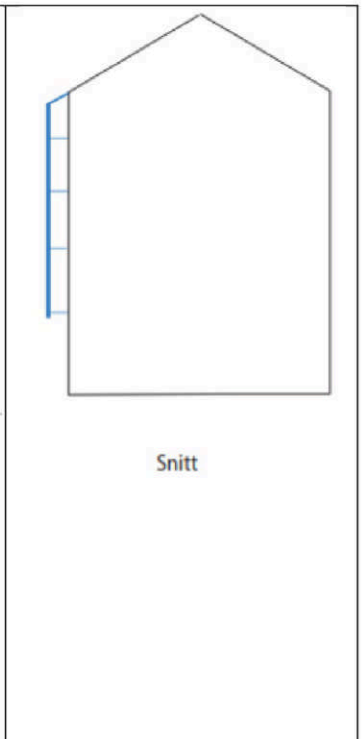
- Muligheten til å åpne et vindu uten at lydnivået innendørs blir for høyt
- Mulighet til å åpne vindu og få kontakt med uterommet
- Mulighet til å plassere egnet uteoppholdsareal

For de boenhetene hvor det ikke er mulig å oppnå stille side, er det nødvendig å etablere dempet fasade for å ivareta tilsvarende kvaliteteter og beboernes mulighet for å lufte mot fasade med Lden $\leq$ 55 dB. Dempet fasade kan oppnås på ulike måter som beskrevet nedenfor.

I planprosjektet er det foreslått en dobbelfasadeløsning med en utvendig glassfasade utenfor tradisjonell kledning. Effekten av en slik glassfasade kan være opp mot 30 dB. En slik utforming vil tilfredsstille kriteriet om dempet fasade.



Plassering av dobbelfasade (blå strek).



Dempet fasade ved bruk av dobbelfasade.

Ulike vindusløsninger kan også brukes. **Støydempende spesialvinduer** kan bestå av to separate glass med hulrom mellom, hvor ytterglasset kan åpnes i bunn, og innerglasset i topp. **Lydskodde** kan monteres utvendig foran et vindu som åpner innover. Den har en luftespalte på hver side med lydabsorberende materiale. Å sette et **glassfelt** foran den åpningsbare delen av et vindu vil skjerme noe for støy ved lufting, men det vil ha vesentlig mindre effekt enn de øvrige nevnte løsningene. Alternativene er nærmere beskrevet og illustrert i notatet «Vålerenga sykehjem – støyrapport», datert 09.05.2023.

Innendørs støynivå

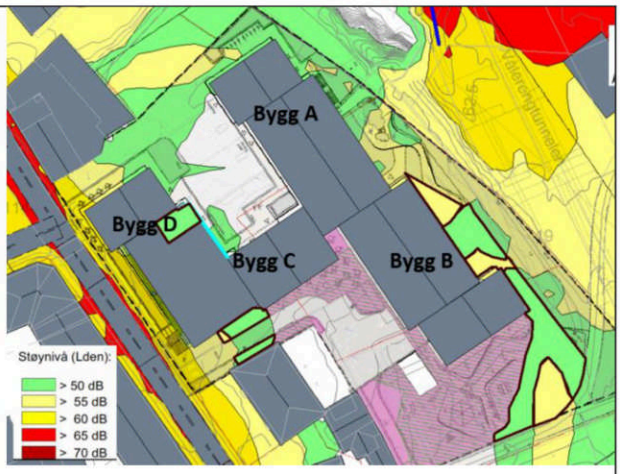
Det vurderes at innendørs støynivå i rom mot fasader som har støynivå under Lden 62 dB vil være innenfor grenseverdier iht. lydklasse C i NS 8175:2012, dersom man velger standard løsninger på fasadekonstruksjon som innfrir energikrav fra TEK17. Vinduer på disse fasadene må ha reduksjonstall høyere enn hva standardvinduer holder. Beregning av samlet lydreduksjon for vinduer og veggkonstruksjon skal følges opp i detaljprosjekteringen av byggene.

Støy i uteoppholdsarealene

NS 8175:2012 setter krav til støy på utearealer, og kravet for helsebygg er Lden 50 dB. Dette er 5 dB lavere enn grenseverdi for gul støysone angitt i retningslinje T-1442, Lden 55 dB. Hele utearealet nordøst for bygg A og B har støynivå fra vegtrafikk over grenseverdi Lden 50 dB i dagens situasjon. Området som ligger mellom bygg A og bygg D har støynivå under grenseverdi, og det samme har området vest og sør for bygg B. Deler av planlagt sansehage har støynivå over grenseverdi.



Planlagt MFUA



Støysoner av L_{den} vegtrafikk, beregnet 1,5 meter over terreng. Areal markert i rosa illustrerer MFUA med støynivå $L_{den} \leq 50dB$.

70 % av planlagt MFUA innfrir grenseverdi til uteoppholdsareal (støynivå under Lden 50 dB). 91 % av MFUA er under 55dB og 100 % under 60dB.

For beregningen av støyutsatt areal på felles balkonger er det forutsatt tett rekkverk mot nordøst på takterrasse med høyde 2,4 meter over takflaten. Det er sikret i planforslaget og som vil gi store deler av takterrassen støynivå Lden ≤ 50 dB.

Støy på balkonger

Det er beregnet Lden fasadenivåer der det er planlagt felles inntrukket balkonger. To fasader med balkonger er støyutsatt med Lden-nivåer ≥ 50 dB. Høye støynivåer på fasaden med balkonger i bakgården skyldes fasadereffleksjoner fra motstående fasade. Støynivået kan senkes ved å vinkle selve fasaden som refleksjonen kommer fra eller lignende tiltak. Hvordan vinklede fasadeelementer eller absorberende fasade på aktuell fasade kan brukes for å unngå støyproblematikk på balkong i bakgården knyttet til refleksjon skal følges opp i detaljprosjekteringen av byggene.

Samspillseffekter mellom støy og luftforurensing

Det kan være negative samspillseffekter mellom støy og luftforurensning først og fremst i områder der det er overskridelser av grenseverdier for både støy og luftforurensing. Barrierer som støyskjerm eller en bygning hindrer også spredning av luftforurensning fra veien, slik at luftkvalitet forbedres på den «stille» siden av skjermen/bygningen. Der området har luftforurensning som overstiger de anbefalte grenseverdiene i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), bør det derfor tas særlig hensyn.

Tiltak mot støy vil også kunne fungere som tiltak mot luftforurensning. Uteoppholdsarealer er planlagt i all hovedsak på sør og på vestsiden av bygningsmassen som er vendt mot tunnelmunningen og E6 slik at bygningskroppen fungerer som en skjerm mot forurensning fra tunnelmunningen og E6. Det planlegges dobbel fasade som vil ivareta både støy og luftkvalitet mot fasaden som vender ut mot E6 og tunnelmunningen. Terrasser og balkonger er vendt inn mot gårdsrommet slik at bygningskroppen fungerer som en skjerm mot forurensning fra tunnelmunningen og E6. Det planlegges for avansert ventilasjonssystem i byggenemed kontroll på inneluft året rundt, samt at orientering av friskluftinntak vil lokaliseres på tak og så langt som mulig vekk fra hovedkildene (tunnelmunningen og E6) som mulig. Den planlagte takterrassen vil ha tilfredsstillende luftkvalitet basert på resultatene fra høydeberegningene for nabotomten. Hovedinngangen er planlagt vendt mot alléen og gårdsplassen, skjermet mot forurensning fra tunnelmunningen og E6.

Utearealnormen

Planforslaget sikrer at MFUA skal utgjøre minst 16% av arealformålets BRA som er helseinstitusjon/sykehjem og ikke boliger som Oslo kommunes norm for uteoppholdsareal er beregnet for. Minst 60% av nevnte MFUA skal ligge på terreng og samsvarer med områdetype 2 og 3 i normen. Bygningene er plassert som støyskjerming mot nord og nordøst som gir gode uteoppholdsarealer og takterrassen er tilsvarende støyskjermet.

Klimagassutslipp og klimatilpasning

Tema	*Kriterier*	*Forslagsstillers vurdering*
grønn mobilitet	Fortette Oslo innenfra og ut, langs banenettet og ved kollektivknutepunkter, på en robust og klimatilpasset måte (u/t)	Planforslaget bidrar til fortetting innenfra og ut, og kollektivtilbudet tilknyttet planområdet vurderes å være meget god.. Bussholdeplass Etterstadgata, i Strømsveien, ligger ca. 150 meter fra planområdet. Helsfyr kollektivknutepunkt ligger ca. 800 meter fra planområdet.
	Tilrettelegge for grønn mobilitet (gange, sykkel og kollektivtransport) og begrense personbilbruk (u)	Tiltaket kan gi noe mer trafikk til planområdet, men dette vil komme som gang-, sykkel eller kollektiv siden antall p-plasser for bil reduseres markant i forhold til dagens situasjon.
	Opparbeide infrastruktur for grønn mobilitet som tåler framtidige klimaendringer (t)	Infrastrukturen for grønn mobilitet ligger utenfor planområdet, men beliggenheten er god mtp å bruke infrastruktur for grønn mobilitet.
	Begrense parkering for personbil og legge til rette for parkering for sykkel og miljøvennlige kjøretøy, iht. parkeringsnormen (u)	P-plasser for bil reduseres markant i forhold til dagens situasjon.
blågrønn struktur	Bevare eksisterende grønnstruktur og grønne elementer, herunder store trær, skog, myr og jordsmonn med høyt karboninnhold (CO2-lagre) (u)	Eksisterende trær, som er merket på plankart, skal bevares.
	Bevare, opparbeide og utvide blågrønne elementer og	Planforslaget legger opp til at de ubebygde delene av tomta i hovedsak

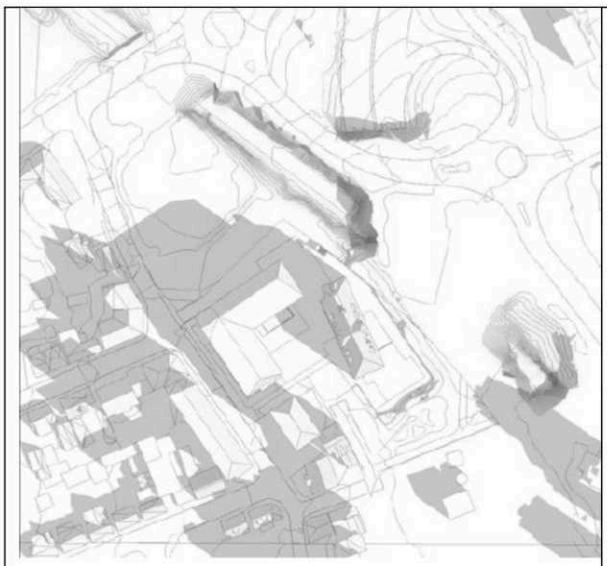
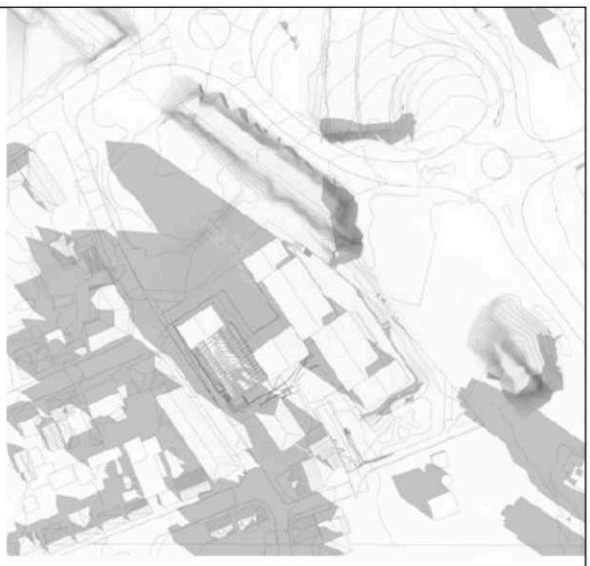
	korridorer, og sikre en sammenhengende blågrønn struktur med økt biologisk mangfold (t)	opparbeides til uteoppholdsarealer med gress, trær og busker, samt gangstier. Trær som må fjernes som følge av tiltaket eller på grunn av dårlig tilstand/kvalitet, skal erstattes med minst ett nytt tre av stedsegen art per felte tre.
overvannshåndtering	Håndtere overvann åpent og lokalt på egen tomt og i et områdeperspektiv ved å følge tretrinnsstrategien: Trinn 1: fange opp og infiltrere små nedbørsmengder (t) Trinn 2: forsinke og fordrøye større nedbørsmengder (t) Trinn 3: bevare eller etablere trygge flomveier (t)	Tretrinnsstrategien er førende prinsipper for overvannshåndteringen. Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket, fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs.
energiløsninger	Vurdere klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger i et områdeperspektiv, f.eks. ved å: Etablere samspillsløsninger med nærliggende bygg og anlegg (u) Koble til fjernvarmenettet for oppvarming dersom planområdet er innenfor konsesjonsområdet (u) Produsere elektrisitet, varme eller kjøling lokalt fra fornybare kilder (u)	Koblet til fjernvarme. Solfangere eller solceller på tak kan være aktuelt.
gjenbruk og materialvalg	Unngå riving av eksisterende bygninger (u)	Det er gjort studier av ulike alternativer der Enga beholdes, men det er konkludert med at etablering av nytt sykehjem, med sitt arealbehov og sine krav, er avhengig av at Enga rives.
	Gjenbruke teknisk infrastruktur, bygninger, bygningsmasse,	Det skal gjenbrukes elementer og materialer fra Enga i bebyggelsen og uteområdene. Den gamle trafostasjonen

	bygningskomponenter og/eller byggematerialer (u)	skal gjenoppbygges som en del av utomhusanlegget.
	Benytte materialer med lave utslipp gjennom hele livsløpet, inkludert produksjon og transport (u)	Dette vil det jobbes videre med i prosjekteringsfasen
	Benytte materialer med lang levetid, som vil tåle framtidige klimaendringer (u/t)	Dette vil det jobbes videre med i prosjekteringsfasen
	Benytte materialer som er egnet for gjenbruk (u)	Dette vil det jobbes videre med i prosjekteringsfasen
	Planlegge for framtidig fleksibilitet i bygg, og tilrettelegge for sambruk (u)	Dette vil det jobbes videre med i prosjekteringsfasen
fossilfri byggefase	Unngå bruk av fossil energi og tilstrebe bruk av utslippsfrie løsninger i anleggsarbeidene og ved transport til og fra anleggsplassen (u)	Det stilles krav om fossilfri byggeplass.
	Redusere transport til og fra anleggsplassen (u)	Dette vil det jobbes videre med i prosjekteringsfasen
	Sørge for lokal og klimavennlig massehåndtering (u)	Dette vil det jobbes videre med i prosjekteringsfasen

Tegnforklaring: (u) = utslipp / (t) = tilpasning

Sol/skygge

Sol- og skyggestudier i format tilsvarende minimum A4 og for alle de avtalte tidspunktene er vedlagt planforslaget, her gjengis sol- og skyggestudiene for 21. mars (vårjevndøgn).

