MANDALLS GATE 16
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Oppdatert tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema (signert)
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Boligmappa
Energiattest
Boliginfo
Årsmøtedokumenter 2024
Husordensregler
Vedtekter
Vedtekter DNG Vel
Tinglyst seksjonering
Reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser
Godkjente tegninger
Vedtak fra ramme til ferdigattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

OPPDATERT TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Mandalls gate 16, 0190 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 263, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 02.07.2024 **Rapportdato:** 13.07.2024 **Oppdragsnr.:** 14158-2035 **Referansenummer:** UJ4360

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

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet ved Teaterplassen på Grønland.

Overbygget vestvendt balkong på 5 m².

Boligen ligger i 7. etasje med heisadkomst mellom etasjene.

Leiligheten består av entrè, bad, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 6 m².

Følgende oppgraderinger er gjennomført:

- Varmepumpe/aircondition fra 2020. El-tilkobling i 2024.
- Markise fra 2018. El-tilkobling i 2020.

Oppvarming og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Luft til luft varmepumpe.
Varmekabler på badet.

Boligen fremstår som pen og bærer preg av forsiktig bruk.

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

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

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

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

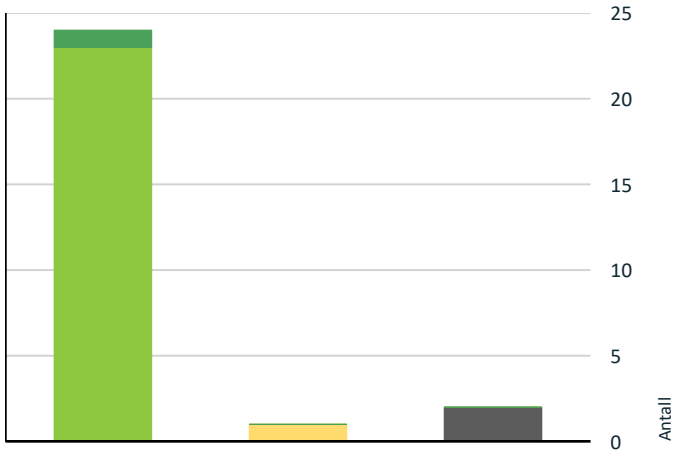
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2007 over 10 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av malt puss og fasadeplater samt utfyllende vegger av isolert bindingsverk utvendig kledd med panel på terrasser og balkonger.
Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

TG 1 Dører

Malt leilighetsdør fra byggeåret.
Balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 5 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med stikkontakter.

TG 1 Utvendig solavskjerming

Markise med fjernbetjening fra 2018.
Eier opplyser om fast elektrisk tilkobling i 2020.
Det er i tillegg opplyst at det foreligger Samsvarserklæring.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av eikeparkett.
Malte vegger og himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

TG 1 Innvendig solavskjerming

Måltilpassede plissègardiner fra 2015 på alle vinduer og balkongdør.

TG 1 Garderober

Garderobeskap med innredning på soverommet.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

Tilstandsrapport

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid ble oppnådd i 2022 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skap og heldekkende porselenvask.
- Innmurt speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Oppgradert med ny oppvaskmaskin i 2015.
Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert over kjøkkenventilatoren. Eier opplyser at filtre er skiftet en gang i året.

TG 1 Varmepumpe/aircondition

Luft til luft varmepumpe/aircondition fra 2020.
Fast elektrisk tilkobling er etablert i 2024 og Samsvarserklæring er fremvist.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Kabel-TV og bredbånd.

Tilstandsrapport

TG 1 Porttelefonanlegg

Porttelefon med video.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er en radiator i entrè, stue/kjøkken og soverom.
Fordelerskap for fjernvarmen er plassert i veggen mellom soverom og bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med automatsikringer.
Det er 8 fordelingskurser og 3 jordfeilbrytere.
Hovedsikringer på 40 A.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



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.

Tilstandsrapport

Felles brannvarslingsanlegg.
Brannslange i kjøkkenbenken.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

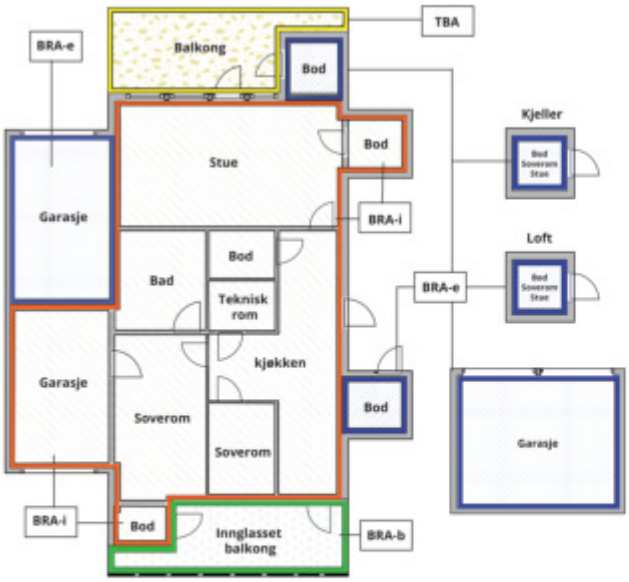
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
7. Etasje	36			36	5		36
Kjeller		6		6			6
SUM	**36**	**6**			**5**		**42**
SUM BRA	**42**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	36	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2024	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Andreas Haddal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	263		87	1616 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Mandalls gate 16, 0190 OSLO

Hjemmelshaver
Haddal Andreas

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet ved Teaterplassen på Grønland.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 1616 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2024	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	02.07.2024	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	01.07.2024	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/UJ4360

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	306240160

Adresse	Mandalls gate 16		
Postnummer	0190	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2014	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	10år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Andreas	**Selger1etternavn**	Haddal

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 14.07.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Markisemannen, AC Senteret

Redegjør for hva som er gjort og når: 2018 - Installasjon av markise, 2020 - installasjon av aircondition/varmepumpe

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Elektro Nettverk Service AS, SDS Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: Tilkobling elektrisk markise, tilkobling aircondition/varmepumpe

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Samsvarserklæring datert 16.06.2020 - Elektro Nettverk Service AS, Samsvarserklæring datert 12.07.2024 - SDS Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: 2022 - Rutinemessig sjekk/service aircondition/varmepumpe, AC senteret

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vet ikke svaret på dette. Jeg har ikke sett noe kommunikasjon fra styret på at dette er utført mens jeg har bodd her.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 14.07.2024

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Jeg mener å huske at det var påvist skjeggkre i bod/kjeller for noen år tilbake. Jeg husker ikke nøyaktig tidspunkt, men mener det var før pandemien. Styret iverksatte tiltak og det har ikke vært noen tilfeller som jeg vet om etter dette.

Tilleggskommentar

Vedrørende montering av aircondition/varmepumpe hvis relevant. Det er ikke gitt eksplisitt tillatelse fra styret om montering av aircondition. Det er dog heller ingen ting i styrets «husordensregler» (vedlagt i boligmappen) som tilsier at dette er noe problem såfremt fargevalgene passer med fasade. Jeg kontaktet styreleder per. e-post juli 2019 med spørsmål om dette (ett år før montering), men fikk aldri noe svar. Leiligheten er ikke gjennomgående og er vendt slik at den får direkte sol store deler av dagen slik at det ikke skal veldig høye temperaturer til før leiligheten blir ubehagelig varm, da spesielt i de varme somrene som har vært de siste årene. Aircondition har derfor vært et veldig godt tiltak for å utbedre dette. Jeg har i skrivende stund (2024) aldri blitt utfordret på installasjonen.

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
14.07.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

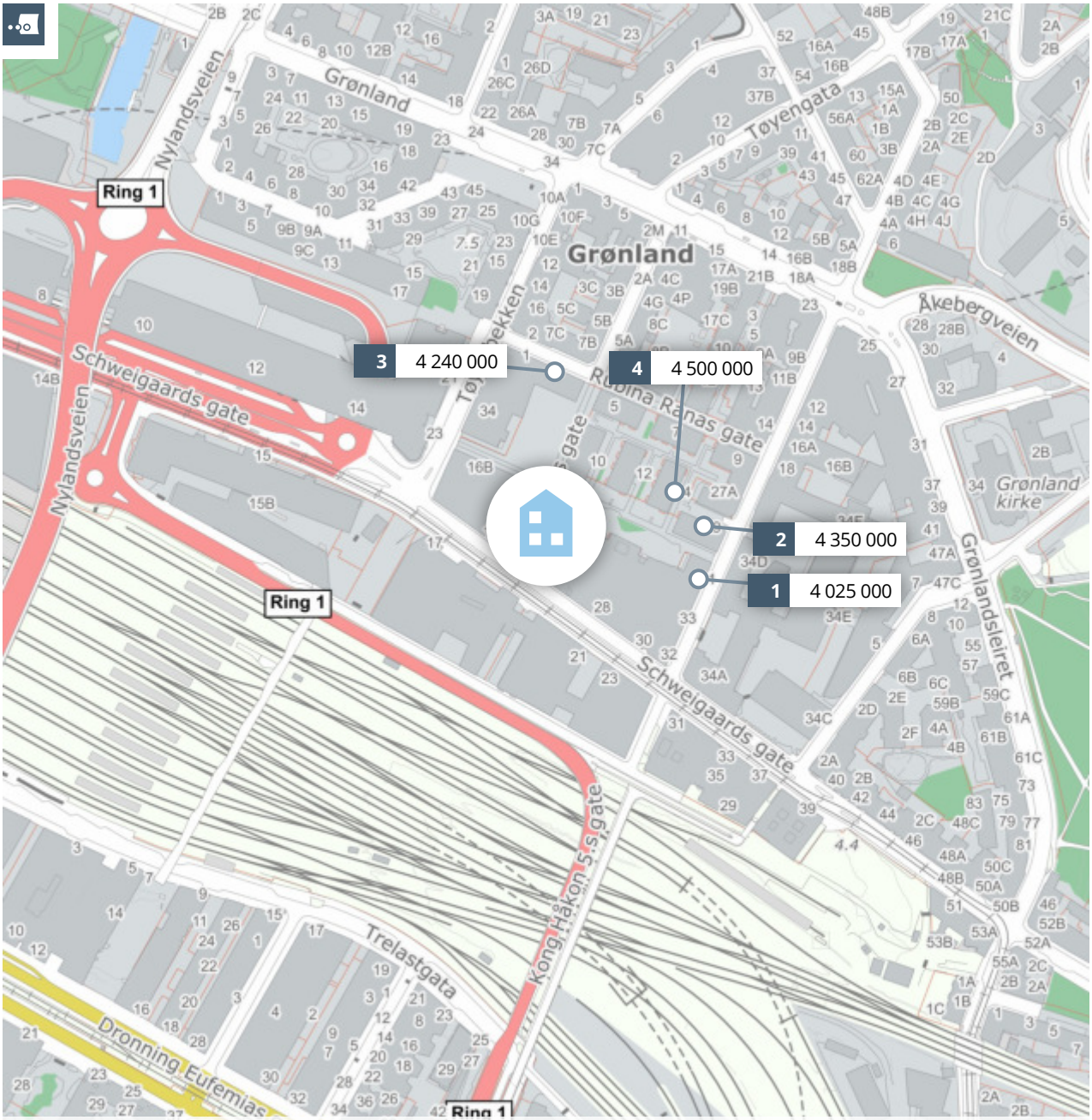
Haddal, Andreas

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
14.07.2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MANDALLS GATE 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 11.06.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mandalls gate 16, 0190 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 230 BNR 263 FNR 0 SNR 87 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grønland rode 9

Verdivurdert til

4 300 000

-	4 300 000	119 444
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	36 m²
BRA	36 m²
Byggeår	2007

