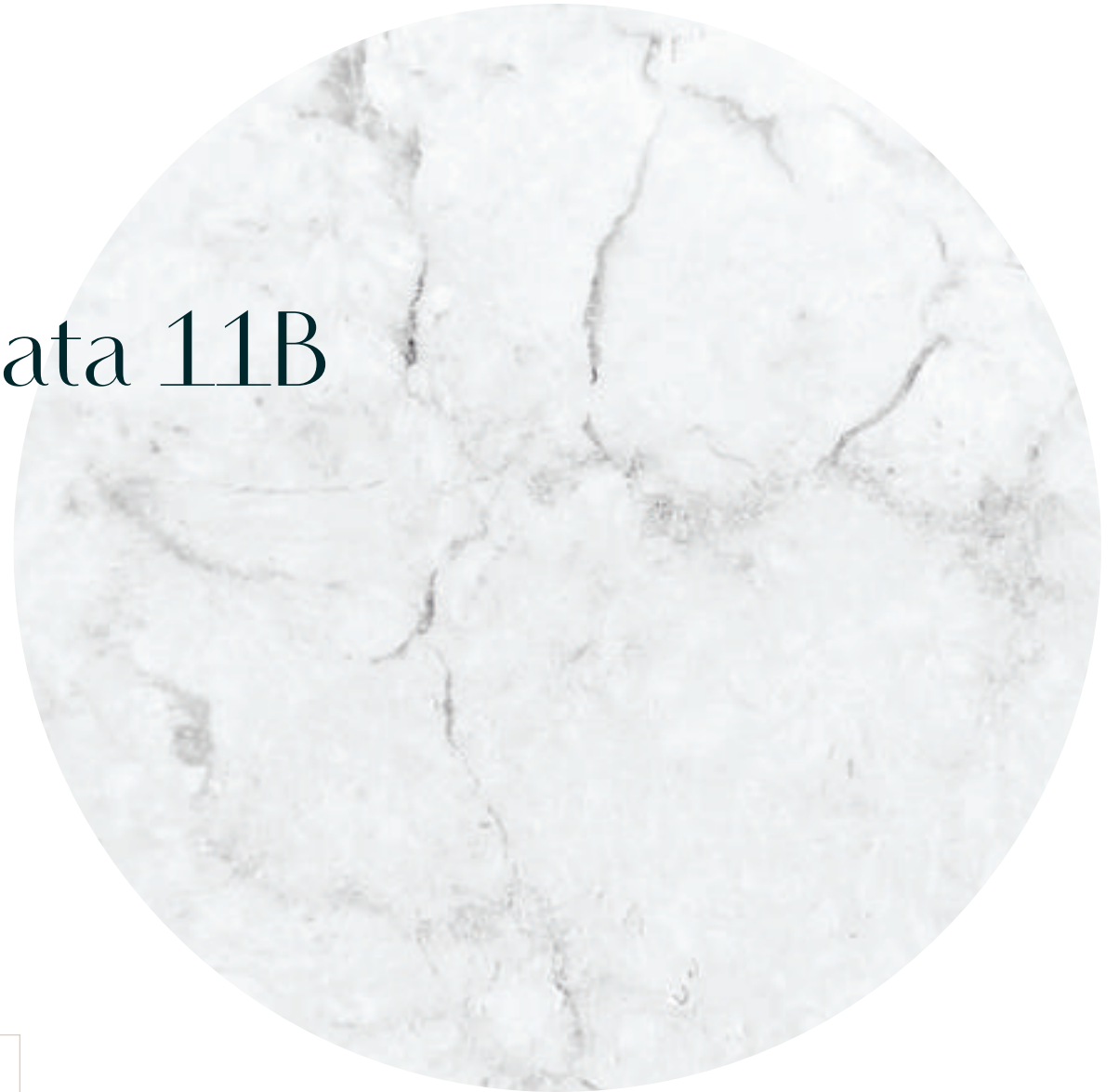


Etterstadgata 11B



Velkommen til

Etterstadgata 11B



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Utsiktsleilighet på idylliske Vålerenga

Lys 2/3-romsleilighet med sydvestvendt balkong| Rålekkert bad (2023)| Fyring og v.vann ink| Mulighet for ekstra soverom

Prisantydning	4 800 000,-
Fellesgjeld	70 335,-
Omkostninger	123 100,-
Totalpris	4 993 435,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 806,-
BRA-i	44 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1937

Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Caroline Ephraim har gleden av å presentere Etterstadgata 11B! Velkommen til en lys og superkoselig utsiktsleilighet beliggende blant sjarmerende trehusbebyggelse på Vålerenga. Leiligheten har en solrik balkong med ettermiddag- og kveldssol, samt vidstrakt utsikt mot Oslofjorden. Videre byr leiligheten på en gjennomgående planløsning, store vindusflater og luftige rom.

Her bor du tilbaketrukket og sentrumsnært, med gode kollektivforbindelser.

Kvaliteter:

- Utsikt mot Bjørvika, Oslofjorden og sjarmfull trehusbebyggelse
- Mulighet for ekstra soverom
- Gjennomgående 2-roms med separat kjøkken
- Skjermet beliggenhet
- Sydvestvendt balkong
- Smakfullt bad totalrenovert i 2023
- Fyring, v.vann og internett inkludert
- Veldrevet sameie
- Disponerer to boder
- Kort vei til T-bane og buss

Arealer og innhold

BRA-i:	44 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	49 kvm
TBA:	3 kvm

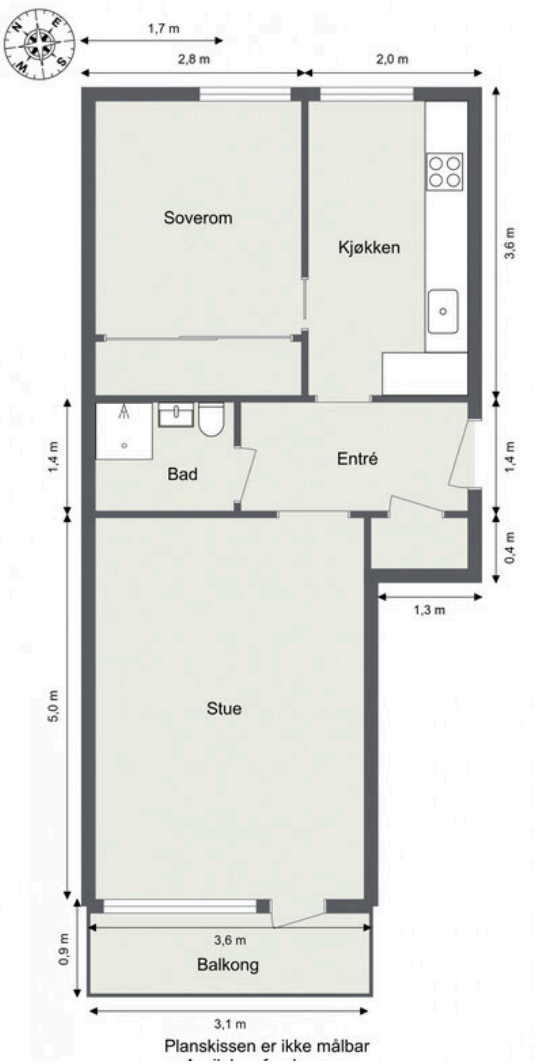
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 3 kvm. Sydvestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Etterstadgata 11B
Hovedetasje (gulvareal)



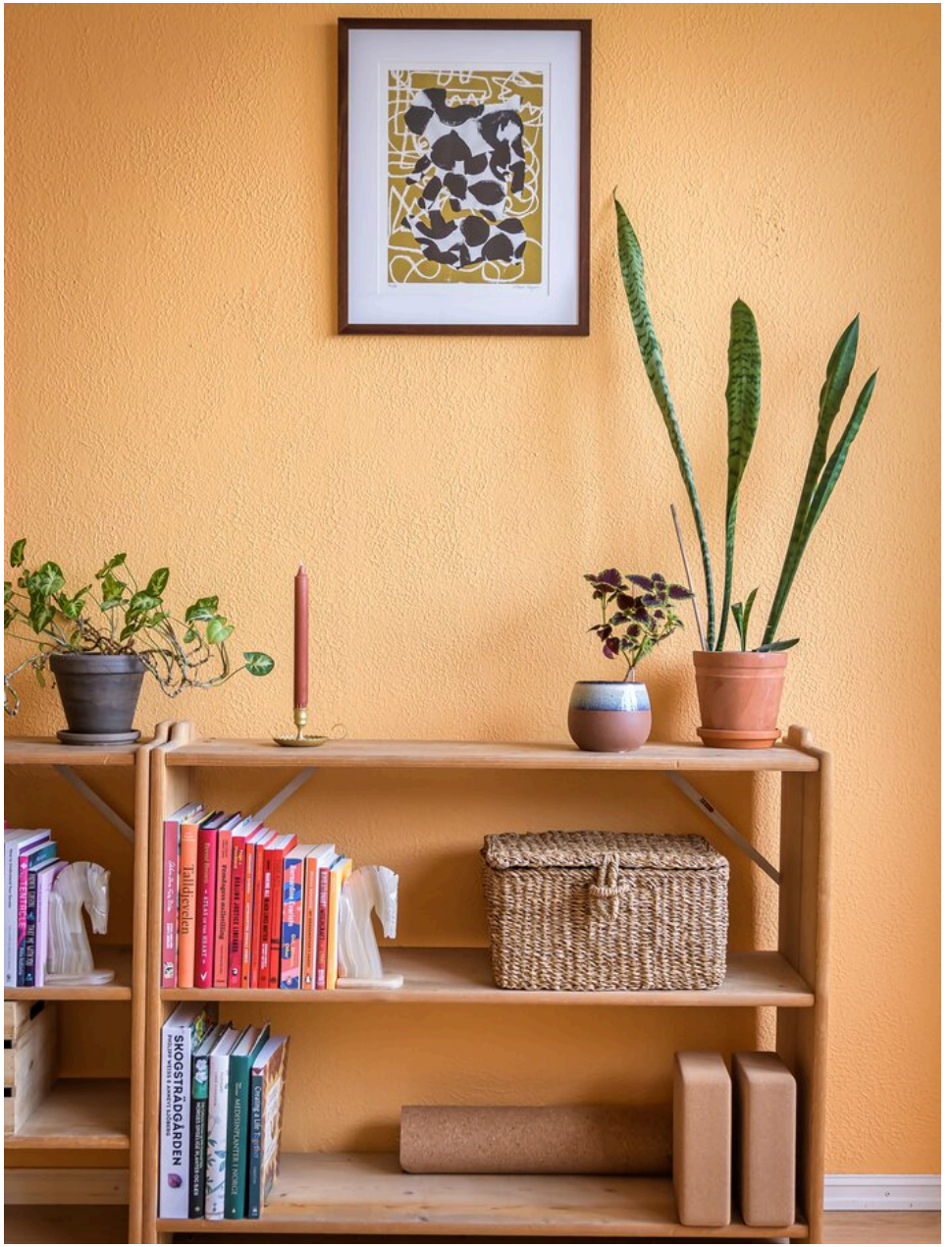
Forklaring av bilde/rommet

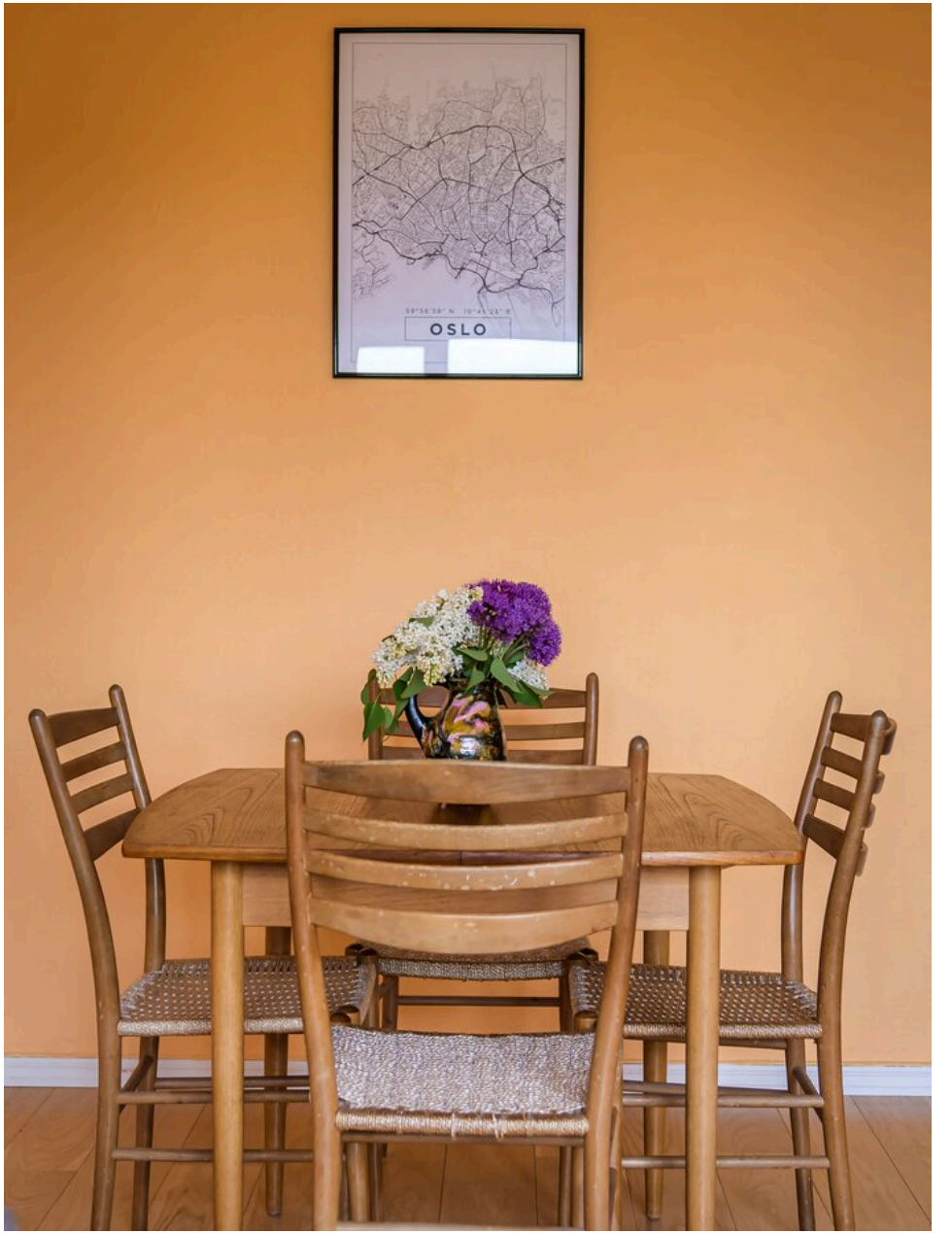

RETOUR
A LA NORMALE...








SKOGSTRÄDGÅRDEN


OSLO


OSLO
OSLO


RETOUR
A LA NORMALE...


RETOUR
A LA NORMALE...