	
Eksisterende situasjon, 21. mars 2021, kl 09.00	Ny situasjon, 21. mars 2021, kl 09.00

Sol-/skyggediagrammer for eksisterende og ny bebyggelse ved vårjevndøgn. Se vedlagte sol-/skyggestudier for andre tidspunkter.

Ny bebyggelse vil ha større fotavtrykk, og særlig mot nordøst være høyere enn eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse vil følgelig gi noe større skyggevirkninger enn i dagens situasjon.

Om morgenen er det nabotomten i nordvest får økte skyggevirkninger som følge av tiltak i planen, med mer langtstrekkende skygger om morgenen enn i dag.. Naboer vest/sørvest for ny bebyggelse vil i liten grad få endrete solforhold som følge av at eksisterende bygg erstattes med nybygg. Om morgenen vil fortauet på vestsiden av Etterstadgata ligge noe mer i skygge enn i dag, men skyggen når ikke frem til fasaden ved vår- og høstjevndøgn.

I ny situasjon faller mer formiddagsskygge på Gjøvikbanen, mens det er noe mindre skygge på nabotomten i nordvest enn i dag.

Om ettermiddagen er det mer skygge på lokket over Vålerengtunnelen enn tilfellet er i dag, dette er særlig markant ved vår- og høstjevndøgn, mens forskjellene midtsommers er mer begrenset.

Naturmangfold

I henhold til naturbase.no (Miljødirektoratet) er det ikke registrert rødliste-arter, prioriterte arter eller andre arter av stor forvaltningsinteresse, eller utvalgte naturtyper i planområdet eller i umiddelbar nærhet. I naturbase.no er planområdet del av et stort område registrert som område med fremmede arter. Det er registrert

områder langs gjerdet i øst med naturpreg, en biotop trolig egnet for pinnsvin etc, se kartet nedenfor. Dette søkes bevart.



Kart som viser område med pinnsvin, hentet fra faktaark.naturbase.no

Overgangen fra terreng til lokk over Vålerengtunnelen bearbeides annerledes enn i dag, mens opparbeidelsen av lokket over Vålerengtunnelen ikke endres som følge av planforslaget. Utbygging i henhold til planforslaget vil gi mer vegetasjon enn i dag, med innslag av frukttrær og bærbusker, noe som sikrer leveområder for pollinerende insekter og fugler, og dette vil bidra til økt naturmangfold.

Universell utforming og konsekvenser for mennesker med funksjonsnedsettelser

Inngangspartier og gangareal er universelt utformet med tanke på bredder, fallforhold og belegg. Gangveier/stier har en maksimal stigning på 1:15 og oppfyller kravet om universell utforming.
Det nyetablerte gangveien over tunnellokket og nord for sykehjemmet er ikke universelt utformet. Dette er ansett som en snarvei for de som ønsker å benytte den.

Belysningen skal være stemningsskapende, gi økt trygghet og lette orienteringen. I uteområdene skal belysningen være ikke-blendene og gi en tydelig visuell føring mot inngangspartiene og viktige gangbaner. Armaturer skal være stilrene og robuste, med en skjermet lyskilde og lite strølys.

Eksempelvis vil lysthuset i sykehjemshagen og de store trærne på vei til forplassen bli opplyst.

Gjennomføring av tiltak i henhold til planforslaget vil bedre forholdene for bevegelses- og orienteringshemmede, og nybygg og uteområder vil bli universelt utformet i henhold til dagens lovkrav.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse av planforslaget som har identifisert urban flom, brann i sykehjem, og høye støynivåer i oppholdsrom i sykehjem som mulige uønskede hendelser.

Risiko forbundet med urban flom er vurdert som akseptable, men det er likevel satt opp forslag til risikoreduserende tiltak:

- Tilrettelegge for at flomveier internt i planområdet ledes ut mot Etterstadgata
- Unngå å gjøre tiltak langs Etterstadgata som kan føre overvann inn i planområdet

Tiltak mot urban flom blir fulgt opp i videre detaljprosjektering av bygninger og uteområder, og krav til sikre flomveier er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene.

Risikoanalysen konkluderer med forslag til følgende tiltak for å redusere risiko forbundet med brann i sykehjem:

- Forebygge brannspredning og tilrettelegge for rømning, redning og slokking i henhold til de krav som fremkommer av TEK17
- Ivareta tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy til alle bygninger i området.

Nytt sykehjem vil prosjekteres i henhold til TEK 17, herunder krav til tilrettelegging for rømning, redning og slokking. Brannvesenet vil ha tilgang til alle bygninger i området, som vist på illustrasjonsplan. Det er planlagt oppstillingsplass for brannbil både sør og nord for nytt sykehjem. Tilkomst til nabobebyggelse endres ikke som følge av forslaget.

Høye støynivåer i oppholdsrom i sykehjem kan reduseres med følgende forslag til risikoreduserende tiltak:

- Det må stilles lydkrav til fasadeoppbygging og vinduer for å tilfredsstille kravene til innenivåer i PBL/NS 8175:2012
- Krav i reguleringsplanen om at alle beboerrom skal ha tilgang til uteoppholdsareal fra sin bogruppe, med støynivå under grenseverdi i T-1442/21. Det skal etableres solavskjerming i beboerrom.

Forutsatt oppfølging av ovenstående vurderes risikoen å være akseptabel.

Økonomiske konsekvenser

Det er ikke kjent at det er noen særlige økonomiske konsekvenser av planforslaget.

Juridiske forhold

Planforslaget innebærer ingen endring av atkomstretter for naboeiendommer. Det fremkommer av grunnboka at tidligere bruksnummer 232/96, nå del av 232/99 hadde bestemmelser om garasje/parkering. Det antas å ikke ha betydning i dag, da det ikke er kjent at noen ut over Bymisjonen som har parkering eller garasje på eiendommen i dag.

Forhold knyttet til vann- og avløp, samt trafo, ivaretas gjennom videre prosjektering.

Det er ikke foreslått rekkefølgekrav knyttet til planforslaget.

3.5 Forslagsstillers faglige begrunnelse for den valgte løsningen

Prosjektet oppfyller Sykehjemsetatens kravspesifikasjon, som blant annet innebærer krav til antall rom og avdelingsstørrelse. Innenfor dette har særlig følgende vært viktige føringer for utformingen og plasseringen av bebyggelsen:

- Plassering, utforming og tiltak på fasader og uteoppholdsarealer for å oppnå tilfredsstillende støy- og luftforhold.
- Avstandskrav fra vei og bane
- Tilpasning til kulturmiljø, kulturminneverdier og bebyggelsesstruktur i området.
- Vurdering av bevaring av eksisterende bygningsmasse

Plangrep og utforming av bebyggelsen for gode bokvaliteter i støyutsatt område

Vålerenga Sykehjem ligger i et støyutsatt område som krever tiltak for å skape tilfredsstillende støyforhold.

Første tiltak vi vurderte var støygjerder mot støykilden som er motorveien nord for sykehjemmet. En støyskjerm med effekt for mange beboerrom vil bli svært høy og må plasseres på tomter som eies av andre. Støygjerdet som vil representere en estetisk forringelse av omgivelsene, gir ikke god nok effekt for beboerrommene.

Vi har derfor med grunnlag i Miljøverndirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging, sett på alternative tiltak for å sikre gode støyforhold. Veilederen angir at alle boenheter skal ha tilgang til en stille side.

Veileder er basert på tradisjonelle boliger og dermed ikke direkte overførbart til dette prosjektet. Sykehjemmet adskiller seg fra boliger ved at alle beboere bor i bogrupper bestående av 9- 10 rom organisert rundt stue og fellesrom med direkte utgang til store balkonger på alle etasjer.

Kvaliteten ved stille side er knyttet til flere ulike forhold:

1. Muligheten til å åpne et vindu uten at lydnivået innendørs blir for høyt
2. Mulighet til å åpne vindu og få kontakt med uterommet
3. Mulighet til å plassere egnet uteoppholdsareal

I utviklingen og utformingen av prosjektet har plasseringen av beboerrommene i forhold til støyutsatt side og stille side blitt nøye vurdert og drøftet med Oslo Kommune ved Sykehjemsetaten og konkludert med følgende løsning.

1. Beboerrommene plasseres i all hovedsak på støyutsatt side mot nord. Behovet for å åpne vindu uten at støynivået blir for høyt ivaretas ved at det etableres en dempet fasade i form av en glassvegg montert på utsiden av fasaden. Vinduet kan da åpnes og en dempet fasade i form av en glassvegg sikrer god visuell kontakt med omgivelsene.

2. Alle bogruppens fellesarealer plasseres på stille side med direkte tilgang til store åpne balkonger som er åpne og luftige og med gode solforhold og god kontakt med omgivelsene.

3. Hovedtyngden av uteområdene legges på stille side og den andel av uteområdene som legges på støyutsatt side skjermes med mindre støyskjermer som sikrer gode støyforhold for disse. Felles takterrasse etableres på stille side, skjermet for støy.



Figur 15 Takhage

Avstandskrav fra vei og bane

Bane NOR har gitt føringer om 20 m avstand fra Gjøvikbanens spormidt til planlagt bygg, og Statens vegvesen har gitt føringer om 15 m avstand fra Vålerengatunellen til byggegrop hvor sprengning/pigging vil bli utført. Disse føringene er lagt til grunn ved plassering av bygningene på eiendommene.

Tilpasning til kulturmiljø, kulturminneverdier og bebyggelsesstruktur i området

Utformingen av det nye sykehjemmet baserer seg på en tanke om en nedbrytning av nybyggets skala og som samspiller med bebyggelsen i området. Det nye sykehjemmet vil styrke området med god arkitektur og kvalitet, og en tilpasning til omkringliggende bebyggelse og kulturmiljø med materialbruk, takform og parallell møneretning. Fasadene mot Etterstadgata skal være åpne. Den høyeste bebyggelsen ligger trukket tilbake fra Etterstadgata.

Det nye byggets lokaler på gateplan på hjørnet av Vålerenggata/Etterstadgata skal inneholde publikumsrettet virksomhet og henvende seg mot gaten. Byggelinjen opprettholdes mot Etterstadgata. Dette vil gi et nytt fondmotiv for Vålerenggata. Se nærmere beskrivelse og illustrasjoner i pkt 3.3.1 og 3.3.2.

Vurdering av bevaring av eksisterende bygningsmasse

Det er gjort studier for å forsøke å bevare hele eller deler av Enga, men bygget er vurdert til uegnet for ombygging/oppgradering til nytt sykehjem, med sitt arealbehov og sine krav. Det vil jobbes videre med å se på muligheter for gjenbruk av elementer fra Enga i det nye bygget og gjenoppbygging av trafostasjonen fra samme periode som Enga med ny bruk.

4 Medvirknings- og samarbeidsprosesser

Kunngjøring og varsling

Forslagsstiller kunngjorde igangsetting av planarbeidet 11.09.2018 i Aftenposten og digitalt på Plan- og bygningsetatens hjemmeside. Grunneiere og andre rettighetshavere/høringsinstanser ble varslet med brev 07.09.2018 og 10.09.2018. Tilleggsvarsling ble også sendt ut til noen rettighetshavere/høringsinstanser 03.05.2019, da det var uklart om de hadde mottatt det opprinnelig varslet eller ikke. Til varslinger om oppstart av planarbeid kom det inn 20 uttalelser.