Fellesutgifter	2 870
Formue	-
Soverom	1
Etasje	7

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

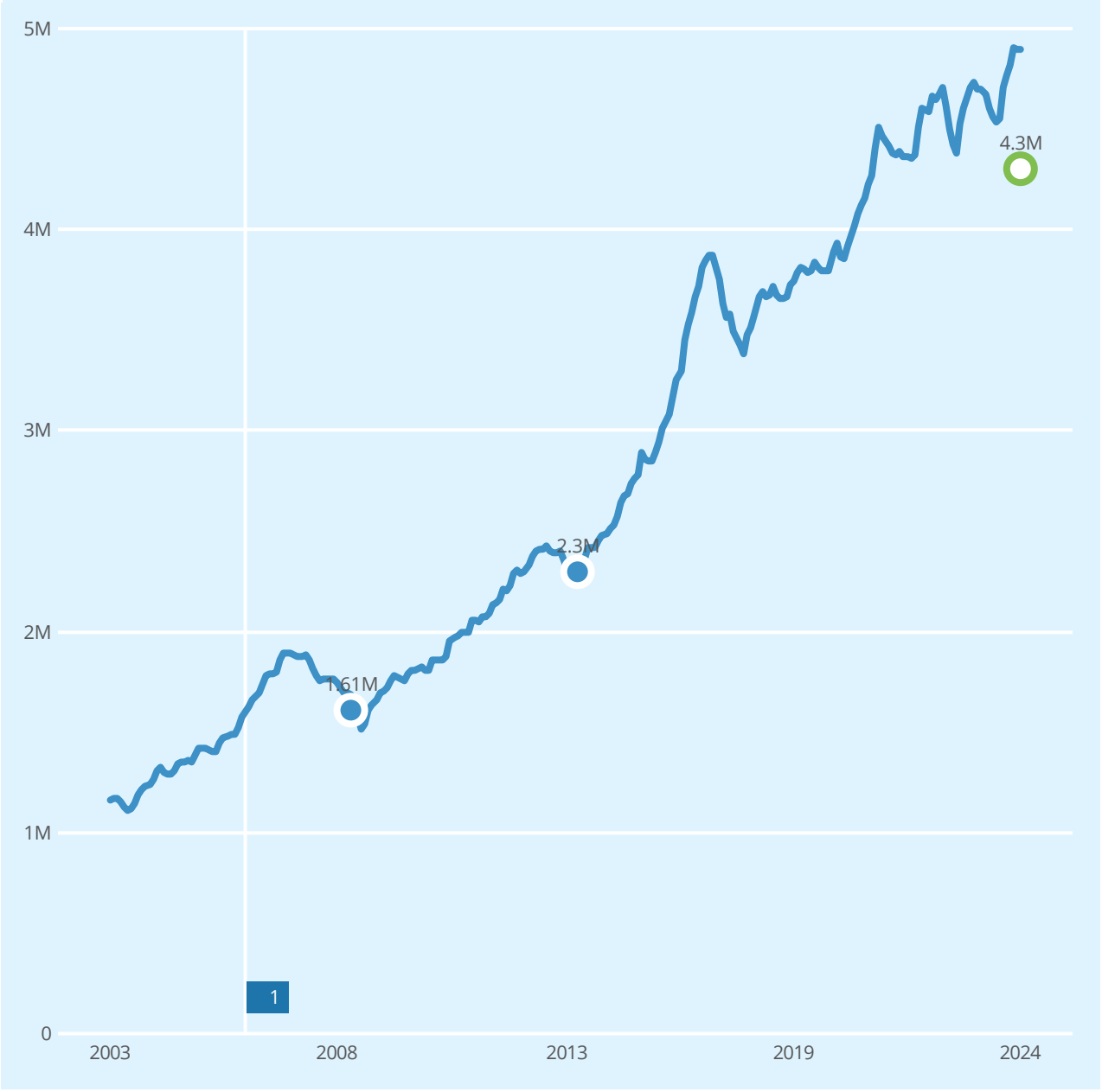
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Platous gate 31				07.10.2023	4 200 000	**4 025 000**	0	4 025 000	**121 970**
	33 m²	2008	7. etg	1 sov						
2	Platous gate 29				08.11.2023	4 500 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**108 750**
	40 m²	2007	6. etg	1 sov						
3	Rubina Ranas gate 3				16.05.2024	4 400 000	**4 240 000**	0	4 240 000	**106 000**
	40 m²	2006	2. etg	1 sov						
4	Mandalls gate 14				30.04.2024	4 500 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**109 756**
	41 m²	2007	5. etg	1 sov						

Lys og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet høyt beliggende i indre gård. Sydvendt balkong med utsikt til bakgården. Beliggende i et sentralt område med gåavstand til alt av servicetilbud. Leiligheten anses som attraktiv i dagens marked.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

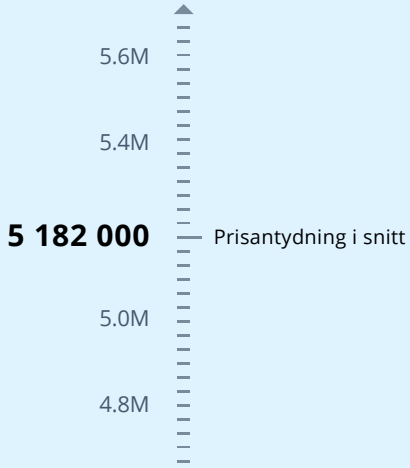
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.01.2014	28.01.2014	22.04.2014	2 190 000	2 300 000	1 869	2 301 869	2
17.09.2008		17.09.2008	-	1 610 000	-	1 610 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen samsvarer helt i tråd med nærliggende eiendommer. Kan også ha betydning at boligen var "Nyere" når den ble kjøpt den gangen.

Leiligheter til salgs i Grønland rode 9 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

28
dager

Leiligheter solgt i Grønland rode 9 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

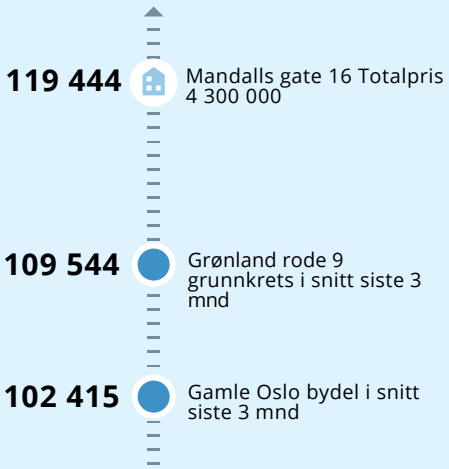


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

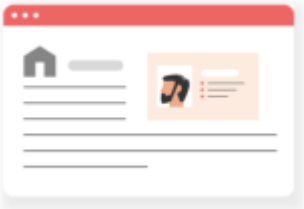


EGENERKLÆRING

BOLIGMAPPA

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	BWK1856
Matrikkel:	301-230/263/0/87
Bruksenhet:	H0706
Andelsnr:	0



Hjemmelshavere:
Andreas Haddal



Adresse:
Mandalls Gate 16,
0190 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

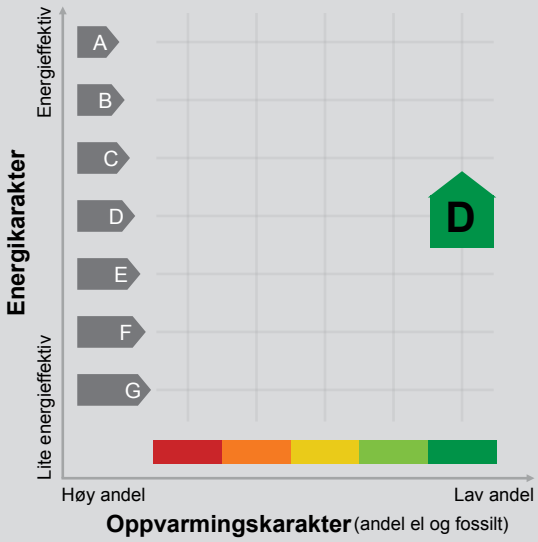
LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 18 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Mandalls gate 16
Postnummer	0190
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	263
Seksjonsnummer	87
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81809569
Bruksenhetsnummer	H0706
Merkenummer	9216ed4e-1909-40fd-ac8f-0c5540da6c8e
Dato	03.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	10
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mandalls gate 16
Postnummer: 0190
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0706
Dato: 03.07.2024 11:16:41
Energimerkenummer: 9216ed4e-1909-40fd-ac8f-0c5540da6c8e

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 230
Bruksnummer: 263
Seksjonsnummer: 87
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81809569

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

BOLIGINFO

Boligopplysninger:

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie		**Vår ref.:**	488/87	**Fødselsdato eier:**	27.02.1983
Mandalls gate 16		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO		**Eiere:**	Andreas Haddal		
Organisasjonsnr:	992 407 506	**Seksjonsnr:**	87		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 863**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 930
	Tillegg kabel-TV og bredbånd	423
	Fjernvarme - iht. forbruk	510

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kenneth Arntsen
Adresse:	Akerøveien 21
Postnr/-sted:	0586 OSLO
E-post:	N/A
Webside:	https://teaterkv2.naborom.no/

Styrets e-post/tlf.nr. er styret@dngbygg2.com / 92250950

5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	684
Annen formue:	16 916	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	87	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007
Gårds/bruksnr:	230/263 - seksjon:87
Bygningstype:	Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1452.2

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	85038775

Forsikringsskade meldes OBF

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.10.2007	Første innflytting:	17.10.2007	SSBnr:	H0706
Etasje:	2178	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BOA	35		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2	BRA	35
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksejon	P-rom	35

Fasiliteter:

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	**Vår ref.:**	488/87	**Fødselsdato eier:**	27.02.1983
Mandalls gate 16	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Andreas Haddal		
Organisasjonsnr: 992 407 506				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PARKERING
Sameiet har ingen parkeringsplasser, men seksjonseiere som ønsker parkeringsplass kan kjøpe egen plass i det underjordiske parkeringsanlegget under De nye Grønlandskvartalene. Parkeringsanlegget er organisert som et ideelt sameie, og har vedtektsfestet forkjøpsrett for hjemmelshavere i DnG ved overdragelse av garasjeplasser som ikke selges sammen med leiligheten. Ved overdragelse av garasjeplass må det sendes en separat eierskiftemelding for denne.

KABEL-TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.
Kabel-TV-leverandør har servicetelefon 21 54 54 54.

NØKLER, SKILT
Systemnøkler til leilighet bestilles av OBF ved å sende e-post til firmapost@obf.no. Det er kun hjemmelshaver til seksjonen som kan bestille nøkler.

Skilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester pr e-post: kemali@vaktmesterandersen.no
Husk at navn på ringeklokke kan inneholde maksimalt 16 tegn.

Nøkkelbrikker til gårdens inngangsdører (og postkasser) bestilles hos Oslo Låsservice, system@oslolasservice.no. Seksjonseiere må legitimere seg. Leietakere skal henvende seg til utleier. Sameier kan gi fullmakt til leietaker. OBF har rekvisisjonsrett. Brikker koster kr 225,- inkl.mva + rek/porto. (postens satser)
Seksjonseier får melding når nøkkelbrikken kan avhentes. Ved bestilling må det oppgis om man trenger ekstra brikke eller ny brikke til å erstatte mistet brikke. Ved mistet brikke må farge på mistet brikke oppgis.
Avhenting kan skje hos Nordic Security AS, Karoline Kristiansens vei 3 mot fremvisning av legitimasjon.

http://www.nordic-security.no
epost: firma@nordic-security.no

Nøkkel til strømavleser fås i de aller fleste nøkkel-slipe butikker, bla. den i underetasjen på Oslo City. Be om OLU-nøkkel

Digitale låser til inngangsdørene er privat installert og eiers ansvar å vedlikeholde/bytte batteri etc.
Det er Oslo Låsservice As(Tidl. Nordic Security) som har service på disse.

PROFF SECURITY
Proff Security leverer inspeksjonsrunder i sameiet fredag og lørdag
kl. 21:00 - 04:00.
Beboere og leietakere kan også kontakt oss for uttrykning på hverdager
man - søn kl. 08:00 - 03:30.
Dette er for å forhindre at uvedkommende oppholder seg i deres trappeoppganger,
bakgård og kjeller, samt forhindre husbråk, hærverk og innbrudd.

Telefon Proff Security: 40 10 23 33

POSTKASSE

Postkassene har digitale navneskilt. Det er 5 tekstlinjer i displayet, med plass til totalt 5x22 tegn.

Leverandør post@oslolasservice.no trenger følgende informasjon ved ny eier / navneendring:
- Navn til postkasseskilt
- Telefon
- Bolig-adresse
- Bolignummer
- Ringeklokkenummer eks. 2271
- Eier av leilighet

Eksisterende dør-brikker benyttes til å åpne postkassen. Postkassedøren din låses opp fra en felles kortleser ved anlegget. Du holder din dørbrikke inntil leseren, som vil koble seg til din postkassedør og låse den opp. Døren låser seg automatisk når du stenger den. Klistremerker, dymo etc skal ikke benyttes på de nye postkassene.

VAKTMESTER OG RENGJØRINGSTJENESTE
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS gjennom
DnG Vel. Vaktmesterens navn er Joseph Appiah og kan kontaktes på e-post:
joseph.appiah@vaktmesterandersen.no og tlf. 454 88 979 (i arbeidstiden, 8-15). Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for lagets regning ut over det rutinemessige.

Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Alliansen AS. Rengjøringen skjer 2 ganger pr. uke i oppganger og annet fellesareal.

Boligopplysninger:

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	**Vår ref.:**	488/87	**Fødselsdato eier:**	27.02.1983
Mandalls gate 16	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Andreas Haddal		

Organisasjonsnr: 992 407 506

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

CONTAINER
DnG Vel sørger for at det blir utplassert en søppelcontainer første tirsdag i hver oddetallsmåned. Containeren blir utplassert i hhv. Rubina Ranas gate 14 og Mandalls gate 10-16. Styret oppfordrer beboerne til å bruke anledningen til å bli kvitt søppel slik at fellesarealene holdes fri.