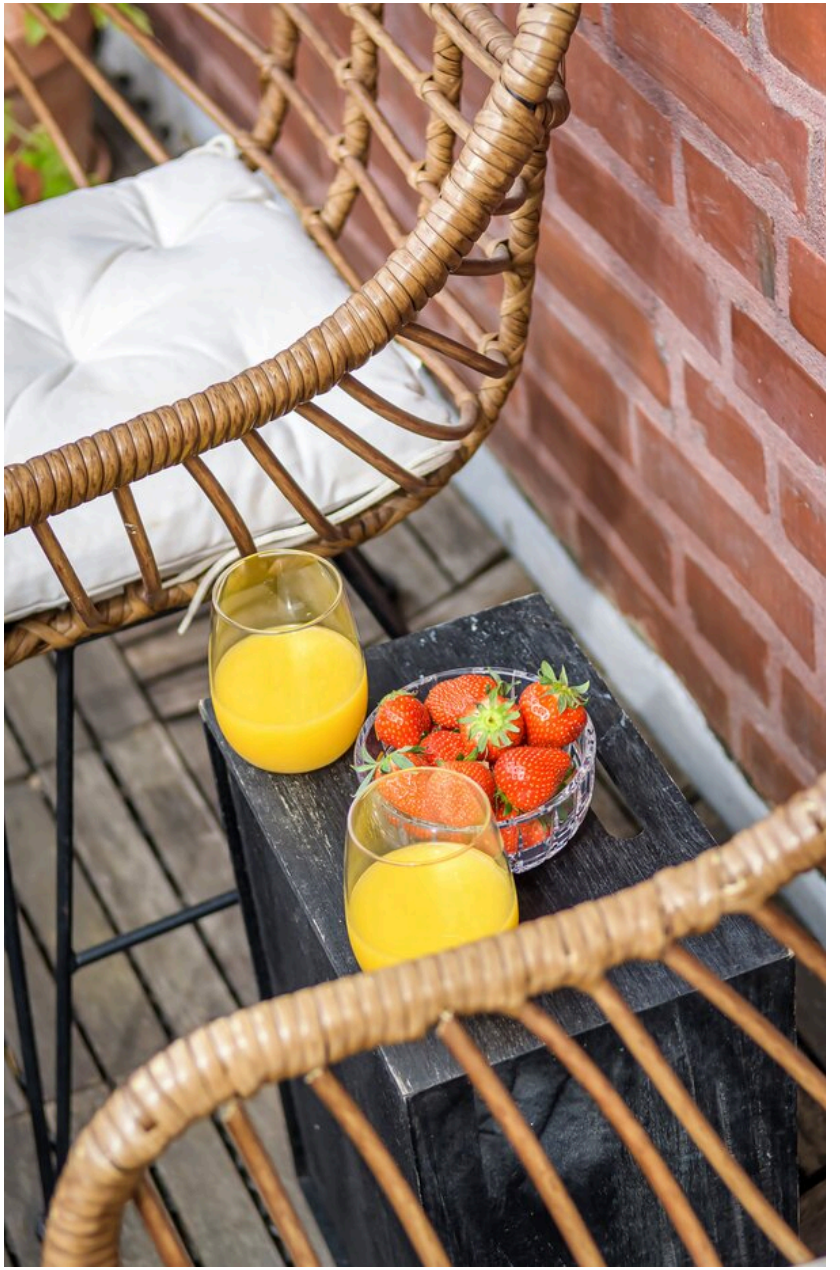








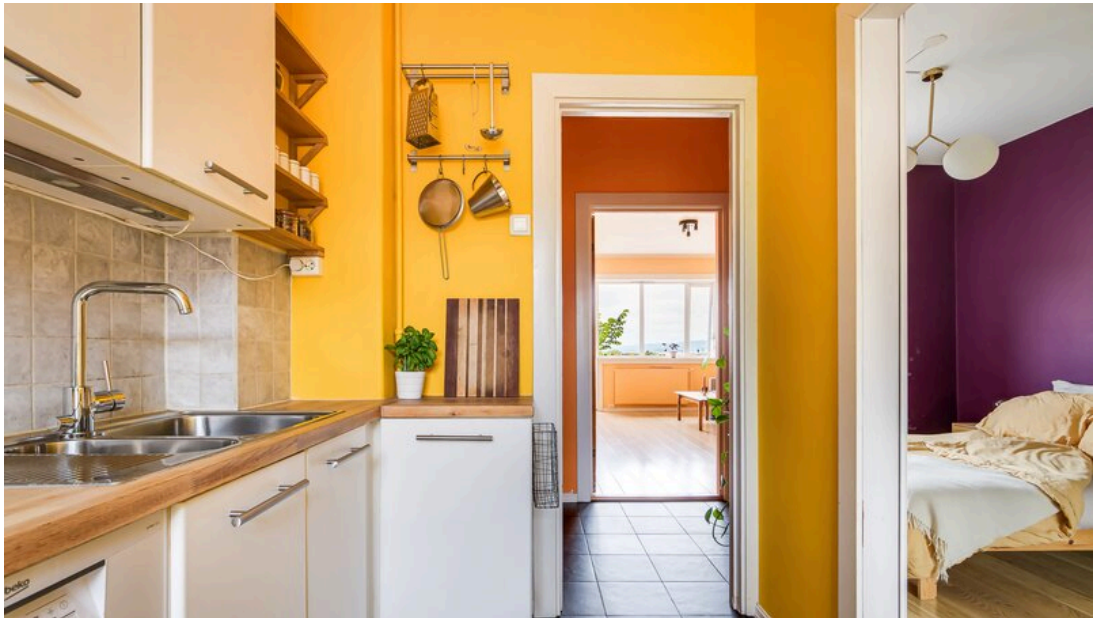








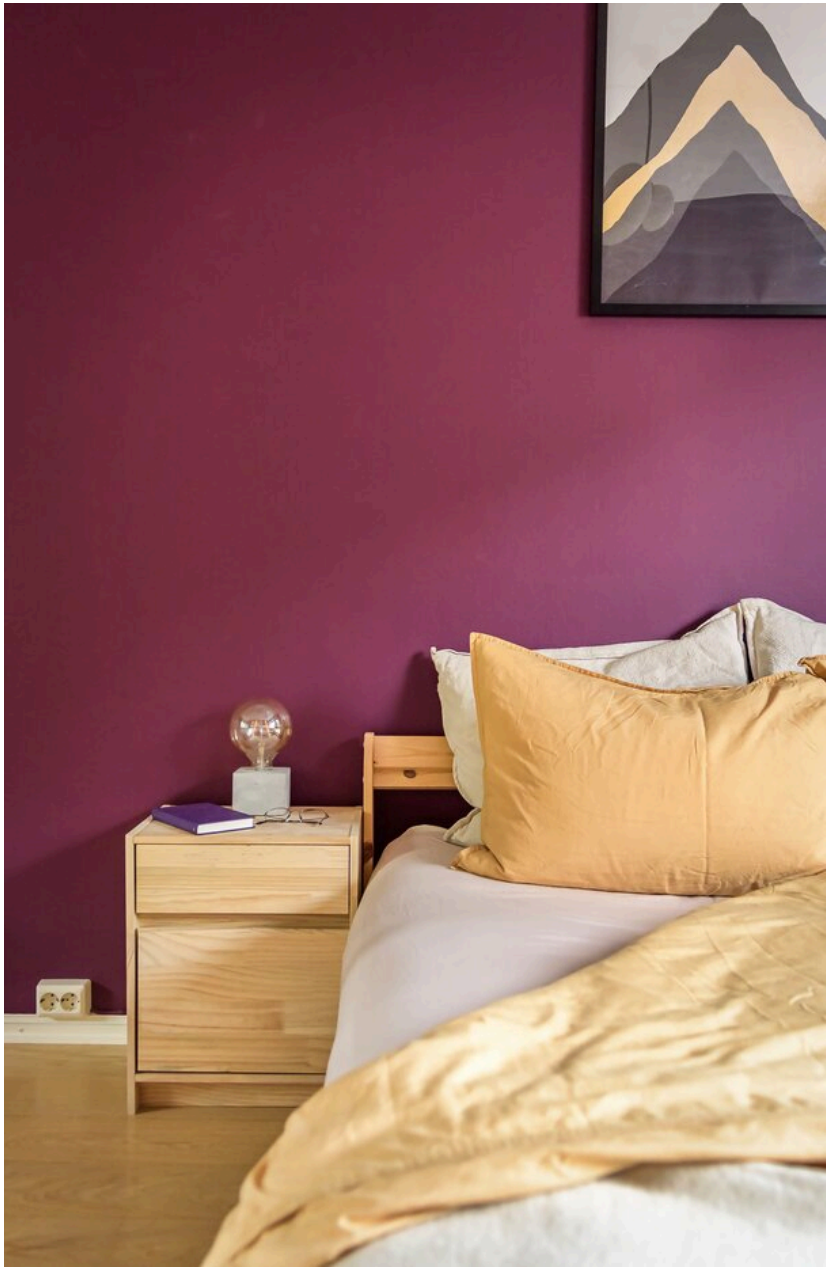




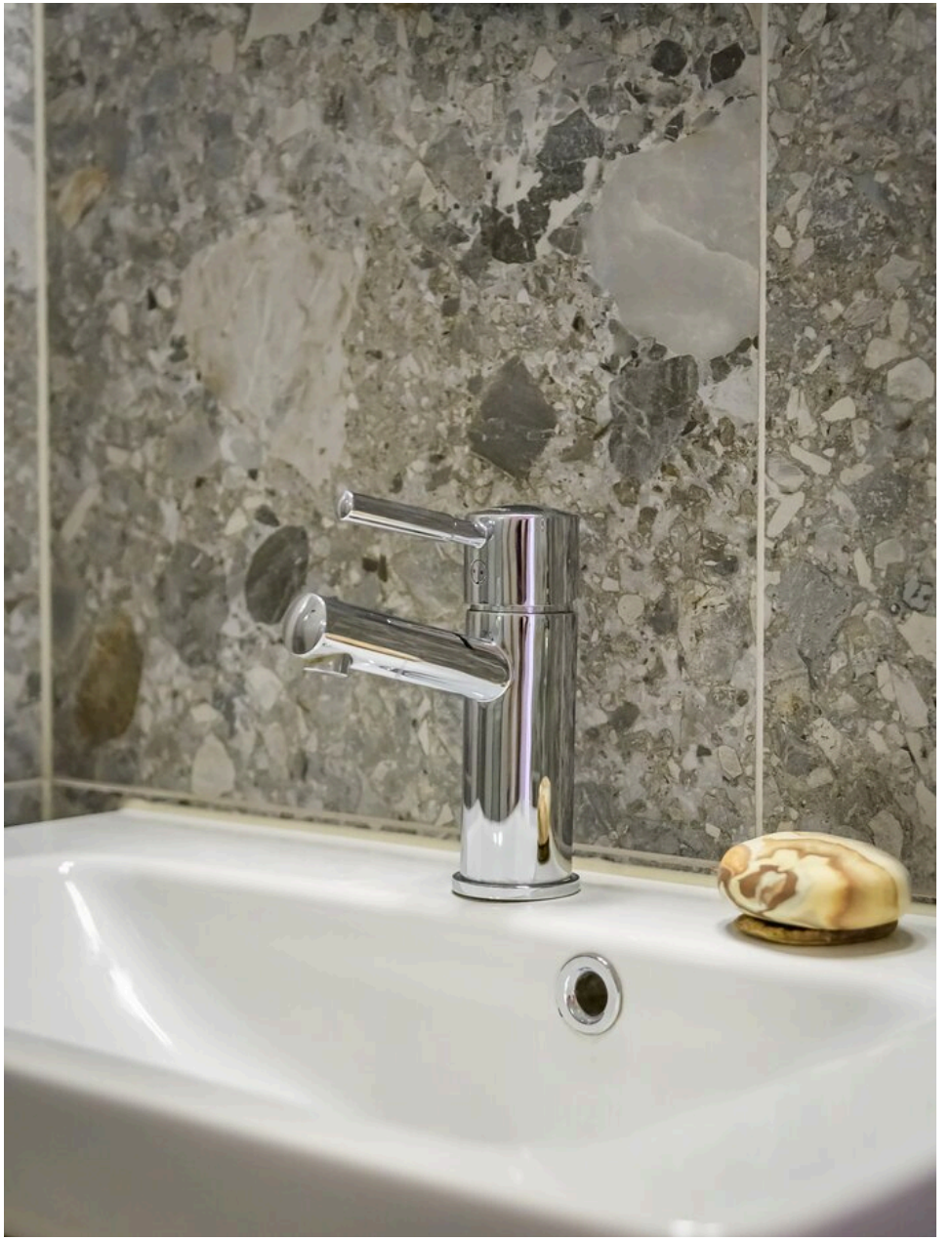


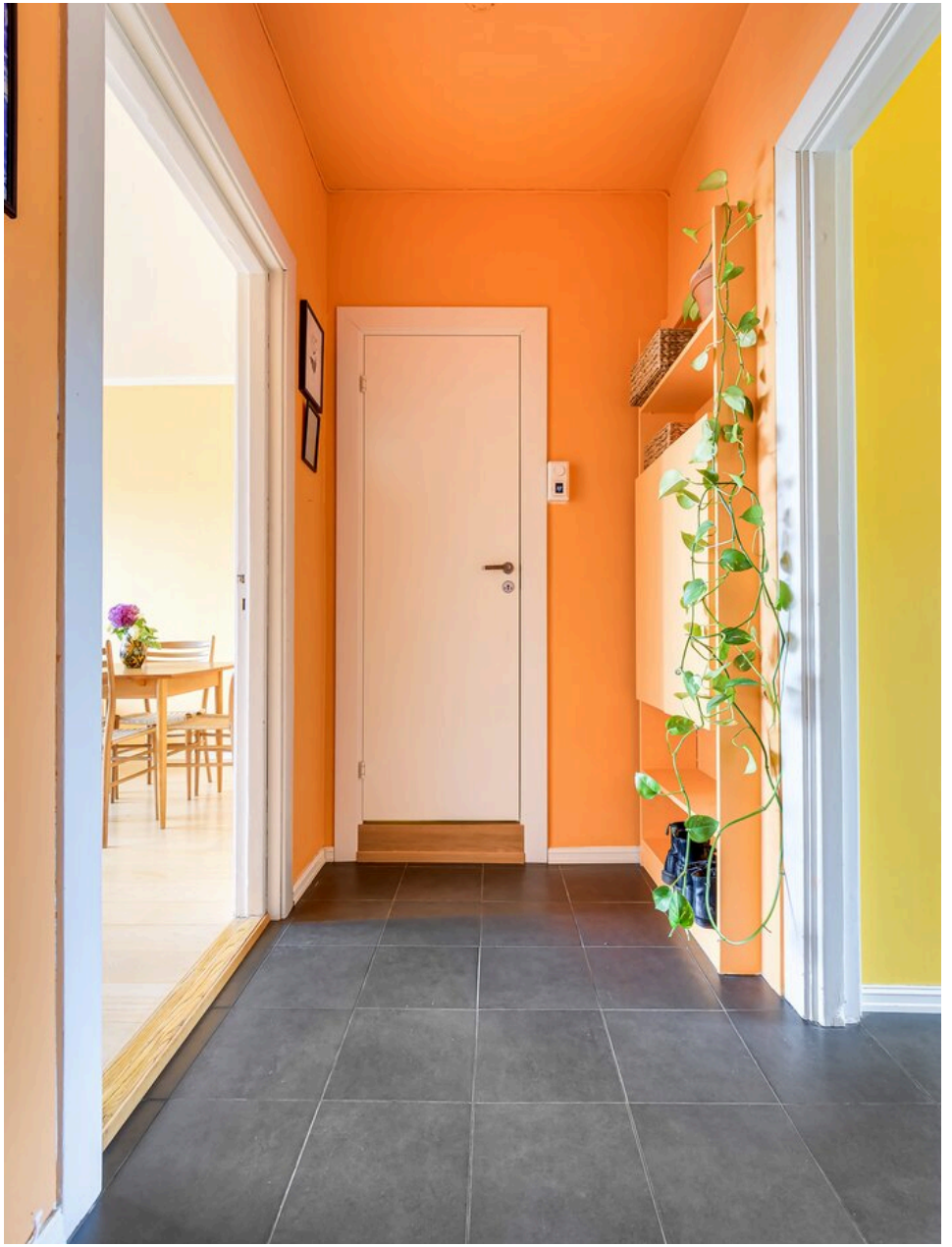




























Etterstadgata 11B

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	**4 min**
120 elever, 10 klasser	0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	**4 min**
499 elever, 26 klasser	0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.)	**11 min**
495 elever, 21 klasser	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**7 min**
616 elever, 46 klasser	0.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**13 min**
386 elever, 27 klasser	1.1 km
Etterstad videregående skole	**5 min**
588 elever, 41 klasser	0.4 km
Hartvig Nissens skole	**13 min**
630 elever	1.1 km

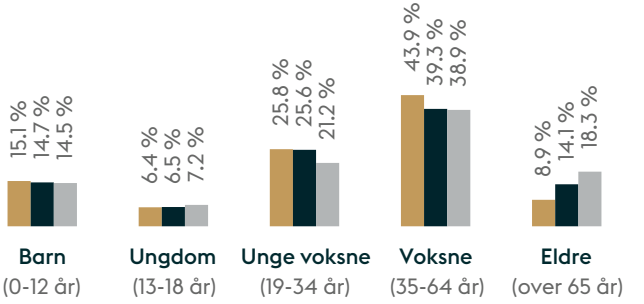
Offentlig transport

Etterstadgata	**2 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.1 km
Ensjø	**9 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km
Middelalderparken	**20 min**
Linje 13, 19	1.7 km
Tøyen stasjon	**22 min**
Linje RE30, R31	1.8 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.2 km

Barnehager

Etterstadgata barnehage (1-5 å...	**1 min**
27 barn	0.1 km
Fridtjovsgate barnehage (1-5 å...	**3 min**
50 barn	0.2 km
Internasjonal kulturbhg Enebak...	**3 min**
27 barn	0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vålerenga	2 208	1 096
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	3 min
Jordal ballbane og skatepark	7 min
SATS Kampen	5 min
Mudo Gym Etterstad	6 min

«Bynært samtidig landsbyaktig. Godt bomiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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


#T Ensjø
Retning sentrum Direction city centre
BLI EN
ENSJØ
SJEKK ALLE BOL
ENSJO-TORG.NO
SPAR

Informasjon

Etterstadgata 11B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0134/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Etterstadgata 11B, 0658 OSLO
Gnr 232, bnr 100, snr 32 i Oslo kommune

Selger
Bergitte Lowzow

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
70 335,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 870 335,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 993 435,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 006 135,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 44 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 3 kvm. Sydvestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i kjeller ca. 2 kvm og på loft ca. 3 kvm (målbart areal ihht. NS3940:2023) er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten loft- og kjellerbod.

Standard

ENTRÉ
Vel inne møter du en hyggelig og innbydende entré som gir et fint førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra deg yttertøy og sko. Fra entréen er det tilgang til en praktisk bod.

STUE
Lyst og romslig stue med utgang til en herlig balkong på ca. 3 kvm. Balkongen har plass til et hyggelig kafésett og vender mot sørvest. Her kan du nyte utsikten over byens tak og Oslofjorden! Stuen har en god planløsning som gjør det enkelt å innrede. Det er plass til sofagruppe, tv-møbler og spisebord. De store vindusflatene slipper inn godt med naturlig lys. Takhøyden er målt til 2,67 meter.

KJØKKEN
Leiligheten har separat kjøkken med plass til spisebord. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alle hvitevarer utenom kjøleskap medfølger.

BAD
Meget smakfullt bad pusset opp i 2023. Badet har tidsriktige og fine fliser på vegg og gulv. Det er med varmekabler i gulvet, og slett himling. Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og vegghengt toalett. Badet har forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist. Membran er synlig i sluket. Det er 2 plastsluk med mulighet for rengjøring. Rommet har naturlig avtrekk, med tilluft under døren. Det er montert vaskemaskin i tilstøtende soverom.

SOVEROM
Romslig og behagelig soverom med flere innredningsmuligheter. Soverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord, skrivepult og garderobeskap. Medfølgende garderobeskap gir godt med skap- og oppbevaringsplass. Rommet har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Det er opplegg for vaskemaskin

i skapet. Taklampe medfølger ikke.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Evensens Bad og Snekkerservice AS har totalrenovert våtrom i perioden 21. mars til 12. mai 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over. Det finnes dokumentasjon og bilder på boligmappa.no.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3Elektro AS Elektrisk i forbindelse med rehabilitering av bad, opplegg for ny kurs til oppvaskmaskin, opplegg for ny lampemontering på soverom og dimmer på speilbelysning på bad. Den siste er uten garanti fordi jeg ønsket dimmer på et produkt med integrert stikkontakt. Den har fungert helt fint hittil.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet at rørene ble oppgradert eller fornyet i regi av sameiet kort tid før jeg kjøpte.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent, men siden bygget er så gammelt så har det nok vært endringer siden byggeår.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Sameiet hadde et firma inne i 2024 som renset ventilasjonskanaler.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Alle vegger er malt. Tak i soverom, og gang er malt. Dette er malt i 2022 og 2023. Vinduskarmer på balkong og balkongdør er malt i 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: En sprekk (utenfor våtsonen) som Evensen bad og snekkerservice har utbedret som reklamasjon. Meg bekjent er det ingen sprekker eller feil på badet nå.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke ildsted i leiligheten.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Balkongene må rehabiliteres. Styret i sameiet holder på å hente inn pristilbud på både rehabilitering, bygging av ny balkong i samme størrelse og bygging av ny balkong som er 30 cm dypere.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Dimmefunksjonen på bryteren i stuen fungerer ikke. Den fungerer som av og på.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til noe spesifikt, men antar det finnes siden det er et gammelt bygg.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var sølvkre/skjeggkre her før. Etter jeg totalrenoverte badet har jeg ikke sett noen. I forbindelse med rydding i boden oppdaget jeg spor/tegn etter det som kan være møll bodområdet i kjelleren. Usikker på hva det kan være, styret er informert om observasjonen

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt til 44 kvm i tilstandsrapport fra 2022. Her står det også at bod i kjeller er ca. 2 m2 og bod på loft med skråtak er ca. 6 m2.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Vålerenga bo og kultursenter på andre siden av gaten var foreslått revet og bygget nytt med to ekstra etasjer. Jeg vet ikke om dette ble godkjent eller hvor det er i prosessen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Rehabilitering eller bygging av nye balkonger.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Gulvet i stuen og på soverom har flere merker og skader. Speilet på skyvedørsgarderoben på soverommet har noen
sprekker.

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og

selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Betonggulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1997 og en eldre brann- og lydklassifisert entrédør merket B30 35db.

Sydvestvendt balkong ca. 3 kvm med utgang fra stuen. Betonggulv dekket med fliser av tre. Rekkverk av stål og hvite plater. Balkongen har en del slitasje og elde i overflater. Eier opplyser at det arbeides med planer for fornyelse av balkonger i sameiet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
Det er stedvis slitasje i karmer og pakninger på vinduene.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke umiddelbare behov for tiltak men enkelte av vinduene kan ha behov for justering.

Utvendig > Dører:
Dørene er noe slitt i karmer og pakninger. Balkongdøren har treg låsemekanisme.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke umiddelbare behov for utbedrende tiltak. Låsemekanisme bør forsøkes smurt opp.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Overflater:
Leiligheten har noe slitasje og eldre overflater.
Konsekvens/tiltak:
Ny eier må vurdere behov for oppussing/modernisering.

Innvendig > Innvendige dører:
Dørene har noe slitasje i overflater, gjelder hovedsakelig stuedøren.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke umiddelbare behov for tiltak.

Våtrom > 4.etasje > Bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det må evt. avklares med sameiet.

Innbo og løsøre

- Hvitevarer utenom kjøleskap følger med (oppvaskmaskin, vaskemaskin og komfyr)

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

- Hvitevarer utenom kjøleskap følger med (oppvaskmaskin, vaskemaskin og komfyr)
- Taklampen på soverom følger ikke med

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren varme i radiatorer.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler/vinduer og avtrekk fra kjøkken. Vurderes tilfredsstillende etter byggeår. Eier opplyser at ventilasjonskanaler ble renset i 2024 i regi av sameiet.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber/stålrør.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten. Ifølge tidligere salgsoppgave er det utført rørfornying i bygget i regi av sameiet i 2021.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 806,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, honorarer, felles bygningsforsikring, m.m.

Herav:

Felleskostnader: kr 3 554,-
Oppvarming: 1 252,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 072 014,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 288 056,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

OBOS Open Net.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Etterstadgata 11, orgnr. 980413780

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Etterstadgata 11 med gnr. 232, bnr. 100 i Oslo kommune. Sameiet er et kombinert sameie, som består av 44 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av: bod i kjeller og bod på loft. Gjøres oppmerksom på at brannbalkonger er i seksjoneringen ikke tinglyst som tilleggsdel til seksjonen, og er i utgangspunktet fellesareal. I dagens løsning er balkongene avdelt.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Planlagt vedlikehold / arbeider i sameiet:
Forslag vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2025:
Styret henter inn tilbud på rehabilitering av balkonger i 3.-5. etg. De presenterer tre forslag på nytt årsmøte:
a)rehabilitering og kostnader knyttet til dette
b) bygge nye balkonger i eksisterende dimensjoner og kostnader knyttet til dette
c) bygge nye balkonger, hvor noen får dypere dimensjoner, hvor forskjellen i kostnad fordeles mellom de som får dypere balkonger.

Tidligere større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2023: Byttet lysrør i kjeller og på loft i alle oppganger
2022: Byttet dører hovedinngang
2022: Byttet branndører og varslingsanlegg
2021: Installert brannalarm
2021: Rehabilitering av rør
2019: Byttet postkasser og calling anlegg

2017 - 2017: Sikkerhetsmeislet og midlertidig reparer
2015 - 2016: rehabilitering av yttervegg
2012 - 2013: bytte av vinduer
2011: Nye inngangsdører
2010: 4 nye branndører
2009: Asbestsanering, sentralvarme, branntilt.
2008: Fjernvarme innstallert.
2002: Elektrisk anlegg og kabel-tv.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 70 335,- pr. 07.05.2025

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207900427
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo: kr 2 813 275,-
Innfrielsesdato: 28.02.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 50 425,-

Budsjettet for 2024 egger til grunn et overskudd på kr. 2 400,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Grilling er ikke tillatt på balkongene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i sameiet. Det følger av husordensreglene at alle seksjonseiere plikter å møte på dugnaden såfremt åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet. Sameiere som ikke stiller til dugnad eller får leietaker til å møte vil bli belastet kr. 1000,- i etterkant.

Dyrehold

Det følger av husordensreglene at dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Beboere som har dyr eller ønsker å anskaffe seg hund forplikter seg til å følge nedenstående bestemmelser (se vedlagt husordensregler) og underskrive en “Erklæring om dyrehold”.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 74636756

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 745 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vålerenga er en bydel med småbyidyll og koselig atmosfære. I det som er beskrevet som en "landsby i byen" er det helt naturlig å slå av en prat -også med andre enn de nærmeste naboene. Vålerengafolk bryr seg om hverandre og om bydelen som helhet. En aktiv velforening bidrar til å knytte folk sammen og tar vare på og formidler den spennende historien om bydelen. Vålerengaparken er like ved og er et naturlig sted å nyte solen på sommerstid. Her ligger også Vålerenga kirke, som ikke bare er en ordinær kirke, men et forsamlingshus med mange aktiviteter gjennom året. Til sammen blir dette et område med mye sjel samtidig som det har en sentral og stille beliggenhet som passer for de fleste.

Området er særdeles barnevennlig med kort vei til alle ønskelige fasiliteter som offentlig kommunikasjon, skoler, flere barnehager, butikker, restauranter og trivelige kafeer. Kjente restauranter- og kafeer som kan nevnes fra nærområdet på Vålerenga er Smia, Kampen Bistro, Javelin Kafé og Vålerenga Vertshus. Alle stedene har kvaliteter som gjenspeiler Vålerenga: sjarm og godt miljø.

Flotte tur- og rekreasjonsområder som Vålerengaparken, Middelalderparken og Kampenparken finner man i nærområdet. Alnaelva har en idyllisk tursti langs elvebredden mot sentrum eller mot Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter både sommer og vinter. For den aktive har man et godt utvalg med Sats/Elexia treningssenter, Jordal Idrettspark, fotballbaner og Tøyenbadet med både utendørs og innendørs svømmebasseng i gangavstand.

Fra Etterstadgata 11 spaserer man lett til alle byens fasiliteter. Det er kun få minutters gange til bussholdeplass i Strømsveien med bussruter i alle byens retninger! Her kan du også hoppe på de grønne bussene, som fører deg til for eksempel Ikea på Furuset eller Lørerenskog og Lillestrøm. Gode reisemuligheter med buss nr. 20 og 37, samt T-bane fra Ensjø eller Tøyen T-banestasjon. Gangavstand til matbutikker som Kiwi, Rimi og Rema 1000. Bydel Gamle Oslo har hatt en meget positiv utvikling de siste årene med blant annet nye bolig- og byprosjekter som Kværnerbyen i Lodalen, Ensjø og utviklingen av Bjørvika og Fjordbyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1943. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig iht. S-3008. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 201602885. Saken gjelder ETTERSTADGATA 10. GNR. 232 BNR. 99 M.FL.
SKBO ønsker å bygge nytt sykehjem på Vålerenga. Sakstype: Detaljregulering. Planforslag til offentlig ettersyn.

Saksnr: 202002020. Saken gjelder Østerdalsgata 1 A-L. Sakstype: Detaljregulering. Planforslag til offentlig ettersyn.

Pågående byggesaker i området:
Etterstadgata 11 - Riving og oppføring av balkonger. Saksnummer: 202456642. Rammetillatelse. Endret tillatelse.

Etterstadgata 16 B - Oppføring av bolig. Saksnummer: 202119541. Tillatelse til tiltak.

Danmarks gate 56 - Påbygg med takoppløft. Saksnummer: 201512010.

Danmarks gate 56 - Fasadeendring og endring av planløsning. Saksnummer: 202461174.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/232/100/32:
11.07.1939 - Dokumentnr: 404928 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2025 - Dokumentnr: 497108 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.11.1983 - Dokumentnr: 511735 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/2240
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 46 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 48 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke uten trykket salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -16 900,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 108,-

Samlet skal selger betale kr. 131 798,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2025

Ansvarlig megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Etterstadgata 11B

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Etterstadgata 11 B, 0658 OSLO

OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 100, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 03.05.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1597 **Referansenummer:** HJ5841

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig

Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtakst@gmail.com
454 78 876

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Etterstadgata 11 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

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

Selveierleilighet i høyblokk oppført i betongkonstruksjoner. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Saltak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein. Leiligheten holder god standard med bl.a. bad fra 2023 med varmekabler, opplegg for vaskemaskin i soverommet. Parkett fra 2016 og fliser på gulv i oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvestvendt balkong. Kjøkkenløsning fra 2007 med glatte fronter, heltre benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Leiligheten har enkelte avvik som vi har gitt TG2 som en eventuell kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1997 og en eldre brann- og lydklassifisert entrédør merket B30 35db.
Sydvestvendt balkong ca. 3 m2 med utgang fra stuen. Betonggulv dekket med fliser av tre. Rekkverk av stål og hvite plater. Balkongen har en del slitasje og elde i overflater. Eier opplyser at det arbeides med planer for fornyelse av balkonger i sameiet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett fra 2016, fliser i entrè og kjøkken. Veggene har malte flater og strietapet. Innvendige tak har malt betong.
Betonggulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Stue: 13 mm. høydeforskjell registert.
Kjøkken: Ingen unormal skjevhet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen slette dører i tre/malt.