1. Brann- og redningsetaten, 14.09.2018
2. Byantikvaren, 03.10.2018
3. Bymiljøetaten, 11.06.2019
4. Fortum Oslo Varme AS, 28.09.2018
5. Hafslund Nett, 24.09.2018
6. Renovasjonsetaten, 21.09.2018
7. Ruter, 06.05.2019
8. Sporveiene, 29.05.2019
9. Vann- og avløpsetaten, 04.10.2018
10. Bane NOR, 28.09.2018 og 16.05.2019
11. Direktoratet for mineralforvaltning, 14.09.2018
12. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 01.10.2018
13. Kystverket, 14.09.2018
14. Statens jernbanetilsyn, 14.05.2019
15. Statens vegvesen, 04.10.2018
16. Etterstad Vel, 09.09.2018
17. Etterstadgata 18 borettslag, 02.10.2018
18. Sameiet Etterstadgata 11, 02.10.2018
19.Sotafabrikken, 14.09.2018
20. Anne Mitsem, 01.10.2018

En oppsummering av forhåndsuttalelsene med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer ligger ved saken som et eget vedlegg. Der ligger også de komplette forhåndsuttalelsene.

Hovedtema fra uttalelsene

- **Bevaring og tilpasning til eksisterende bebyggelse**

Byantikvaren (BYA) har uttalt seg om hensyn til det bevaringsverdige bygningsmiljøet på Vålerenga og anbefaler at den eldste bygningen bevares i det nye prosjektet. BYA mener videre at bebyggelsen må trappe ned mot Etterstad/Vålerengagata og kolonihagen slik at det tilpasser seg nærmiljøet og de lokale strukturene. Hvis forslaget ikke tilpasser seg miljøet tilstrekkelig, vil Byantikvaren vurdere å fremme alternativ.

- **Støy og luftforurensning**

Statsforvalteren i Oslo og Akershus (tidligere Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Statens vegvesen har uttalt seg om støysituasjonen. Planområdet ligger delvis i gul og rød støysone, og det forutsettes at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn i utarbeidelsen av planen. Avbøtende tiltak må redegjøres for i planen.

- **Høyder**

Sameiet Etterstadgata, andre naboer og Byantikvaren (BYA) har uttalt seg om høyder. Naboene ønsker ikke at det bygges høyere enn i dag pga. hvordan dette vil påvirke utsikts og lysforholdene for naboene. BYA mener høydene trappes ned mot Etterstad/Vålerenggata og kolonihagen.

- **Fellesfunksjoner mot Etterstadgata**

Sotafabrikken har uttalt at torg og hovedinngang med fellesfunksjoner bør plasseres mot krysset Etterstadgata og Vålerenggata, slik at området bak Sotafabrikken ikke vil fremstå som øde om natten. De mener fasaden mot plasseringen bør ha en viss avstand til fortau, slik at Sotafabrikken blir fondmotiv fra Etterstadgata.

- **Trafikk**

Sameiet Etterstadgata og Sotafabrikken har uttalt at det må tas hensyn til at Etterstadgata er en lite trafikkert gate i dag, som er skolevei for mange barn. Planforslaget må ikke være til hinder for en ny gang- og sykkelforbindelse som forbinder Vålerenggata med Etterstadsletta.

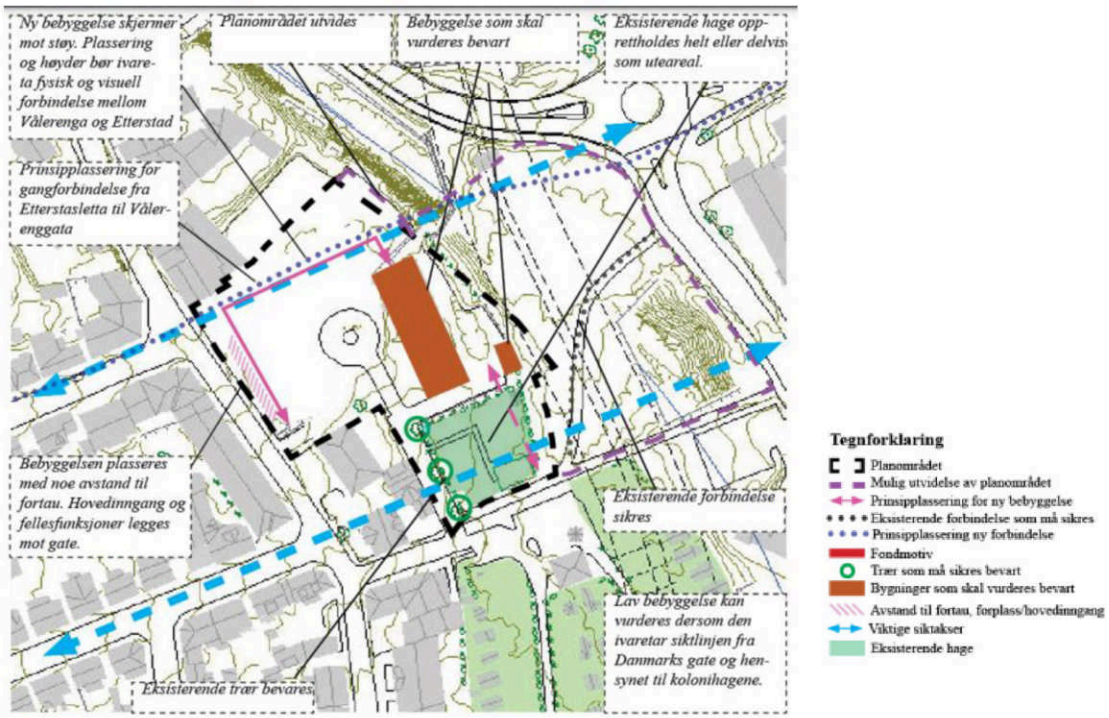
- **Bevaring av trær**

En nabo har uttalt at det er flotte trær innenfor planområdet som bør bevares av hensyn til fugleliv og estetikk.

Gjennomførte medvirkningstiltak utover det loven krever

I tillegg til varsel om oppstart har forslagsstiller også gjennomført dialogmøte med Vålerenga Vel 09.10.2023. Møte ble avholdt på Teams og på Vålerenga hjemmet bo- og kultursenter.

5 Plan- og bygningsetatens foreløpige anbefaling og konklusjon



5.1.1 Planområdet har utfordringer knyttet til støy- og luftforurensning, og vi mener at dette ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Vi er i utgangspunktet positive til at det foreslås et nytt sykehjem i Etterstadgata 10, som bidrar til eldre på Etterstad og Vålerenga kan bli boende i nærmiljøet sitt selv om behovet for hjelp i hverdagen øker. Strategisk boligplan for eldre med hjelpebehov understreker også at behovet for flere sykehjemsplasser i Oslo er svært stort, og vi har derfor vært åpne for at man undersøker mulighetene for å videreføre sykehjem på tomten til tross for at støy- og støvforholdene her er utfordrende å løse.

Planområdet ligger innenfor avvikssonen for støy i kommuneplanens arealdel, der bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (slik som sykehjem) kan tillates i gul og rød sone under visse forutsetninger. For å oppnå tilfredsstillende støynivåer er det på generelt grunnlag mulig å undersøke skjerming ved støykilden, plassering og form på bebyggelsen som gir støyskjerming og ulike planløsninger for å oppnå stille side. Det kan likevel være situasjoner, slik som denne, hvor det selv etter arbeid med plangrepet ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenhetene. I slike tilfeller åpner Retningslinje for støy i arealplanleggingen (T-1442) for at det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, kan tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Plan- og bygningsetaten opplever at T-1442 åpner mer for reetablering av støyfølsomme bruksformål der reguleringsformål videreføres, men den understreker samtidig at det ikke bør etableres flere boenheter i rød støysone.

Plan- og bygningsetaten er derfor kritiske til at planforslaget åpner for at inntil 70 % av beboerrommene kan etableres med dempet fasade, som erstatning for stille side. Vi er også

kritiske til typen dempet fasade som er foreslått, såkalt ventilasjonsvindu, der man åpner vinduet inni et annet utenpåliggende vindu med luftinnslipp fra siden. Vi har tidligere sett andre typer dempet fasade, som i større grad ivaretar beboernes mulighet til å åpne vinduet helt ut (se eksempler lenger ned i vår vurdering). Plan- og bygningsetaten tar forbehold om at forslaget bearbeides slik at andelen dempet fasade reduseres og at typen dempet fasade revurderes. Det må også stilles krav i bestemmelsene som skiller på hvor stor andel av rom med støyfølsomt bruksformål som kan ha fasader i gul og rød støysone, og sikres tydeligere kompensasjon for ulempene støyen medfører. T-1442 er også klar på at:" bestemmelser skal tilpasses den enkelte reguleringsplan og angi støygrenser og hvilke grenseverdier og kvalitetskriterier som gjelder for støyfølsom bebyggelse." Slik bestemmelsene er formulert i dag åpner de faktisk ikke for avvik fra tabell 2, men tillater likevel dempet fasade for 70 % av boenhetene. Bestemmelsene må omformuleres slik at de sikrer både de avvikene prosjektet har behov for, og de kompenserende tiltakene som må til for at Oslo kommune skal kunne vurdere å anbefale det med avvikene. Bestemmelsene må altså være presise, både på overskridelser som tillates, og tiltak som skal gjennomføres.

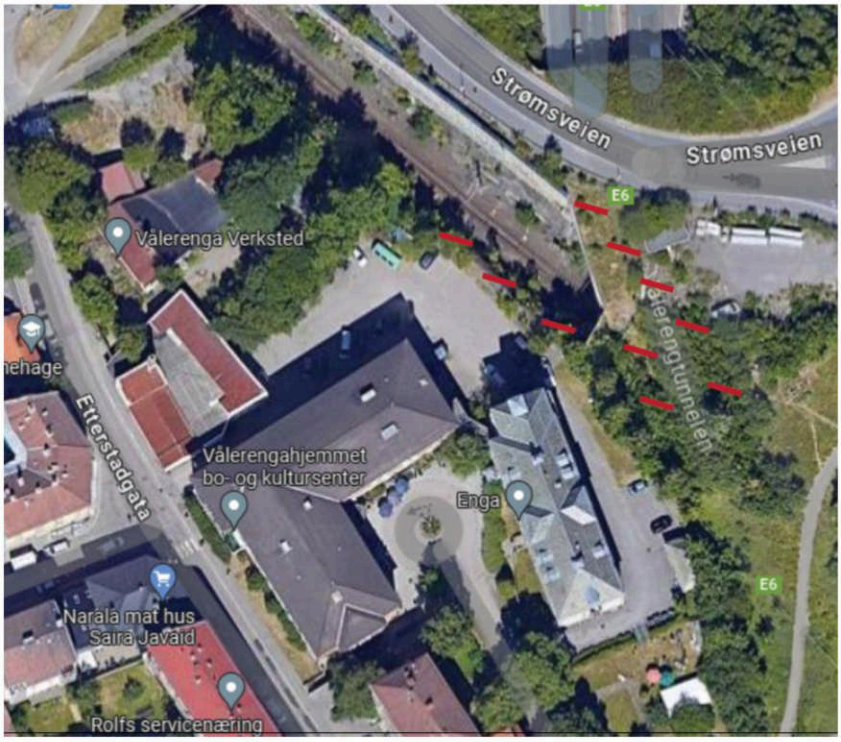
Planområdet er også utsatt for luftforurensning som overskrider grenseverdiene i Retningslinje for behandling av luftforurensning i arealplanleggingen (T-1520), og vi mener at samspillseffekten mellom støy- og luftforurensning burde vært bedre utredet og sikret i planforslaget. Det at forslaget har vært satt på pause lenge fra forslagsstillers side gjør at krav vi ville stilt ved oppstart av nytt planarbeid nå ikke er stilt i denne saken. T-1442 anbefaler at det gjøres en medisinskfaglig og helhetlig vurdering av helsekonsekvens før kommunen tillater støyfølsom arealbruk i slike områder. Vi savner en slik vurdering i denne saken, med tydelige anbefalinger om hvilke tiltak som bør sikres for å forebygge negative konsekvenser. Det er imidlertid relativt nytt for oss å etterspørre denne typen dokumentasjon, og vi ber om tilbakemelding fra Statsforvalteren og bydel Gamle Oslo på hvordan de vurderer behovet.



Gult på illustrasjonen (over) viser arealer som er utsatt for både støy og støvforurensning over grenseverdiene.

Plan og bygningsetaten mener også at det i større grad bør utforskes om det kan gjøres tiltak utenfor planområdet som bidrar til å redusere støynivået i uteoppholdsarealet ytterligere. Plan- og bygningsetaten er helt enig i at høye sammenhengende støyskjermer ikke er aktuelt,

men stiller spørsmål ved om vegetasjon i kombinasjon med godt løste støyskjermer kan være en mulig løsning. Se eksempel under, der røde streker illustrerer støyskjermer med flerfunksjonelle løsninger: for eksempel vegetasjon og skjerm, kunstinstallasjon og skjerm eller klatrevegg og skjerm i ett. Det førstnevnte eksemplet (vegetasjon og skjerm) kan kanskje bidra til både å rense luften og skjerme for trafikkstøy.



Vi ber om tilbakemelding fra Statsforvalteren på måten støy- og støvsituasjonen, og samspillseffekten mellom de to, er løst i planforslaget. Plan- og bygningsetaten avventer med å ta stilling til om vi anbefaler planforslaget til vi ser innspillene fra Statsforvalteren og andre relevante høringsparter, og hvordan disse følges opp videre i planarbeidet.