Bod nr: SB 97
Areal eksternt bodareal: ca 5 kvm

Areal balkong / terrasse: ca 4 kvm

OBF er rekvirent for systemnøkler og -lås. Kun hjemmelshaver kan bestille nøkler. Nøkkelbestilling sendes til "firmapost@obf.no".

Systemnøklene leveres av Certego AS: post@certego.no, tlf 32809800,

Telia er leverandør av TV og bredbåndstjenester. Tlf 924 05 050 / www.telia.no

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
11. juni 2024	488/87/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20240677	**306-24-0160**

Privatmegleren Gamle Oslo
Schweigaards gate 40
0191 OSLO

E-post: eva.otnes@privatmegleren.no
Tlf./Mobil: (+47) 97 79 72 84

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: **Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie**
SEKSJONSNUMMER: **87**
EIER(E): **Andreas Haddal**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 119	(kr 3 295 + mva. kr 824)
Eierskiftegebyr	Kr 6 385	(kr 5108 + mva. kr 1 277)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

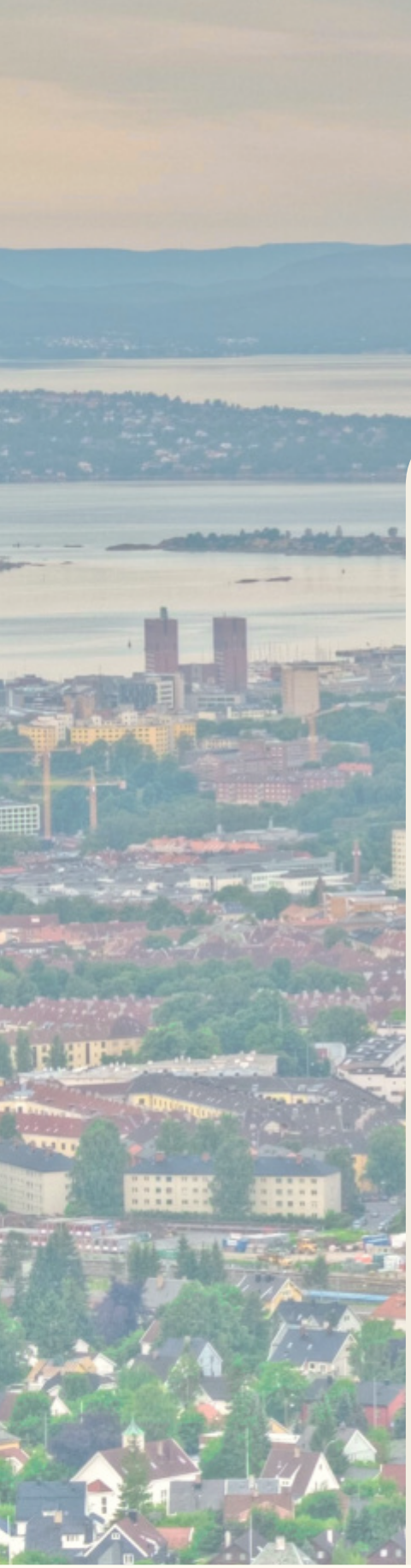
6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

ÅRSMØTEDOKUMENTER 2024



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 09.04.2024, kl 17:00

Sted: via Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til styret@dngbygg2.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

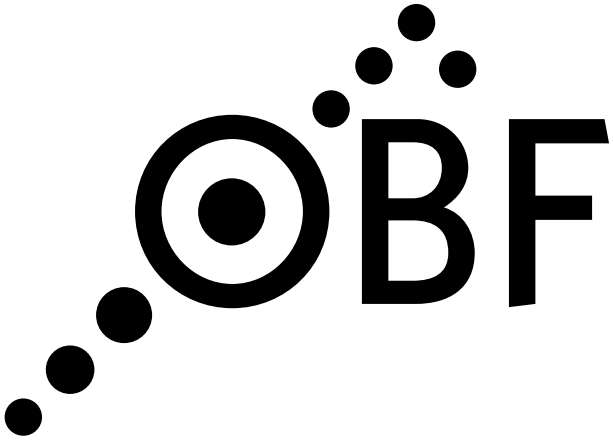
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie tirsdag 09.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

    Link: https://us06web.zoom.us/j/89578345681

    Meeting ID: 895 7834 5681

    Oppgi passord: 891716

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID: 895 7834 5681#
    Passord: 891716#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Tirsdag 09.04.2024, kl 17:00

via Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 187 00.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

5. Forslag

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Kenneth Arntsen (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jonas Brandal (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Terje Ulsten

Gustav Grunnerud

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Britt Bjerkestrand (stiller til gjenvalg)

Daniel Jan Olov Nilsson (stiller til gjenvalg)

Alexander Horn Sætre (stiller til gjenvalg)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 27.03.2024

Styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Styreleder, Kenneth Arntsen
Styremedlem, Gustav Gunnerud
Styremedlem, Jonas Brandal
Styremedlem, Terje Ulsten
Varamedlem, Daniel Jan Olov Nilsson
Varamedlem, Aleksander Horn Sætre
Varamedlem, Britt Bjerkestrand

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kenneth Arntsen
Styremedlem, Gustav Gunnerud
Styremedlem, Jonas Brandal
Styremedlem, Terje Ulsten
Varamedlem, Daniel Jan Olov Nilsson
Varamedlem, Aleksander Horn Sætre
Varamedlem, Britt Bjerkestrand

Styret har bestått av ingen kvinner og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styret@dngbygg2.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992407506. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 117 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS gjennom DnG Vel. Vaktmesterens navn er Joseph Appiah og kan kontaktes på e-post: joseph.appiah@vaktmesterandersen.no og tlf. 454 88 979 (i arbeidstiden, 8-15).

Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for lagets regning ut over det rutinemessige. Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Alliansen AS. Rengjøringen skjer 2 ganger pr. uke i oppganger og annet fellesareal.

Bredbånd, kabel-tv

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie har avtale med Telia (tidligere Get) for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Systemnøkler til leilighet bestilles av OBF ved å sende e-post til firmapost@obf.no. Det er kun hjemmelshaver til seksjonen som kan bestille nøkler.

Nøkkelbrikker til gårdens inngangsdører bestilles hos Oslo låsservice på post@oslolasservice.no Seksjonseiere må legitimere seg. Leietakere skal henvende seg til utleier. Sameier kan gi fullmakt til leietaker.
http://www.oslolasservice.no epost: post@oslolasservice.no

Nøkkelbrikke til leilighet brukes også til postkasse

Navn til ringeklokke bestilles hos vaktmester pr e-post kemali@vaktmesterandersen.no
Husk at navn på ringeklokke kan inneholde maksimalt 16 tegn.

Skiltendring til postkasse: post@oslolasservice.no eller i mobilapp (se oppslag i oppgang)

Søppelcontainer

DnG Vel sørger for at det blir utplassert en restavfallscontainer. Containeren blir utplassert i

hhv. Rubina Ranas gate 14 og Mandalls gate 10-16. Styret oppfordrer beboerne til å benytte containerne til å bli kvitt avfall slik at fellesarealene holdes fri.

Styret i DNG vel har satt datoene for containere for første halvår. Vellet har valgt å flytte disse til siste tirsdagen i oddetallsmåneder for å se om det kan bidra til at mindre hensettes i søppelrom og kjellere ved utflytting. Vellet vil løpende evaluere det og se om det bør gjøres justeringer videre. Datoene er som følger:

- Tirsdag 31. januar
- Tirsdag 28. mars
- Tirsdag 30. mai

Det er dessverre en del som kastes feil. Det vi særlig ser er at det havner elektrisk avfall, eller farlig avfall i containerne. Det ilegges vi store ekstragebyrer for. For elektrisk avfall har vi egne containere. En del av det farlige avfallet kan leveres gratis på minigjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass mandager mellom 16:00 og 17:30. For info om sortering ellers henvises det til renovasjonsetatens sorteringsguide og deres nettside om hvordan kildesortere i Oslo.

Det er kun poser med matavfall, plastavfall og restavfall som skal kastes i beholderne i søppelrommet. Inventar og ting skal ikke hensettes her. Maling, løsemidler, bildekk, bygningsavfall og hageavfall skal ikke kastes i container. Dette er spesialavfall som skal leveres på gjenbruksstasjon. Merk at det ikke er tillatt å benytte sorte avfallssekker til avfall i Oslo kommune, kun gjennomsiktige sekker er tillatt.

Parkeringsanlegget

Sameiet har ingen parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget under Teaterkvartalet. Det er begrenset med parkeringsplasser, men beboere tilknyttet De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, så fremt parkeringsplassen ikke følger leiligheten. Dersom du ønsker plass, følg med på utlysninger.

Det er infrastruktur for å legge opp elbillading på parkeringsplassene.

Garasjen rengjøres en gang i året, gjerne på våren. Eiere og brukere av parkeringsplassene bes om å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring.

Markiser / persienner / screening

Lunex / Markisemannen er valgt som leverandør til bygget. Beboerne har anledning til å

montere markiser med eller uten rett kappe i fargen Sandatex 407/79 samme som næringslokaler. Dette er en annen farge enn øvrige bygg i Teaterkvartalet, som skyldes at Bygg 2 har en annen fasadefarge.

Det er en del tilvalg på motor etc. men det blir spesifisert av tilbudet som kommer. For de små vinduene tillater styret screening. Persienner og markiser er ikke tillatt over små vinduer

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Styrets rutiner:
Proff Security tar daglige runder og melder fra om rømningsveier er sperret, hensatt søppel og gjenstander, avvik på renhold, eller bygningsmessig uregelmessigheter som vannlekkasjer, åpne vinduer dører som skulle vært låst/lukket. Proff responderer også på henvendelser fra beboere og styret ved husbråk eller behov for bortvisning av uvedkommende.

Vaktmester har egen rutine for inspeksjon og for begrensing av hensatte objekter og fjerne slikt. Vaktmester sjekker og bestiller håndverkere for el installasjoner / rør tek. i samarbeid med Styret når oppgaver / avvik skal rettes.
Brannalarm systemet går gjennom jevnlig for å holde høy beredskap. Aktivitetsnivåer her varierer fra år til år.

Styret har HMS system "BevarHMS" med årskalender.

Styret har representasjon i DNG Vel som ivaretar utearealer og lekeplasser, samt

vaktmester fra samme firma.

Styret har representasjon i DNG Garasje, som ivaretar garasjen under byggene.

Styret har vedlikeholdsavtale med Nordic Security som inspiser og ivaretar bygget låser og dører fungerer som de skal. De vedlikeholder databasen for elektroniske brikkelåser.

Bygget har egen hjemmeside www.dngbygg2.com hvor relevant informasjon for både beboere og oversikt over leverandører. Det er felles email styret@dngbygg2.com for henvendelser fra beboere og leverandører. Henvendelser blir besvart fortløpende, og styrebehandles om nødvendig.

Forsikring

Eiendommen til Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 85038775.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2022:
• Bygget har årlig nedvask og boning av gulv for å beskytte gulvflater og at det rutinemessige renholdet er effektivt.
• Fellesarealene vegger males når det er behov for det. Brannalarmsystemet er krever mye vedlikehold, og da spesielt etter at brannalarm er utløst. Styret fakturerer sameiere hvor takdetektor er revet ned ihht husordensreglene.
• Vannbårent varme har blitt utrustet med rensesystemer som har bidratt til jevnere drift og sjeldnere behov for rørlegger på kalde radiatorer
• Det er vedlikeholdsavtaler på låssystemet, beboere oppfordres til å raskt melde ut brikker som er mistet.
• Styret har rutiner for vedlikehold av flate tak. Det er laget inspeksjonsluker på private takterrasser for å legge til rette for beboere skal sjekke at tak nedløpene er frie og åpne. Sameier har plikt til å inspiserer sin terrasse og eller balkong og anbefaler at dette gjøres 2 ganger i året.
• Vinduene vedlikeholdes utvendig og at de er tette, spesielt der slitasjen er spesielt høy. Beboere må også vedlikeholde vinduer med rengjøring og melde fra til styret om det er defekter eller lekkasjer. Mekanisk og funksjon har sameier ansvar for vedlikehold.
• Ellers benyttes FDV frekvensforslag for vedlikehold av bygget. Bygget er fortsatt relativt nytt.
• Det har vært flere vannskader i gården i 2022
• Postkasser av mer solid art er satt opp.

2023
• Det må tas mer preventivt vedlikehold av tak og vegger for å forhindre vannskader.