VÅTROM Gå til side

Bad
Pent bad fra 2023 med fliser på vegg og gulv, slett himling.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og vegghengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist minst 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er 2 plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er naturlig avtrekk, tilluft under døren.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist. Ca. 40 mm. i dusj og 11 mm. til hjelpesluket.
Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membranen er synlig i sluk og inspeksjonsluke. Membranen er dokumentert av utførende foretak fra 2023.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er montert vaskemaskin i tilstøtende soverom. Denne er sikret med egen vannstoppsensor med ventil på vanntilførsel.
Det er naturlig ventilering, tilluft under døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber/stålrør. Det er besiktiget rørskap på badet. Tilstandsgrad baseres på at en større del av røranlegget er skiftet i 2023 og trolig noe 2007 ifm. nytt kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at leiligheten fortsatt har noe rør av eldre dato og det må derfor forventes at det kan bli nødvendig med utbedringer på eldre røranlegg.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten. Ifølge tidligere salgsoppgave er det utført rørfornying i bygget i regi av sameiet i 2021.
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler/vinduer og avtrekk fra kjøkken. Vurderes tilfredsstillende etter byggeår.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

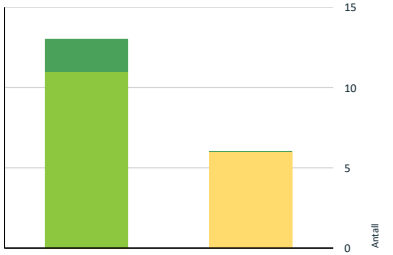
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis slitasje i karmer og pakninger på vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke umiddelbare behov for tiltak men enkelte av vinduene kan ha behov for justering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1997 og en eldre brann- og lydklassifisert entrédør merket B30 35db.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene er noe slitt i karmer og pakninger. Balkongdøren har treg låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke umiddelbare behov for utbedrende tiltak. Låsemekanisme bør forsøkes smurt opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong ca. 3 m2 med utgang fra stuen. Betongguly dekket med fliser av tre. Rekkverk av stål og hvite plater. Balkongen har en del slitasje og elde i overflater. Eier opplyser at det arbeides med planer for fornyelse av balkonger i sameiet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etterstadgata 11 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

Tilstandsrapport





INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett fra 2016, fliser i entrè og kjøkken. Veggene har malte flater og strietapet. Innvendige tak har malt betong.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leiligheten har noe slitasje og eldre overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier må vurdere behov for oppussing/modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongguly som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Stue: 13 mm. høydeforskjell registert. Kjøkken: Ingen unormal skjevhet.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Innvendig har boligen slette dører i tre/malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har noe slitasje i overflater, gjelder hovedsakelig stuedøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke umiddelbare behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Pent bad fra 2023 med fliser på vegg og gulv, slett himling.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og vegghengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist minst 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er 2 plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er naturlig avtrekk, tilluft under døren.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist. Ca. 40 mm. i dusj og 11 mm. til hjelpesluket.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membranen er synlig i sluk og inspeksjonsluke. Membranen er dokumentert av utførende foretak fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er montert vaskemaskin i tilstøtende soverom. Denne er sikret med egen vannstoppsensor med ventil på vanntilførsel.





4.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, tilluft under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det må evt. avklares med sameiet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etterstadgata 11 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong.

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

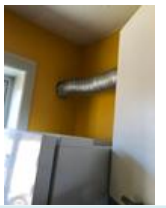


4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber/stålrør. Det er besiktiget rørskap på badet. Tilstandsgrad baseres på at en større del av røranlegget er skiftet i 2023 og trolig noe 2007 ifm. nytt kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at leiligheten fortsatt har noe rør av eldre dato og det må derfor forventes at det kan bli nødvendig med utbedringer på eldre røranlegg.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten. Ifølge tidligere salgsoppgave er det utført rørfornying i bygget i regi av sameiet i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler/vinduer og avtrekk fra kjøkken. Vurderes tilfredsstillende etter byggeår. Eier opplyser at ventilasjonskanaler ble renset i 2024 i regi av sameiet.

Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra 2023 vedrørende renovering av bad. Ingenting utover dette.
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. 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

Generell kommentar

Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er under fem år. Anbefaler derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.

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.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

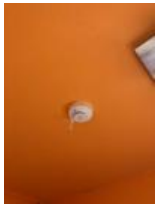
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Etterstadgata 11 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

Tilstandsrapport





Etterstadgata 11 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

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

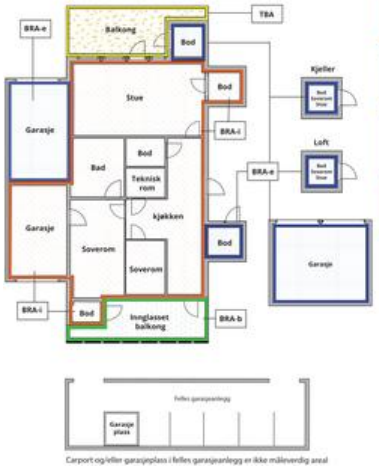
Hva er måleverdig areal?

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.

Etterstadgata 11 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.etasje	44	5		49	3
SUM	**44**	**5**			**3**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue	Bod kjeller	

Kommentar

Bod i kjeller ca. 2 m2 og på loft ca. 3 m2 (målbart areal ihht. NS3940:2023) er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Sydvestvendt balkong er angitt som TBA.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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: Ifølge eier: Renovert bad 2023, utført av foretak.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i stuen: 2,67 m.

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)
Boligbygg med flere boenheter	44	5

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.5.2025	Joakim Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	100		32	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Etterstadgata 11 B

Hjemmelshaver
Lowzow Edel Bergitte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i etablert boligområde på hyggelige Vålerenga. Sentralt og meget attraktivt beliggende i trafikkstille gate blindgate og nærmeste nabo til Etterstad Kolonihave. Koselige kafeer, restauranter, samt store grøntarealer og parker i umiddelbar nærhet. Kort avstand til SATS og Jordal Idrettsanlegg.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Rv162. Kjør gjennom 1 rundkjøring. Fortsett til Nordstrand. Følg E6 til Strømsveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen mot Etterstad/Ensjø/Vålerenga fra E6. Følg Strømsveien til Etterstadgata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Etterstadgata 11 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Etterstadgata 11 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Etterstadgata 11 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lowzow, Edel Bergitte	9578-5995-4-3120585	2025-05-14 08:29:27

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. mai 2025

Oppdragsnummer
29-0134/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Etterstadgata 11B, 0658 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Bergitte Lowzow

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 74636756
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Evensens Bad og Snekkerservice AS har totalrenovert våtrom i perioden 21. mars til 12. mai 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over. Det finnes dokumentasjon og bilder på boligmappa.no

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3Elektro AS Elektrisk i forbindelse med rehabilitering av bad, opplegg for ny kurs til oppvaskmaskin, opplegg for ny lampemontering på soverom og dimmer på speilbelysning på bad. Den siste er uten garanti fordi jeg ønsket dimmer på et produkt med integrert stikkontakt. Den har fungert helt fint hittil.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet at rørene ble oppgradert eller fornyet i regi av sameiet kort tid før jeg kjøpte.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent, men siden bygget er så gammelt så har det nok vært endringer siden byggeår.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Sameiet hadde et firma inne i 2024 som renset ventilasjonskanaler.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Alle vegger er malt. Tak i soverom, og gang er malt. Dette er malt i 2022 og 2023. Vinduskarmer på balkong og balkongdør er malt i 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: En sprekk (utenfor våtsonen) som Evensen bad og snekkerservice har utbedret som reklamasjon. Meg bekjent er det ingen sprekker eller feil på badet nå.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke ildsted i leiligheten.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Balkongene må rehabiliteres. Styret i sameiet holder på å hente inn pristilbud på både rehabilitering, bygging av ny balkong i samme størrelse og bygging av ny balkong som er 30 cm dypere.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Dimmefunksjonen på bryteren i stuen fungerer ikke. Den fungerer som av og på.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til noe spesifikt, men antar det finnes siden det er et gammelt bygg.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det var sølvkre/skjeggkre her før. Etter jeg totalrenoverte badet har jeg ikke sett noen. I forbindelse med rydding i boden oppdaget jeg spor/tegn etter det som kan være møll bodområdet i kjelleren. Usikker på hva det kan være, styret er informert om observasjonen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt til 44 kvm i tilstandsrapport fra 2022. Her står det også at bod i kjeller er ca. 2 m2 og bod på loft med skråtak er ca. 6 m2.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Beskriv: Vålerenga bo og kultursenter på andre siden av gaten var foreslått revet og bygget nytt med to ekstra etasjer. Jeg vet ikke om dette ble godkjent eller hvor det er i prosessen.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Rehabilitering eller bygging av nye balkonger.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Gulvet i stuen og på soverom har flere merker og skader. Speilet på skyvedørsgarderoben på soverommet har noen sprekker.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0134/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lowzow, Edel Bergitte	**2025-05-14**

Identifikasjon

bankID Lowzow, Edel Bergitte

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0134/25 . Vår ref.: 7096-1-32 Dato: 07.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Etterstadgata 11
Organisasjonsnr:	980413780
Seksjonseier:	Lowzow, Edel Bergitte
Medeier:	
Leilighetsnummer:	32
Adresse:	Etterstadgata 11 B, 0658 OSLO
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	232
Bnr.	100

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 74636756.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering. Felleskostnadene øker med 15% fra 01.01.24.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207900427
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	2 813 275,00
Innfrielsesdato:	28.02.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 806,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 554,00	
Oppvarming	1 252,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 136,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 375,-
Annen formue:	25 413,-
Gjeld:	70 634,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207900427
Restsaldo:	70 335,99
Kapitalkostnader:	513,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 335,99,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristoffer Tønjum Holm, e-post: etterstadgt11@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Etterstadgata 11

Organisasjonsnummer: 980413780
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Vålerenga skole, personalrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Stefan Stensrud 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 Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges blandt de fremmøtte.
✓ **Vedtatt. Bergitte Lowzow ble valgt 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 føres mot egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000
✓ **Vedtatt.**

7. Alle tre oppganger representert i styret

Fremmet av: Hanna Petrine Munkeby

Én person som bor i hver oppgang inn i styret (styremedlemmer og varamedlemmer). For å enklere og kjappere plukke opp små problemer som at lyset har gått, ytterdøra er snødd igjen eller feil på brannvarslersystemet.

Forslag til vedtak:
Etterstrebe at alle tre oppganger er representert i styret
✓ **Vedtatt.**

8. Styrets sammensetting

Fremmet av: Styret

Det er i dag ikke sakt noe om kjønnsfordeling i styret. Vi ønsker å legge dette til. Og at det evt. skal gå forran representasjon av oppganger om sak 8 vedtas

Forslag til vedtak:
Det skal ettersteves at et kjønn ikke er representert med mer enn 67% i styret. Kjønnsrepresentasjon går før representasjon av oppganger.
✓ **Vedtatt.**

9. Franske bakonger i 1. et

Fremmet av: Mikala Sarah Kjær

Ønske om at vi som bor i 1. etg. og ønsker det kan få fransk balkong ifm. etablering av nye balkonger. At bygningen er på gul liste betyr ikke at dette ikke kan la seg gjøre, men at det krever en søknad til Pbe. Jeg forestiller meg at den kan lages innenfor arealet som i dag er vindu, slik at fasaden i størst mulig grad fremstår uendret. Dette vil gjøre at også vi kan få en slags "balkongfølelse" og at stua oppleves som et litt utvidet rom i sommerhalvåret.

Forslag til vedtak: Søke om balkonger i 1. et

Foreslått av Mikala Sarah Kjær 17. februar

Styrets innstilling
Styret arbeider allerede med å få tilatelse til å bygge balkonger nye i 2.-5.et. En evt. søknad om balkonger i 1. et vil bli behandlet som en egen søknad for å ikke forsinke balkongarbeidet ytligere.

Styrets erfaring er at byantikvaren opptatt av at byggets opprinnelige stil overholdes. Og at det derfor kommer til å bil vanskelig å få franske balkonger siden de ikke er en del av den opprinnelige fasaden.

Om et vedtak om søknad fattes og søknaden godkjennes må evt. sak om bygging godkjennes på senere årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet søker om balkonger i 1. et
> ✓ **Vedtatt. To blanke, resten for.**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Kandidater presenteres på årsmøtet

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristoffer Holm

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Holm

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Per Ekdahl
Elisabeth Thyri

Følgende stilte til valg:
Christian Per Ekdahl
Elisabeth Thyri

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jo Brochmann

Følgende stilte til valg:
Jo Brochmann

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Oda Storbråten Davanger
Frode Strøm

Følgende stilte til valg:
Oda Storbråten Davanger
Frode Strøm

Etter valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Kristoffer Tønjum Holm	2024-2025
Styremedlem	Jo Brochmann	2024-2025
Styremedlem	Christian Per Ekdahl	2024-2026
Styremedlem	Elisabeth Thyri	2024-2026
Varamedlem	Oda S. Davanger	2024-2025
Varamedlem	Frode Strøm	2024-2025

Protokollen signeres av
Møteleder og fører av protokoll: Stefan Stensrud /s/
Protokollvitne: Bergitte Lowzow /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7096
Sameiet Etterstadgata 11

Velkommen til årsmøte i Sameiet Etterstadgata 11

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:
23. april 2024 kl. 18:00, Vålerenga skole, personalrommet.

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.

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. Alle tre oppganger representert i styret
8. Styrets sammensettning
9. Franske bakonger i 1. et
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Etterstadgata 11

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud 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 Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges blandt de fremmøtte.

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 føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. s.7096 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 7

Alle tre oppganger representert i styret

Forslag fremmet av:
Hanna Petrine Munkeby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Én person som bor i hver oppgang inn i styret (styremedlemmer og varamedlemmer). For å enklere og kjappere plukke opp små problemer som at lyset har gått, ytterdøra er snødd igjen eller feil på brannvarslersystemet.

Forslag til vedtak
Etterstrebe at alle tre oppganger er representert i styret

Sak 8

Styrets sammensettning

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er i dag ikke sakt noe om kjønnsfordeling i styret. Vi ønsker å legge dette til. Og at det evt. skal gå forran representasjon av oppganger om sak 8 vedtas

Forslag til vedtak
Det skal ettersteves at et kjønn ikke er representert med mer enn 67% i styret. Kjønnsrepresentasjon går før representasjon av oppganger.

Sak 9

Franske bakonger i 1. et

Forslag fremmet av:
Mikala Sarah Kjær

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ønske om at vi som bor i 1. etg. og ønsker det kan få fransk balkong ifm. etablering av nye balkonger. At bygningen er på gul liste betyr ikke at dette ikke kan la seg gjøre, men at det krever en søknad til Pbe. Jeg forestiller meg at den kan lages innenfor arealet som i dag er vindu, slik at fasaden i størst mulig grad fremstår uendret. Dette vil gjøre at også vi kan få en slags "balkongfølelse" og at stua oppleves som et litt utvidet rom i sommerhalvåret.

Forslag til vedtak: Søke om balkonger i 1. et

Foreslått av Mikala Sarah Kjær 17. februar

Styrets innstilling
Styret arbeider allerede med å få tilatelse til å bygge balkonger nye i 2.-5.et. En evt. søknad om balkonger i 1. et vil bli behandlet som en egen søknad for å ikke forsinke balkongarbeidet ytligere.

Styrets erfaring er at byantikvaren opptatt av at byggets opprinnelige stil overholdes. Og at det derfor kommer til å bil vanskelig å få franske balkonger siden de ikke er en del av den opprinnelige fasaden.

Om et vedtak om søknad fattes og søknaden godkjennes må evt. sak om bygging godkjennes på senere årsmøte.

Forslag til vedtak
Sameiet søker om balkonger i 1. et

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Kandidater presenteres på årsmøtet

Roller og kandidater

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

- Presenteres på årsmøte

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

- Jo Brochmann
  Dagens styremedlem
- Presenteres på årsmøte
- Presenteres på årsmøte.

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

- Frode Strøm

Dagens styremedlem

- Oda Storbråten Davanger

Dagens styremedlem

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Tønjum Holm	Glassverkvegen 42
Styremedlem	Jo Brochmann	Etterstadgata 11 B
Styremedlem	Oda K Storbråten Davanger	Kleists Gate 3
Styremedlem	Anne Marie Losnegård	Odins Vei 5 D
Varamedlem	Frode Strøm	Etterstadgata 11 A

Generelle opplysninger om Sameiet Etterstadgata 11
Sameiet består av 46 seksjoner.
Sameiet Etterstadgata 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980413780, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
232 100

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Etterstadgata 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid året 2023

Året 2023 startet med et digitalt årsmøte for styret, og alle styremøtene ble gjennomført digitalt.

Styret har i 2023 jobbet med å finne en ny entreprenør til å arbeide med balkonger. Dette arbeidet har vært mer utfordrende enn forventet. Derfor har søkt bistand fra Obos Prosjekt som har gitt noe rådgivning rundt dette. Styret har fulgt instrukser fra Plan- og bygningsetaten ved å få laget førsteutkast av tegninger, søkt og fått uttalelse fra Byantikvaren, fått utredet rapport om lysforhold og endring av disse i leilighetene under de som eventuelt vil få lengre eller utvidede balkonger. Det jobbes omgående med å få nabosamtykke til arbeidet. For å ha fremgang i prosjektet har styret inn i 2024 jobbet med å få en arkitekt som kan være ansvarlig søker mot Plan- og bygningsetaten slik at vi ikke blir så avhengig av entreprenør i videre arbeid. Til gode gjenstår å ferdigstille tegninger, og at sameiet foretar nytt vedtak ved et eksraordinært sameiemøte som vil innkalles etter hvert. Sist det var holdt sameiemøte om balkongene stod styret klart til å begynne søknad til PBE med arbeidet med nye balkonger i 3-5 etasje, men sameiet vedtok i stedet å utrede muligheter for balkonger i 2 etasje. Det er enda en grunn til at styrets arbeid i balkongsaken har tatt lenger tid enn først tenkt.

Styret har fulgt sameiets økonomi og vurdert påvirkning av de økte prisene som preger økonomien. Dette har ledet til bla. en økning i felleskostnader for 2024, for å ta høyde for økninger i kostnader i budsjettet, bla en vesentlig økning i kommunale avgifter, samt økt bruk av bistand for å få i land nye balkonger.

Styret har også fulgt opp mindre skader på fellesarealer og potensielle forsikringssaker, i tillegg til å håndtere diverse henvendelser fra eiere og beboere. Våren 2023 bestilte styret elektriker for å bytte ut alle lysrør i kjeller og på loft i alle oppganger. Dette fordi de gamle lysrørene ikke er lovlig lengre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 853 125,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Etterstadgata 11.

Lån
Sameiet Etterstadgata 11 har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ETTERSTADGATA 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ETTERSTADGATA 11.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7AE4Q-6ZJ0F-SYBXT-EDH4I-7UEGF-4QZI0

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7AE4Q-6ZJ0F-SYBXT-EDH4I-7UEGF-4QZI0

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-27 12:50:55 UTC

bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: 7AE4Q-6ZJ0F-SYBXT-EDH4I-7UEGF-4QZI0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET ETTERSTADGATA 11
ORG.NR. 980 413 780, KUNDENR. 7096

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 930 564	1 780 164	1 971 000	2 197 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 930 564**	**1 780 164**	**1 971 000**	**2 197 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-11 280	-11 280	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 317	-10 110	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-109 983	-105 738	-110 000	-115 000
Konsulenthonorar	6	-3 594	-28 761	-30 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-187 483	-398 419	-205 000	-205 000
Forsikringer		-205 219	-177 241	-195 000	-225 000
Kommunale avgifter	8	-265 123	-220 932	-251 000	-308 000
Energi/fyring	9	-533 410	-597 717	-670 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 859	-244 781	-255 340	-132 000
Andre driftskostnader	10	-93 703	-103 385	-120 000	-128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 726 791**	**-1 978 363**	**-1 954 120**	**-2 003 600**
DRIFTSRESULTAT		**203 773**	**-198 199**	**16 880**	**193 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 383	24 002	0	20 000
Finanskostnader	12	-190 730	-128 149	-157 000	-211 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-153 348**	**-104 147**	**-157 000**	**-191 000**
ÅRSRESULTAT		**50 425**	**-302 346**	**-140 120**	**2 400**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-302 346		
Reduksjon udekket tap		50 425	0		

SAMEIET ETTERSTADGATA 11
ORG.NR. 980 413 780, KUNDENR. 7096

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 265	5 448
Forskuddsbetalte kostnader		59 900	121 528
Driftskonto OBOS-banken		384 434	278 080
Sparekonto OBOS-banken		558 022	642 511
SUM OMLØPSMIDLER		**1 006 621**	**1 047 567**
SUM EIENDELER		**1 006 621**	**1 047 567**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 005 421	-2 055 846
SUM EGENKAPITAL		**-2 005 421**	**-2 055 846**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 858 546	2 896 247
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 858 546**	**2 896 247**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 954	47 770
Leverandørgjeld		105 008	158 491
Påløpte renter		18 563	905
Påløpte avdrag		2 971	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**153 496**	**207 166**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 006 621**	**1 047 567**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024
Styret i Sameiet Etterstadgata 11

Kristoffer Tønjum Holm /s/ Jo Brochmann /s/ Oda K. S. Davanger /s/

Anne Marie Losnegård /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 379 604
Brensel	509 088
Seksjonert lokale	41 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 930 564**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 317.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-844
Andre konsulenthonorarer	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 594**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 953
Drift/vedlikehold VVS	-18 084
Drift/vedlikehold elektro	-144 238
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 554
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 654
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-187 483**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-185 311
Renovasjonsavgift	-79 812
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-265 123**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-15 272
Strøm oljefyr el.bereder	-34 959
Fjernvarme	-483 179
SUM ENERGI / FYRING	**-533 410**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 000
Vaktmestertjenester	-30 888
Renhold ved firmaer	-56 088
Andre fremmede tjenester	-640
Trykksaker	-729
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-2 882
Velferdskostnader	-1 238
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-93 703**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 630
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 511
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	736
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 506
SUM FINANSINNTEKTER	**37 383**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-190 730
SUM FINANSKOSTNADER	**-190 730**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	103 753	
Nedbetalt i år	37 701	
		-2 858 546
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 858 546**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 74636756. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Byttet lysrør i kjeller og på loft i alle oppganger	
2022	Byttet dører hovedinngang	
2022	Byttet branndører og varslingsanlegg	
2021	Installert brannalarm	
2021	Rehabilitering av rør	
2019	Byttet postkasser og calling anlegg	
2017 - 2017	Sikkerhetsmeislet og midlertidig reparer	
2015 - 2016	rehabilitering av yttervegg	Fjerning av løs murpuss, isolering og legging av ny farget murpuss på hele ytterveggen mot Etterstadgata 9. Planering og legging av heller i bakgård, samt oppsett av to sykkelstativ for sykkelparkering i bakgård via porten i bakgården. Nye nummerskilt på lofts- og kjellerboder.
2012 - 2013	bytte av vinduer	
2011	Nye inngangsdører	
2010	4 nye branndører	
2009	Asbestsanering, sentralvarme, branntilt.	Asbestsanering foretatt i kjellerarealene. Utbedring av deler av sentralvarmeanlegget for effektøkning. Foretatt en forsikringsteknisk gjennomgang av fellesarealene og bl.a. brannsikringstiltak foretatt.
2008	Fjernvarme innstallert.	
2002	Elektrisk anlegg og kabel-tv.	Nytt el-anlegg i fellesarelaer. Nytt kabel-tv anlegg i leilighetene.

VEDTEKTER

for

Sameiet Etterstadgata 11, org. nr. 980 413 780

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 11.03.2020,
i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65,
og erstatter opprinnelige vedtekter av 23 04 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Etterstadgata 11. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.11.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 44 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 232, bnr. 100 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod i kjeller
- Bod på loft

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Det er fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

(2) Sameiebrøken bygger på sameieandelens størrelse.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Bortleie endrer ikke sameiernes rettigheter eller plikter etter nærværende vedtekter, i samsvar med eierseksjonsloven §32. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, utvendige høyttalere, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Eier av næringslokalet og eventuelt leietaker er pliktig til å følge sameiet vedtekter og husordensregler på lik linje med øvrige sameiere. Næringslokalet kan kun brukes til næring

godkjent av styret på forhånd. Annen bruk, herunder private selskapeligheter, overnatting etc. er ikke tillatt. Enhver planlagt aktivitet skal forhåndsgodkjennes av styret.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se for øvrig bestemmelser i husordensreglementet.