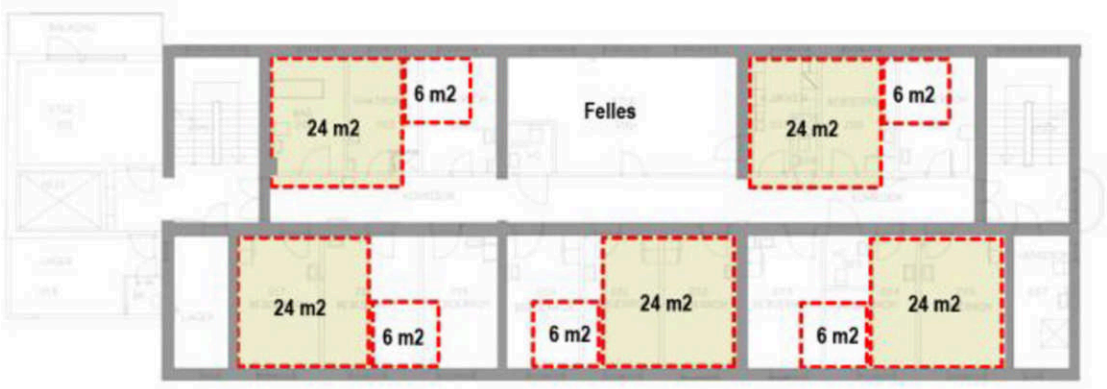
5.1.2 Enga burde bevares som ett av tre store teglbygg på Vålerenga, men dette har ikke vært et tydelig krav fra Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren.

Ved område- og prosessavklaring i 2016 anbefalte vi at Enga skulle vurderes bevart i det videre arbeidet, fordi det er et bygg som er viktig for stedsidentiteten. Samtidig vurderte Byantikvaren i 2016 Enga (Etterstadgata 12) for oppføring i gul liste, men besluttet å ikke føre bygningen opp i listen grunnet bygningens svekkede verneverdi som følge av utskiftning av dører og vinduer samt tilbygget med sengeheis. Byantikvaren har tidligere vurdert at Enga har en viss kulturminneverdi, og at gjenbruk av bygningen ved for eksempel transformasjon, kan tilføre området gode estetiske kvaliteter og tidsdybde, samt ivareta sammenhengen til det bevaringsverdige miljøet på Vålerenga.

Forslagsstiller har sett på muligheten for bevaring av eksisterende bebyggelse for nytt sykehjem, men kom frem til at det ikke var mulig å oppnå en akseptabel løsning for et moderne sykehjem gjennom bevaring og transformasjon. Forslagstiller har sagt at de vil vurdere gjenbruk av bygningsmaterialer fra Enga i det nye bygget og i utearealene. Disse vurderingene er redegjort for i et eget notat «Vurdering av Enga».



Dagens bygningsmasse på tomten som består av Enga (med rød sirkel) fra 1917 Og eksisterende sykehjem til venstre fra 1985.



Tegningen over er fra rapporten om vurderingen av Enga, og viser den eksisterende bebyggelsen med tilpassede sykehjemsrom i henhold til dagens arealkrav.

Fra rapporten kommer det frem at det er drifts- og bygningsmessige utfordringer ved transformasjon. Rapporten peker også på at det blir en uakseptabel løsning med å bygge nye volumer koblet på det eksisterende uten direkte forbindelser. Føringene i konkurransen fra

Sykehjemsetaten og Husbankens krav er ifølge rapporten ikke forenlige med gjenbruk av Enga. Rapporten fra juni 2023 konkluderer derfor med at ombygging/oppgradering av Enga til sykehjemsformål ikke er gjennomførbart.

Gjenbruk av tegl, takstein og knust betong som tilslag i ny støp blir foreslått i det nye prosjektet (men ikke sikret), samt valg av farge- og materialbruk på fasader og takform hentet fra Vålerengas bevaringsverdige trehusbebyggelse. Dette er PBE positive til, og mener det bidrar til å gi den foreslåtte bebyggelsen mindre institusjonspreg. Intensjonen om gjenbruk av materialer er ikke sikret i bestemmelsene, og Plan- og bygningsetaten mener dette må sikres.

Selv om prosjektet har mange fine kvaliteter i arkitekturen, utearealene og beboerrom, mener PBE det ikke er utredet godt nok hvilke konsekvenser det har for miljøet å rive så store bygningsvolumer fra 1912 og 1985. Siden dette prosjektet startet i 2016 har det skjedd mye innenfor klima og miljø, spesielt med tanke på gjenbruk av bygg. Norge har under Parisavtalen forpliktet seg til å redusere utslippene av klimagasser med minst 50 % og opp mot 55 % i 2030, sammenlignet med nivået i 1990. Det er behov for å tenke nytt rundt gjenbruk av bygningsmasse for å nå målene om redusering av klimagassutslipp.

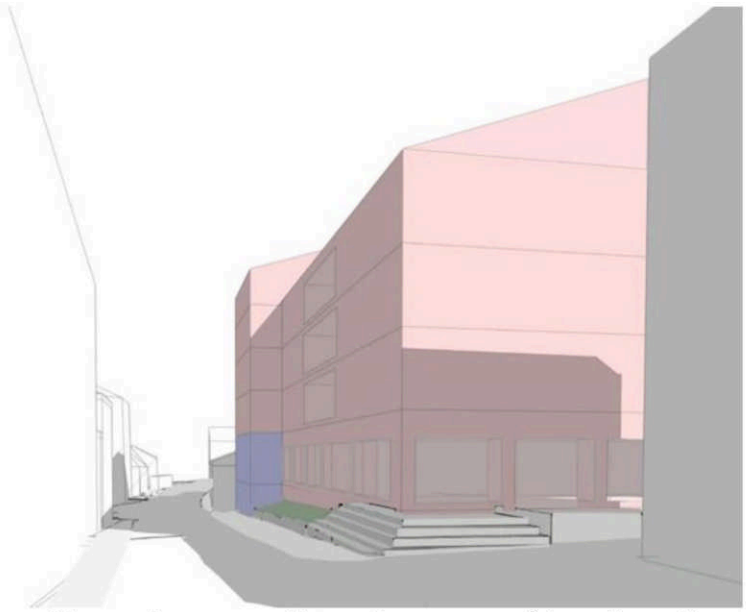
Juni 2022 vedtok regjeringen endringer i byggesaksforskriften (SAK10) og byggteknisk forskrift (TEK17) som stiller tydelige krav til dokumentasjon av gjenbruk, sirkularitet og klimagassutslipp. I SINTEF- rapporten "Grønt er ikke bare en farge: Bærekraftige bygninger eksisterer allerede" som kom ut i 2020 er konklusjonen at gjenbruk av bygg påvirker miljøet halvparten så mye som å rive og bygge nytt. Et viktig funn i rapporten er at det tar i gjennomsnitt 40 år før et nybygg utligner klimagassutslippet fra byggeprosessen. For å nå målene i Parisavtalen innen 2030 er derfor gjenbruk vesentlig.

Plan- og bygningsetaten mener at gjenbruk og transformasjon kunne vært utforsket mer som et premiss fra starten av arbeidet, hvor Enga også kanskje kunne fått et annet innhold. Vi mener fortsatt at bygget burde tas vare på og gjenbrukes, men erkjenner at det ikke har vært et tydelig krav, og at det er sent i prosessen å kreve dette nå. Samtidig opplever vi at begrunnelsen for hvorfor Enga ikke kan gjenbrukes er tett knyttet til det prosjektet som nå foreslås, og vi ønsker innspill på denne tematikken ved høring, særlig fra nabolaget og bydelen, samt Byantikvaren og Sykehjemsetaten. Vi anbefaler også at den eksisterende transformatorstasjonen sikres tydeligere i sin helhet i planforslaget.

5.1.3 Utearealene er godt løst med takhage, sansehage og vandremuligheter, men det mangler bestemmelser som sikrer gode møteplasser for møter mellom generasjoner.

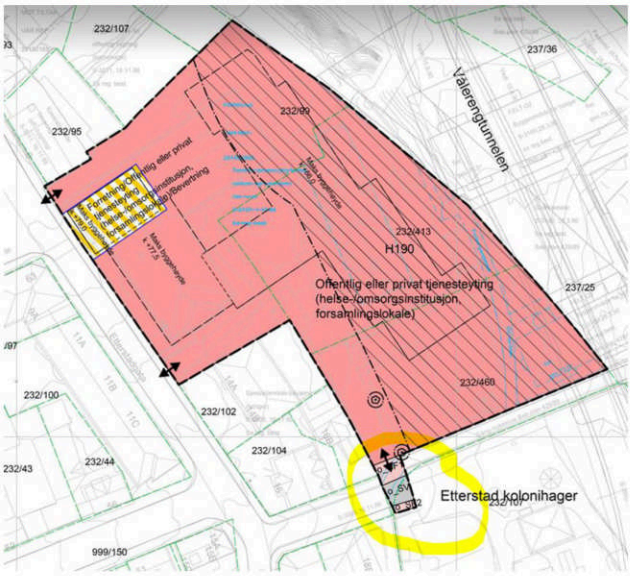


Det er sikret minimum 18 m^2 uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 11,5 m^2 skal ligge på terreng. Handlingsplan for aldersvennlig by sier at Oslo skal utvikles slik at eldre kommer seg ut og rundt, og vi har derfor vurdert hvordan uteoppholdsarealene bidrar til dette. Den foreslåtte landskapsplanen viser at vandrerute for beboerne er løst på en god måte, med variasjon i utearealene med frukthage, duftehage og skogshage. Forslagstiller har også som intensjon at utearealene skal opparbeides til opphold for barn og unge i nærområdet, og dette kan gjøres med for eksempel lekeinstallasjoner. Et slikt grep gir sykehjemmet potensiale til å bli en møteplass mellom generasjoner. Dette er imidlertid ikke sikret i planforslaget, og vi anbefaler at dette sikres før planforslaget oversendes til politisk behandling.



Denne skissen viser en god intensjon som også bør sikres i bestemmelsene, en trapp med potensiale for oppholdskvaliteter mot Etterstadgata. Vi anbefaler at det sikres i bestemmelsene før politisk behandling.

Det vil også tilføre planen vesentlige kvaliteter dersom arealene som nå er foreslått til trafikktorg, mellom de to av bygningsfløyene i nord, opparbeides for uteopphold. Se mer om dette under vår vurdering av trafikk (punk 4.1.6).



Plan og bygningsetaten stiller spørsmålstegn ved reguleringen av fortau og vei arealet (gul sirkel) og hvorfor det er kjøreadkomst pil her, når intensjonen fra illustrasjonen viser gang og sykkelvei. Se illustrasjonen under.



Det er flere store trær innenfor planområdet i dag, og to av dem er sikret bevart i plankartet. Plan- og bygningsetaten mener en større andel trær og vegetasjon må sikres i bestemmelsene for ny situasjon slik at intensjonen fra landskapsplanen sikres bedre. Flere eksisterende trær bør også sikres bevart. Det tar lang tid fra nyplantede trær får de biologiske kvalitetene eksisterende trær har, og det er vesentlig å bevare så mange trær som mulig.



Skråfotoet viser dagens vegetasjon med trær og busker på planområdet og forklar hvorfor vi mener flere eksisterende trær bør sikres bevart.

5.1.4 Den foreslåtte bebyggelsen har mange gode arkitektoniske kvaliteter, men i nordvest må høydene i større grad nedtrappes mot den eksisterende bebyggelsen på Vålerenga.

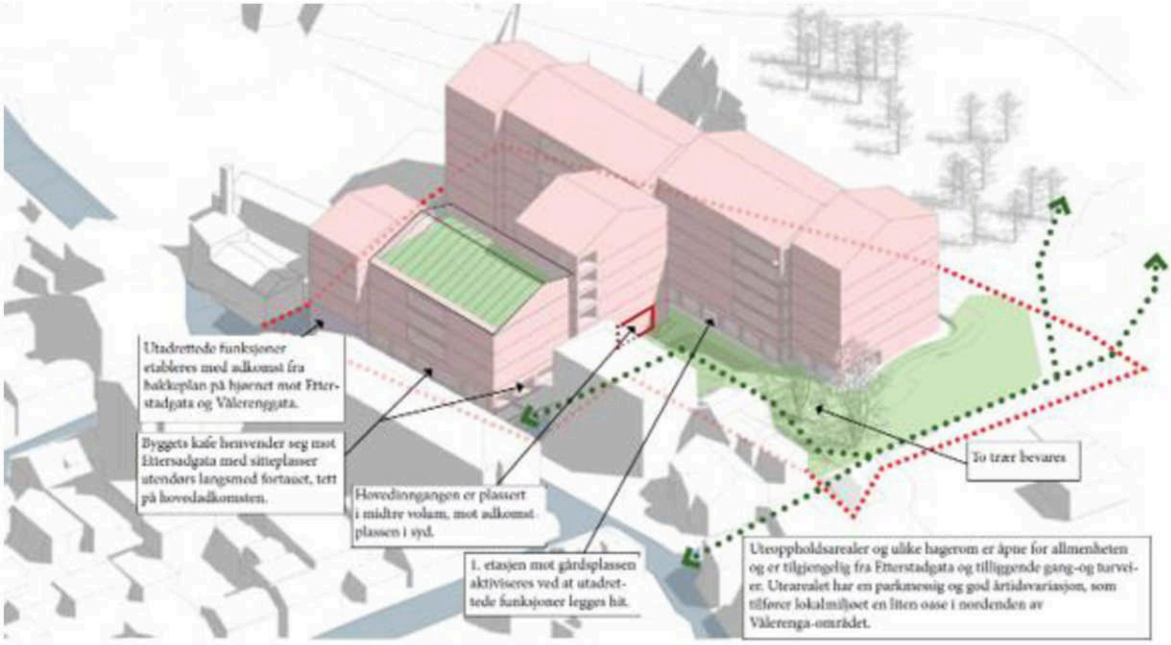


Bilde viser planområdet i rødt med kolonihagenes bebyggelse i øst og den bevaringsverdige trehusbebyggelsen i sør på Vålerenga.