• Det skal sees på om det kan legges opp vann på takterrasser for selvvanning av plantekasser som går hele veien rundt takterrassene. Dette ses på som en forutsetning for ny beplantning

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 11 møter og behandlet 103 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -168 709 og endringer i disponible midler på samme beløp.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

27.03.2024

Godkjent elektronisk av styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



¡ rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 531 868	5 438 801	5 592 489	5 593 209
Sum		5 531 868	5 438 801	5 592 489	5 593 209
EkstraordinŊre inntekter	2	0	6 582	0	0
Sum andre inntekter		0	6 582	0	0
Sum		5 531 868	5 445 383	5 592 489	5 593 209
Forretningsfŋrsel og revisjon	3	264 103	261 665	268 977	273 732
Lŋnn og honorarer	4	213 367	190 078	213 367	213 367
Vedlikehold	5	1 254 820	857 924	650 000	900 000
Eksterne tjenester	6	847 484	963 866	870 400	880 400
Kabel-tv og bredb³ nd		579 683	517 020	523 020	607 090
Forsikring		389 108	336 529	370 182	434 940
Kommunale avgifter		1 033 600	711 590	1 033 500	1 190 389
Brensel og strŋm		1 289 343	1 349 629	1 513 000	1 220 000
Andre driftsutgifter	7	83 880	79 485	60 000	55 000
Sum		5 955 388	5 267 788	5 502 446	5 774 918
Driftsresultat		-423 520	177 596	90 043	-181 709
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	90 233	30 046	-3 000	13 000
Rentekostnad	9	0	260	0	0
Andre finansposter	10	36 697	30 656	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		126 930	60 442	-3 000	13 000
¡ rsresultat	11	-296 590	238 037	87 043	-168 709
Budsjettmessige poster					
Vedlikeholdsfond		1 291 693	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	-1 291 693	0	0	0
Endring i disponible midler	11	-296 590	238 037	87 043	-168 709

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 738	25 472
Til gode av forretningsfŋrer		65	195
Forskuddsbetalte kostnader	12	464 085	295 689
Andre fordringer		182 512	419 999
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		920 727	1 349 093
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r	13	2 125 693	2 074 651
Sum omlŋpsmidler		3 699 819	4 165 098
SUM EIENDELER		3 699 819	4 165 098

¡ rsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 355 481	2 409 136
Vedlikeholdsfond		2 125 693	834 000
¡ rets resultat	11	-296 590	238 037
Sum egenkapital		3 184 584	3 481 174
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 450	29 336
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandŋrgjeld		283 892	409 491
Annen kortsiktig gjeld		213 893	245 146
Sum kortsiktig gjeld		515 235	683 924
Sum gjeld		515 235	683 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 699 819	4 165 098

Oslo 31.12.23
Styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Kenneth Arntsen
Styreleder

Gustav Gunnerud
Styremedlem

Jonas Brandal
Styremedlem

Terje Ulsten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	3 560 208	3 327 396	3 560 469	3 560 469
3612 Inntekt kabel-tv	523 020	488 520	523 020	583 740
3617 Fjernvarmetillegg	1 000 128	1 233 096	1 000 000	940 000
3673 Driftsbidrag fra nŊringsseksjoner	276 000	387 089	276 000	276 000
3674 Avregningskonto nŊring	0	0	233 000	233 000
3690 Andre inntekter	172 512	2 700	0	0
Sum	5 531 868	5 438 801	5 592 489	5 593 209

Note 2 - EkstraordinŊre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 EkstraordinŊre inntekter	0	6 582	0	0
Sum	0	6 582	0	0

EkstraordinŊr inntekt er erstatning fra Gjensidige.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	2 297	17 459	14 800	14 800
Forretningsfŋrerhonorar	196 092	183 432	196 089	203 932
Annen regnskapsfŋrsel	48 668	60 775	58 088	55 000
Sum	247 057	261 665	268 977	273 732

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	187 000	149 000	187 000	187 000
Arbeidsgiveravgift	26 367	41 078	26 367	26 367
Sum	213 367	190 078	213 367	213 367

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 194 860	409 933	650 000	900 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	25 598	441 741	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	14 362	0	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	6 250	0	0
6695 Egenandel forsikring	20 000	0	0	0
Sum	1 254 820	857 924	650 000	900 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	165 568	163 380	163 400	163 400
6330 Vaktmestertjenester	173 482	160 980	170 000	170 000
6360 Renhold	152 899	193 646	190 000	190 000
6725 J uridisk r³ dgivning	0	67 188	15 000	15 000
6740 Honorar konsulenttjenester	55 763	6 949	20 000	30 000
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	299 773	371 723	312 000	312 000
Sum	847 484	963 866	870 400	880 400

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6550 Driftsmateriale	5 698	0	0	0
6555 IT-tjenester	5 578	0	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	4 350	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	2 128	2 378	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	26 453	10 502	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	6 317	8 987	0	0
7400 Kontingent HL	2 900	2 650	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	9 905	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	9 559	6 811	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	1 318	3 172	0	0
7790 Andre driftskostnader	14 024	37 197	60 000	55 000
Sum	83 880	79 485	60 000	55 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	90 233	28 865	-3 000	13 000
8055 Renteinntekt sŊrvilk³ r 3	0	1 181	0	0
Sum	90 233	30 046	-3 000	13 000

Note 8 - Renteinntekter

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8159 Andre rentekostnader	0	260	0	0
Sum	0	260	0	0

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	36 697	30 656	0	0
Sum	36 697	30 656	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	3 481 174	3 243 136
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	-1 588 282	238 037
B. ¡ rets endring i disponible midler	-296 590	238 037
C. Disponible midler 31.12	3 184 584	3 481 174

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	172 733	153 583
1749 Forskuddsbetalte kostnader	291 352	142 106
Sum	464 085	295 689

Note 13 - Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r

Av innest³ ende p³ sŊrvilk³ r er kr 2 125 693 ŋremerket vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Styreleder	Kenneth Arntsen (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Gustav Gunnerud (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Jonas Brandal (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Terje Ulsten (sign.)	27.03.2024

Fullstendighetserklæring for 2023 - Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Til BDO AS

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:

    a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
    b. Tap som følge av kjøps - og salgsavtaler;
    c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
    d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse

eiendelene.

13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
    b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
    c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Elektronisk signert av: Kenneth Arntsen

BDO Fullstendighetserklæring mellom Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie og Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Styreleder	Kenneth Arntsen (sign.)	27.03.2024

For Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	27.03.2024

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie.

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.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: STTV7-GY83E-N8P04-U3XJ4-Q20HL-APGDE

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 Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: STTV7-GY83E-N8P04-U3XJ4-Q20HL-APGDE

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 14:43:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: STTV7-GY83E-N8P04-U3XJ4-Q20HL-APGDE

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**

PROTOKOLL

2023



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie tirsdag 09.04.2024 kl. 17:00 - via Zoom.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Jonas Brandal og Gustav Gunnerud valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Styret redegjorde for sitt arbeid gjennom året og svarte på spørsmål.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning
Revisjonsberetning fremlagt og gjennomgått i møtet

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 187 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om
Redegjørelse fra styret om sitt arbeid gjennom året.

Vedtak:
Styrets redegjørelse tatt til orientering.

5. Forslag
Ingen innkomne forslag

Vedtak:
Ingen innkomne forslag

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Kenneth Arntsen (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Kenneth Arntsen ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har fullført sin periode: Jonas Brandal (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Terje Ulsten

Gustav Grunnerud

Vedtak:
Jonas Brandal ble valgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kandidat Marius Bakjord

Vedtak:
Marius Bakjord ble valgt som varamedlem for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:45

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kenneth Arntsen, valgt for 2 år
Styremedlem, Gustav Gunnerud, 1 år igjen
Styremedlem, Jonas Brandal, valgt for 2 år
Styremedlem, Terje Ulsten, 1 år igjen
Varamedlem, Marius Bakjord, valgt for 1 år

Protokoll for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	25.04.2024
Sekretær	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	25.04.2024
Protokollvitne	Jonas Brandal (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Gustav Gunnerud (sign.)	30.04.2024

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET
TRELASTGÅRDENE BYGG 2

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt om bruken av bygget

Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

Det er egne næringsseksjoner i 1.etasje i bygg 2. Disse er regulert for næringslivsvirksomhet.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

Banking og boring må ikke forekomme etter kl.21.00 og før kl.08.00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl.17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o. l på søndager og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

1.3 Musikkundervisning

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

1.4 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

1.5 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.6 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighetseieren ansvarlig for.

1.7 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

1.8 Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

1.9 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.10 Fellesantenneanlegget

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet.

Følgende refereres fra avtale med antenneselskapet:

a) Kun apparatkabler godkjent av installatøren skal anvendes mellom antennekontakt og radio-TV-apparat.

   Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.

b) Apparatene må ikke jordes til varmerør, etc., men kun tilkobles antenne-anlegget forskriftsmessig.

c) Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

1.11 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til balkong. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.12 Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Eventuell klestørk på balkong må henges på en slik måte at den ikke er synlig fra fellesarealene. Bruk av usjenerende tørkestativ på balkongen er tillatt, med det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

1.13 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Det er installert røyk- og varmedetektor i hver leilighet. Dette anlegget blir drevet av strøm fra en brannsentral og trenger ikke vedlikehold. Det er strengt forbudt å koble fra eller forandre på detektoren. Det er svært viktig at detektorene ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på fordi dette kan forårsake falsk alarm, og/eller feilmelding i brannsentralen, eller føre til at den enkelte alarm ikke fungerer som den skal. Det blir registrert i brannsentralen hvilken leilighet som har en detektor som er blitt forandret på.

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for at reglene om dette overholdes, og vil bli holdt økonomisk ansvarlig dersom brudd på reglene medfører økonomiske konsekvenser for Sameiet.

Brannslange er plassert i kjøkkenskapet.

1.13 Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, på andre fellesarealer eller i næringsseksjonen. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

1.14 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etasje. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig.

På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dett skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

2. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

2.1 Melding

Melding om utleie eller utlån må på forhånd sendes forretningsføreren, slik at styret til enhver tid kan få riktig kunnskap om hvem som bor i leiligheten.

2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligselskapet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markiser må ha godkjent farge og mønster. For bygg 2 er det bestemt at alle som ønsker markiser skal bruke fargen Sandatex 407/79.

Flaggstenger, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

3.2 Balkonggulv

Balkonggulv (spesielt i toppetasjene) må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær.

3.3 Pålegg om maling/beising

Styret kan pålegge eieren å male/beise de deler av fasaden som enkelt kan nås fra balkongen eller forside av leilighetene i 1. etasje.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, o.l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i kjelleren eller i egen bod.

Barnevogn kan imidlertid settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring. Det skal heller ikke lagres i fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål, som korridorer og trappeoppgang.

4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. på eiendommens fellesarealer.

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighets-eiers oppgave.

5. DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Ytterdører og porttelefon

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Døren inn til bodene skal alltid holdes låst.

Hensikten med dørtelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i blokka. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private dørtelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

Loddselgere og andre selgere skal avkreves legitimasjon. Hvis man ønsker å slippe selgere inn, skal man forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier at de er.

5.2 Garasjeporten

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

5.3 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

5.4 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

6. SØPPEL

Søppelhåndtering

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i søppelkassene i søppelrommene. Det må påses at dette er godt innpakket. Papirsøppel skal legges i egne kasser for papir i søppelrommene. Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal brettes sammen.

Avfall som ikke kan plassers i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert. Egne sorteringsautomater for glass har kommunen plassert i nærmiljøet.

Beboerne skal alltid låse søppelrommene etter seg.

Hensetting av gjenstander og avfall på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Gjenstander som hensettes vil bli kastet for eiers regning.

10. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene skal føres i bånd på boligselskapets fellesareal. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes

umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

7. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

7.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må gis forståelse av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

7.2 Lufting av hunder

Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

8. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR TEATERKVARTALET BYGG 2 SAMEIE

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997.
Vedtatt på konstituerende sameiemøte 28. februar 2008.

§1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Oslo, og sameiets navn er Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie. Sameiet består av 115 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Teaterkvartalet Bygg 2, gnr 230 bnr 263, på adresse Mandalls gate 16 – 18, i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Sameiebrøken fastsettes på grunnlag av seksjonenes areal inkl eventuelt tilleggsareal i samsvar med sameiekontrakten.

Sameiet har rett og plikt til å delta som medlem i De Nye Grønlandskvartalene Vel som skal opprettes, med formål å vedlikeholde nærmere fastsatte utenomhusarealer tilhørende borettslag og sameier i Grønlandskvartalene. Vellet skal også inngå avtaler om driftstjenester som vaktmester og vask til Sameiet.

Disse vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av sameiet i forbindelse med første gangs seksjonering.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet. Sameierne plikter også å overholde de lover og regler som er fastsatt for bruksutøvelsen for de enkelte seksjoner, og vedtektene for De nye Grønlandskvartalene Vel.

Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon, som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jfr. likevel § 6 om meldeplikt.