4. Sameiets parkeringsplasser
4. Sameiets parkeringsplasser
Sameiet eier ikke egne parkeringsplasser.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til oppvarming, varmtvann og fyring fordeles på seksjonene etter netto gulvareal.

(3) Kostnadene til oppvarming betales akonto sammen med øvrige fellesutgifter per måned, med årlig avregning etter forbruk.

(4) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg har sameiet betinget seg panterett med kr 10 000 i hver seksjon, som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7096
SAMEIET ETTERSTADGATA 11

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ETTERSTADGATA 11

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:
8. april 2025 kl. 19:00, Vålrenga skole, personalrommet.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Formålet med møtet
Formålet med møtet er å raskt fatte vedtak om bygging og finansiering av nye balkonger. Ordinært vil avholdes i slutten av mai eller begynnelsen av juli.

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. Nye balkonger 3.-5. et
6. Nye balkonger i 2. et
7. Kostnadsramme
8. Finansieringsalternativer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ETTERSTADGATA 11

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

Kristoffer Holm 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

Nye balkonger 3.-5. et

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens balkonger er medtagne og har stort behov for utbedring. Det har blitt gitt mulighet for å rive gamle balkonger og bygge nye balkonger beredere balkonger i 3.-5. et. Se vedlegg for beskrivelse av balkongene. Mer detaljert informasjon kommer

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at gamle balkonger rives og nye balkonger bygges i 3.-5. et

Vedlegg

1. Fasade_vest_-_eksisterende_og_ny.pdf
2. Foelgebrev.pdf
3. Rammetillatelse_-_Etterstadgata_11.pdf
4. Snitt_-_eksisterende_og_nytt.pdf
5. Soeknad_om_rammetillatelse.pdf
6. Kort-om-rehabilitering-av-fasade-og-nye-balkonger.pdf
7. 4.-22124-Etterstadgata-11-Lysberegning.pdf

Sak 6

Nye balkonger i 2. et

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det har blitt gitt mulighet for å bygge balkonger i 2. et. Se vedlegg for beskrivelse av balkongene. Mer detaljert informasjon kommer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at det bygges nye balkonger i deler av 2.et

Vedlegg

8. Endret_tillatelse.pdf
9. Fasade_vest.pdf
10. Foelgebrev.pdf
11. Snitt.pdf
12. Soeknad_om_endring.pdf
13. Suppleringsbrev_endringssoeknad.pdf

Sak 7

Kostnadsramme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mer detaljert informasjon kommer.

Basert på om det blir balkonger i 2. et vil totalsummen variere. Vi har ikke valgt entrepenør og kostnadene vil variere. Vi ber derfor om et handlingsrom på 8 milioner på å bygge nye balkonger i 3.-5. et og 1,15 milioner på balkonger i 2. et. Tallene er basert på det høyest prisede tilbudet og er den høyeste prisen, vi kan velge en entrepenør med lavere pris.

Vi vil forsøke at å fordele kostnaden slik at de som ikke får balkonger betaler mindre enn de som får balkonger. Kostnadene vil også fordeles etter eierbrøk. Vi vil også undersøke muligheten for IN-ordning (individuell nedbetaling). Vi vil forsøke å komme opp med kontet fordeling og kostnadseksepmler for de forskjellige leilighetene før møtet.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å bruke opp til 9,2 milioner på å bygge nye balkonger og fordele kostnadene mellom eierne.

Vedlegg

14. Forslag til kostnadsfordeling.pdf

Sak 8

Finansieringsalternativer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mer detaljert informasjon kommer.
Vi ser på tre finansieringsalternativer for balkongprosjektet, hvor eierne selv må ta stilling til hvilken løsning de ønsker å gå videre med:

1. **Fullfinansiering gjennom lån** – Hele prosjektet finansieres via et felles lån.
2. **50/50-løsning** – Halvparten av kostnaden dekkes av et felles lån, mens den andre halvparten innkalles som egenkapital fra eierne.
3. **100 % egenkapitalfinansiering** – Hele kostnaden dekkes ved innbetaling fra eierne.

Vi vil forsøke å komme opp med kostnadseksepmler for de forskjellige alternativene før møtet.

Forslag til vedtak 1

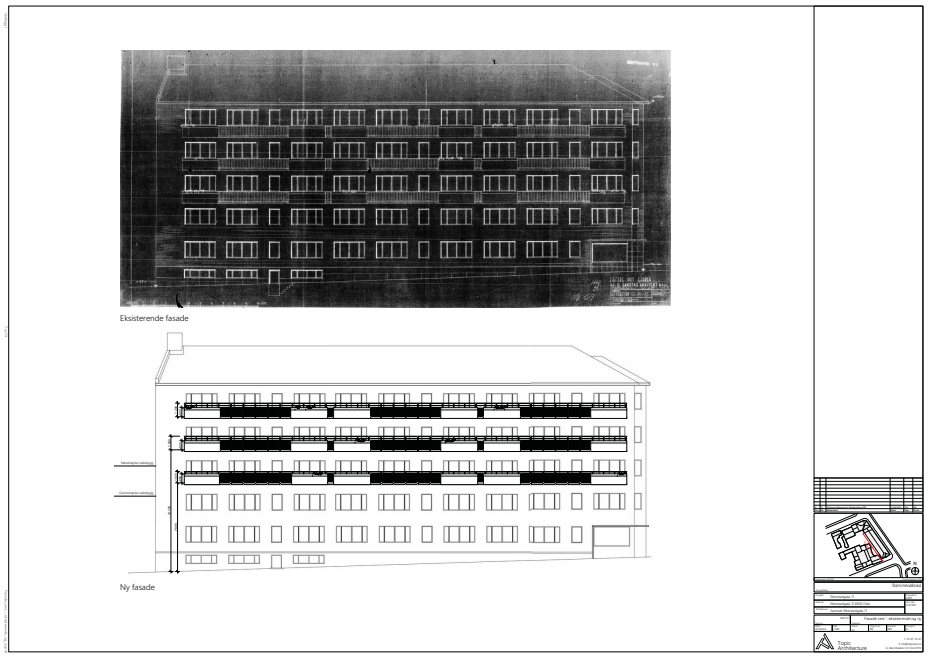
Balkonger fullfinansiering gjennom lån

Forslag til vedtak 2

Balkonger fullfinansiering gjennom 50/50-løsning

Forslag til vedtak 3

Balkonger fullfinansiering gjennom 50/50-løsning 100 % egenkapitalfinansiering



Følgebrev supplering ifm. søknad om riving og oppføring av balkonger – Etterstadgata 11, 0658 Oslo

Søknaden gjelder riving og oppføring av balkonger Etterstadgata 11, 0658 Oslo

GENERELLE OPPLYSNINGER

Søker:
Topic Arkitekter AS
Akersbakken 12, 0172 Oslo

v/ Klaus Madsen
epost: km@topicark.no
tlf: +47 40 55 42 63

Tiltakshaver:
Sameiet Etterstadgata 11
Postboks 6668, 0129 Oslo

Tiltakets adresse:
Adresse: Etterstadgata 11, 0658 Oslo
Gnr/Bnr: 232/100

Byggesaksinformasjon:
Saksnummer: 202456642 - 3
Gjeldende plan:

S-3008 for bevaringskvartalene på Vålerenga, temakart T5 for kulturminnevern

Svar på tilbakemelding fra PBE vedr. behov for tilleggsinformasjon mottatt 26.08.2024:

1. Oppdatert tegning ny situasjon

Det er avklart med saksbehandler at det var feil på lesning av opprinnelig oversendt pdf av vestfasade. Hele fasaden var da i utgangspunktet tegnet/innsendt. Ny fasadetegning er vedlagt – pdf og jpg (i tilfelle det skulle være problemer med å lese pdf igjen).

2. Detaljtegning balkonger

Prinsippdetalj balkong er vedlagt – pdf/jpg (i tilfelle det skulle være problemer med å lese pdf).

3. Dispensasjon fra reguleringsplan S-3008 §3b:

»I henhold til § 3b i reguleringsbestemmelsene kan ombygging eller modernisering kun gjennomføres dersom fasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. I tillegg

spesifiseres det at alle forandringer på baksiden skal underordne seg husets karakter eller utformes i omsluttende karakter.«

Etter byantikvarens uttalelser skal tiltaket vurderes opp mot kapittel 6 i Oslo kommune sin balkongveileder som omhandler frittliggende lamellbebyggelse. Aktuelle retningslinjer er følgende:

- Dybden må ikke overstige 1,2m målt fra veggliv
- Ved utvidelser skal utforming og materialbruk som hovedregel være lik eksisterende balkonger

Tiltaket vurderes å være i henhold til Oslo Kommune sin balkongveileder for både funksjonalistiske bygninger og frittliggende lamellbebyggelse. PBE har spesifisert det må søkes om dispensasjon fra reguleringsplan S-3008 §3b pga. utvidet bredde av balkonger i oppholdssone samt økt høyde rekkverk/håndløper.

Eksisterende balkonger erstattes med nye balkonger med samme utseende som sist godkjent situasjon, kun med en mindre utvidelse av oppholdssonene i henhold til kommunens balkongveileder og økt høyde på rekkverk grunnet strengere TEK-krav. Detaljeringen av balkonger og rekkverk utføres med hensikt å tilbakeføre balkonger til sist godkjente situasjon, med utenpåliggende tette plater på oppholdsdelen og transparent vertikalt spilerekkverk på branndelen. Eksisterende rekkverkshøyde synliggjøres i nytt rekkverk ved at platene og spilerekkverket avsluttes i eksisterende høyde, med ny håndløper på høyde med gjeldende krav i Teknisk forskrift, slik at fasadeuttrykket forblir tilnærmelsesvis uendret.

Vi mener derfor fordelene ved tiltaket overgår ulempene og at krav i reguleringsplan ikke er vesentlig tilsidesatt da dagens balkonger uansett må skiftes pga. vedlikehold og balkonger da tilbakeføres mest mulig til opprinnelig godkjent situasjon og samtidig oppfyller dagens tekniske krav. Beboerne får da også bedre funksjonelle balkonger i oppholdsareal uten at det har betydelig negativ konsekvens for omgivelser og verneverdighet for bygget.

Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplan S-3008 §3b iht. ovenstående.

Dispesasjon er i tillegg nabovarslet sammen med oppdatert fasadetegning 10.09.2024. Gjenpart og kvittering for nabovarsel er vedlagt. Frist for merknader nabovarsel går ut 24.09.2024. Siden frist for supplering er satt til innsending *innen* 25.09.2024 sendes dette da på dagen frist for nabomerknader går ut, altså dagens dato 24.09.2024. Det har foreløpig ikke kommet merknader. Skulle det mot forventning, siden tiltak i store trekk ikke har endret seg siden forrige varsel, komme inn noen nabomerknader i løpet av resterende dag 24.09.2024 skal vi varsle PBE/saksbehandler direkte og ettersende merknad samt svar med en gang. Ellers kan tiltaket/nabovarsel med disp. betragtes som 'uten nabomerknader' fra 25.09.2024.

4. Oppdatert nabosamtykke

Oppdatert nabosamtykke fra eier av 232/97 – Etterstadgata 9 er vedlagt.

Vedlegg:

E-02 Snitt – eksisterende og nytt

E-03 Fasade – eksisterende og ny

Etterstadgata, samtykke 1

Etterstadgata, samtykke 2

Nabovarsel

Nabovarsel_kvittering

Med vennlig hilsen

Topic Arkitekter

Oslo, 24.09.2024

Signatur



Klaus Madsen

Seniorarkitekt og ansvarlig søker

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Topic Arkitekter AS
Akersbakken 12
0172 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.11.2024
KRISTINE BREMBO	202456642 - 2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helle Rabbås	

Adresse:	Etterstadgata 11	Eiendom:	232/100/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ETTERSTADGATA 11	Søker:	Topic Arkitekter AS
Tiltakstype:		Tiltaksart:	

Rammetillatelse - Etterstadgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving og oppføring av balkonger, som vi mottok 23.05.2024.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan S-3008 § 3b**
  - **Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at fasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende.**

Det er gitt nabosamtykke for plassering av balkonger nærmere nabogrense enn 4 meter fra Etterstadgata 9 (gårds-/bruksnr. 232/97) og Danmarks gate 56 (gårds-/bruksnr. 232/44).

Det er ikke mottatt nabomerknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket gjelder riving av eksisterende brannbalkonger og oppføringer av nye i Etterstadgata 11 i bydel gamle Oslo. De nye balkongene oppføres tilsvarende de originale, men utvides fra 0,9 til 1,2 m i oppholdssonene. Balkongene er på fasade mot bakgård, men er godt synlige fra

omgivelsene. Bygningen er på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygg og anlegg, det er i tillegg egne bevaringsbestemmelser i reguleringsplan S-3008.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål spesialområde bevaring (boligen) i eldre reguleringsplan, S-3008, vedtatt 16.11.1988.

Tidligere saksbehandling

Det ble avholdt forhåndskonferanse i 2020, se sak 202009915.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre Byantikvaren
Byantikvaren uttalte seg til tiltaket 04.06.2021 og 23.10.2024.

I nyeste uttalelse til tiltaket har Byantikvaren ingen merknader. Vi vier til Byantikvarens fullstendige uttalelser i saken.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Eiendommen ligger i et område som er kartlagt som viltområde. Tiltaket vil ikke ha negativ påvirkning på områdets verdi.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket berører kulturminner
Eiendommen er innenfor et område regulert til spesialområde bevaring. Balkongene som etableres erstatter de eksisterende og vil ha et uttrykk tilnærmet lik de ordinale. Balkongene utvides med 0,3 m i oppholdssonene, men beholder ellers dybden på 0,6. Balkongene vil være godt synlig fra området da det ellers er lav trebebyggelse. Etaten vurderer likevel at kulturverdiene bevares i tilstrekkelig grad da det fortsatt vil være et skifte i dybde og utførelsen vil være tilnærmet lik original.

Tiltakets utforming

Balkongene rives og oppføres tilnærmet likt originale balkonger med skifte mellom tett og åpent rekkverk og variasjon i dybde mellom oppholdssonene og brannredningssonene. Blomsterkasser vil også monteres som på originaltegninger. Dybden på oppholdssonene utvides fra 0,9 m til 1,2 m.

Detaljeringen av balkonger og rekkverk utføres med utenpåliggende tette plater på oppholdsdelen og transparent vertikalt spilerekkverk på branndelen. Eksisterende rekkverkshøyde synliggjøres i nytt rekkverk ved at platene og spilerekkverket avsluttes i eksisterende høyde, med ny håndløper på høyde med gjeldende krav i Teknisk forskrift.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl § 21-4 første ledd.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

§ 3b. For spesialområde - bevaring gjelder: Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at fasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. Forandringer i takflaten i forbindelse med innredning av loft til beboelse tillates ikke på gatesiden. Alle forandringer på baksiden underordner seg husets karakter eller utformes i oppsluttende karakter.

Tiltaket er i strid da det gjøres endringer på fasaden.

Vi viser til ansvarlig søkers begrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 3b. For spesialområde - bevaring

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å bevare områdets karakter og verneverdier. Økt dybde på oppholdsområdene av balkongene vil endre byggets karakter noe. Eten vurderer likevel ikke denne endringen som vesentlig da skiftet i balkong dybde og materialitet blir ivaretatt samt at utførelsen tilstrebes lik de originale balkongene. De omsøkte balkongene forholder seg også til anbefalingene i Oslos balkongveileder og utvidelsen er begrenset til 0,3 m.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Ulempen ved å gi dispensasjon er at byggets karakter vil endres noe, vi vurderer likevel denne ulempen som mindre. Fordelen er at de private uteområdene vil få økt kvalitet som igjen gir økt bokvalitet for beboerne.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456642			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	22.04.2024	1/14
Plan 3 - 5 etasje	A20-01	22.04.2024	1/15
Snitt - eksisterende og nytt	A41-01	10.09.2024	6/8
Fasade vest - eksisterende og ny	A42-01	10.09.2024	6/10
Prinsippdetalj innfesting balkong	A50-01	16.09.2024	6/12

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202456642	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
993230537 HEAD ENERGYBRANNCON AS	PRO - Brannkonsept , tkl.1
964105944 Projekt Planung AS	PRO - Dagslys, tkl.1
997954203 Topic Arkitekter AS	PRO - Arkitektur, tkl.2
997954203 Topic Arkitekter AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

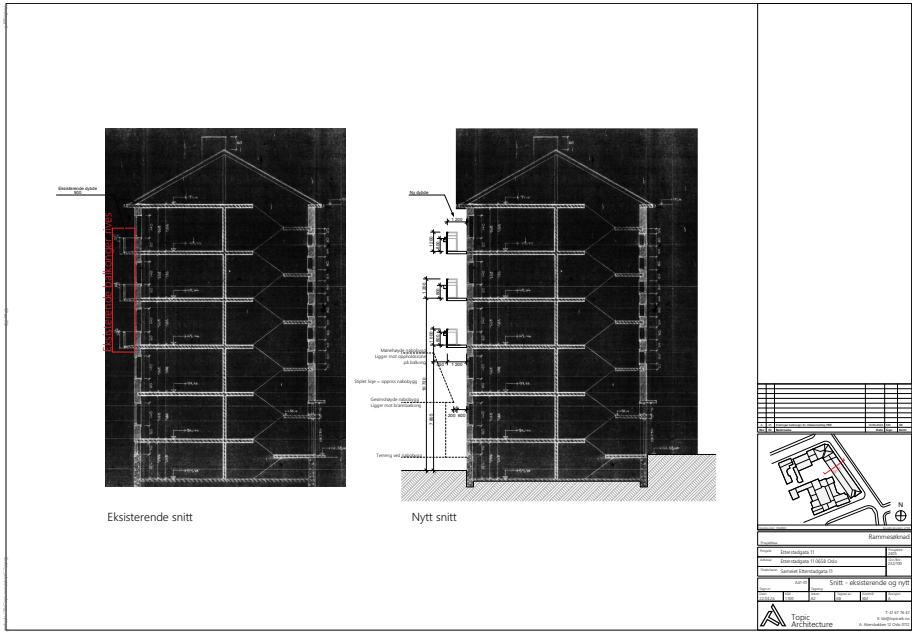
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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

Helle Rabbås - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling bygge- og eiendomssaker
enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SAMEIET ETTERSTADGATA 11, Postboks 6668, 0129 OSLO



Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

23.05.2024 15:31:09 AR616473539

Prosjektnavn: Etterstadgata 11

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
232	100	0	0

Bygningsnr 80598955

Bolignr

Kommune Oslo

Adresse Etterstadgata 11, 0658 Oslo

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade
Riving av deler av bygget

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: SAMEIET ETTERSTADGATA 11

Telefon: 99366424
99366424

E-postadresse: jotoft@gmail.com

Adresse: Postboks 6668, 0129 OSLO

Kontaktperson:

Navn: Jo Brochmann

Telefon: 99366424
99366424

E-postadresse: jotoft@gmail.com

Organisasjonsnummer: 980413780

23.05.2024 15:31:09 AR616473539

23.05.2024 15:31:09 AR616473539

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn:	SAMEIET ETTERSTADGATA 11
Adresse:	Postboks 6668, 0129 OSLO
Organisasjonsnummer:	980413780
Bestiller referanse:	Søknad utskifting balkonger
Fakturareferanser:	Søknad utskifting balkonger

☑ EHF-faktura

ANSVARLIG SØKER

Navn:	Topic Arkitekter AS
Telefon:	41677647
E-postadresse:	kb@topicark.no
Adresse:	Akersbakken 12, 0172 Oslo
Organisasjonsnummer:	997954203
Kontaktperson:	
Navn:	Kristine Brembo
Telefon:	41677647 41677647
E-postadresse:	kb@topicark.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling?	Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	Nei

FØLGEBREV

Se vedlegg F-01 Følgebrev

FORHÅNDSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt

23.05.2024 15:31:09 AR616473539

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	S-3008 for bevaringskvartalene på Vålerenga
Reguleringsformål	Spesialområde bevaring bolig
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	0 m²

23.05.2024 15:31:09 AR616473539

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

KRISTINE BREMBO på vegne av TOPIC ARKITEKTER AS

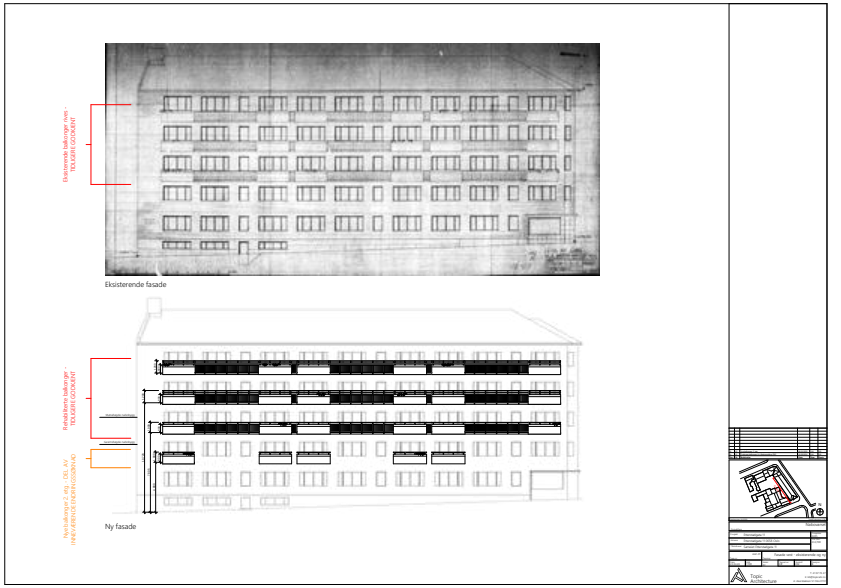
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

Vedlegg D-01 Situasjonsplan.pdf
Vedlegg Q-03_Brannteknisk notat - brannbalkong.pdf
Vedlegg E-03 Fasade vest - eksisterende og ny.pdf
Vedlegg E-01 Plan 3 - 5 etasje.pdf
Vedlegg E-02 Snitt - eksisterende og nytt.pdf
Vedlegg F-01 Følgebrev.pdf
Vedlegg I-02 Referat forhåndskonferanse.pdf
Vedlegg Q-01 Nabosamtykke Etterstadgata 9.JPG
Vedlegg Q-02 Nabosamtykke Danmarks gate 56.JPG
Kvittering av sendt nabovarsel - AR612182668.pdf
PROJEKT PLANUNG AS - PRO Arkitektur.pdf
TOPIC ARKITEKTER AS - PRO Arkitektur.pdf
HEAD ENERGY BRANNCON AS - PRO Brannkonsept.pdf
Nabovarsel.pdf
Vedlegg I-01_Uttalelse byantikvaren.pdf

Kort om rehabilitering av fasade og nye balkonger

- Brannbalkongene (de tynne) blir som de er, men de litt større utvides fra 0,9 – 1,2 m.
- Det er lov å møblere, men ikke stenge gangen mellom balkongene, da de også skal kunne fungere som brannbalkonger.
- Blir det balkonger i 2. etg., blir det ikke brannbalkonger der, men som vist på bildet får alle store leiligheter balkonger (1,2 m. dype), bortsett fra leiligheten bortest i C-oppgangen, da denne er for nære taket på motstående tomt.
- Blir det nye balkonger i 2. etg., blir vinduene redusert og verandadør satt inn. Ny radiator må også til.
- Lysforholdene er målt av eksperter, og blir forsvarlige og gode i 1. etg.