Utformingen av det nye sykehjemmet baserer seg på en tanke om en nedbrytning av nybyggets skala slik at det skal samspille med bebyggelsen i området. Vålerenga sykehjem har lenge vært et avvikende stort bygg i området, helt fra Enga ble bygget som var ett av tre murbygg i et område som ellers besto av små trehus. Plan- og bygningsetaten mener derfor det er grunn til å akseptere et bygg som skiller seg ut volummessig, men det må samtidig være et akseptabelt avvik, og ha gode kvaliteter ellers. Med materialbruk, takform og møneretning spiller prosjektet videre på karakteren til den bevaringsverdige bebyggelsen på Vålerenga, og Plan- og bygningsetaten mener dette er gode grep. Samtidig mener vi bygget som foreslås er for høyt sett opp mot de tilliggende områdene.



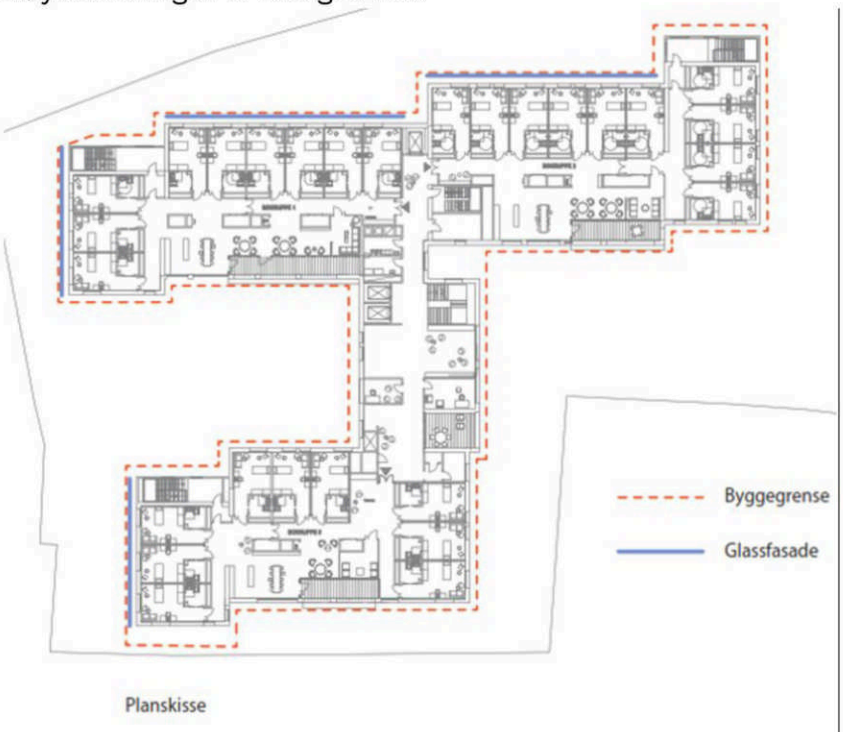
Sett fra Vålerenggata og de lave trehusene blir det nye sykehjemmet et fondmotiv (se illustrasjon over). Særlig på dette punktet (i møte med Vålerenggata) mener vi sykehjemmet som foreslås er for høyt, og at det framre, vestre volumet må senkes med én etasje. Vi mener også at anlegget som helhet har for store høyder, og at det må vurderes hvor og hvordan høydene i større grad skal tilpasses området. Som minimum anbefaler vi at også de nordøstre og sørøstre volumene senkes med én etasje for å gi bedre volummessige overganger til omgivelsene. Sykehjemsetasjer er vesentlig høyere enn boligetasjer, og alle som skal uttale seg til høyder må se på de faktiske høydene og ikke bare etasjeantall. Vi ber også om innspill fra nabolaget og Byantikvaren med flere på høyder og volum.



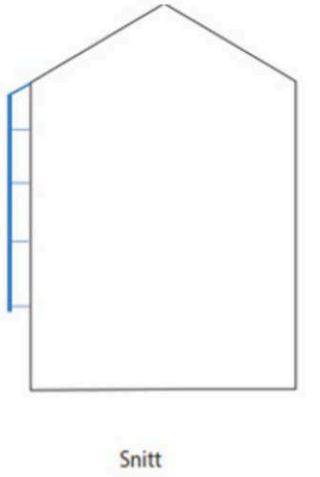
5.1.5 Fasadene til 70 % av beboerrommene har støyutfordringer og er løst med dobbeltfasade. PBE mener støyskjerming i fasade kan løses på andre måter, og tar forbehold om at forslagsstiller utforsker andre støyskjermede fasadeløsninger.

Beboerrommene plasseres i stor grad på støyutsatt side mot nord. Forslagsstiller har redegjort godt for hvorfor de prioriterer fellesarealene mot stille side, med tilhørende uteoppholdsarealer, og hvordan dette henger sammen med måten de driver sykehjem på. Prosjektet foreslår å løse støy og luftforurensningen for enkeltrommene med ventilasjonsvinduer, der man åpner vinduet inni et annet utenpåliggende vindu med luftinnslipp fra siden.
Plan- og bygningsetaten mener det finnes andre måter å løse skjerming mot støy og støv i fasaden på, og tar forbehold om at forslagsstiller undersøker hvordan fasadene kan løses med andre kompenserende tiltak. Denne typen dobbeltfasade kan gi en lukket og klaustrofobisk følelse, som kan være særlig uheldig for sengeliggende beboere. Plan- og bygningsetaten og forslagsstiller har hatt diskusjoner om hvordan begrepet boenhet i T-1442 skal tolkes. Den nye T-1442 bekrefter vår oppfatning om at hvert enkelt beboerrom skal anses som en boenhet. Denne forståelsen må derfor legges til grunn, og i dette prosjektet tilfredsstiller nå kun 30 % av boenhetene støykravene.

Dersom reguleringsbestemmelsene la opp til at en mindre andel av beboerrommene lå i rød støysone kunne vi antakelig anbefalt planforslagets støyhåndtering, men kombinasjonen av andel beboerrom med høy støybelastning og den valgte løsningen for å håndtere støybelastningen er ikke god nok.

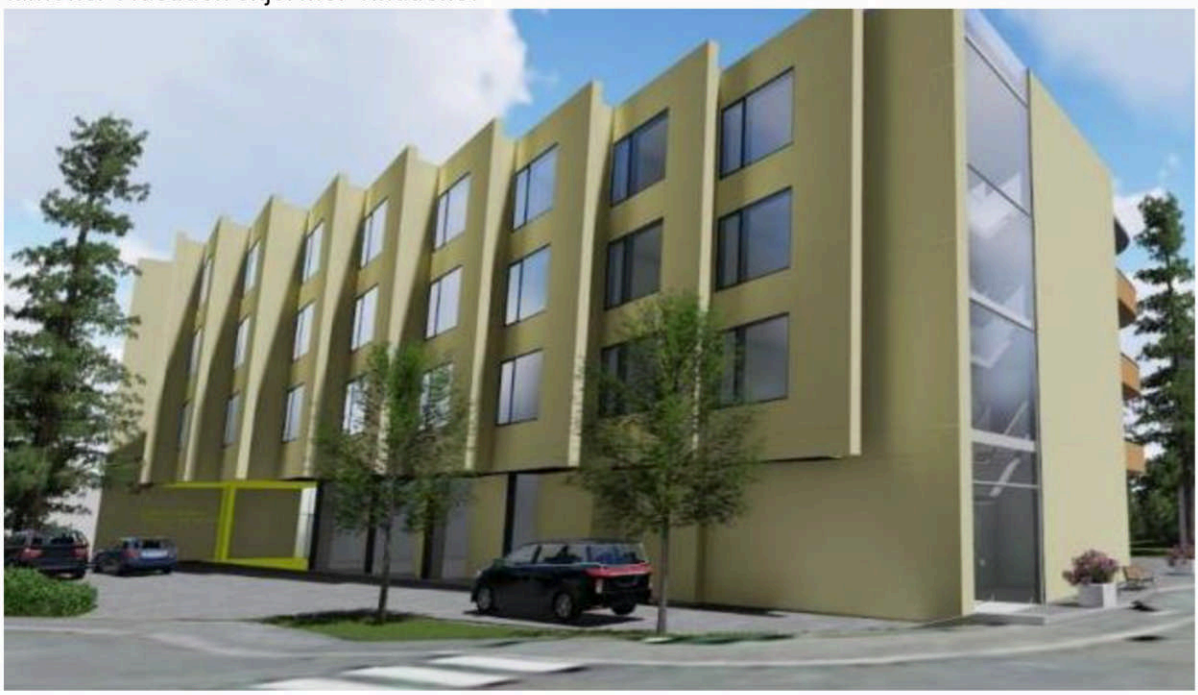


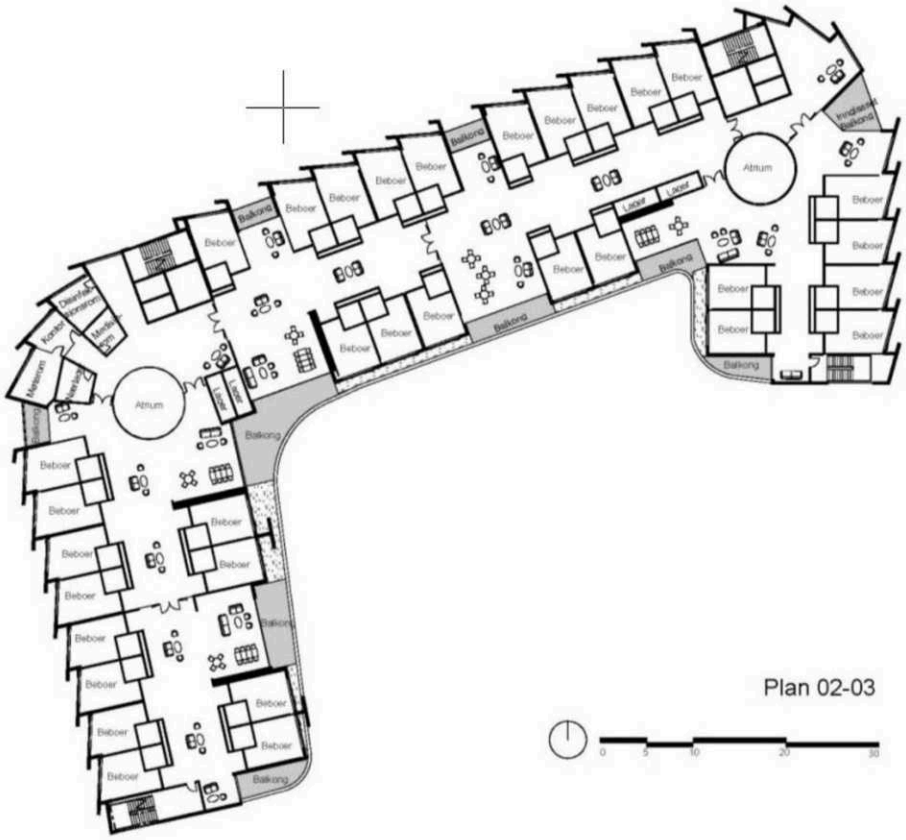
Plassering av dobbelfasade (blå strek).



Dempet fasade ved bruk av dobbelfasade.

Dobbeltfasadene (bilde over) vist med blå strek som kompenserende tiltak mot støy og luftforurensning. PBE mener det er andre, bedre måter å sikre tiltak mot støy og luftproblematikk på. Som her (under) fra planleggingen av Lambertseter sykehjem, der lameller i fasaden skjermer vinduene:





Her ble det åpningsbare vinduet skjermet fra støy gjennom lameller i fasaden, som gir et lite, stille område i tilknytning til hvert åpningsbare vindu. Ved gjennomføring av prosjektet ble løsningen endret, men hvert beboerrom har fortsatt et skjermet, åpningsbart vindu.
Plan- og bygningsetaten venter på uttalelsene rundt støy og luftforurensning fra Statsforvalteren og Bydel Gamle Oslo med flere, før vi tar endelig stilling til om vi kan anbefale forslaget.

5.1.6 Planløsningene som illustreres er gode, men flere kvaliteter for å ivareta bokvalitet bør sikres.

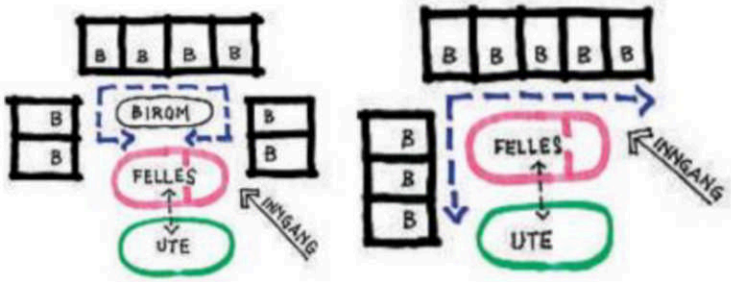
Prosjektet har en god organisering av bogruppene, med fellesarealer og beboerrom. Bogruppenes fellesarealer er plassert på stille side med direkte tilgang til balkonger med åpne, luftige og gode solforhold og god kontakt med omgivelsene. Beboerrommene har også visuell kontakt med fellesarealene og er godt løst. Det er også vist gjennomgående lys/visuell kontakt mot øst og vest som bidrar til godt dagslys, som er viktig for beboerne. De viste planløsningene bidrar til at det ikke blir lange korridorer, som gjør det lettere for beboerne å orientere seg og bidrar til å redusere institusjonspreget. Det foreslåtte sykehjemmet har også en felles takterrasse vendt mot sør som gir ekstra kvaliteter.