Seksjonene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne (brukerne) av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig, og næringsseksjonene kun til næringsformål. Næringsseksjonene er forutsatt nyttet til henholdsvis forretnings-/butikkdrift og restaurant, bar, nattklubb, uteservering og annen serveringsvirksomhet, med derav følgende døgndrift.

Næringsseksjonene skal ha rett til adkomst til varelevering m.v., samt bruk av gårdsrom til avfallshåndtering. Bruk av fellesarealer til salg, eksponering, skilting m.v., kan ikke skje uten sameiermøtets tilslutning.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere (brukere) unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiemøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon, inkl. tilleggsdel. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog med følgende unntak:

Driver en sameier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av fellesutgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Hver av sameierne har panterett i seksjonen for krav mot den andre sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgiftene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 24, mot den enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser.

Utgifter til kabel-tv fordeles boligseksjonene med lik sum.

Fellesutgiftene beregnes forskuddsvis per den 1. med forfall den 15. i hver måned. Styret fastsetter størrelsen på á kontobeløpet som antas nødvendig for dekning av fellesutgiftene.

Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m. m.. Gebyr som nevnt fastsettes av sameiemøtet.

Næringsseksjonene betaler felleskostnader etter sameiebrøk. Likevel skal følgende kostnader avregnes mellom næringslokalene og boligseksjonene:

1. Kostnader som utelukkende knytter seg til næringsvirksomhet, bekostes av næringsseksjonene alene. Dette gjelder blant annet egen vaktmester, renovasjon av næringsavfall og vedlikehold av tekniske innretninger som knytter seg til næringsvirksomhet.

2. Næringsseksjonene er unntatt fra kostnader som utelukkende knytter seg til boligdel, slik som vaktmester, renhold, drift av heis, renovasjon av husholdningsavfall og kabel-TV.

3. Kostnader som ikke direkte knytter seg til næringsvirksomhet, men som likevel påfører sameiet økte utgifter som følge av næringsvirksomhet, slik som økt

forsikringspremie, belastes iht. sameiebrøken, med mindre det foreligger opplysninger som muliggjør en avregning av differansen.

Næringsseksjonene betaler et a-konto beløp pr måned beregnet ut fra budsjett for Sameiet, utarbeidet av forretningsfører to eller flere ganger i året. Avregning skjer på slutten av hvert år, hvor det som er for mye eller for lite innbetalt vil bli kreditert/debitert eierne av næringsseksjonene.

Elektrisk strøm/energi/fjernvarmeutgiftene vil være høyere som følge av mer omfattende oppvarming, ventilasjon og varmtvannsforbruk fra næringsseksjonene. Boligseksjonene betaler pr 01.01.2008 kr 9,- pr kvm pr måned i fjernvarmeutgifter. Næringsseksjonene skal til enhver tid betale kr 66,6 % mer pr kvm pr måned i forhold til boligseksjonene. Dette gjelder kun frem til næringsseksjonene eventuelt får egen måler. Da betaler næringsseksjonene i henhold til avlesning.

Næringsseksjonene må stå for eget vedlikehold av næringslokalene og kostnadene forbudet med dette. Styret i Sameiet kan pålegge næringsseksjonene å foreta nødvendig vedlikehold, dersom manglende vedlikehold påfører de andre sameierne i Sameiet skade eller ulempe.

Både boligseksjonene og næringsseksjonene skal betale sine andeler av kostnadene innen forfall. Forsinket betaling medfører purregebyr og renter etter lov om forsinket betaling av 17.12. 1976 nr 100.

Avtalen gjelder fra den dato næringsseksjonene overtok lokalene, dvs. 01.10.2006.

Eventuelle øvrige kostnader som måtte oppstå i fremtiden skal fordeles etter samme brøk dersom det ikke er særlige grunner til å fordele dem etter nytte, jfr. eierseksjonslovens § 23.

Når Sameiet har oppnådd vanlig drift, møtes partene for eventuell revisjon av disse vilkår, senest et halvt år etter vanlig drift er oppnådd. Eventuelle kostnader som viser seg å medføre et høyere eller lavere prosenttillegg som nevnt ovenfor, vil i så fall måtte justeres. Styret i sameiet har fullmakt til å forhandle på vegne av sameiet med eierne av næringsseksjonene.

§ 4. VEDLIKEHOLD – BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar, dog slik at næringsseksjonene ikke betaler for heis og trappeoppganger.

Næringsseksjonene forestår og bekoster egne inngangsdører og vinduer.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiemøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Overdragelse av seksjon og utleie av seksjon skal meldes til styret for registrering. Plikten påhviler seksjonseier/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til en hver tid gjeldende vedtekter, og eventuelle husordensregler/trivselsregler.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst tre og maks fem styremedlemmer inklusiv styreleder, og inntil tre varamedlemmer. Valgperioden er to år. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Næringsseksjonene har rett til å velge ett styremedlem og ett varamedlem. Denne retten bortfaller dersom styreleder representerer en næringsseksjon. I dette tilfellet velges også det andre styremedlemmet og varamedlemmet av boligseksjonene.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, iht. lov om eierseksjoner, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter sameierne ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene.

§ 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjoner.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når 10 % av sameierne eller en av næringsseksjonene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE

På det ordinære sameiemøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Vedtak på sameiermøte krever alminnelig flertall blant sameierne, med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller sameiets vedtekter. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg på sameiemøtet.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sin plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr lov om eierseksjoner § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller urimelig sjenanse for eiendommens øvrige brukere utover det som er naturlig bruk av seksjonene i forhold til det som følger av formålet, jfr. § 2 tredje ledd, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes og/eller godkjennes av bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før søknad/byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge saken for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIEMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsføre må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid være forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

Seksjonseier dekker byggforsikringens egenandel ved forsikringssaker i egen bolig. Vannskader vedr radiatorer unntas, så fremt eier overholder varslings- og skadebegrensningsplikten.

§ 21. SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, blir seksjonseierne sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp skal fordeles etter den enkelte seksjonseiers sameiebrøk.

Ved partiell skade av fellesareal avgjør sameiermøtet hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling iht. gjeldende vedtekter.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør.

§ 22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (eller senere eierseksjonslover).

VEDTEKTER DNG VEL

VEDTEKTER
for
DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE VEL
Vedtatt på årsmøte 17. juni 2010

1. Medlemmer

1.1 Medlemmer av De nye Grønlandskvartalene Vel er følgende eiendommer (heretter benevnt "medlemmene"):

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	Gnr 230 bnr 263	
Teaterkvartalet Bygg 3 Sameie	Gnr 230 bnr 271	
Mandalls gate 10 Sameie	Gnr 230 bnr 442	Mandalls gate 10
Sameie Teaterkvartalet Bygg 5	Gnr 230 bnr 449	Mandalls gate 12
Sameie Teaterkvartalet Bygg 6	Gnr 230 bnr 451	Mandalls gate 14
Sameie Teaterkvartalet Bygg 7	Gnr 230 bnr 321	Platous gate 29
Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8	Gnr 230 bnr 440	Rubina Ranas gate 1 - 3
Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9	Gnr 230 bnr 441	Rubina Ranas gate 5
Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10	Gnr 230 bnr 450	Rubina Ranas gate 7
Rubina Ranas gate 9 Sameie	Gnr 230 bnr 452	Rubina Ranas gate 9
Sameiet Teaterkvartalet Bygg 12	Gnr 230 bnr 459	Rubina Ranas gate 6 - 8
Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie	Gnr 230 bnr 460	Rubina Ranas gate 10 - 12
Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie	Gnr 230 bnr 461	Rubina Ranas gate 14

Dette er medlemmer knyttet til byggeprosjektet De nye Grønlandskvartalene. I tillegg kan Vellet ta opp som medlemmer andre borettslag og sameier. Pr dags dato er tatt opp som medlemmer:

Borettslaget Mandalls gate 6	Gnr 230 bnr 187
Borettslaget Platous gate 27	Gnr 230 bnr 269
Sameiet Viva Grønland	Gnr 230 bnr 458

Den enkelte borettshaver/seksjonseier representeres i De nye Grønlandskvartalene Vel av sine borettslag/eierseksjonssameier, og den enkelte borettshaver/seksjonseier kan ikke selv være medlem av Vellet.

2. Ansvarsområde

Ansvarsområdet for De nye Grønlandskvartalene Vel er medlemmenes samlede uteareal. Utearealer er de arealer som er angitt med gul farge på vedlagte kart som utgjør en del av velvedtektene.

Dertil omfatter ansvarsområdet særskilte arealer avmerket på plantegning som utgjør en del av velvedtektene.

* Trafo

* Hovedtavle
* Andre felles tekniske rom
* Veistrekning merket med rød farge

Alle de arealer som er nevnt under definisjonen ovenfor, både uteareal er og øvrige arealer, er i det videre benevnt "uteareal" som en samlebetegnelse.

Medlemmene er forpliktet til å overlate til De nye Grønlandskvartalene Vel å gjennomføre vedlikehold av medlemmenes samlede uteareal i samsvar med disse vedtekter, jfr. erklæring om bruk av uteareal som kan tingslyses på alle medlemmers eiendom. I tillegg skal Vellet levere driftstjenester til de av medlemmene som er en del av byggemassen i De nye Grønlandskvartalene, herunder også Borettslaget Mandalls gate 6 og Borettslaget Platous gate 27.

3. Formål

Formålet med disse vedtekter er å etablere en hensiktsmessig organisasjon for:

* Å sikre at eiendommenes samlede uteareal blir holdt ved like slik at alt fremstår som rent og i god stand, å slik at det kan utnyttes på en for medlemmene hensiktsmessig måte.
* Å sikre at utearealet har en god og effektiv driftsorganisasjon.
* Å sikre at kostnader til drift og vedlikehold fordeles på medlemmene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.
* Å sikre alle medlemmene medbestemmelse over det samlede uteareal.

4. Vellets oppgaver

4.1 Vellet har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av medlemmenes samlede uteareal. Vellet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.

4.2 Borettslaget Mandalls gate 6 og Borettslaget Platous gate 27 er unntatt fra plikt til vedlikehold/drift så langt det gjelder nedenstående areal:
* Trafo
* Hovedtavle
* Andre felles tekniske rom

Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Borettslaget Mandalls gate 6 og Borettslaget Platous gate 27.

4.3 Vellet kan fastsette nærmere bruksregler for utearealet og kan også foreta omdisponeringer av areal så fremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av medlemmene. Slike regler skal kunngjøres på behørig måte for medlemmenes eiere og leietakere.

Unntatt fra Vellets ansvarsområde er eksklusive bruksarealer tilliggende leiligheter/seksjoner som ligger på bakkeplan.

Uteareal som etter reguleringsplanen er tillagt barnehagedrift i bygg 13 kan i barnehagens åpningstid kun benyttes til dette formål. Utenom barnehagens åpningstid kan arealet fritt benyttes som lekeplass. Eier av seksjonen som benyttes til barnehagedrift er forpliktet til å sørge for at arealet er ryddet når barnehagen stenger. De øvrige brukere skal til enhver tid sørge for at arealet er tilsvarende ryddet når de forlater det.

Trelastlageret, betegnet gnr bnr , har i henhold til reguleringsbestemmelser rett til å benytte deler av utearealet.

For den rett til bruk nevnte eiendom har av utearealet, deltar eiendommen på lik linje med medlemmene av Vellet med kostnadsdekning etter den forholdsmessige bruk som gjøres. Trelastlageret er ikke medlem av Vellet.

5.0 Årsmøtet

5.1 Vellets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for medlemmene og samtlige møteberettigede innen en frist fastsatt av styret. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.

5.2 Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiemøte. Stemmerett har bare medlemmene representert ved fullmektig. Hvert medlem har en stemme. Fullmakt fra medlemmene må fremlegges ved årsmøtets åpning.

5.3 Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet vedtar annet. Det velges en person til å undertegne protokollen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene.

5.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende. Dersom styrets leder ikke deltar i avstemningen, avgjøres saken ved loddtrekning.

5.5 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlig og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift, krever 2/3 av stemmene.

5.6 Avvikling av De nye Grønlandskvartalene Vel krever enstemmighet.

5.7 Årsmøtet behandler:

* Årsberetning
* Revidert regnskap
* Innkomne forslag
* Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag
* Valg av styrets leder og nestleder

* Valg av revisor
* Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
* Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt 2.2.

5.8 Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 2/3 av vellets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

6. Styret

6.1 Vellet ledes av et styre som består av styreleder, nestleder, en styrerepresentant og minst to varamedlemmer valgt blant medlemmene. Intet medlem kan ha mer enn en representant i styret. Styrets medlemmer skal ha varamedlemmer. Varamedlemmer velges i nummerrekkefølge. Styreleder oppnevnes for 2 år, nestleder oppnevnes for 1 år, og styrerepresentanten oppnevnes for 2 år. Varamedlemmer oppnevnes for 1 år av gangen. Navn på forslag til nye medlemmer av styret må være innsendt til sittende styre senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder og nestleder velges blant styremedlemmene av årsmøtet.