Dagslysberegning

Prosjekt nr.:	22124
Prosjekt:	Etterstadgata 11
Oppdragsgiver:	Sameiet Etterstadgata 11 v/ styremedlem Oda Davanger

Bakgrunn

Projekt Planung AS har fått i oppdrag å gjøre en dagslysberegning i forbindelse med endring av balkonger for hele etasjer i Etterstadgata. For å finne dagslysfaktoren i den eksisterende situasjonen, ble det valgt å sjekke lysforholdene ved hjelp av simulering i et modelleringsprogram. Programmet som er valgt for å gjøre dette er Relux. Krav til dagslys tilsies som preakseptert ytelse å være tilfredsstilt, dersom rommets gjennomsnittlige dagsfaktor er minimum 2,0 %.

Tekniske forskrifter stiller krav til daglys i en boenhet, og veiledning til tekniske krav i et byggverk angir hvordan kravene kan oppnås.

Skrevet av:	Bjørnar Bjerkestrand	Intern kontroll:	Per Guettler
Dato:	01.07.2022	Dato:	01.07.2022

Krav og anbefalinger

TEK17

§13-7. Lys

(1) Byggverk skal ha tilfredsstillende tilgang på lys.
(2) Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys.

Første ledd

Lysforholdene er av stor betydning for menneskets helse og trivsel, og avgjørende for hvor raskt og sikkert vi kan utføre en arbeidsoperasjon. Dagslys er den belysningsformen som vanligvis oppleves å være den beste og mest riktige allmennbelysningen. Dagslysfaktor angir forholdet mellom belysningsstyrke mot en horisontal flate inne og en tilsvarende horisontal flate ute med fri horisont og jevnt overskyet himmel.

Andre ledd

Mengden dagslys i rommet bestemmes vanligvis av følgende faktorer: vinduenes areal og plassering, skjerming fra terrenget, skjerming fra andre byggverk, rommets høyde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet.

Preakseptерte ytelser

Krav til dagslys kan oppfylles slik:

Gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet må være minimum 2,0 %. Samsvar dokumenteres ved beregninger av mest kritiske rom i forhold til dagslysforhold. Beregninger utføres med simuleringsverktøy validert etter CIE 171:2006, og forutsetninger gitt i NS-EN 12464-1:2011 kapittel 4.4.

Beregning

Beregningsverktøy

Beregning av dagslysfaktor er utført i beregningsprogrammet Relux. Beregningene er basert på PDF-tegninger gitt av prosjektleder.

Vindustransmisjon er satt til 70 %, som tilsvarer relativt godt isolerte vinduer. Beregningsflater er satt til 0,75m opp fra gulvet, og 0,50m inn fra veggen. Det er benyttet standard innvendige refleksjonsverdier for himling/gulv/vegg, på henholdsvis 70%/20%/50% i beregningene.

Dagslysfaktor

Dagslysfaktor (DF) er definert som dagslysbelysning fra en jevnt overskyet himmel (CIE), i et punkt på en flate innendørs angitt i prosent i forhold til samtidig belysning på en uskjermet horisontal flate utendørs.

Areal og rom

Formålet var å kontrollere dagslysfaktoren med de eksisterende vindusarealene i 2. etasje som i dag ikke har balkonger, beregning er gjort med og uten balkonger. Ettersom tiltaket gjelder hele etasjer, er beregning gjort kun på 2. etasje, da etasjene over har samme planløsning og vil ha samme eller bedre lysforhold. Med mange rom, er det delt inn i beregninger for rom 1 – 12. Det er ingen balkonger fremfor rom 10 – 12 pga. konflikt med nærliggende bygg. Rom bak de aktuelle rommene er ikke medtatt i beregning da de ikke endres.

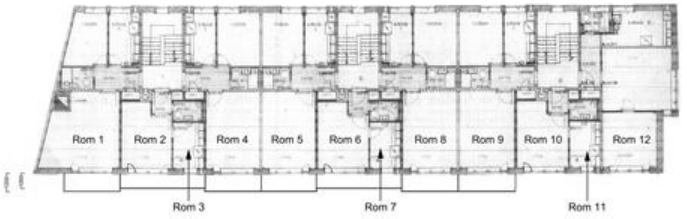


Figure 1: Planløsning hele etasjen med rominndeling



Figure 2: Fasade for aktuelt bygg

Vinduer

Det er opplyst fra tiltakshaver at det er to typer vinduer, hvor type 1 har verandadør og er totalt 260x130 (BxH), mens type 2 er 90x130 (BxH). Alle vinduer har nedre karm i høyde 90cm over gulvnivå. Døren er modellert som vindu, da den vil være i glass og ha tilnærmet like egenskaper med ca. samme størrelse på karmer.

Nabobygg

Nærliggende nabobygg og vegetasjon vil kunne påvirke dagslysfaktoren i de aktuelle rommet. I dette tilfellet er forholdet mellom høyde og avstand ansett som tilstrekkelig for å ikke inkludere dette i beregningen, vinkel er under 45 grader. Nabobyggets høyde i forhold til vinduer i 2. etasje er lavere enn avstanden til bygget. Treet på bildet er ikke medregnet. Se figurer 3 og 4.

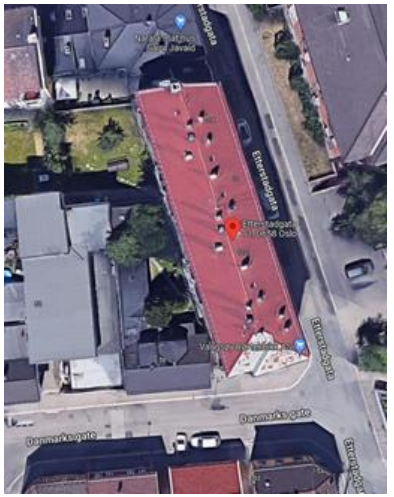


Figure 3. Skjermbilde plassering i forhold til nabobygg



Figure 4: Skjermbilde 3D visning i forhold til nabobygg

Modellering

Daglysberegningene er basert på simulering i Relux. Med utgangspunkt i mottatte arkitekttegninger ble rommene modellert med korrekt vindusstørrelse, samt rammedimensjoner og en veggtykkelse på 300mm. I tillegg er det overhengende balkong av samme dimensjon i overkant som skygger noe for lys. Alle rommene ble satt opp i samme modell, med hvert sitt referanseplan. Dermed tar beregningen hensyn til utsparinger mellom oppholdsrommene, som kan bedre dagslysforholdet. Ved å gi hvert rom sitt eget referanse plan, kan forholdet for hvert enkelt rom hentes ut fra beregningene. Via Google Maps og Google Earth synes et tre foran bygget som tilsynelatende er i kontakt med både aktuelt bygg og nabobygg. Hensikten med rapporten er å måle påvirkning av nye balkonger over 1. etasje, og treet vil dermed ikke påvirke resultatene. Derfor er treet utelatt fra beregningsmodellen.

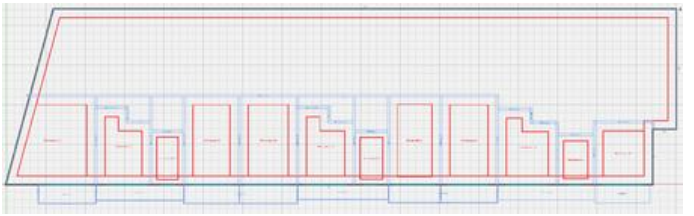


Figure 5: Modell, 2D plan

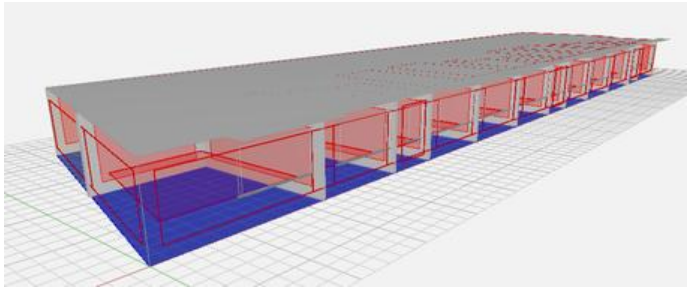


Figure 6: 3D modell eksisterende

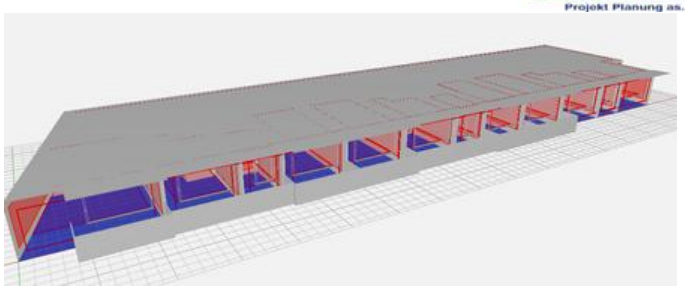


Figure 7: 3D modell ny

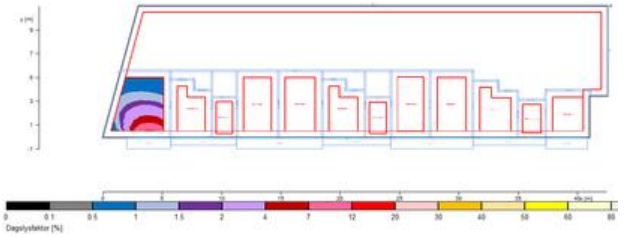


Figure 8: 3D modell ny sett fra front

Resultat fra Relux, 2. etasje eksisterende situasjon men med nye vinduer

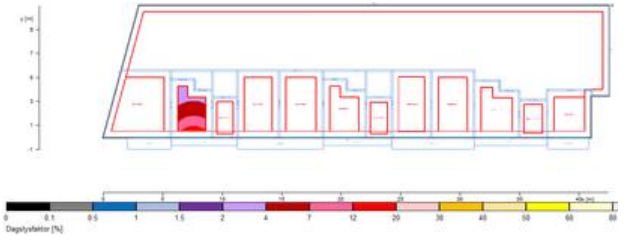
Eksisterende balkonger i etasjen over med dybde 60cm og 90cm.

Rom 1:



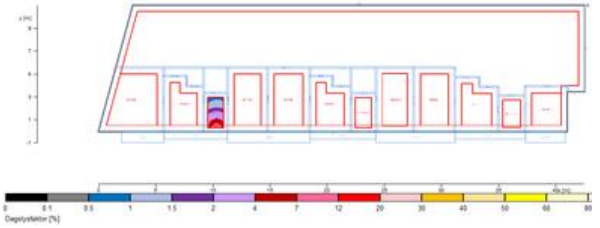
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.4

Rom 2:



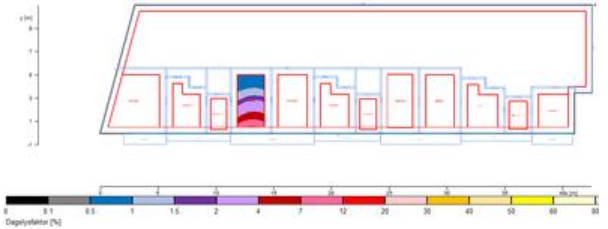
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 6.3

Rom 3:



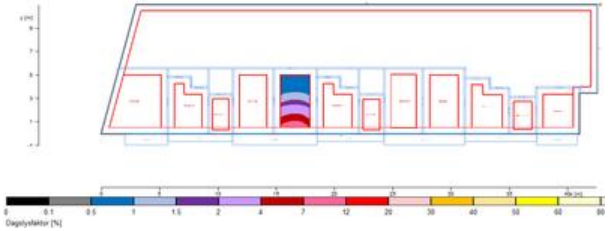
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.89

Rom 4:



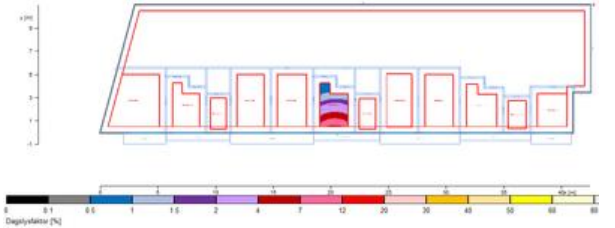
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.89

Rom 5:



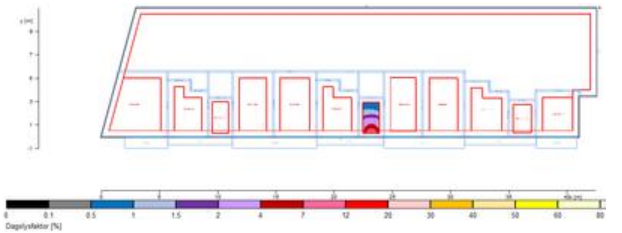
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.52

Rom 6:



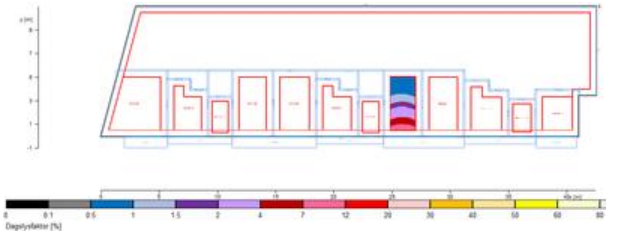
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.7

Rom 7:



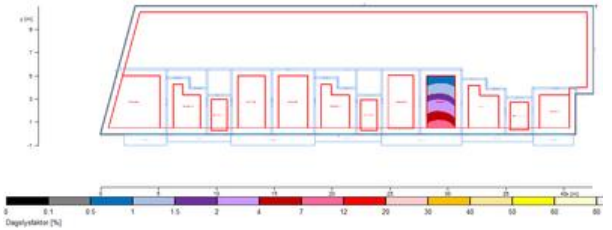
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.59

Rom 8:



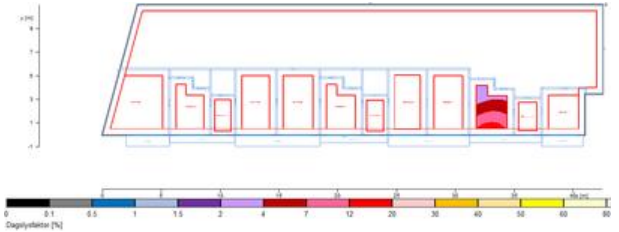
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.6

Rom 9:



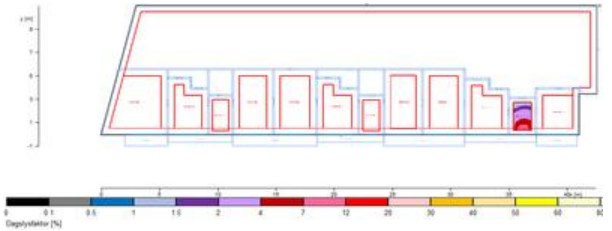
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.05

Rom 10:



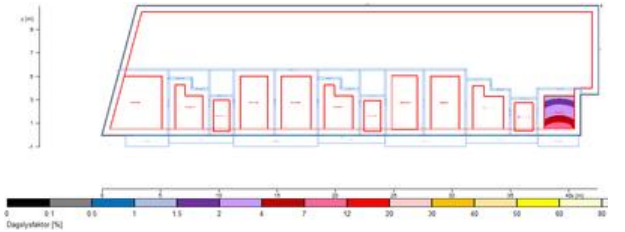
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 6.8

Rom 11:



Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.59

Rom 12:



Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.72

Resultat av eksisterende løsning 2. etasje

Tabellen under viser dagslysfaktoren for de aktuelle rommene før og etter endringene. Her kommer det fram at alle rom møter krav til dagslys slik de står i dag, modellert med eksisterende balkong i etasjen over, og uten balkong for 2. etasje.

Rom (før endring)	Dagslysfaktor (70% vindustransmisjon)	Gyldig løsning?
Rom 1	2.4 %	JA
Rom 2	6.3 %	JA
Rom 3	2.89 %	JA
Rom 4	2.89 %	JA
Rom 5	2.52 %	JA
Rom 6	3.7 %	JA
Rom 7	2.59 %	JA
Rom 8	2.6 %	JA
Rom 9	3.05 %	JA
Rom 10	6.8 %	JA
Rom 11	3.59 %	JA
Rom 12	3.72 %	JA

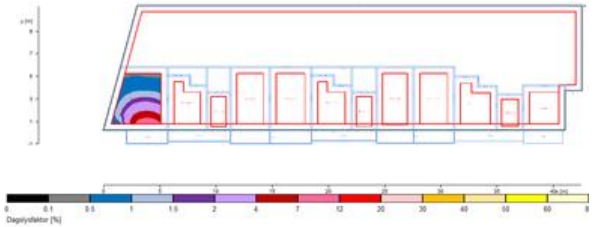
Alternativ løsning

Det er ikke laget alternativer til vinduer eller planløsninger da disse er fastsatt på forhånd

2. etasje med balkong og utvidet balkong ovenfor

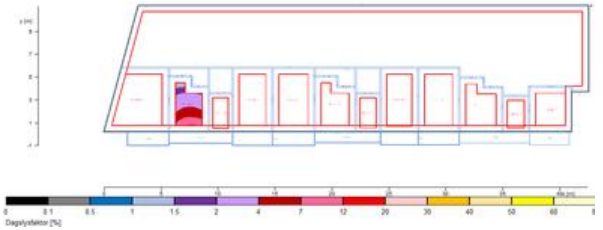
Balkonger er 1m og 1.2m både i etasjen over og utenfor aktuell etasje

Rom 1:



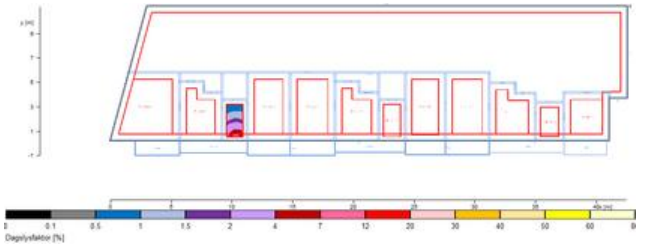
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.09

Rom 2:



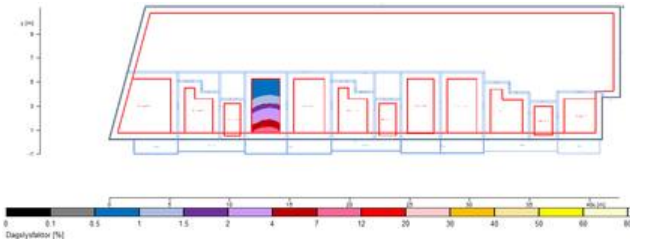
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 4.5

Rom 3:



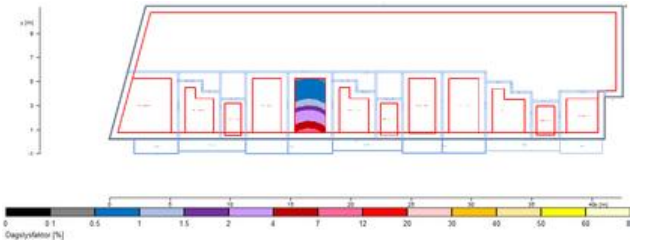
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.32

Rom 4:



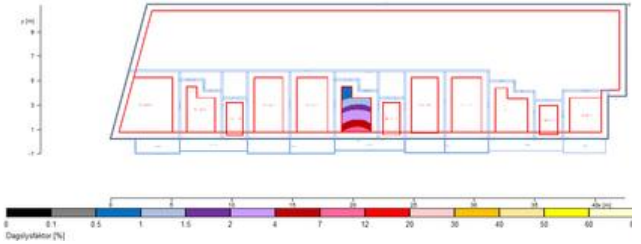
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.49

Rom 5:



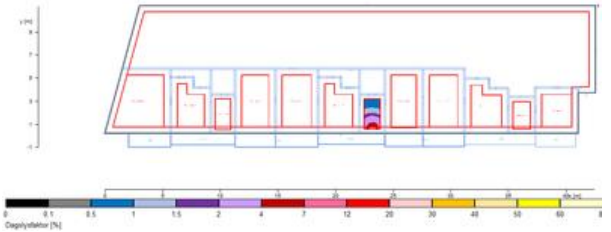
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.18

Rom 6:



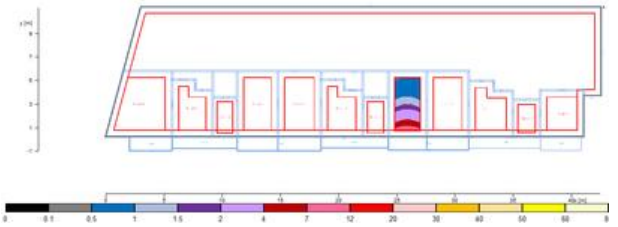
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.03

Rom 7:



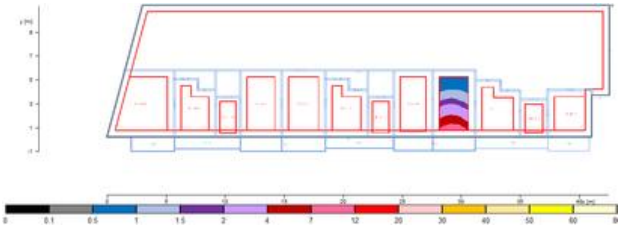
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.14

Rom 8:



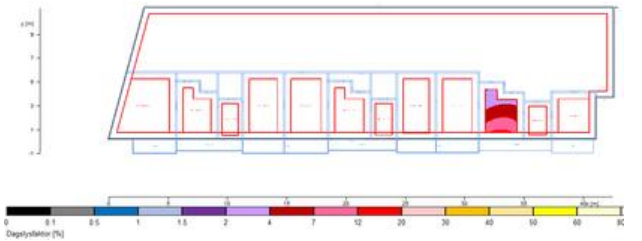
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.29

Rom 9:



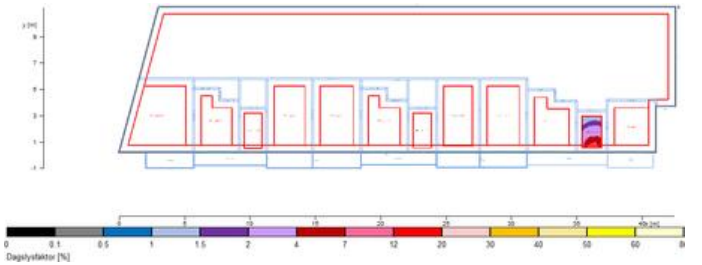
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.69

Rom 10:



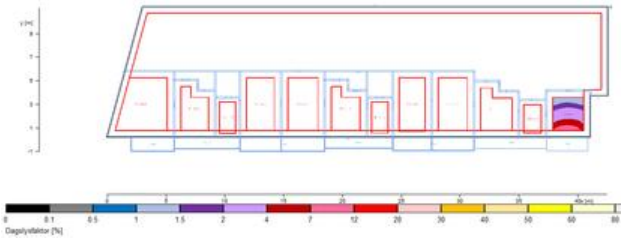
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 6.0

Rom 11:



Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.11

Rom 12:



Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.35

Oppsummert:

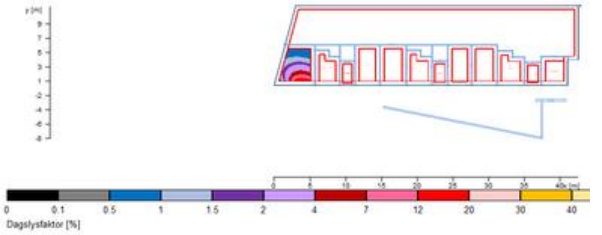
Rom (før endring)	Dagslysfaktor (70% vindustransmisjon)	Gyldig løsning?
Rom 1	2.09 %	JA
Rom 2	4.5 %	JA
Rom 3	2.32 %	JA
Rom 4	2.49 %	JA
Rom 5	2.18 %	JA
Rom 6	3.03 %	JA
Rom 7	2.14 %	JA
Rom 8	2.29 %	JA
Rom 9	2.69 %	JA
Rom 10	6.0 %	JA
Rom 11	3.11 %	JA
Rom 12	3.35 %	JA

1. etasje

1. etasje vil få noe mindre lysinnslipp med balkonger i etasjen ovenfor. Her er også faren for at nabobygg påvirker lysinnslippet. Dette er modellert som en vegg som vil skygge noe for med samme høyde og avstand som det reelle bygget. 1. etasje ligger ca. 1 meter over bakkenivå, i modellen vil veggenes høyde være lik høydeforskjellen fra 1. etg til tak.