Kirkens bymisjon vektlegger fellesarealene tung i sykehjemsverdagen. Det er beboernes oppholdsrom, og derfor er det disse som har fått henvendelsen mot stille side. Dette gir et godt utgangspunkt for en god hverdag for beboerne, men fører i denne situasjonen til at svært mange beboerrom får høy støybelastning.

Den gjennomtenkte organiseringen, og prioriteringen av stille side for fellesarealene, med begrunnelse i ambisjoner for hvordan hverdagen på sykehjemmet skal være er også en grunn til at Plan- og bygningsetaten ønsker tilbakemeldinger på om det kan gjøres grep som gir en helhetlig akseptabel situasjon, selv om støybelastningen er høy.



Rødt på tegningen over viser innendørs fellesrom, koblet til utvendige balkonger i blått.



Skissen over viser gode løsningsprinsipper for organisering av bogrupper (krav fra SKOK og anbefaling fra Husbanken). Vi mener at de foreslåtte planløsningene følger opp dette prinsippet på en god måte, men at intensjonene ikke er tilstrekkelig sikret i reguleringsbestemmelsene. Foreløpig er det sikret at felles innvendig fellesareal skal være tilknyttet felles uteoppholdsareal, men i tidligere sykehjemssaker har det blitt sikret langt flere kvaliteter i planløsningene. Vi anbefaler at forslagsstiller ser på mulighetene for å sikre at:

- Alle avdelingene skal planlegges og møbleres slik at det muliggjør innendørs vandremulighet for beboerne.
- Det skal være åpenhet mellom atkomstområdene til beboerrommene og innendørs fellesarealer.
- Planløsningen skal ha variasjon, og utformes slik at det er lett for beboerne å orientere seg og kjenne seg igjen.
- Alle beboerne skal ha tilgang til uteoppholdsarealer med tilferdsstillende støynivå fra sin avdeling, enten på lokk, terreng eller balkong.

5.1.7 Trafikkarealene tar mye plass i prosjektet, og legger sterke føringer for utformingen av uteanlegget og underetasjen mot nord. PBE Opprettholder tidligere tilbakemeldinger om at dette må løses bedre.

Plan- og bygningsetaten anerkjenner at dette er en krevende og trang tomt, og at det er vesentlig å løse logistikken godt for et velfungerende sykehjem. Samtidig er trafikkarealer for store kjøretøy planlagt i et område på tomten som har potensiale for å bli et godt møtested for beboerne i nærmiljøet og på sykehjemmet (se grønn merking i illustrasjonen under). Løsningen som nå foreslås går på bekostning av bokvaliteten for de beboerne som får utsikt mot trafikkarealene, og gir en lite inviterende overgang til boligprosjektet på nabotomten i nord. Plan- og bygningsetaten tar derfor forbehold om at forslagsstiller utforsker andre løsninger for renovasjon og store kjøretøy til sykehjemmet, slik at området nord på tomten heller kan brukes til møteplassfunksjoner og uteoppholdsarealer som binder sykehjemsanlegget sammen med det som foreslås på nabotomten.



Illustrasjonsplan fra plansaken for Etterstadgata 2, 4 og 6 (saksnummer 201507910), på nabotomten nord for sykehjemmet. Saken ble oversendt til politisk behandling mars 2023. Forslaget legger til grunn at uteoppholdsarealene skal plasseres mot sykehjemmet, som kan gi en god sammenheng på tvers av prosjektene.

I en slik løsning vil også gangforbindelsen mellom Etterstadgata og lokket over E6 i vest (til venstre i illustrasjon under) kunne forsterkes, og gi et bedre byplangrep for beboerne og nabolaget for øvrig. Vi foreslår at man ser på mulighetene for å legge adkomst for store kjøretøy og renovasjon mot Etterstadgata, eventuelt inn i bebyggelsen/under terreng. Se forslag til plassering mot Etterstadgata, merket med blå oval i illustrasjonen under.



Klimagassutslipp og klimatilpasning

Plan- og bygningsetaten vurderer seks ulike temaer når vi skal ta stilling til planforslagets innvirkning på klimagassutslipp og evne til å tilpasse seg klimaendringer. De seks temaene er grønn mobilitet, blågrønn struktur, overvannshåndtering, energiløsninger, gjenbruk og materialvalg og fossilfri byggefase:

Grønn mobilitet

Planforslaget sikrer 10 bilparkeringsplasser og minimum 50 sykkelpareringsplasser innenfor planområdet. I henhold til parkeringsnormen skal det for sykehjem på denne størrelsen være maksimalt 66 bilparkeringsplasser og minimum 132 sykkelparkeringsplasser. I tillegg må man legge til noe parkering for det utadrettede formålet på hjørnet mot Etterstadgata/Vålerenggata. Når det gjelder bilparkering er planforslaget i samsvar med parkeringsnormen, men når det kommer til sykkelparkering ligger antallet som er sikret vesentlig lavere enn normen tilsier. Vi anbefaler at man ser på mulighetene for å sikre et antall sykkelparkeringsplasser som er i henhold til norm. I tillegg har parkeringsnormen noen kvalitetskrav når det gjelder både bil- og sykkelparkering, som vi anbefaler at dere ser nærmere på etter offentlig ettersyn.

Blågrønn struktur
Det er sikret at to eksisterende trær innenfor planområdet skal bevares, men landskapsplanen viser at forslagsstiller har som intensjon å ha flere trær og annen vegetasjon innenfor planområdet enn dette. Denne intensjonen må ivaretas i reguleringsbestemmelsene, og vi anbefaler at det både sikres flere eksisterende trær bevart og at hvert tre som felles innenfor planområdet skal erstattes av minimum ett nytt tre. Trær og vegetasjon har blant annet positiv effekt med tanke på å binde svevestøv fra E6 og overvannshåndtering, i tillegg til å være en estetisk og trivselsskapende faktor.

Overvannshåndtering
Det dårlig infiltrasjonsevne på tomten, men med de nye foreslåtte overvannstiltakene vil situasjonen bli bedre og planområdet bedre rustet for større nedbørshendelser. Det er lagt til grunn og sikret Oslo kommunes tre-trinnsstrategi for åpen og lokal håndtering av overvann i planforslaget. Løsningen baserer seg på at overvann i størst mulig grad skal infiltreres og fordøyes lokalt på tomten, før det ved ekstremvær ledes videre til trygg flomvei.

Energiløsninger
Planforslaget sikrer solceller på taket, men ikke i hvor stor andel eller hvor mye. Plan- og bygningsetaten mener det kan fungere med solceller på taket, men mener at utforming og omfang må sikres bedre.

Gjenbruk og materialvalg
Å rive mindre er ett av de viktigste klimatiltakene for byggesektoren og Oslo kommune har i «Klimastrategi 2020-2030» som mål at klimagassutslippene skal reduseres med 95 % innen 2030. Vi viser til våre vurderinger under 5.1.2

Fossilfri byggefase
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. Forslagsstiller har fulgt opp dette, og har sikret at bygge og anleggsfasen skal være fossilfri.

5.1.8 Rekkefølgekrav

Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10, åpner for at det kan stilles rekkefølgekrav i reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten mener at det er en saklig sammenheng mellom rekkefølgebestemmelsene og det som foreslås. Rekkefølgekravet handler om at overvannsløsningen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis, og dette er viktig for å kunne ta området i bruk.

Vi ber om innspill fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Bymiljøetaten knyttet til om det er andre nødvendige rekkefølgekrav for gjennomføring av dette prosjektet.

5.2 Foreløpig konklusjon

Vålerenga sykehjem har ligget på denne tomten i over 100 år, og det er krevende å finne egnede tomter for sykehjem i tett by. Det vil bli flere eldre i Oslo framover, og det er behov for mange nye sykehjem, og å kunne videreføre eksisterende.

Tomten har store støyutfordringer, vesentlig større enn det T-1442 åpner for ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse. Planløsningene på sykehjemmet er gode, men prioriterer fellesarealene mot stille side, noe som gir nærmere 70 % beboerrom med støyutfordringer. Fasaden dempes med bruk av dobbeltvinduer med ventilasjon. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale den formen for støydemping, eller en så stor andel beboerrom med stor støybelastning. Vi mener likevel at det er et handlingsrom for å løse dette bedre, og ønsker Statsforvalterens og bydelens vurdering av situasjonen og hva som kan være akseptabelt før vi tar endelig stilling til om vi kan anbefale planforslaget.

I dette forslaget bevares ikke det opprinnelige bygget fra 1917, "Enga". Enga er ett av de tre opprinnelige murbyggene på Vålerenga, sammen med kirken og skolen. Plansaken har pågått lenge, og det har blitt strengere krav både til gjenbruk og bevaring i denne perioden. Vi erkjenner at det ikke har vært et tydelig krav fra oss om å bevare Enga fra starten av saken, men mener fortsatt det er et stort tap for området dersom dette bygget ikke kan bevares. Prosjektet argumenterer også med krav fra konkurransen i regi av Sykehjemsetaten.
Vi ber derfor om innspill fra nabolaget, bydelen, Sykehjemsetaten og Byantikvaren på dette.

Anlegget som helhet har for store høyder, og det fremre volumet mot møtet Vålerenggata/ Etterstadgata må trappes ned én etasje. Det må også vurderes hvor og hvordan høydene i større grad skal tilpasses området, og som et minimum anbefaler vi at også de nordøstre og sørøstre volumene senkes med én etasje, for å gi bedre volummessige overganger til omgivelsene.

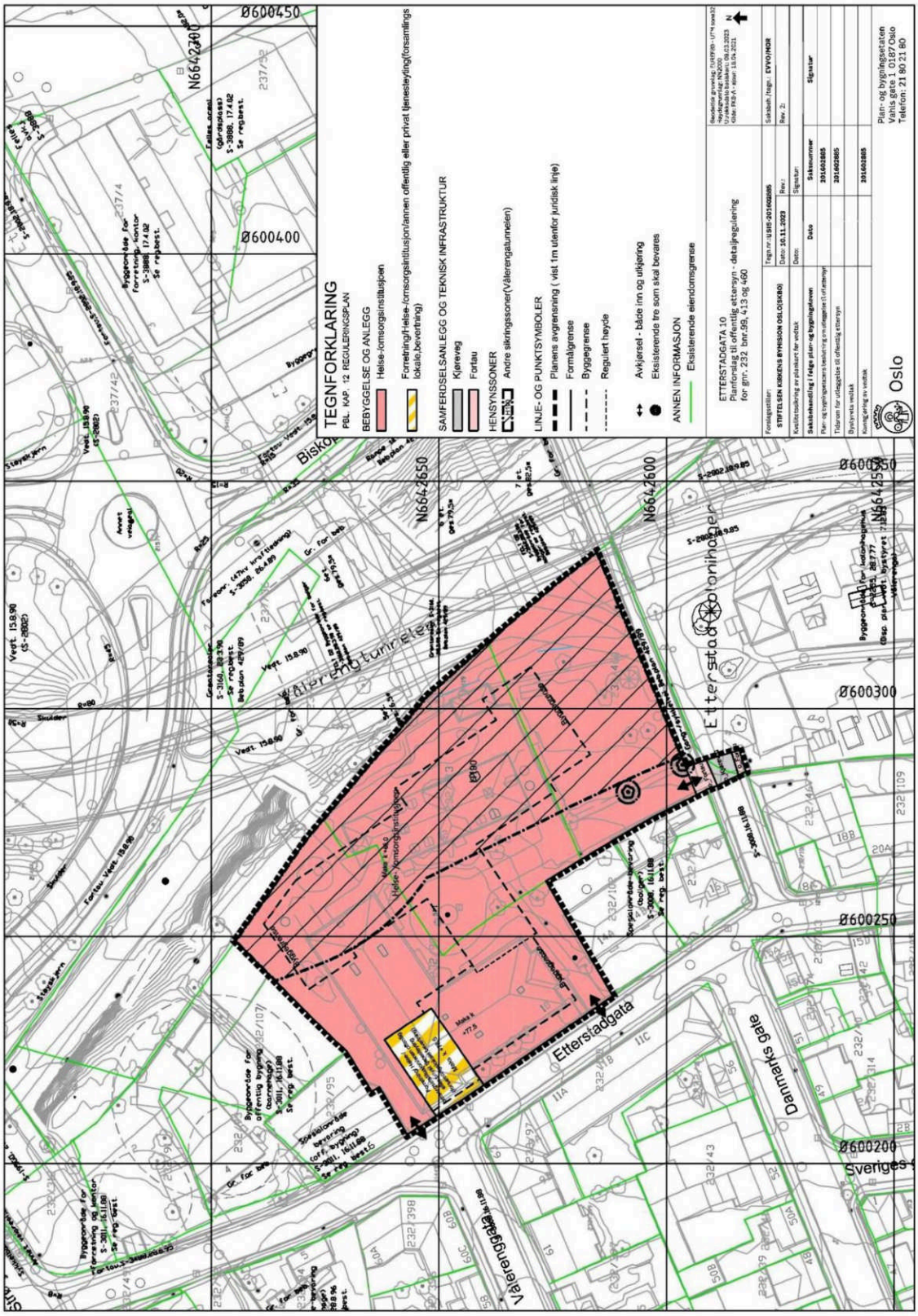
Trafikkarealene tar mye plass i planforslaget, og Plan- og bygningsetaten tar derfor forbehold om at forslagsstiller utforsker andre løsninger for renovasjon og store kjøretøy til sykehjemmet, slik at området nord på tomten heller kan brukes til møteplassfunksjoner og uteoppholdsarealer i samspill med planforslaget i nord.