6.2 Styret har den daglige ledelse av vellet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til vellets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.

6.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.

6.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever det. Styremedlemmer og varamedlemmer har møterett til styremøtet. Styremedlemmer og varamedlemmer skal motta innkalling og referat til styremøter.

6.5 Styrets vedtak protokollføres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.

6.6 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er til stede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans/hennes fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning. Varamedlemmer har ikke stemmerett på styremøte dersom samtlige styremedlemmer møter.

6.7 Styret skal påse at det ikke legges hindringer i veien for at utearealet blir brukt i samsvar med formålet, slik at for eksempel lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.

6.8 Vellet skal ha forretningsfører. Styret ansetter/avsetter forretningsfører. Det skal bestrebes at vellet har samme forretningsfører som et flertall av medlemmene.

6.9 Styret i DnG Garasjesameie kan utnevnte én observatør i DnG Vel, vedkommende har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

6.10 Styret må behandle alle skriftlige henvendelser som kommer så snart som mulig og ikke senere enn neste styremøte.

7. Fordeling av utgifter

7.2 Vellets utgifter fordeles forholdsmessig etter antall boliger hos de enkelte medlemmer.

Borettslaget Mandalls gate 6 og Borettslaget Platous gate 27 fritas for økonomisk forpliktelse for de arealer som særskilt er nevnt under pkt .2.2.

Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Borettslaget Mandalls gate 6 og Borettslaget Platous gate 27.

Medlemmene er forpliktet til å betale sine andeler av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og medlemmene er selv ansvarlig for å fordele sine andeler av utgiftene på medlemmenes egne leietakere/seksjonseiere.

7.3 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene.

7.4 Dersom De nye Grønlandskvartalene Vel avvikles, skal innestående beløp på Vellets konto, etter at alle Vellets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal, alternativt tilbakebetales medlemmene forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av årsmøtet.

8. Medlemmenes bruk av uteareal

8.1 Medlemmene, herunder deres beboere og besøkende, har rett til å ferdes på og til å bruke utearealet. Bruken skal skje hensynsfullt og i samsvar med formålet med arealet. Medlemmene må herunder respektere at det tilrettelegges for den bruk som naturlig kan/skal utøves på arealene, så som installering av lekeapparater og lignende.

9. Endringer av vedtektene mv

9.2 Endringer av vedtektene, herunder avvikling av ordningen med felles vedlikehold og ansvar for driftstjenester vedtas av årsmøtet med minst 2/3 av stemmene. Endringer i kostnadsfordelingen medlemmene i mellom, jf pkt 5.1, krever enstemmighet.

TINGLYST SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-24-0160 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3507789/24248469
Bestilling: C3 2024-06-12 (6) 50

Dato
12.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
719402	200	5.9.2008	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	263	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	230	263		1-117

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
938315795	De Nye Grønlandskvartalene AS		

Doknr: 719402 Tinglyst: 05.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

IPG
FOR BEATE EIDE

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16	SE VEDLEGG			26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/719402/200
Uthentet 2024-06-12 09:47

Punkt 3 i Seksjoneringsbegjæring for Gnr 230 Bnr 263 - Side 1 av 2

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	33		23	B	72		45	B	36	
2	B	33		24	B	61		46	B	36	
3	B	39		25	B	36		47	B	61	
4	B	41		26	B	36		48	B	53	
5	B	33		27	B	36		49	B	35	
6	B	33		28	B	68		50	B	61	
7	B	61		29	B	28		51	B	36	
8	B	36		30	B	40		52	B	36	
9	B	36		31	B	35		53	B	36	
10	B	36		32	B	36		54	B	68	
11	B	68		33	B	36		55	B	28	
12	B	28		34	B	61		56	B	62	
13	B	46		35	B	61		57	B	35	
14	B	80		36	B	36		58	B	40	
15	B	80		37	B	36		59	B	35	
16	B	40		38	B	36		60	B	36	
17	B	35		39	B	68		61	B	36	
18	B	36		40	B	28		62	B	61	
19	B	36		41	B	62		63	B	53	
20	B	61		42	B	35		64	B	35	
21	B	46		43	B	40		65	B	61	
22	B	70		44	B	35		66	B	36	
SUM BRØK		1007		SUM BRØK		982		SUM BRØK		976	

Rubrikk for underskrifter er nederst på side 2 (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark kreves underskrift også her

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/719402/200
Uthentet 2024-06-12 09:47

Punkt 3 i Seksjoneringsbegjæring for Gnr 230 Bnr 263 - Side 2 av 2

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
67	B	36		89	B	36		111	B	74	
68	B	36		90	B	61		112	B	35	
69	B	68		91	B	53		113	B	86	
70	B	28		92	B	35		114	B	53	
71	B	62		93	B	61		115	B	74	
72	B	35		94	B	36		116	N	51	
73	B	40		95	B	36		117	N	787	
74	B	35		96	B	36					
75	B	36		97	B	68					
76	B	36		98	B	28					
77	B	61		99	B	62					
78	B	53		100	B	35					
79	B	35		101	B	58					
80	B	61		102	B	36					
81	B	36		103	B	61					
82	B	36		104	B	53					
83	B	36		105	B	35					
84	B	68		106	B	74					
85	B	28		107	B	35					
86	B	62		108	B	86					
87	B	35		109	B	53					
88	B	58		110	B	74					
SUM BRØK		981		SUM BRØK		1112		SUM BRØK		1160	

SUM BRØK TELLERE: 6218 = SAMEIEBRØKEN

Rubrikk for underskrifter er nederst på side 2 (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark kreves underskrift også her

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 21.8.07	Petter Neslein	Petter Neslein	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
230	**263**		**1-117**	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
3/9-2008	Berit Danielsen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

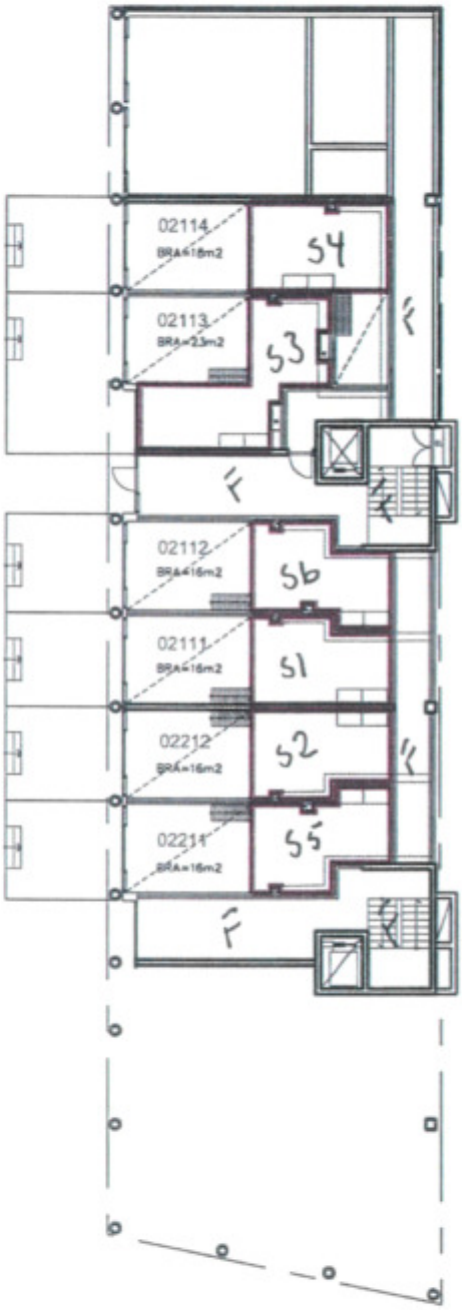

A 10.0 010
TRELASTKVARTALENE
RAMMESØKNAD
Pilestredet AS
ARCASA arkitekter AS
BITUMISJONSPLAN
1085
15.10.05
1:500
A 10.0 010
Pilestredet gate
Markveien gate
Tegnestuen
FELT A
230/243
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	1. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

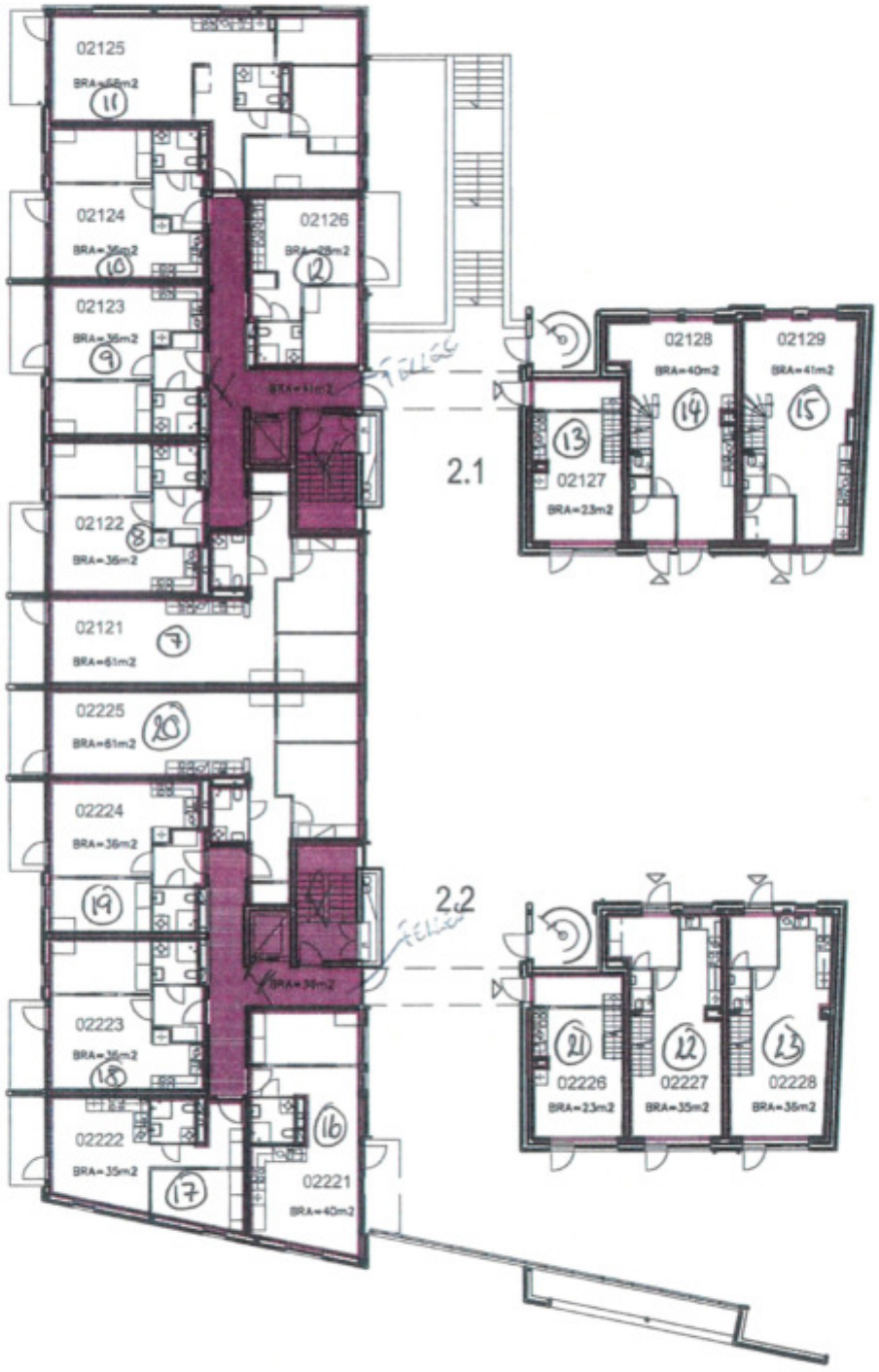
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 3 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	MESANIN ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