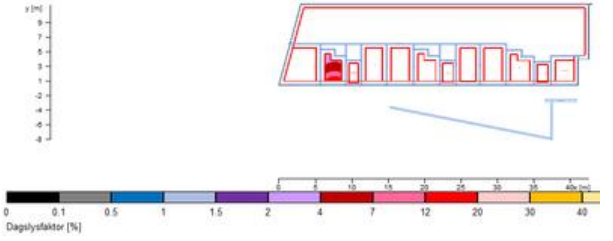
Uten Balkonger:

Rom 1:



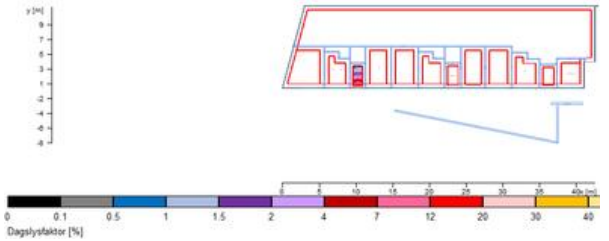
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.1

Rom 2:



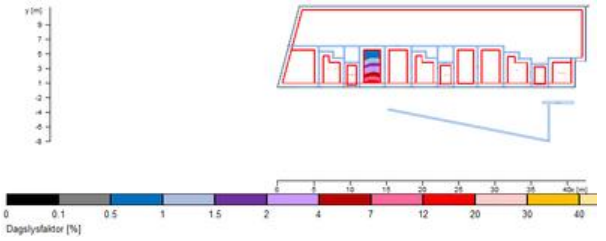
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 7.1

Rom 3:



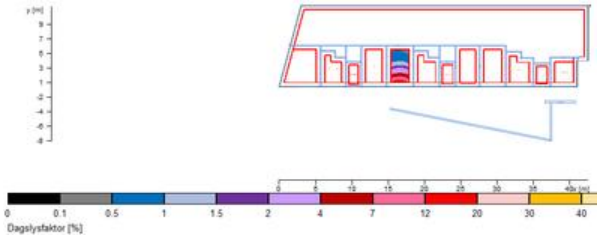
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.5

Rom 4:



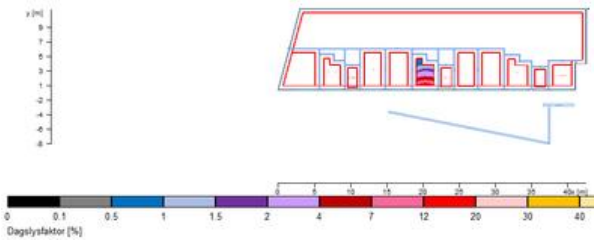
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.7

Rom 5:



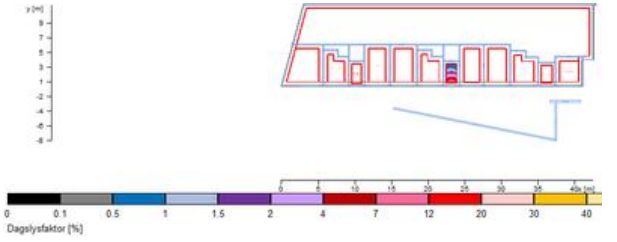
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.2

Rom 6:



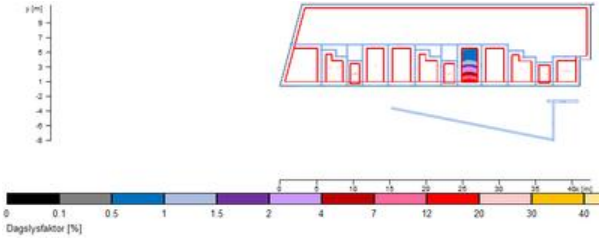
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 4.3

Rom 7:



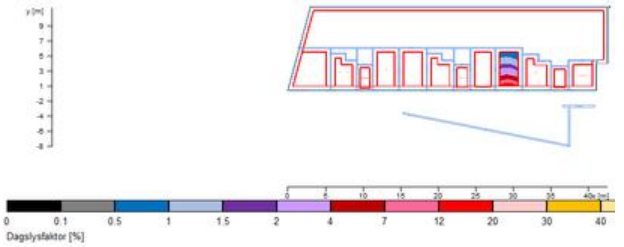
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.1

Rom 8:



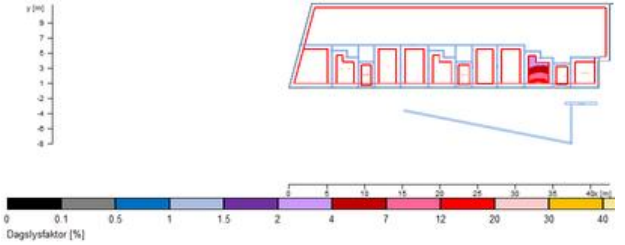
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.4

Rom 9:



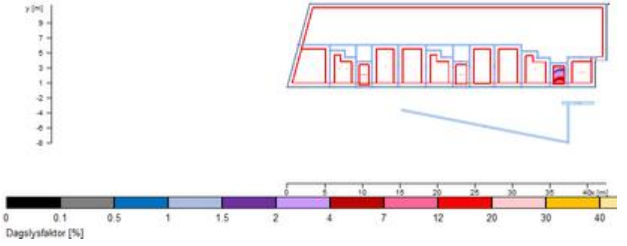
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.7

Rom 10:



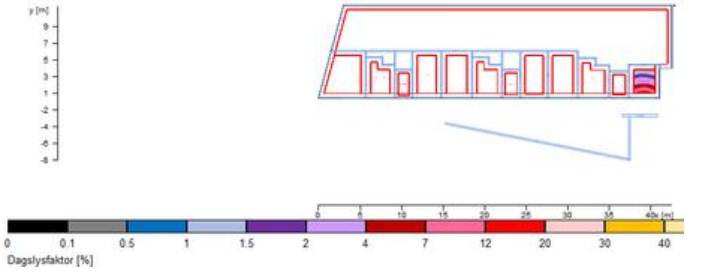
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 7.2

Rom 11:



Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.9

Rom 12:



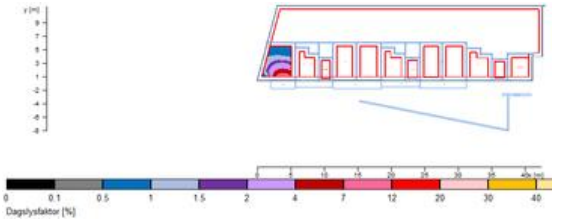
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 4.2

Oppsummert:

Rom (før endring)	Dagslysfaktor (70% vindustransmisjon)	Gyldig løsning?
Rom 1	3.1 %	JA
Rom 2	7.1 %	JA
Rom 3	3.5 %	JA
Rom 4	3.7 %	JA
Rom 5	3.2 %	JA
Rom 6	4.3 %	JA
Rom 7	3.1 %	JA
Rom 8	3.4 %	JA
Rom 9	3.7 %	JA
Rom 10	7.2 %	JA
Rom 11	3.9 %	JA
Rom 12	4.2 %	JA

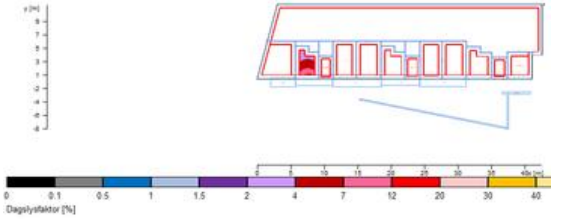
Med Balkonger:

Rom 1:



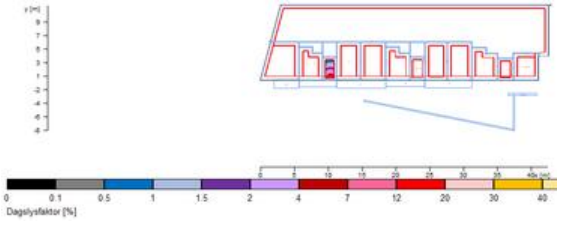
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.21

Rom 2:



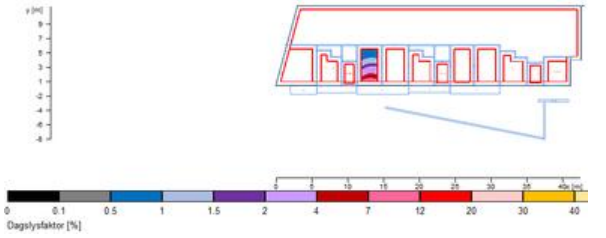
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 5.6

Rom 3:



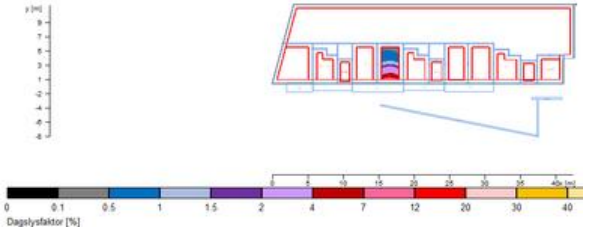
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.38

Rom 4:



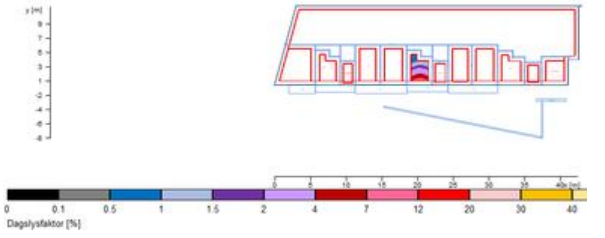
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.55

Rom 5:



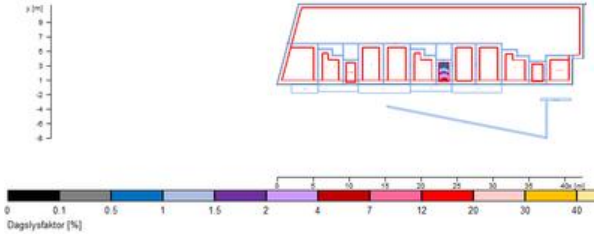
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.06

Rom 6:



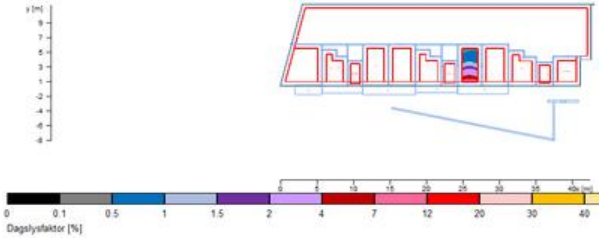
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.9

Rom 7:



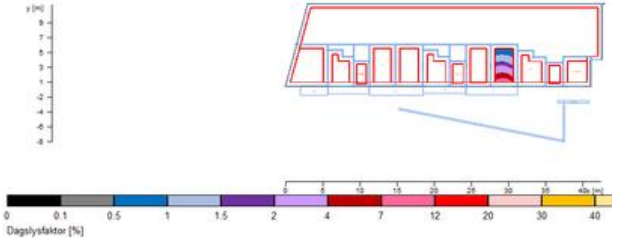
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.11

Rom 8:



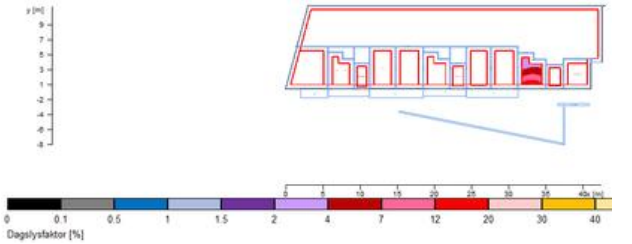
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.2

Rom 9:



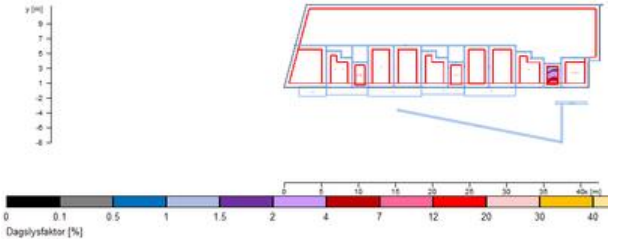
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.72

Rom 10:



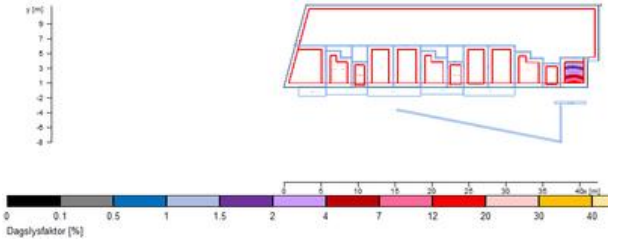
Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 7.1

Rom 11:



Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 3.9

Rom 12:



Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 4.2

Oppsummert:

Rom (etter endring)	Dagslysfaktor (70% vindustransmisjon)	Gyldig løsning?
Rom 1	2.21 %	JA
Rom 2	5.6 %	JA
Rom 3	2.38 %	JA
Rom 4	2.55 %	JA
Rom 5	2.06 %	JA
Rom 6	2.9 %	JA
Rom 7	2.11 %	JA
Rom 8	2.2 %	JA
Rom 9	2.72 %	JA
Rom 10	7.1 %	JA
Rom 11	3.9 %	JA
Rom 12	4.2 %	JA

Konklusjon

De tre tabellene under viser resultater før og etter endring for etasje 1 og 2. Etasjene over 2. vil ha eksakt samme resultat da 2. etasje er tilnærmet upåvirket av nabobygg, og etasjene over vil da på det dårligste ha samme lysforhold som 2. etasje.

Alle rom i 1. og 2. etasje møter kravet til lysinnslipp både før og etter endring med forstørret balkong i etasjen over og påbygget nye balkonger for alle etasjer av samme dimensjon for 2. etasje. Det bygges ikke balkonger foran rom 10, 11 og 12 i 2. etasje og ingen balkonger foran 1. etasje.

2. etasje og overliggende etasjer:

Rom (etter endring)	Dagslysfaktor (70% vindustransmisjon)	Gyldig løsning?
Rom 1	2.4 %	JA
Rom 2	6.3 %	JA
Rom 3	2.89 %	JA
Rom 4	2.89 %	JA
Rom 5	2.52 %	JA
Rom 6	3.7 %	JA
Rom 7	2.59 %	JA
Rom 8	2.6 %	JA
Rom 9	3.05 %	JA
Rom 10	6.8 %	JA
Rom 11	3.59 %	JA
Rom 12	3.72 %	JA

Rom (etter endring)	Dagslysfaktor (70% vindustransmisjon)	Gyldig løsning?
Rom 1	2.09 %	JA
Rom 2	4.5 %	JA
Rom 3	2.32 %	JA
Rom 4	2.49 %	JA
Rom 5	2.18 %	JA
Rom 6	3.03 %	JA
Rom 7	2.14 %	JA
Rom 8	2.29 %	JA
Rom 9	2.69 %	JA
Rom 10	6.0 %	JA
Rom 11	3.11 %	JA
Rom 12	3.35 %	JA

1. etasje:

Rom (før endring)	Dagslysfaktor (70% vindustransmisjon)	Gyldig løsning?
Rom 1	3.1 %	JA
Rom 2	7.1 %	JA
Rom 3	3.5 %	JA
Rom 4	3.7 %	JA
Rom 5	3.2 %	JA
Rom 6	4.3 %	JA
Rom 7	3.1 %	JA
Rom 8	3.4 %	JA
Rom 9	3.7 %	JA
Rom 10	7.2 %	JA
Rom 11	3.9 %	JA
Rom 12	4.2 %	JA

Rom (etter endring)	Dagslysfaktor (70% vindustransmisjon)	Gyldig løsning?
Rom 1	2.21 %	JA
Rom 2	5.6 %	JA
Rom 3	2.38 %	JA
Rom 4	2.55 %	JA
Rom 5	2.06 %	JA
Rom 6	2.9 %	JA
Rom 7	2.11 %	JA
Rom 8	2.2 %	JA
Rom 9	2.72 %	JA
Rom 10	7.1 %	JA
Rom 11	3.9 %	JA
Rom 12	4.2 %	JA

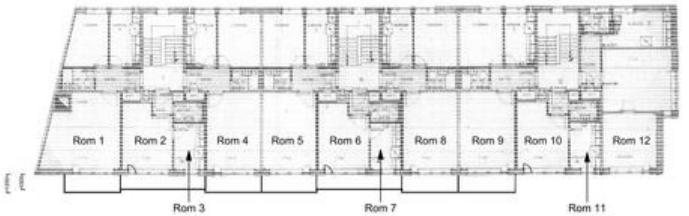


Figure 9: Oversikt rominndeling

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Topic Arkitekter AS
Akersbakken 12
0172 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
KRISTINE BREMBO	202456642 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Wøien	12.03.2025

Adresse:	ETTERSTADGATA 11	Eiendom:	232/100/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ETTERSTADGATA 11	Søker:	Topic Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til endring – Etterstadgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 24.01.2025.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga dato 28.11.2024. Endringssøknaden omfatter oppføring av balkonger i andre etasje.

Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan S-3008 § 3b om bevaring som gir at: «*Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at fasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende.*»

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstillatelsen. Vilkårene finner du under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Tiltaket gjelder riving av eksisterende brannbalkonger og oppføringer av nye i Etterstadgata 11 i bydel gamle Oslo. De nye balkongene oppføres tilsvarende de originale, men utvides fra 0,9 til 1,2 m i oppholdssonene. Balkongene er på fasade mot bakgård, men er godt synlige fra

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

omgivelsene. Bygningen er på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygg og anlegg, det er i tillegg egne bevaringsbestemmelser i reguleringsplan S-3008.

Endringssøknad
Endringssøknaden omfatter oppføring av punktbalkonger i andre etasje.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål spesialområde bevaring (boligen) i reguleringsplan, S-3008, vedtatt 16.11.1988.

Tidligere saksbehandling

Det ble avholdt forhåndskonferanse i 2020, se sak 202009915

Uttalelser og nabosamtykke

Uttalelser fra andre Byantikvaren

04.06.2021 og 23.10.2024
Byantikvaren uttalte seg til tiltaket 04.06.2021 og 23.10.2024. I nyeste uttalelse til tiltaket har Byantikvaren ingen merknader. Vi viser til Byantikvarens fullstendige uttalelser i saken.

05.03.2024
Byantikvaren har ingen merknader til endringen.

Nabosamtykke

Det er gitt nabosamtykke for plassering av balkonger nærmere nabogrense enn 4 meter fra Etterstadgata 9 (gårds-/bruksnr. 232/97) og Danmarks gate 56 (gårds-/bruksnr. 232/44).

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer

for vår vurdering. Eiendommen ligger i et område som er kartlagt som viltområde. Tiltaket vil ikke ha negativ påvirkning på områdets verdi.

Tiltakets utforming

Det oppføres punktbalkonger mot bakgård (på fasade mot vest) i andre etasje. Punktbalkongene plasseres i samsvarende rader som ovenstående balkonger for opphold. Balkonger i tredje, fjerde og femte etasje er knyttet sammen med brannbalkonger med spiler. Disse brannbalkongene videreføres ikke i andre etasje. Punktbalkongene har tilsvarende utforming og dimensjoner (dybde 1,2 m, bredde 3,1 m) som balkongene ovenfor.

Detaljeringen av balkonger og rekkverk utføres med utenpåliggende tette plater. Eksisterende rekkverkshøyde synliggjøres i nytt rekkverk ved at platene avsluttes i eksisterende høyde, med ny håndløper på høyde med gjeldende krav i Teknisk forskrift.

Balkongene i andre etasje viderefører uttrykket i etasjene ovenfor og harmonerer med tiltaksbyggets arkitektoniske uttrykk.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Plan- og bygningsetaten forutsetter at alle relevante tekniske krav er oppfylt.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen S-3008 § 3b og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Endringssøknaden omfatter oppføring av balkonger i andre etasje. Balkongene har tilsvarende utforming som balkonger til opphold som har fått tillatelse i 3-5 etasje. Det er søkt om dispensasjon fra bevaringsbestemmelsen i § 3b.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Vi viser til ansvarlig søkers begrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-3008 § 3b. For spesialområde – bevaring

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å bevare områdets karakter og verneverdier.

§ 3b gir at: «*Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at fasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. Forandringer i takflaten i forbindelse med innredning av loft til beboelse tillates ikke på gatesiden. Alle forandringer på baksiden underordner seg husets karakter eller utformes i oppsluttende karakter*»

Det er søkt om å oppføre punktbalkonger mot bakgård (på fasade mot vest) i andre etasje. Det har tidligere ikke vært balkonger i andre etasje. Punktbalkongene er utført i samme dimensjoner (dybde 1,2 m, bredde 3,1 m), materiale og plassering som ovenstående balkonger for opphold. Balkongene viderefører uttrykket i ovenstående etasjer og harmonerer med det arkitektoniske uttrykket. Balkongene er mot bakgård og synes ikke fra gaten, det vil i liten grad påvirke områdets karakter. Byggets arkitektoniske uttrykk er ivaretatt og områdets karakter vil fremstå som uendret. Verneverdiene vil derfor bli berørt i liten grad.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Ulempen ved å gi dispensasjon er at byggets karakter vil endres noe, vi vurderer likevel denne ulempen som mindre. Fordelen er at de private uteområdene vil få økt kvalitet som igjen gir økt bokvalitet for beboerne.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2. Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456642			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	22.04.2024	1/14
Plan 3 - 5 etasje	A20-01	22.04.2024	1/15
Prinsippdetalj innfesting balkong	A50-01	16.09.2024	6/12
Plan 2 etasje	A20-02	08.01.2025	12/11
Snitt	A41-01	08.01.2025	12/12

Fasade vest	A42-01	08.01.2025	12/13

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202456642	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
993230537 HEAD ENERGYBRANNCON AS	PRO - Brannkonsept , tkl.1
964105944 Projekt Planung AS	PRO - Dagslys, tkl.1
997954203 Topic Arkitekter AS	PRO - Arkitektur, tkl.2
997954203 Topic Arkitekter AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte

tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Vilkår for ferdigattest
Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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/

Følg saken på Saksinnsyn

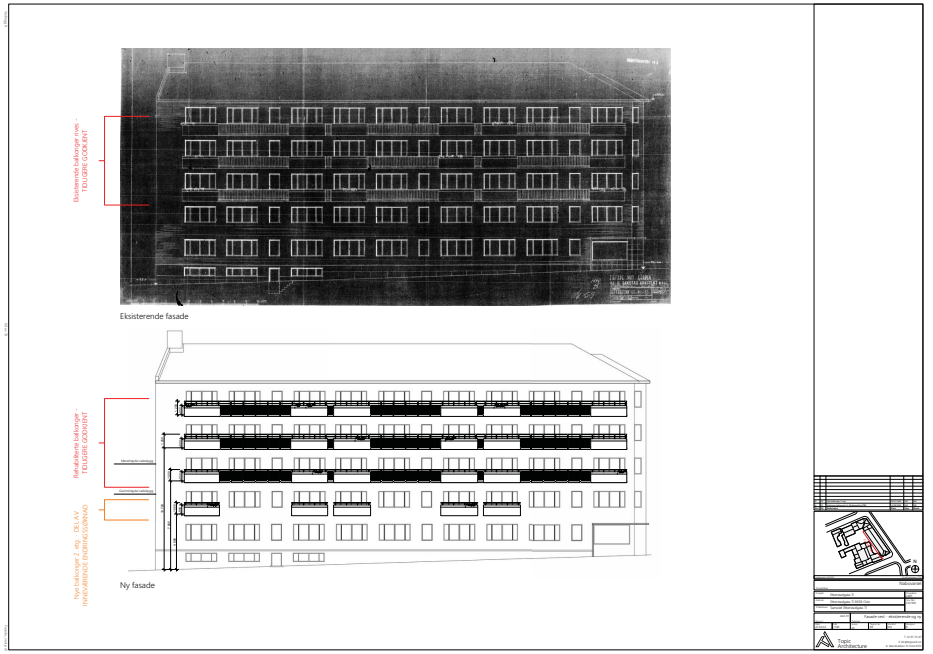
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Vilde Wøien - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SAMEIET ETTERSTADGATA 11, Postboks 6668, 0129 OSLO



Følgebrev nabovarsel og endringssøknad ifm. søknad om riving og oppføring av balkonger – Etterstadgata 11, 0658 Oslo

Søknaden gjelder riving og oppføring av balkonger Etterstadgata 11, 0658 Oslo

Det er den 23.05.24 tidligere søkt om rehabilitering av balkonger i 3.-5. etasje med supplering 24.09.24 på vegne av Sameiet Etterstadgata 11. Dette tiltaket er godkjent den 28.11.24.