Det foreslåtte prosjektet har mange kvaliteter særlig i planløsninger og organisering, men også i den arkitektoniske utformingen. Høydene må trappes ned mot nabobebyggelsen, og uterommene må prioritere opphold. De arkitektoniske kvalitetene og forutsetningene for uterommene med mer må også sikres bedre i bestemmelsene. Samtidig er støy, logistikk og trafikk ikke løst godt nok, og det vil være et tap for området å rive Enga.

Plan- og bygningsetaten avventer derfor innspill ved offentlig ettersyn før vi tar endelig stilling til om vi vil anbefale forslaget.

6 Kart og bestemmelser

6.1 Nedskalert plankart



6.2 Reguleringsbestemmelser for Etterstadgata 10

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 232/99, 232/413 og 232/460

Kartnummer USIS-201602885, datert 10.11.2023

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en videreføring av eksisterende sykehjemsvirksomhet innenfor planområdet, med etablering av et nytt og større sykehjem som ivaretar dagens kvalitetskrav. I tillegg sikrer planforslaget et løft for de tilhørende uteoppholdsarealene. Planen legger videre til rette for forretning eller annen utadrettet virksomhet i deler av nybyggets underetasje, på hjørnet mot Etterstadgata og Vålerenggata.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.2 Blågrønn faktor

Total blågrønn faktor skal minimum tilfredsstille 0,7, iht. norm for «Blågrønn faktor for boliger i Oslo».

1.3 Støy

Støynivåene på fasaden til rom med støyfølsomt bruksformål og i uteoppholdsarealene skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Følgende unntak kan imidlertid tillates:

Det tillates at inntil 70 % av beboerrom etableres med dempet fasade. Dette kan sikres med skjermingstiltak i fasade og med støydempede spesialvinduer der det er behov for dette. Det skal tilrettelegges for støydempede spesialvinduer som ivaretar støy og luftkvalitet, for beboerrom med vinduer som vender ut mot E6 og tunnelmunningen.

Alle beboerrom skal ha minst ett åpningsbart vindu som vender ut mot stille side eller dempet fasade, der støynivået er maksimalt Lden 55 dB fra vegtrafikk og maksimalt Lden 53 dB fra jernbane.

Det tillates at inntil 35 % av MUA (minste uteoppholdsareal) har støynivå som overstiger anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Støynivåene skal likevel ikke overstige Lden 60 dB fra vegtrafikk eller Lden 63 dB fra jernbane.

1.4 Luftkvalitet

Ventilasjonsinntak skal vende bort fra luftforurensende side av bebyggelsen, og ligge innenfor anbefalte grenser for luftforurensning nedfelt i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging(T-1520). Alle inntak av ventilasjonsluft skal ha partikkelfilter.

Det skal etableres balansert ventilasjon i boenhetene med full kontroll for inneluft året rundt.

Uteoppholdsarealene og hovedinngangspartiene skal plasseres slik at bygningskroppen fungerer som en skjerm mot luftforurensning fra E6. Uteoppholdsarealer kan tillates plassert nord for bygget, men ikke i gul eller rød sone for luftforurensning.

1.5 Fjernvarmetilknytning

Tiltak over 1000 m2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.6 Nettstasjon

Ved behov for ny nettstasjon skal den integreres i bebyggelsen eller plasseres innenfor planområdet i tråd med nettverkseiers krav.

1.7 Parkering

Parkering for bil

Det skal etableres 10 biloppstillingsplasser innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg. 6 av disse skal være tilpasset brukere med funksjonshindringer, hvorav 2 skal plasseres på terreng med strømuttak. Minimum 50 % av alle biloppstillingsplassene skal etableres med ladepunkt for el-bil, og resterende plasser skal klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur slik at ladepunkt lett kan etableres i etterkant.

Parkering for sykkel
Det skal etableres minimum 50 sykkeloppstillingsplasser, hvorav halvparten skal være overbygd. Minimum 10 skal være tilrettelagt med lademulighet for el-sykkel.

Minst 3 av plassene skal være egnet for parkering av transport- og familiesykler. Det skal etableres et eget areal for verksted og vask av sykkel i bebyggelsen.

1.8 Utomhusplan og takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan og takplan i målestokk 1:200.

Takplan i 1:200 skal vise utforming av felles utearealer på tak og eventuelle støyreduserende tiltak.

Utomhusplanen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, møblering, trapper, gangadkomster (inkludert stigningsgrad), ledelinjer, belysning, skilt, parkering, areal for varelevering, sykkelparkering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, renovasjonsløsning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, gjerder, støttemurer, levegger/støyskjerming og andre konstruksjoner, lokal håndtering av overvann og snø. Utomhusplanen skal også vise eksisterende og fremtidig terreng og terrengtilpasning til naboeiendommene.

Utomhusplanen og takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Utomhusarealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

1.9 Trær og vegetasjon
Eksisterende trær, som er merket på plankart, skal bevares.

Dokumentert døde eller syke bevaringsregulerte trær tillates felt på vilkår at det plantes minst ett nytt tre for hvert felte tre. Nye trær kan plantes med annen plassering enn et felt tre.

Ved nyplanting av trær og øvrig vegetasjon skal det benyttes stedegne arter som er attraktive for pollinerende insekter. Det skal ikke plantes allergifremkallende eller fremmede arter som utgjør en økologisk risiko jf. den til enhver tid gjeldene fremmedartsliste (Artsbanken).

Ved nyplanting av trær skal sertifisert trefaglig rådgiver vurdere plassering, art og vekstvolum, med utgangspunkt i at trærne skal kunne vokse seg store og oppnå normal levetid. Nye trær som plantes skal ha stammeomkrets på minimum 18 cm og minimum 8 cm for frukttrær målt 1 meter over bakken.

Nye trær skal plantes i jordvolum på minimum 15 m3 vekstmedium per tre. Trær i grupper kan ha overlappende vekstmedium. Hvis det plantes i grupper, skal første tre ha minimum 15 m3 vekstmedium. Øvrige trær i gruppen skal ha minimum 3 m3 vekstmedium pr tre. Nye

busker som plantes skal ha en jorddybde på minimum 80 cm, og stauder skal ha en effektiv jorddybde på minimum 50 cm.

Andre trær som må fjernes som følge av tiltaket eller på grunn av dårlig tilstand/kvalitet, skal erstattes med minst ett nytt tre av stedegen art per felte tre. Noen felte trær skal legges på tomten for å fremme artsmangfold og habitat for pinnsvin og insekter/insektshotell.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1)

2.1 Helse- og omsorgsinstitusjon- sykehjem og Forretning/ helse- og omsorgsinstitusjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, bevertning).

Planområdet skal i all hovedsak benyttes til helse, - og omsorgsinstitusjon med tilhørende funksjoner.

Arealet til forsamlingslokalet skal være på 161m2 mot hjørnet Etterstadgata/Vålerenggata og skal benyttes til publikumsrettet virksomhet som for eksempel forretning, tjenesteyting, forsamlingslokale og bevertning som vist på plankartet.

2.2 Utnyttelse

Maksimal tillatt BRA= 13 345 m2. Av disse er 442 m2 forbeholdt takterrasse med åpen saltakskonstruksjon, og 112 m2 forbeholdt overbygget sykkelparkering (75 m2 under tak og 37 m2 inne).

2.3 Plassering og høyder

Maksimal Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet.

Utenfor byggegrense tillates det etablert støttemur langs byggegrensen i nordøst samt ramper, trapper, sykkelparkering, lysthus, avfallshåndtering, utebod og nettstasjon.

2.4 Utforming av bebyggelse

Maksimal Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer, med god tilpasning til bystrukturen på Vålerenga. Bebyggelsen skal ta hensyn til nabobebyggelsens orientering og formspråk.

Bebyggelsen skal brytes opp og fremstå som en sammensetning av flere volumer. Variert materialbruk skal underbygge dette slik at hvert volum fremstår tydelig som lesbare enheter.

Balkongene skal utformes som tilbaketrukne nisjer, men deler av balkong tillates å krage ut inntil 60 cm fra fasadelivet.

De ulike volumene skal ha fasadeuttrykk med puss, tre, plater eller malt treverk.

Dempede fasader / dobbeltfasader skal utføres med en detaljering og materialbruk som harmonerer med den bakenforliggende fasaden.

Utadrettede funksjoner skal plasseres ut mot Etterstadgata som vist på plankartet forretning/offentlig eller privat tjenesteyting. Adkomstplassen ut mot Etterstadgata skal ha god visuell kontakt mellom ute og inne.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 21 og 24 grader. Møneretning skal være parallell med Etterstadgata.

Hovedadkomsten til bygget er via avkjørsel fra Etterstadgata, nord for naboeiendommen i Etterstadgata 14. Varelevering og adkomst til parkering på egen tomt er via avkjørsel fra Etterstadgata, sør for naboeiendom i Etterstadgata 6.

Arealer for varelevering og avfallshåndtering i nord skal fremstå som en integrert del av bygget i en helhetlig utforming. Området for varelevering skal opparbeides med permeabelt dekke og med innslag av vegetasjon for soneinndeling.

Det skal etableres minimum 400 m2 takhage. Over takhager skal saltaket utføres som en åpen konstruksjon der underliggende dekke utgjør den reelle takflaten. Det tillates enkelte brudd i konstruksjonen så lenge saltaksformen forblir lesbar. I disse områdene skal gavlveggen føres helt opp til møne.

Det tillates ikke takoppbygg eller tekniske installasjoner som bryter saltaksflaten eller den åpne konstruksjonen.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg eller ombygging skal tekniske anlegg som rekkverk og takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen med samme materialbruk og detaljering som resterende bygg. Solcellepaneler kan etableres på tak dersom disse integreres i de skrå takflater uten å bryte takformen.

Takterrassens nordøstre vegg skal ha en høyde over takflaten som sikrer støynivå på takterasse Lden $\leq$ 50 dB.

Det skal etableres solavskjerming i beboerrom. Solavskjerming skal integreres i fasadeutformingen.

2.5 Bokvalitet

Hver bogruppe skal ha atkomst til uteområdet i tilknytting til bogruppens fellesarealer. Det skal etableres felles uteoppholdsareal på balkong, terrasse eller terreng med visuell kontakt mellom bogruppens fellesarealer og uteoppholdsareal.

Det skal etableres minimum en felles sansehage på terreng eller på tak.

2.6 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 18 m2 uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 11,5 m2 på terreng. Felles balkonger og oppholdssoner på tak inngår i beregningen av uteoppholdsarealet.

Hovedinngang med forplass skal etableres på sørsiden, som henvender seg til felles uteareal på samme nivå. På forplassen skal det etableres sitteplasser, av- og påstigning for personbil og minibuss, bårebil, sykkelparkering, HC parkering, vegetasjon og aktivitetssoner for opphold.

Gangveg, forplass ved hovedinngang og uteareal i tilknytning til utadrettet virksomhet skal opparbeides med fast permeabelt dekke av høy estetisk og funksjonell kvalitet.

Øvrige deler av uteoppholdsarealet skal opparbeides som en hage med vandremuligheter, med blant annet busker og trær, gressplen og annen vegetasjon. Det skal etableres gangstier av naturgrus og/eller plass-støpt betong og sittemuligheter i hagen.

Den gamle trafostasjonen skal gjenoppbygges helt eller delvis som en del av utomhusanlegget.

Uteoppholdsareal på tak skal opparbeides som felles takhage for beboerne på sykehjemmet. Takhagen skal opparbeides med vegetasjon, vandremulighet, sitteplasser og mulighet for dyrking og matlagning.

I det nordre gårdsrommet skal det etableres adkomstområde for varelevering, avfallshåndtering, innkjøring til parkering og fortau. Gårdsrommet etableres med permeabelt hardt dekke.

Det kan bare etableres støttemurer for tilrettelegging av ut oppholdsarealer. innenfor planområdet, for å tilrettelegge av gangforbindelser og uteoppholdsarealer. Støttemurer kan være inntil 1 m høye.

2.7 Avkjørsler

Avkjørsler opparbeides som vist med piler på plankartet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr.2)

3.1 Veg og fortau

Veg og fortau skal være offentlig. Fortau skal opparbeides med bredde som vist i plankartet.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Bebyggelse Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner (Vålerengtunnelen) H190

Innenfor sone H190-3 (trasé for veitunnel) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5 Dokumentasjonskrav

5.1 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i overvannsplanutomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring, slik det er definert i Retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering, er ivaretatt for hele tiltaksområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal tas hensyn til. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

5.2 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan. Sertifisert trefaglig rådgiver skal utarbeide marksikringsplanen og følge arbeidene. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre trær som skal bevares og opprettholdes med rotsone.