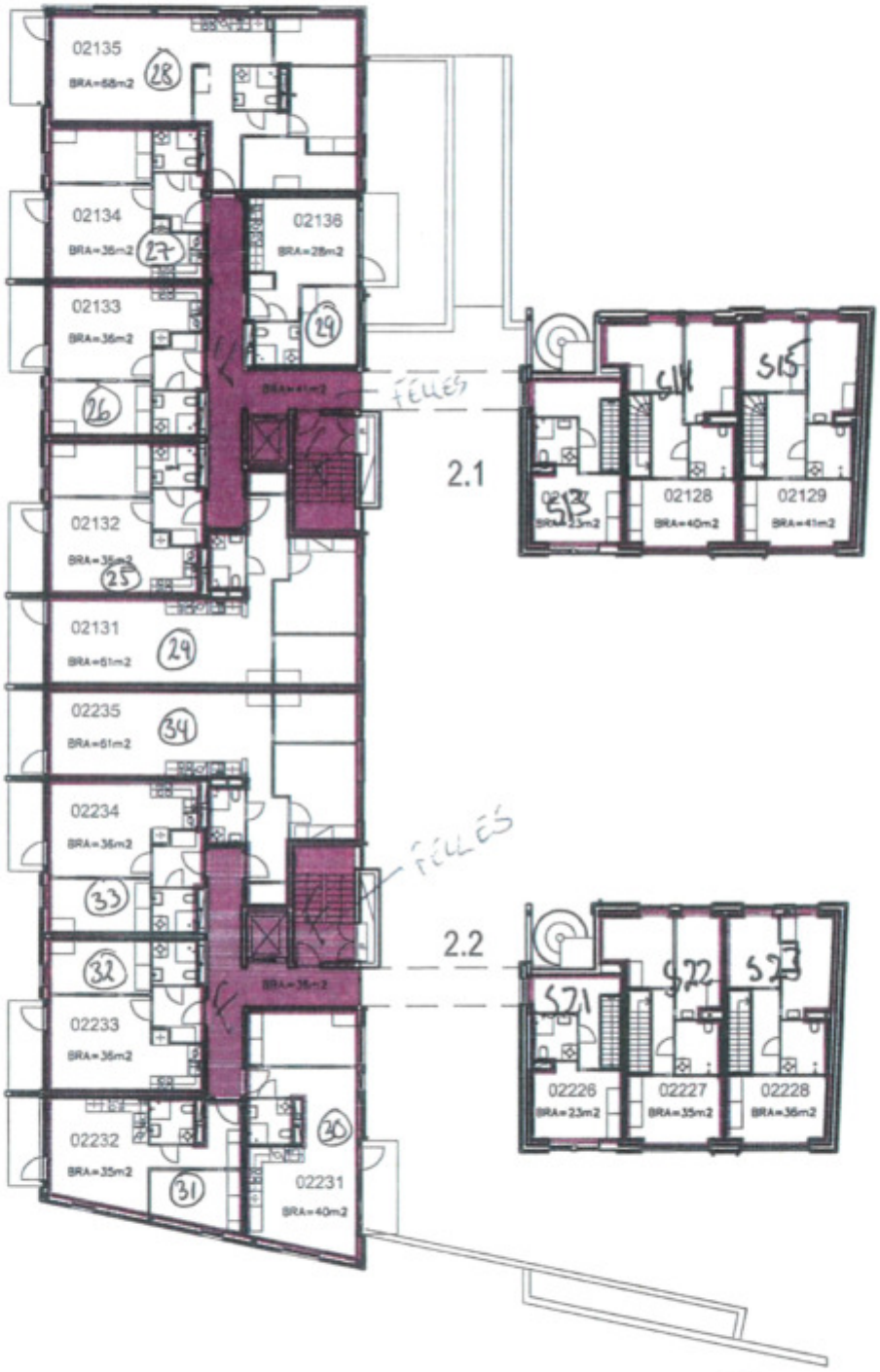
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



SEKSJONER	BYGG 2	2. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

VEDLEGG 4 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

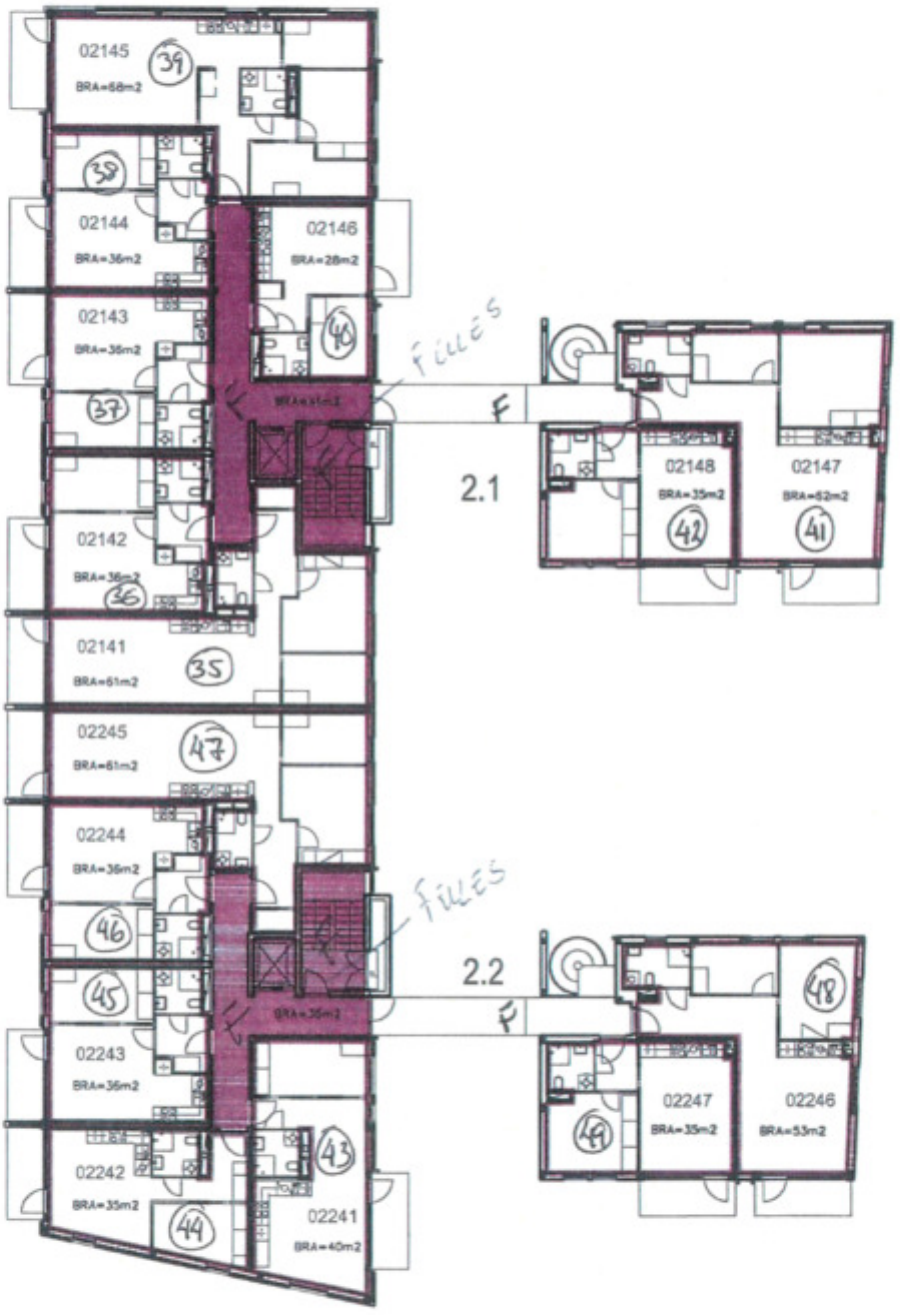
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 5 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	3. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

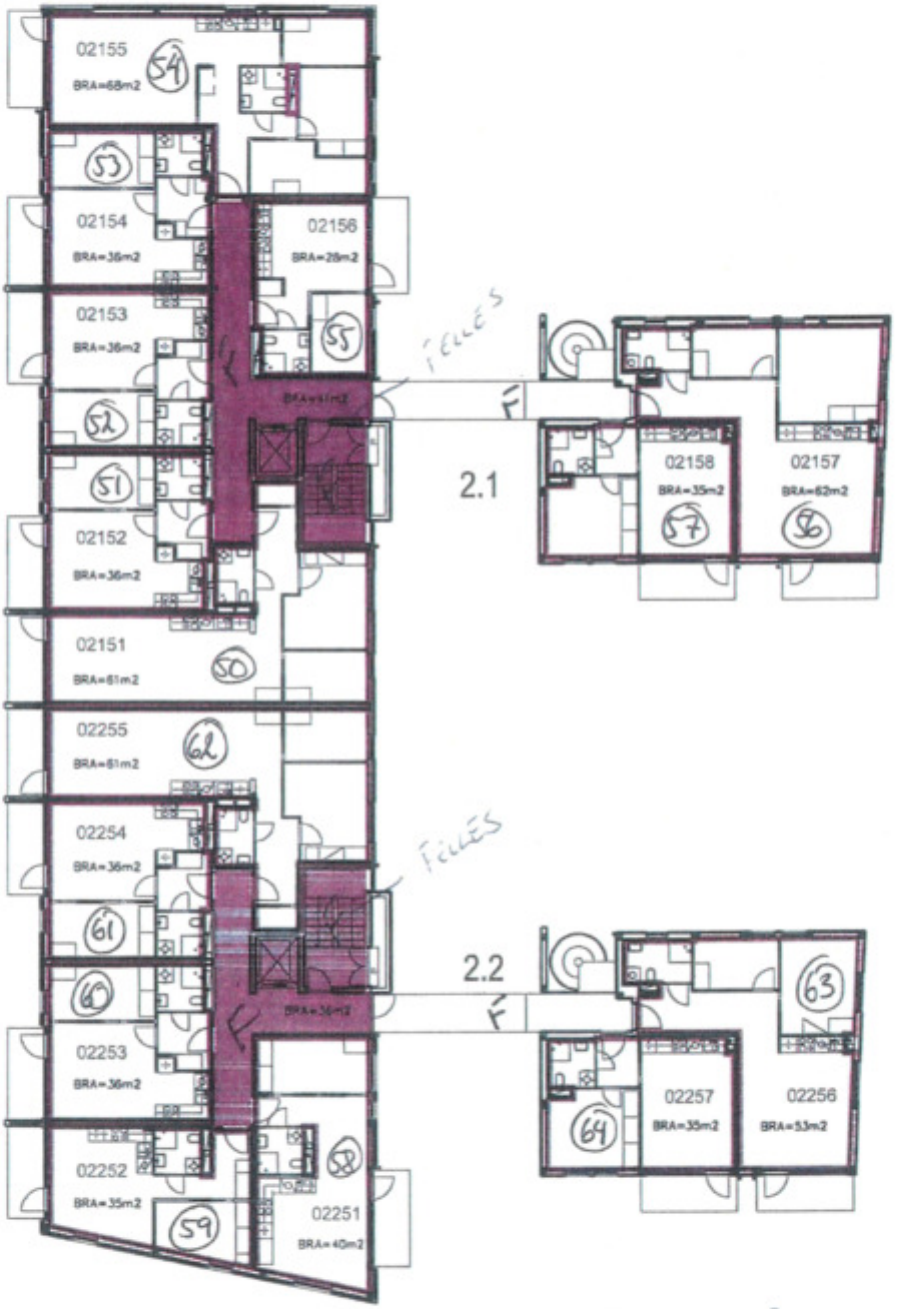
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 6 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	4. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

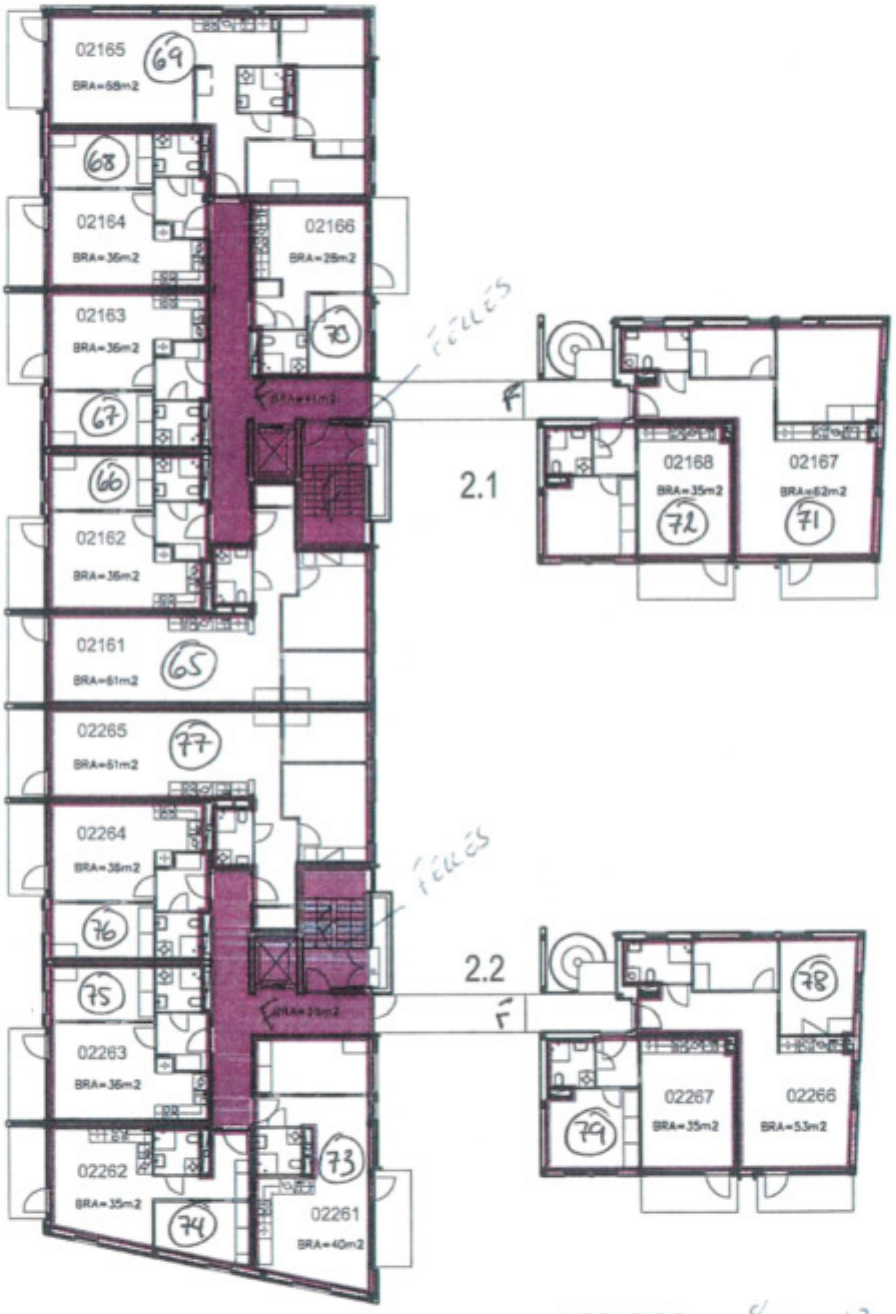
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 7 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	5. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