Styret i sameiet har etterfølgende besluttet at det i tillegg ønskes å etablere nye balkonger i 2. etg. etter ønske fra beboere i 2. etg.

Da det i dag og heller ikke tidligere har vært balkonger i 2. etasjen må det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan S-3008 §3b for å oppføre balkonger i denne etasjen. Dispensasjon er beskrevet lengere nede i følgebrev.

Endringer nye balkonger 2. etg. med dispensasjon er nabovarslet 09.01.2025, frist for nabomerknader 23.01.2025. Det har ikke kommet inn nabomerknader.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Søker:
Topic Arkitekter AS
Akersbakken 12, 0172 Oslo

v/ Klaus Madsen
epost: km@topicark.no
tlf: +47 40 55 42 63

Tiltakshaver:
Sameiet Etterstadgata 11
Postboks 6668, 0129 Oslo

Tiltakets adresse:
Adresse: Etterstadgata 11, 0658 Oslo
Gnr/Bnr: 232/100

Byggesaksinformasjon:
Saksnummer: 202456642 - 3
Gjeldende plan:

S-3008 for bevaringskvartalene på Vålerenga, temakart T5 for kulturminnevern

Beskrivelse av tiltaket

Etterstadgata 11 er en murgård på fem etasjer oppført i 1939 i funksjonalistisk stil. Bygningen har originale brannbalkonger i 3. til 5. etasje på den vestvendte fasaden mot bakgården. Balkongene er per dags dato i en slik forfatning av de må rives og erstattes med nye balkonger som beskrevet i tidligere omsøkt tiltak.

Nye balkonger vil utføres som helstøpte balkongkonstruksjoner i plasstøpt betong. Det forborres og gyses inn etter statiske beregninger. Balkongene støpes med fall ut fra vegg. Det sikres estetisk og materiell kvalitet samt brannkrav og ligger så tett opp mot original utførelse og materialbruk som mulig. Undersiden av balkongene males i en lys farge.

Nye balkonger som ønskes oppført i 2. etasjen vil utføres likt som balkonger i 3.-5. etasje med unntakelse av brannganger. Se i øvrig vedlagt fasadetegning. Farger fra eksisterende rekkverk videreføres.

Dispensasjon fra reguleringsplan S-3008 §3b:

»I henhold til § 3b i reguleringsbestemmelsene kan ombygging eller modernisering kun gjennomføres dersom fasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. I tillegg spesifiseres det at alle forandringer på baksiden skal underordne seg husets karakter eller utformes i omsluttende karakter.«

Etter byantikvarens uttalelser skal tiltaket vurderes opp mot kapittel 6 i Oslo kommune sin balkongveileder som omhandler frittliggende lamellbebyggelse. Aktuelle retningslinjer er følgende:

- Dybden må ikke overstige 1,2m målt fra veggliv
- Ved utvidelser skal utforming og materialbruk som hovedregel være lik eksisterende balkonger

Tiltaket vurderes å være i henhold til Oslo Kommune sin balkongveileder for både funksjonalistiske bygninger og frittliggende lamellbebyggelse.

Opprinnelige tiltak beskriver at eksisterende balkonger erstattes med nye balkonger med samme utseende som sist godkjent situasjon, kun med en mindre utvidelse av oppholdssonene i henhold til kommunens balkongveileder og økt høyde på rekkverk grunnet strengere TEK-krav. Detaljeringen av balkonger og rekkverk utføres med hensikt å tilbakeføre balkonger til sist godkjente situasjon, med utenpåliggende tette plater på oppholdsdelen og transparent vertikalt spilerekkverk på branndelen. Eksisterende rekkverkshøyde synliggjøres i nytt rekkverk ved at platene og spilerekkverket avsluttes i eksisterende høyde, med ny håndløper på høyde med gjeldende krav i Teknisk forskrift, slik at fasadeuttrykket forblir tilnærmelsesvis uendret.

I tillegg søkes det nå om å etablere lignende balkonger i 2. etasjen med samme uttrykk som ovenstående. Det har ikke tidligere vært balkonger i 2. etasjen og denne del av tiltaket vil derfor ikke være en tilbakeføring til opprinnelig situasjon. Men med lignende balkonger som etasjene oppover i bygget 3.-5. etasje, med unntakelse av brannganger, vil nye balkonger passe inn i helhetsuttrykket av bygget og det overordnet fasadeuttrykk vil fortsatt forbli tilnærmelsesvis uendret. Balkonger i 2. etasjen etableres kun i del av fasaden der de ikke kommer i konflikt med nabobygg i sør – se vedlagt tegningsunderlag – fasade og sitplan.

Byantikvar har tidligere også sett seg positiv til mulighet for etablering av balkonger i 2. etasjen, jf. epost 4. juni 2021 fra antikvar Per David Martinsen i samråd med antikvar Ola Granli: '*Dersom det skal åpnes for etablering av balkonger i 2. etasje, må den samme løsningen som for 3-5. etasje legges til grunn, men da uten brannganger.*' (Se i øvrig vedlagt epost)

Vi mener derfor fordelene ved tiltaket der beboere i 2. etasjen også får uteareal i form av balkong overgår ulempene og at krav i reguleringsplan ikke er vesentlig tilsidesatt da dagens balkonger i. 3.-5. etasje uansett *må* skiftes pga. vedlikehold og nye balkonger i 2. etasjen vil passe inn i det samlet fasadeuttrykk for bygget. Beboerne får da funksjonelle balkonger i oppholdsareal uten at det har betydelig negativ konsekvens for omgivelser og verneverdighet for bygget.

Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplan S-3008 §3b iht. ovenstående.

Vedlegg:
D-01 Situasjonsplan 1:500

E-02 Snitt – eksisterende og nytt

E-03 Fasade – eksisterende og ny

A20-02 Plan 2. etasje

Uttalelse byantikvar

Nabovarsel

Nabovarsel_kvittering

Med vennlig hilsen

Topic Arkitekter

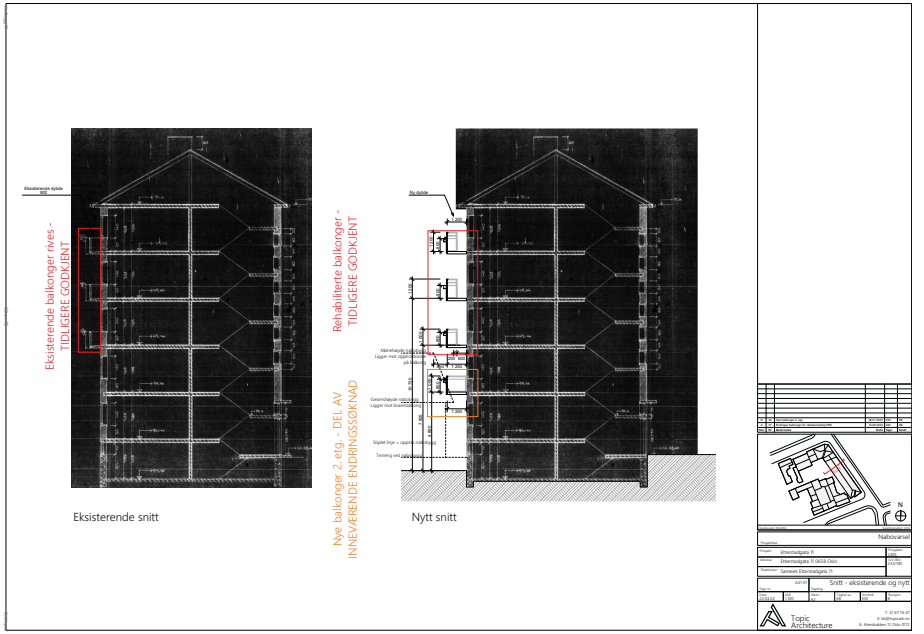
Oslo, 23.01.2025

Signatur



Klaus Madsen

Seniorarkitekt og ansvarlig søker



Søknad om endring av gitt tillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

24.01.2025 19:09:23 AR661399856

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2024 566422

Prosjektnavn: Etterstadgata 11

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
232	100	0	0

Bygningsnr
80598955

Bolignr

Kommune Oslo

Adresse Etterstadgata 11, 0658 Oslo

BESKRIVELSE AV ENDRINGER

Endring av tiltak som krever søknad om dispensasjon

Endring av tiltak som medfører annen endring

FØLGEBREV

Se følgebrev

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltakstype: Riving av deler av bygget

24.01.2025 19:09:23 AR661399856

ANSVARLIG SØKER

Navn: Topic Arkitekter AS

Kontaktperson: Kristine Brembo

Telefon: 41677647

Mobiltelefon:

E-postadresse: kb@topicark.no

Adresse: Akersbakken 12, 0172 Oslo

Organisasjonsnummer: 997954203

TILTAKSHAVER

Navn: SAMEIET ETTERSTADGATA 11
Kontaktperson: Jo Brochmann
Telefon: 99366424
Mobiltelefon: 99366424
E-postadresse: jotoft@gmail.com
Adresse: Postboks 6668, 0129 OSLO
Organisasjonsnummer: 980413780

24.01.2025 19:09:23 AR661399856

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei
Det er varslet via:

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Se følgebrev

Begrunnelse

Se følgebrev

PLANSTATUS

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	S-3008 for bevaringskvartalene på Vålerenga
Reguleringsformål	Spesialområde bevaring bolig
Andre relevante krav	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)

24.01.2025 19:09:23 AR661399856

GENERELLE VILKÅR

Er det krav om uavhengig kontroll? Nei

24.01.2025 19:09:23 AR661399856

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Nei

SIGNERT AV

KLAUS MADSEN på vegne av TOPIC ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

24.01.2025 19:09:23 AR661399856

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A42-01 Fasade vest - eksisterende og ny_redusert.pdf
A20-02 Plan 2 etasje.pdf
A41-01 Snitt - eksisterende og nytt_redusert.pdf
Følgebrev endringssøknad Etterstadgata 11.pdf
For dispensasjon se følgebrev.pdf
Naboerklæring styreleder.JPG
Vedlegg Q - tidligere nabosamtykke Danmarks gate 56 med 2etasje.JPG
Naboerklæring styremedlem.JPG
nabovarsel_kvittering.pdf
nabovarsel.pdf
Uttalelse byantikvaren.pdf

Til: Oslo Kommune
Vahls gate 1
0187 Oslo

Suppleringsbrev endringssøknad ifm. søknad om riving og oppføring av balkonger – Etterstadgata 11, 0658 Oslo

Søknaden gjelder riving og oppføring av balkonger Etterstadgata 11, 0658 Oslo
Det er den 23.05.24 tidligere søkt om rehabilitering av balkonger i 3.-5. etasje med supplering 24.09.24 på vegne av Sameiet Etterstadgata 11. Dette tiltaket er godkjent den 28.11.24.
Styret i sameiet har etterfølgende besluttet at det i tillegg ønskes å etablere nye balkonger i 2. etg. etter ønske fra beboere i 2. etg.
Disse er omsøkt 24.01.2025 og etterfølgende har vi 26.02.2025 mottatt mangelbrev fra PBE med etterspørsel om flere opplysninger for å kunne behandle søknaden.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Søker:
Topic Arkitekter AS
Akersbakken 12, 0172 Oslo
v/ Klaus Madsen
epost: km@topicark.no
tlf: +47 40 55 42 63

Tiltakshaver:
Sameiet Etterstadgata 11
Postboks 6668, 0129 Oslo

Tiltakets adresse:
Adresse: Etterstadgata 11, 0658 Oslo
Gnr/Bnr: 232/100

Byggesaksinformasjon:
Saksnummer: 202456642 - 15
Gjeldende plan:
S-3008 for bevaringskvartalene på Vålerenga, temakart T5 for kulturminnevern

Svar på mangelbrev
Det etterspørres i mangelbrev ytterligere opplysninger for dagslysberegninger samt oppdatering av gjennomføringsplan ifm. ansvarsområde arkitektur og dagslys.

Viser til telefonsamtale med saksbehandler 04.03.2025. Som forklaret har ProPlan, som har utført dagslysberegninger, allerede foretatt dagslysberegninger for 1. etasjen både med og uten balkonger i 2. etasjen. Dette ble gjort allerede i 2022 ifm. opprinnelig tiltak da sameiet for bygget allerede den gang var litt frem og tilbake om man skulle søke om etablering av balkonger i 2. etasjen eller ikke. Pga. denne usikkerheten besluttet man den gang da bare å få foretatt prosjektering/beregninger for begge alternativer med og uten balkonger i 2. etg.

Det vil altså si at dagslysberegninger allerede er foretatt og vi som ansvarlig søker har mottatt rapport med beregninger som påviser at gjennomsnittlig dagslysfaktor er min. 2%.

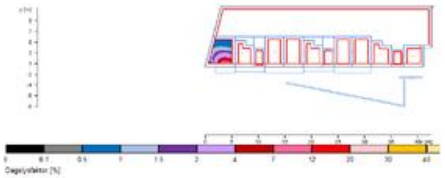
Utklipp vist nedenfor.

1. etasje

1. etasje vil få noe mindre lysinnslipp med balkonger i etasjen ovenfor. Her er også faren for at nabobygg påvirker lysinnslippet. Dette er modellert som en vegg som vil skygge noe for med samme høyde og avstand som det reelle bygget. 1. etasje ligger ca. 1 meter over bakkenivå, i modellen vil veggenes høyde være lik høydeforskjellen fra 1. etg til tak.

Med Balkonger:

Rom 1:



Vindustransmisjon = 70%
Gjennomsnittlig dagslysfaktor: 2.21

Oppsummert:

Rom (etter endring)	Dagslysfaktor (70% vindustransmisjon)	Gyldig løsning?
Rom 1	2.21 %	JA
Rom 2	5.6 %	JA
Rom 3	2.38 %	JA
Rom 4	2.55 %	JA
Rom 5	2.06 %	JA
Rom 6	2.9 %	JA
Rom 7	2.11 %	JA
Rom 8	2.2 %	JA
Rom 9	2.72 %	JA
Rom 10	7.1 %	JA
Rom 11	3.9 %	JA
Rom 12	4.2 %	JA

Konklusjon

Alle rom i 1. og 2. etasje møter kravet til lysinnslipp både før og etter endring med forstørret balkong i etasjen over og påbygget nye balkonger for alle etasjer av samme dimensjon for 2. etasje. Det bygges ikke balkonger foran rom 10, 11 og 12 i 2. etasje og ingen balkonger foran 1. etasje.

Spørsmål er da:

1. Er inneværende suppleringsbrev tilstrekkelig til å svare opp etterspurte opplysninger i mangelbrev da 1./2. etasje allerede har vært prosjektert under gjeldende samsvarserklæringer?
2. Eller må vi fortsatt oppdatere gjennomføringsplan med nye samsvarserklæringer og datoer for hhv. PRO arkitektur og PRO dagslys?

Med vennlig hilsen
Topic Arkitekter

Oslo, 04.03.2025

Signatur



Klaus Madsen
Seniorarkitekt og ansvarlig søker

Forslag til kostnadsfordeling.
I det tidligere forslaget er kostnaden for rehabilitering 42,17% av nye balkonger. Vi foreslår at alle deler på 42,17% av kostnaden for nye balkonger, basert på brøk. Så deler 3.-5. et de resterende 57,83% av kostnadene. De med store balkonger betaler 4,416%. De med brannbalkonger betaler 2,279 % (ca halvparten så mye), fordi de har mindre eierbrøk og fordi de de ikke får større balkonger. Om det bygges balkonger i 2. et. fordeles den ekstra kostnaden for dette likt mellom de fem enhetene som får balkonger.

Regneeksempel:
NOK 8 000 000 for balkonger 3.-5.
42,17% = 3 373 600 fordeles på brøk.
57,83% = 4 626 400 fordeles 4,4%/2,2% etter balkongtype
NOK 1 150 000 for balkonger 2. deles på de fem

Leil brøk	Rehab	Ny balkong	Total
2. et 32	NOK 48 194,29	NOK 0,00	NOK 48 194,29
2. et 56	NOK 84 340,00	NOK 0,00	NOK 84 340,00
2. et 56 m balkong	NOK 84 340,00	NOK 230 000,00	NOK 314 340,00
2. et 62	NOK 93 376,43	NOK 0,00	NOK 93 376,43
3. et 32	NOK 48 194,29	NOK 105 445,01	NOK 153 639,30
3. et 56	NOK 84 340,00	NOK 204 299,72	NOK 288 639,72
3. et 62	NOK 93 376,43	NOK 204 299,72	NOK 297 676,14

Estimat for årskostnad med 100% lånefinansiering 20 år nedbetaling og 6,5 % rente

Leil brøk	Ca Lån	Nedbtaling 20år	,Rente 6,5%	Total år
2. et 32	50000	1 261	3 213	4 474
2. et 56	90000	2 274	5 781	8 055
2. et 56 m balkong	300000	7 563	19 278	26 841
2. et 62	90000	2 274	5 781	8 055
3. et 32	150000	3 783	9 640	13 423
3. et 56	300000	7 563	19 278	26 841
3. et 62	300000	7 563	19 278	26 841

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET ETTERSTADGATA 11

Organisasjonsnummer: 980413780
Møtet ble avholdt 8. april kl. 19:00, Vålrenga skole, personalrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 12

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:
Kristoffer Holm 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 Elisabet Thyri foreslått. Som protokollvitne ble Truls Rein foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Nye balkonger 3.-5. et

Dagens balkonger er medtagne og har stort behov for utbedring. Det har blitt gitt mulighet for å rive gamle balkonger og bygge nye balkonger beredere balkonger i 3.-5. et. Se vedlegg for beskrivelse av balkongene. Mer detaljert informasjon kommer

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

6. Nye balkonger i 2. et

Det har blitt gitt mulighet for å bygge balkonger i 2. et. Se vedlegg for beskrivelse av balkongene. Mer detaljert informasjon kommer.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Kostnadsramme

Mer detaljert informasjon kommer.

Basert på om det blir balkonger i 2. et vil totalsummen variere. Vi har ikke valgt entrepenør og kostnadene vil variere. Vi ber derfor om et handlingsrom på 8 milioner på å bygge nye balkonger i 3.-5. et og 1,15 milioner på balkonger i 2. et. Tallene er basert på det høyest prisede tilbudet og er den høyeste prisen, vi kan velge en entrepenør med lavere pris.

Vi vil forsøke at å fordele kostnaden slik at de som ikke får balkonger betaler mindre enn de som får balkonger. Kostnadene vil også fordeles etter eierbrøk. Vi vil også undersøke muligheten for IN-ordning (individuell nedbetaling). Vi vil forsøke å komme opp med kontet fordeling og kostnadseksepmler for de forskjellige leilighetene før møtet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret henter inn tilbud på rehabilitering av balkonger i 3.-5. et. De presenterer tre forslag på nytt årsmøte a) rehabilitering og kostnader knyttet til dette b) bygge nye balkonger i eksisterende dimensjoner og kostnader knyttet til dette c) bygge nye balkonger, hvor noen får dypere dimensjoner, hvor forskjellen i kostnad fordeles mellom de som får dypere balkonger.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret får fullmakt til å bruke opp til 9,2 milioner på å bygge nye balkonger og fordele kostnadene mellom eierne.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Finansieringsalternativer

Mer detaljert informasjon kommer.
Vi ser på tre finansieringsalternativer for balkongprosjektet, hvor eierne selv må ta stilling til hvilken løsning de ønsker å gå videre med:

1. **Fullfinansiering gjennom lån** – Hele prosjektet finansieres via et felles lån.
2. **50/50-løsning** – Halvparten av kostnaden dekkes av et felles lån, mens den andre halvparten innkalles som egenkapital fra eierne.
3. **100 % egenkapitalfinansiering** – Hele kostnaden dekkes ved innbetaling fra eierne.

Vi vil forsøke å komme opp med kostnadseksepmler for de forskjellige alternativene før møtet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Balkonger fullfinansiering gjennom lån

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Balkonger fullfinansiering gjennom 50/50-løsning

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Balkonger fullfinansiering gjennom 50/50-løsning 100 % egenkapitalfinansiering

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
Saken utgår

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543920832

Dokument

7096 Sameiet Ettørstadgata 11, 08.04.2024 protokoll
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-10 10:38:13 CEST (+0200) av Atle Gulpinar (AG)
Ferdigstilt den 2025-04-10 21:12:03 CEST (+0200)

Initiativtaker

Atle Gulpinar (AG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
atle.gulpinar@obos.no
+4790665369

Underskriverne

Kristoffer Holm (KH)
Signert 2025-04-10 11:09:26 CEST (+0200)

Truls Rein (TR)
Signert 2025-04-10 17:23:40 CEST (+0200)

Elisabeth Thyri (ET)
Signert 2025-04-10 21:12:03 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Husordensregler for boligsameiet Etterstadgata 11

Vedtatt på årsmøte 16.04.2012
Sist endret på årsmøte 23.04.2013
Endret på årsmøte 13.3.2017
Endret på årsmøte 24.4.2023

Generelt
Disse husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
Sameierne er pliktig til at leietaker har reglene tilgjengelig og ev. oversatt til leietakers språk.
Styrets medlemmer plikter og påse at husordensreglene overholdes. Hovedansvaret ligger imidlertid hos sameierne selv . Styret vil oversende mottatte skriftlige klager til Obos som på sin side har standardprosedyrer for viderebehandling av disse. Mislighold av husordensregler og konsekvenser står beskrevet i sameievedtektene.

Ro
Sameierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten samt på utefellesområdet . Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre sameieres nattesøvn ikke forstyrres. Enhver har krav på nattero mellom kl 23.00 og kl 07.00.
Selskap/fester osv skal varsles i god tid på oppslagstavlen nede i trappeoppgangen og merkes med navn og tlf.nr. Dette gjelder også oppussingsarbeidet som medfører støy der det også må informeres om forventet varighet på arbeidet. Høy musikk som er til sjenanse for andre beboere i sameiet er ikke lov uansett tid på døgnet. Det er heller ikke lov å montere og bruke høytalere /musikkanlegg på balkonger og andre utvendige fellesarealer.
Bruk av boremaskin og hamring mellom kl 21.00 og kl 08.00 er forbudt.
Vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner skal ikke brukes mellom 23.00 og 07.00.