Marksikringsplanen skal redegjøre for trær som skal felles innenfor planområdet.

5.3 Byggeplassen skal være fossilfri

Alle maskiner på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

6 Rekkefølgekrav

6.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonen, skal det foreligge uttalelse fra Statens Vegvesen Region øst med godkjenning av fundamenteringsmetode.

Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal valgt overvannsløsning som innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning være godkjent av Vann- og avløpsetaten.

Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal utomhusplanen og takplanen være godkjent.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal sprengningsplan og fjellskjæring som omfatter sikringssone (fjellskråning) mot H190 være godkjent av Bane NOR.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal marksikringsplan for det aktuelle tiltaket som omfatter trær og rotsone til trær som skal bevares foreligge.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal godkjente overvannsløsning være opparbeidet. Før første midlertidig brukstillatelse gis skal Utearealer på terreng og på tak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og takplan.

7 Beslutning om offentlig ettersyn

Plan- og bygningsetaten beslutter å legge følgende forslag ut til offentlig ettersyn:

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Etterstadgata 10, Vålerenga sykehjem. Planområdet omreguleres fra tomt for almennyttig formål (alders og sykehjem) til

- Helse- og omsorgsinstitusjon – sykehjem
- Forretning/Helse- og omsorgsinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, beverting).
- Kjøreveg
- Fortau

Planforslaget er fremmet av Kirkens bymisjon og vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, USIS-201602885 datert 10.11.2023.

Planforslaget er i strid med kommuneplanen når det gjelder håndteringen av støy.

Beslutning fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 og i samsvar med bystyrevedtaket 17.06.2009.

Trude Nohr Lillegaard - saksbehandler
Anne Christine Brattestå - fungerende 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 3 tertial 2024.

Vedlegg

Vedlegg i sak 201602885-57	
Nr	**Beskrivelse**
1	Planforslag til offentlig ettersyn - Etterstadgata 10 (Dette dokument)
2	Samledokument med forslagsstillers oppsummering av uttalelsene og forslagsstillers og PBEs kommentarer
3	Samledokument - forhåndsuttalelser
4	Møte med Vålerenga Vel
5	ROS-analyse
6	Plankart til offentlig ettersyn
7	Notat – Vurdering av Enga
8	Notat - Grunnforhold
9	Områdestabilitetsvurdering
10	Trafikk- og mobilitetsanalyse
11	Overvannshåndtering
12	Støyrapport
13	Overordnet vurdering av luftkvalitet - notat
14	Takhage
15	Arboristnotat
16	Landskapsplan
17	Vurdering av stråling fra kabler og nett

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250131
Vår referanse: 3767917/26546623
Bestilling: C3 2025-06-03 (6) 65

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21297	105	25.3.2004	FESTEKONT. M/NYOPPF. BYGN FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	237	50	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Peker.

FESTEKONTRAKT

TINGLYST
DAGBOKNR.: 21297
25 MAR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eindommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0301	Oslo	237	50		

Beskaffenhet

[X] 1. Bebygd [1] [ ] 2. Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?

[X] B Bolig-eindom [ ] F Fritids-eindom [ ] V Forretn./-Kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
971033533	Jernbaneverket	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
985225389	Vålen Borettslag	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 521.250,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
99	03.04.2002

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 21297 Tinglyst: 25.03.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES
OSLO DATO: 27/3-04
Kristina Ellevin

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato: 22/3-04 underskrift: x Olav Werner Kinz

Akelius Dokument 2002.1

G0995-1
S. 1 av 2

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	[X] Kartforretning/målebrev	Datert 13.10.2003	
	[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	[ ] Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	[X] Festeren har ikke innløsningsrett, en eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pansette festeretten. Pansettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, forut retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses)	Opprinnelig festekontrakt av 03.04.2002 mellom OBOS Nye Hjem AS og Jernbaneverket/NSB BA Eiendom gjelder som avtale mellom partene i tillegg til nærværende festekontrakt.		

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene

9. Underskrifter

Sted, dato: Oslo den 22/3-04

Bortfesters underskrift: x Olav Werner Ruud

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Jernbaneverket
OLAV WERNER RUUD

Sted, dato: Oslo, den 23/3-04

Festers underskrift: x Dagfinn Grønvik

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Vålen Borettslag
DAGFINN GRØNVIK

x Bjørg Asbjørnsen

BJØRG ASBJØRNSEN

Dato: | underskrift:

ETT KOPI BEKRE
DATO: 25/3-04

Returneres til:
Advokat Per Olav Johannsen
c/o OBOS
Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 Oslo

Megleroppgjør AS
Postboks 6666, St. Olavs Plass
0129 Oslo

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eindommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	Oslo	237	50		~~1~~ 2	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[ ] Nei [X] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjendt overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [X] Ja

Beskaffenhet
[X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn
[X] B Bolig-eindom [ ] F Fritids-eindom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [X] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

2. Kjøpesum

Kr. 191.065.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [X] 8 Annet

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag[3]

Kr. 0,- Skjøtet gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Bygningen ligger på festet grunn

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
935283280	OBOS Nye Hjem AS	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
985225389	Vålen Borettslag	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)

RETT KOPI BEKREFTES
OSLO DATO 25/3-04

Dato: underskrift:

Akelius Dokument 2002.1

G0598-1

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Oslo

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Martin Mæland

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

RETT KOPI
OSLO DATO: 25/3-04

Dato: 22/3-04 | underskrift:

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato
Oslo,

Hjemmelshavers underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jernbaneverket

Fødselsnr.(11 siffer)/Organisasjonsnr.(9 siffer)
971033533

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. Vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaver ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

OSLO DATO 27/3-04

Dato: 22/3-04	underskrift:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250131
Vår referanse: 3767916/26546618
Bestilling: C3 2025-06-03 (6) 66

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
67310	105	17.10.2003	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	237	2	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR.: 67310
16 OKT 2003
OSLO SKIFTERETT
GRUNNBOKSKRIVEREMBETE

Saksnr.:200210907

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 237 BNR. 2, 49 OG 50.

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 237 bnr. 50 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Biskop Jens Nilssøns gate over gnr. 237 bnr. 49 som vist med gul farge på kart på baksiden.

2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP M.V.:
   Gnr. 237 bnr. 49 og 50 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger og kabler for vann og avløp over eiendommen gnr. 237 bnr. 2. Gnr. 237 bnr. 49 og 50 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold av dette.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 237 bnr. 50 skal ha bruksrett til 80 biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget og på gjesteparkeringen på gnr. 237 bnr. 49. Det er dispensert fra reguleringsplanens krav til parkering i byggesak. Oslo kommunes parkeringsnorm legges til grunn for parkeringsdekning. Parkeringsdekningen skal være henholdsvis 1.0, 0.9, og 0.7 plasser per leilighet for 4-roms, 3-roms og 1-2-roms.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
237	2, 49 og 50.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Jernbaneverket
Region Øst

Underskrifter:

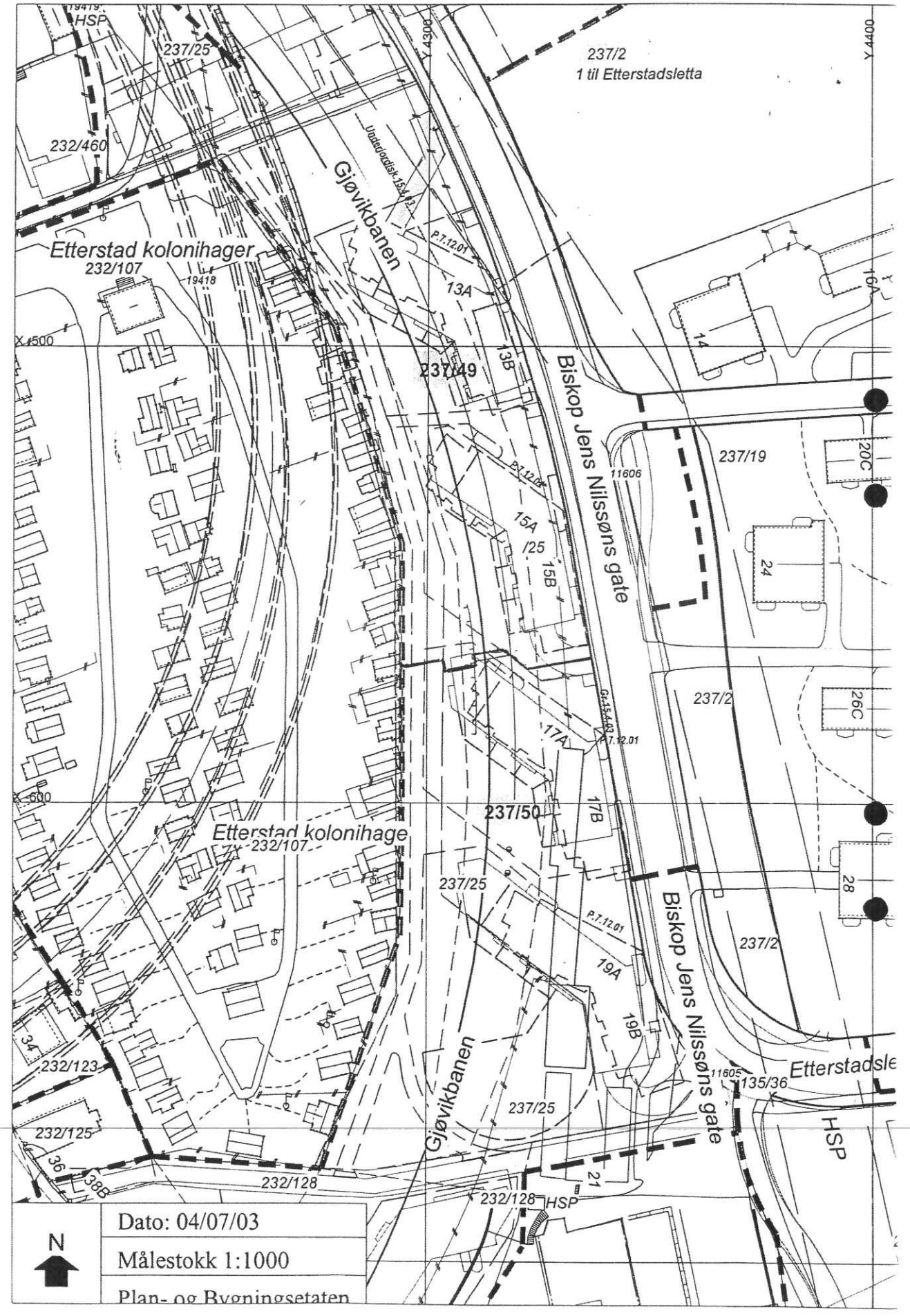
For eiend. 237/49 og 50: Oslo 14/8-03 [signature] 971 033 533

Sted | Dato | Jernbaneverket Hjemmelshaver | Org.nr.

Doknr: 67310 Tinglyst: 17.10.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

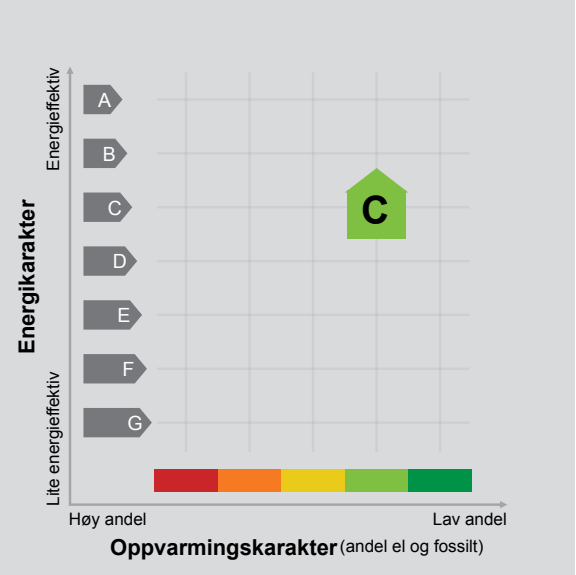
For eiend. 237/2: Oslo 1/10-03 [signature] 971

Sted | Dato | Oslo kommune Hjemmelshaver | Org.nr.


237/25
237/2
1 til Etterstadsletta
232/460
Gjøvikbanen
Etterstad kolonihager
232/107
19418
13A
13B
237/49
Biskop Jens Nilssøns gate
237/19
11606
20C
16A
14
24
15A
15B
/25
237/2
26C
17A
17B
237/50
Etterstad kolonihage
232/107
237/25
28
19A
19B
34
232/123
232/125
36
38B
232/128
237/25
11605
135/36
Etterstadsle
HSP
21
N
Dato: 04/07/03
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsetaten

ENERGIATTEST

Adresse	Biskop Jens Nilssøns gate 19B
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81741948
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-129799
Dato	03.06.2025
Innmeldt av	Undervisningslisens



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	2004
Bygningsmateriale:	
BRA:	86
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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Biskop Jens Nilssøns gate 19B	81741948	H0503	0	0	176

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2004

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	14 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	206 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 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	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	200,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
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	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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)	Fjernvarme
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	0,29
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,71
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

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	26.6.2024

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	Undervisningslisens

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	24,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	104,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 942 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	115,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 489 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	115,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 942 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	4 395 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 547 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 942 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	40,8 %

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:
Biskop Jens Nilssøns gate 19B, 0659 Oslo
Gnr. 237, Bnr. 50, andelsnr. 176 i VÅLEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250131

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.