Vedlikehold og balkonger
Sameierne har ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner uten styrets samtykke. Parabolantenner er i følge sameiervedtektene ikke tillatt å sette opp.
Sameierne er pliktig til å vedlikeholde egen balkong. Det brukes hvit bengalakk på rekkverk. Hva man gjør med balkonggulv er valgfritt .
Vinduene i leilighet skal males utvendig med fargenr. NCS 5030-610Y. Dette gjelder også næringslokalet.
Grilling er ikke tillatt på balkongene.
Det skal heller ikke kastes ting fra balkonger. Med dette menes sigarettsneiper og tomflasker osv.
Balkongene og brannbalkongene må ikke brukes som lagringsplass . Det skal være mulig å bruke disse ved brann så derfor må ingenting stå i veien for fri ferdsel.
Blomsterkasser må sikres forsvarlig og vis hensyn ved vanning av blomster.
Det må søkes styret ved oppsett av markiser. Her er det viktig at det blir ensartet for alle leilighetene. Fargenummer :407/94 – Lys grå
Lufting av tøy er lov så lenge ikke det er til sjenanse for naboene.

Oppgangene
Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dørene nede i kjeller, døren ut til bakhage og dørene til loft. Ved anrop på porttelefon skal det ikke under noen omstendigheter slippes inn personer man ikke selv kjenner.

Det er ikke lov å hensette søppel , sykler og barnevogner i trappeoppgangen. Husk rømningsvei ved brann. Bruk ev. rom under trapp.

Gangene nede i kjeller og loftsareal skal heller ikke brukes til oppbevaring. Bruk egne boder.
Røyking er ikke tillatt i noen av de innvendige fellesarealene. Bruk av bart lys er heller ikke tillatt verken i kjeller eller på loft.
Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene.

Seksjonseiere må utlufte i egen leilighet når man røyker slik at røyk ikke slipper ut i oppgangen og dermed, over tid, inn i øvrige leiligheter med ikke-røykere.

Søppel
De utvendige kontainerne er kun til husholdningsavfall og papir. Andre kategorier avfall bes leveres på miljøstasjonen v/ Shell bensinstasjon eller v/ Kampen Park.
Større gjenstander som kjøleskap , tv og komfyrer må kjøres bort for egen regning
Knyt alltid igjen søppelposen før den kastes. Søppel skal ikke oppbevares på balkong eller i trappeoppgang eller annet fellesareal. Det er også forbudt å la klær bli liggende i fellesareal. Styret kan uten å gi varsel kaste alt som ligger umerket i fellesareal over tid. Merking er kun godkjent dersom det merkes med navn, seksjonsnummer eller telefonnummer slik at det er mulig for styret å ta kontakt.
Fortauene utenfor sameiet skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel. Smartbags (iSekk, kivikk sekk o.l. avfalls bagger) plassert på gaten er å anse som søppel og kan ikke være plassert på gaten i over 36 timer.

Vaktmester
Oslo Bygårdsdrift har ansvar for å sjekke lys og at alt er i orden i gården. Sameierne er pliktig til å vedlikeholde egen leilighet. Alle henvendelser til vaktmester angående fellesarealer skal gå via styret. Sameierne er også pliktig til å informere styret dersom feil eller mangler oppdages.

Skilting
Det er påbudt med forskriftsmessige skilter på ringeklokker og postkasser.
Skilt til ringeklokke bestilles av seksjonseier hos Låsspesialisten 22-228888
Skilt til postkasse bestilles av seksjonseier hos Saga Elektronikk 66801894.

Dugnad
Styret innkaller til dugnad. Alle seksjonseiere plikter å møte på dugnaden såfremt åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet. Seksjonseier sørger for at evt leietaker er informert om dugnadsplikt. Sameiere som ikke stiller til dugnad eller får leietaker til å møte vil bli belastet kr. 1000 i etterkant.
Endringer av Husordensregler
Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Rundskriv eller oppslag fra styret gjelder på lik linje som husordensreglene.

Dyrehold
Det er tillatt å anskaffe og holde hund og katt. Forutsetningen for dyrehold er at det ikke blir betydelig sjenanse og ulempe for øvrige sameiere. Hund skal holdes i bånd på sameiets inne og uteområder. Eieren er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyret.
Beboere som har dyr eller ønsker å anskaffe seg hund forplikter seg til å følge nedenstående

bestemmelser og underskrive en “Erklæring om dyrehold”. Erklæringen er tatt med bakerst i husordensreglene. Erklæringen skal sendes styret.

1.Dyret skal alltid holdes i bånd på sameiets område.
2. Dyret skal luftes utenfor sameiets område.
3. Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.
4. Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i sameiet.

Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom en minnelig ordning med klageren ikke kan oppnås.

For øvrig må bestemmelsene i politivedtektene for Oslo om dyrehold følges.

ERKLÆRING
Undertegnede som holder hund/innekatt* forplikter seg herved til å overholde følgende regler;

1. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt* måtte påføre person eller eiendom i sameiet, f.eks skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter og grøntanlegg mv. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på sameiets innearealer og plen ute mv.

3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt , bråk eller på annen måte , forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvisttilfelle avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

4. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene og mitt sameieforhold, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av sameievedtektene .

For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som styret og sameiet til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

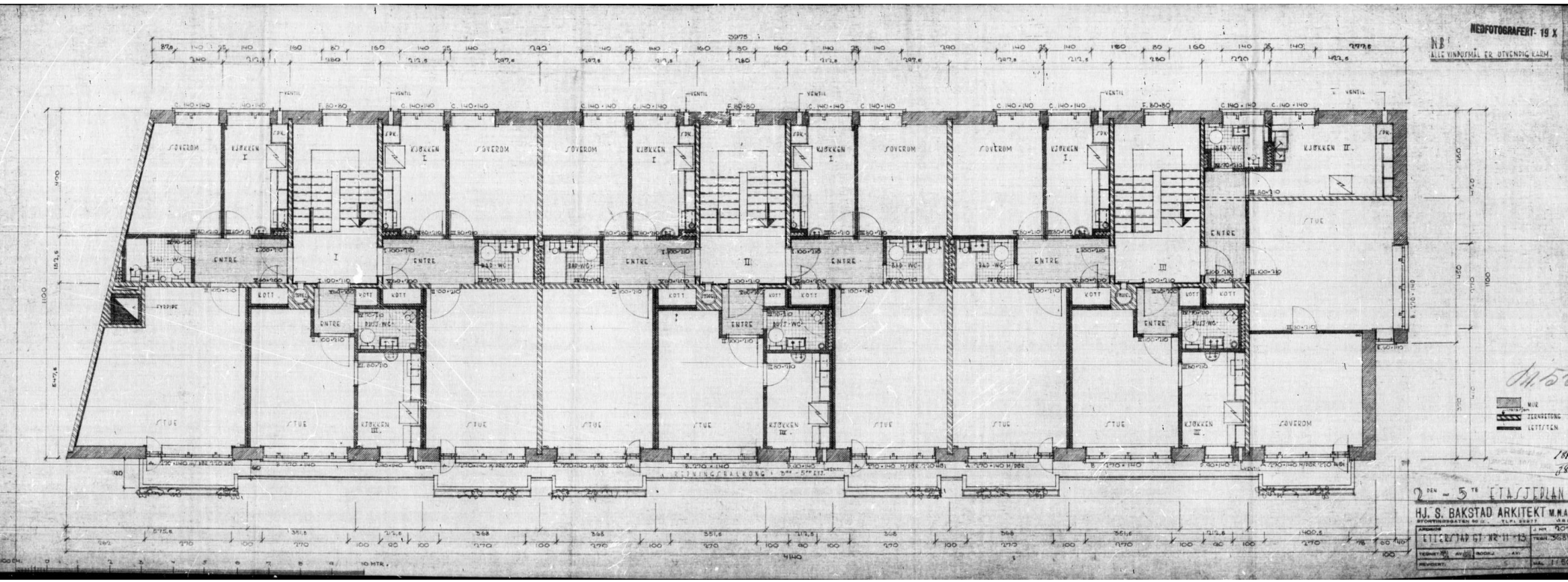
(* Stryk det som ikke passer)

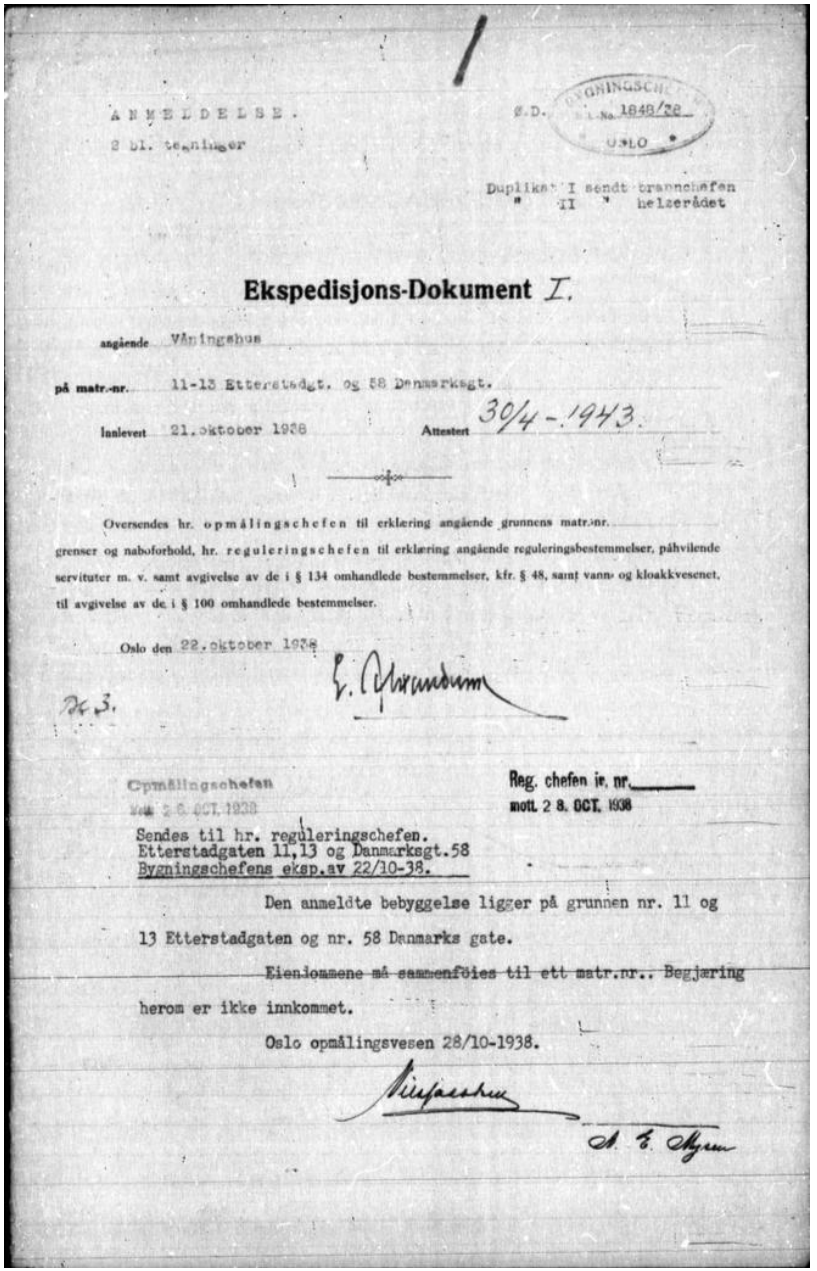
Navn:_____

Leilighetsnr.(1 -46) _____

Adresse : _____

Signatur :_____


NEDFOTOGRAFERT 19 X
NB!
ALLE VINDUSMÅL ER UTVENDIG KARM.
SOVEROM
KJØKKEN I
KJØKKEN II.
KJØKKEN III.
ENTRE
STUE
BAD WC
DUSJ WC
KOTT
SYKEPIPE
VENTIL
MUR
JERNBETONG
LETTSTEIN
2DEN - 5TE ETASJEPLAN
HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.
ETTER TAP GT NR 11-13
10 MTR.



ANMELDELSE.
2 bl. tegninger

Ø.D. BYGNINGSCH. No. 1848/38 OSLO

Duplikat I sendt brannchefen
" II " helserådet

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Våningshus

på matr.-nr. 11-13 Etterstadgt. og 58 Danmarksgt.

Innlevert 21. oktober 1938 Attestert 30/4-1943.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22. oktober 1938

E. Christensen

Opmålingschefen
mott. 28 OCT. 1938

Reg. chefen ie. nr.
mott. 28. OCT. 1938

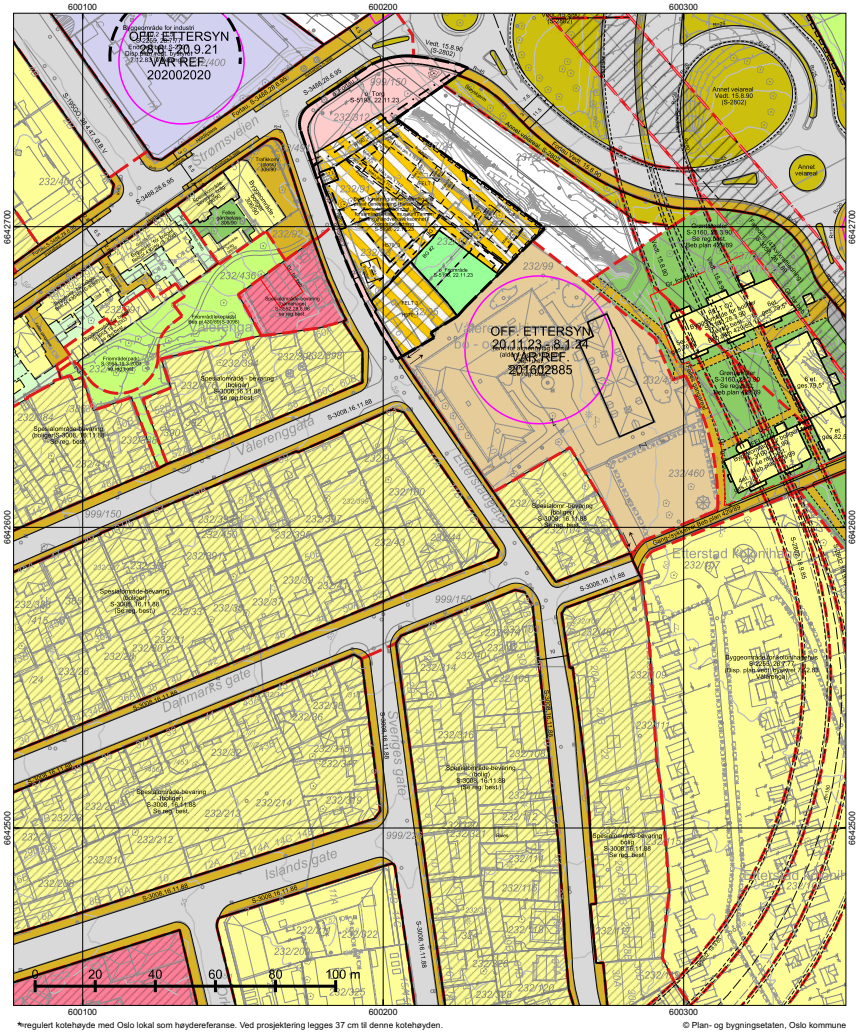
Sendes til hr. reguleringschefen.
Etterstadgaten 11,13 og Danmarksgt.58
Bygningschefens eksp.av 22/10-38.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 11 og 13 Etterstadgaten og nr. 58 Danmarks gate.

~~Eiendommene må sammenføies til ett matr.nr.~~. Begjæring herom er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 28/10-1938.

A. S. Skjem



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142401/ 86511255
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: ETTERSTADGATA 11B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/100

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

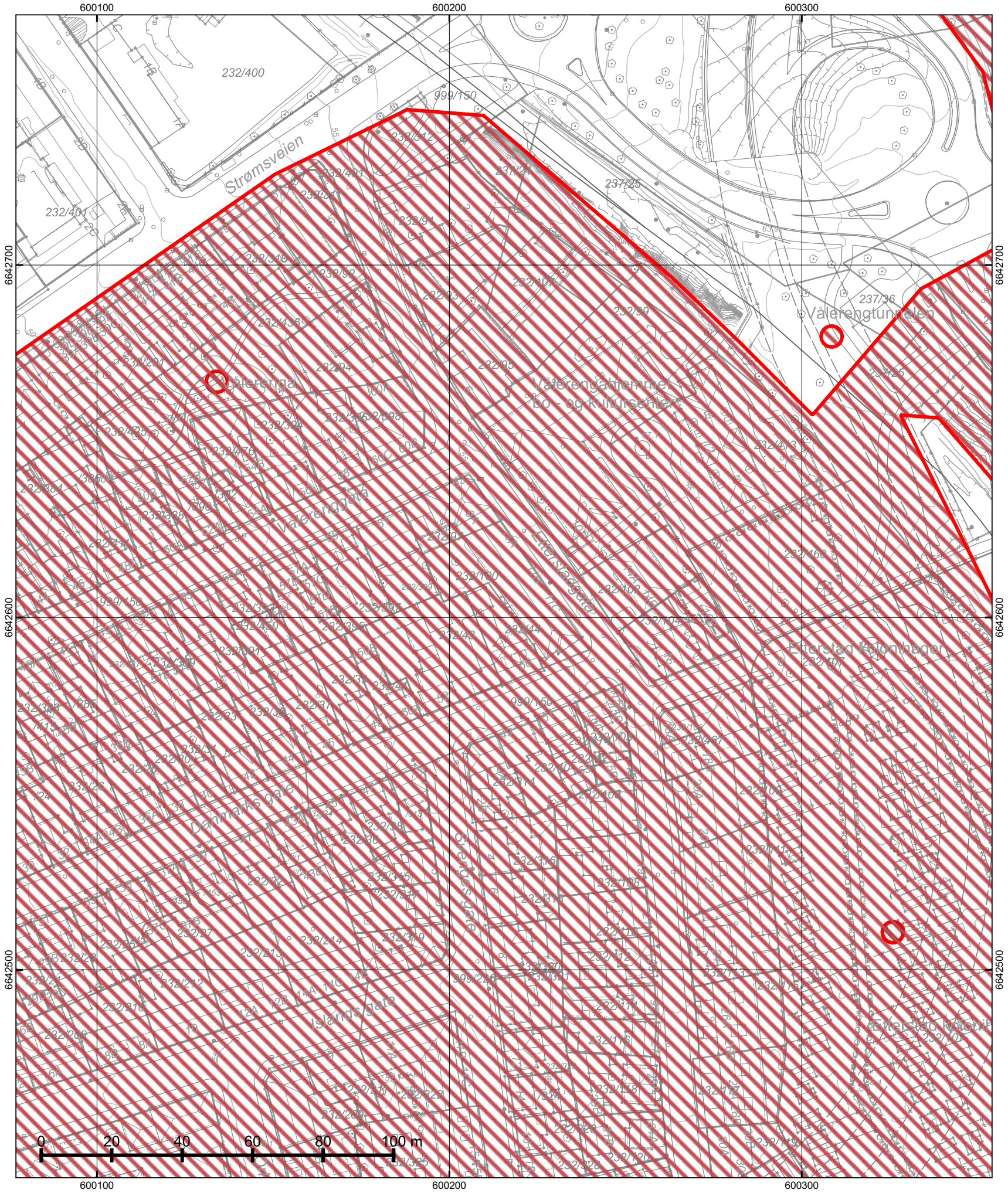
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

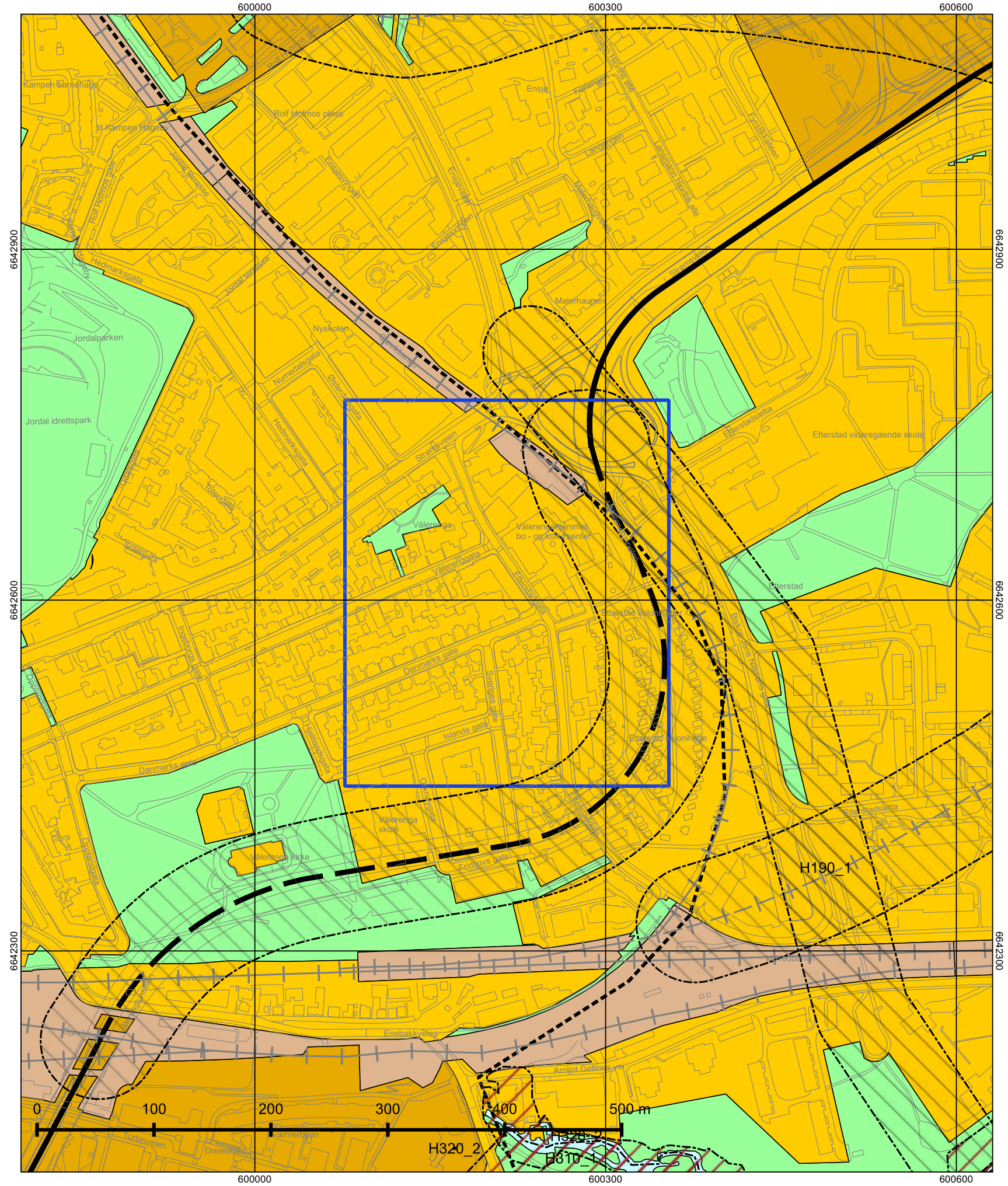
Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142401/ 86511255
Adresse: ETTERSTADGATA 11B
Gnr/Bnr: 232/100
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142401/86511255
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 29-0134/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Etterstadgata 11B 0658 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 100, snr 32 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no