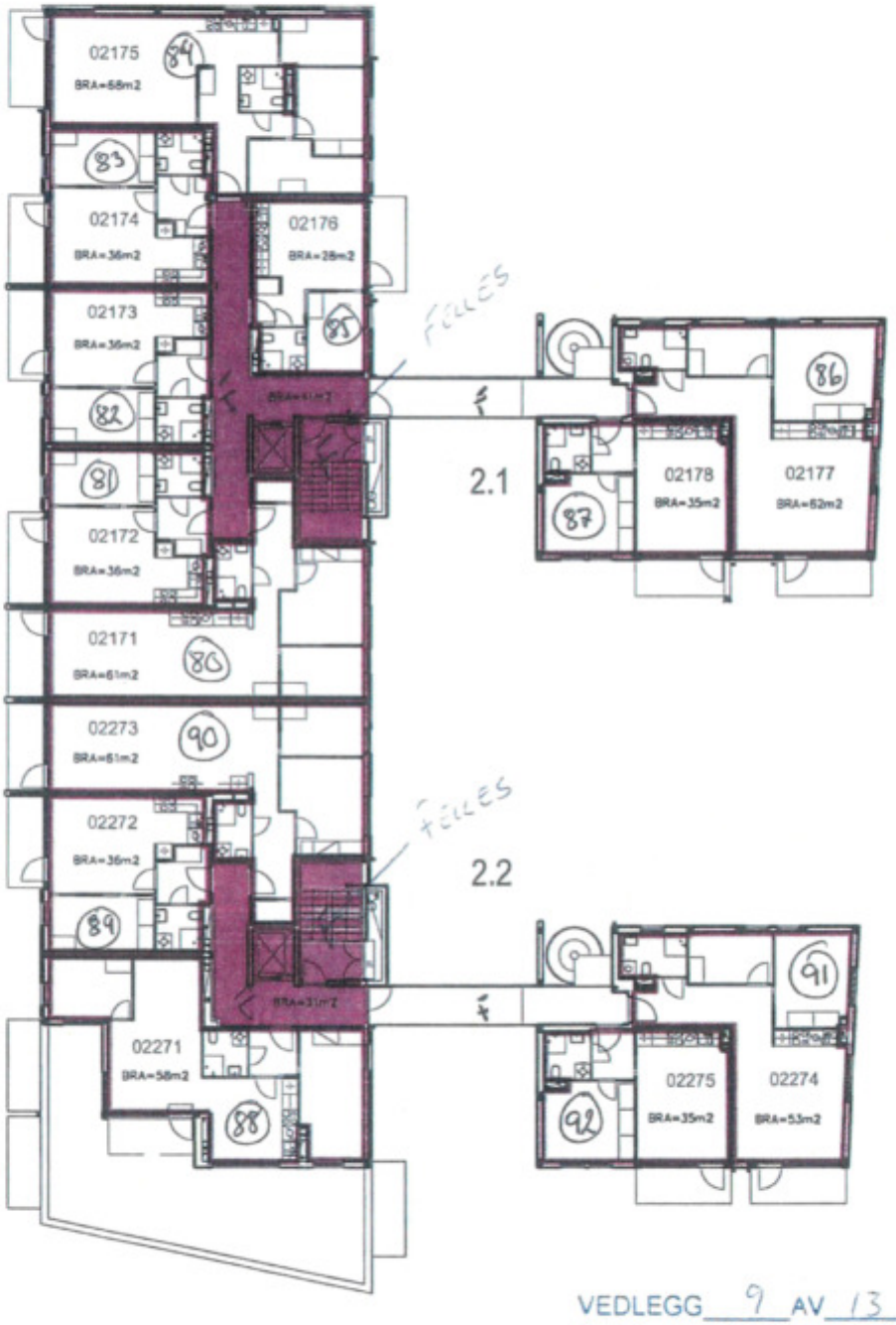
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 8 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	6. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

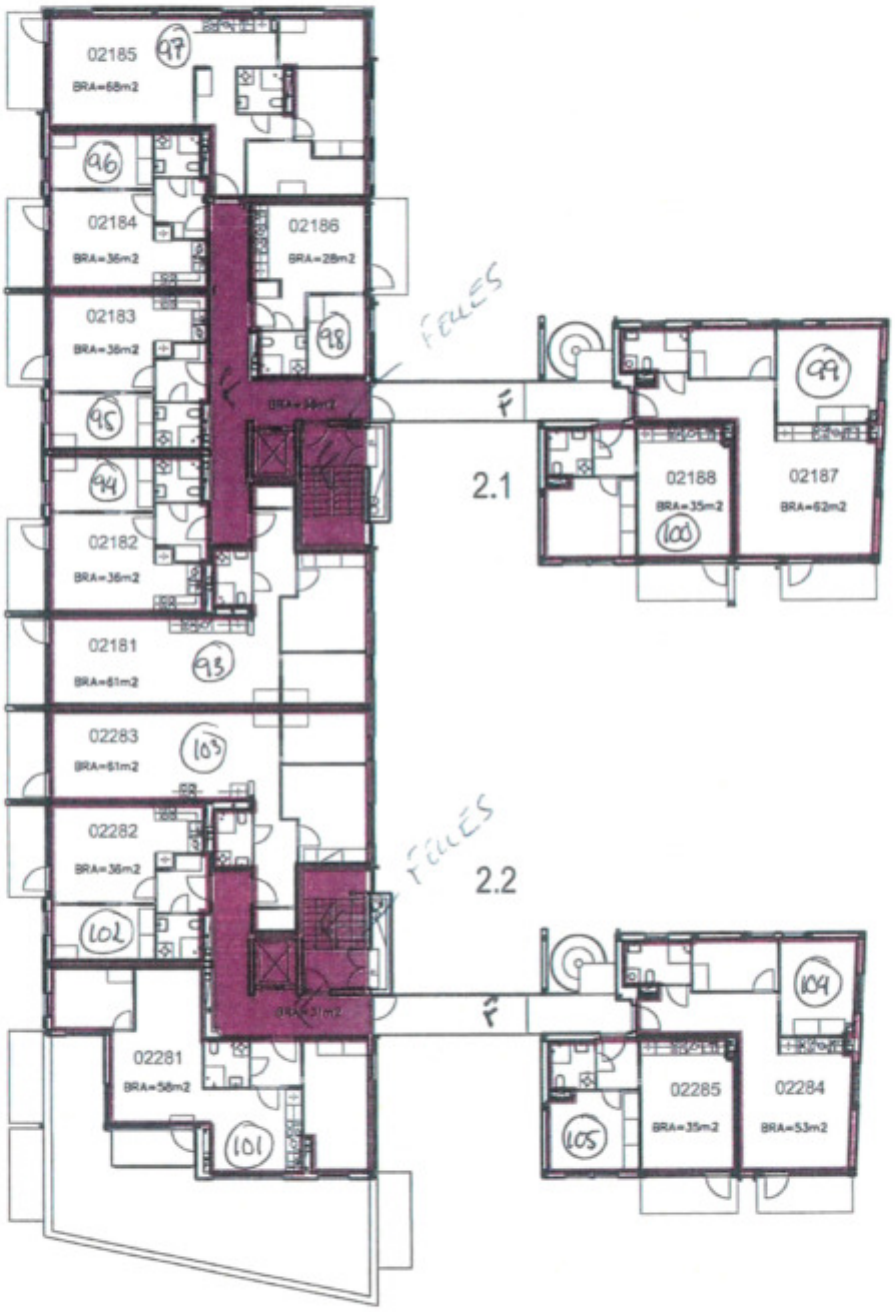
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 9 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	7. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

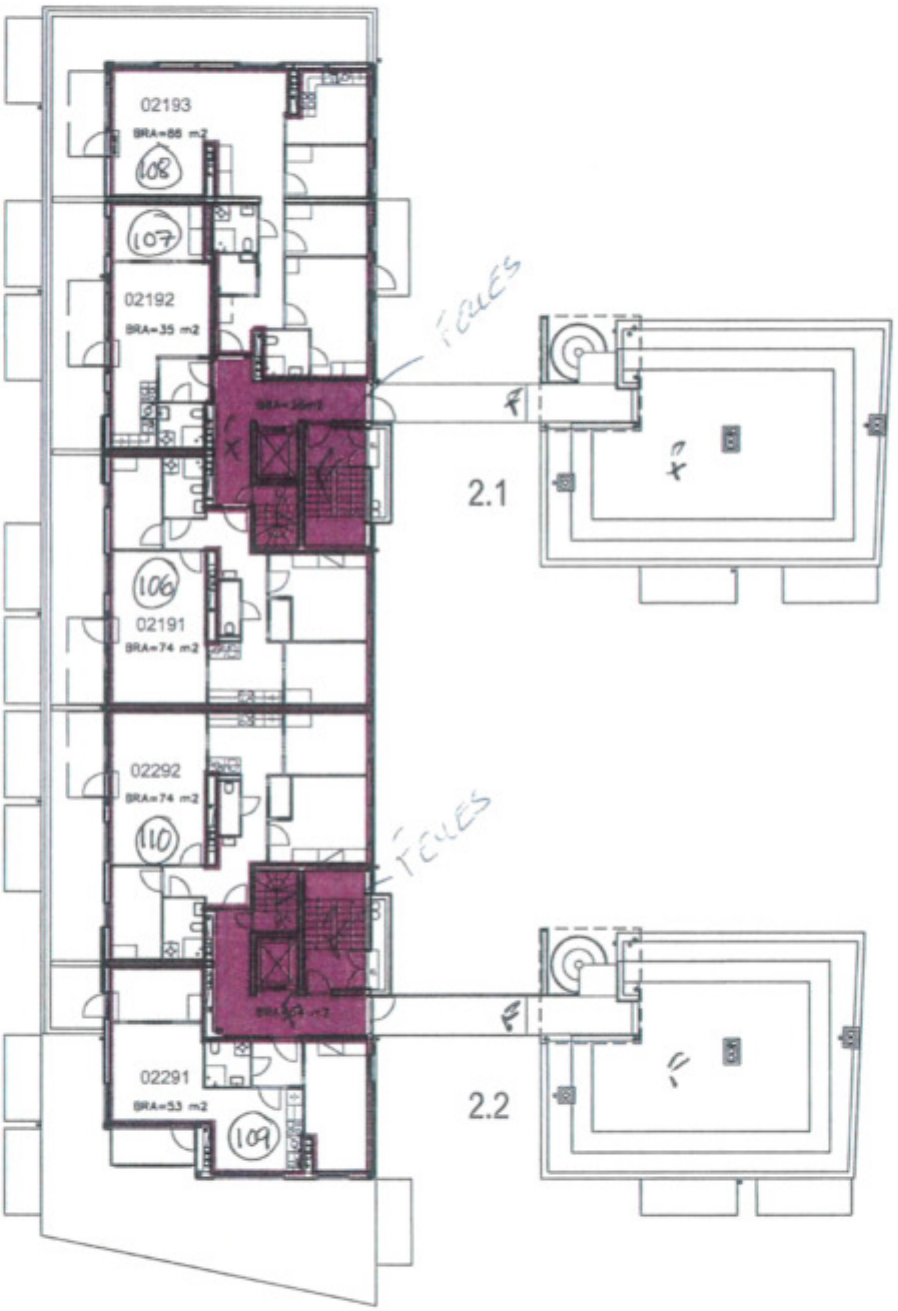
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 16 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	8. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 11 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	9. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

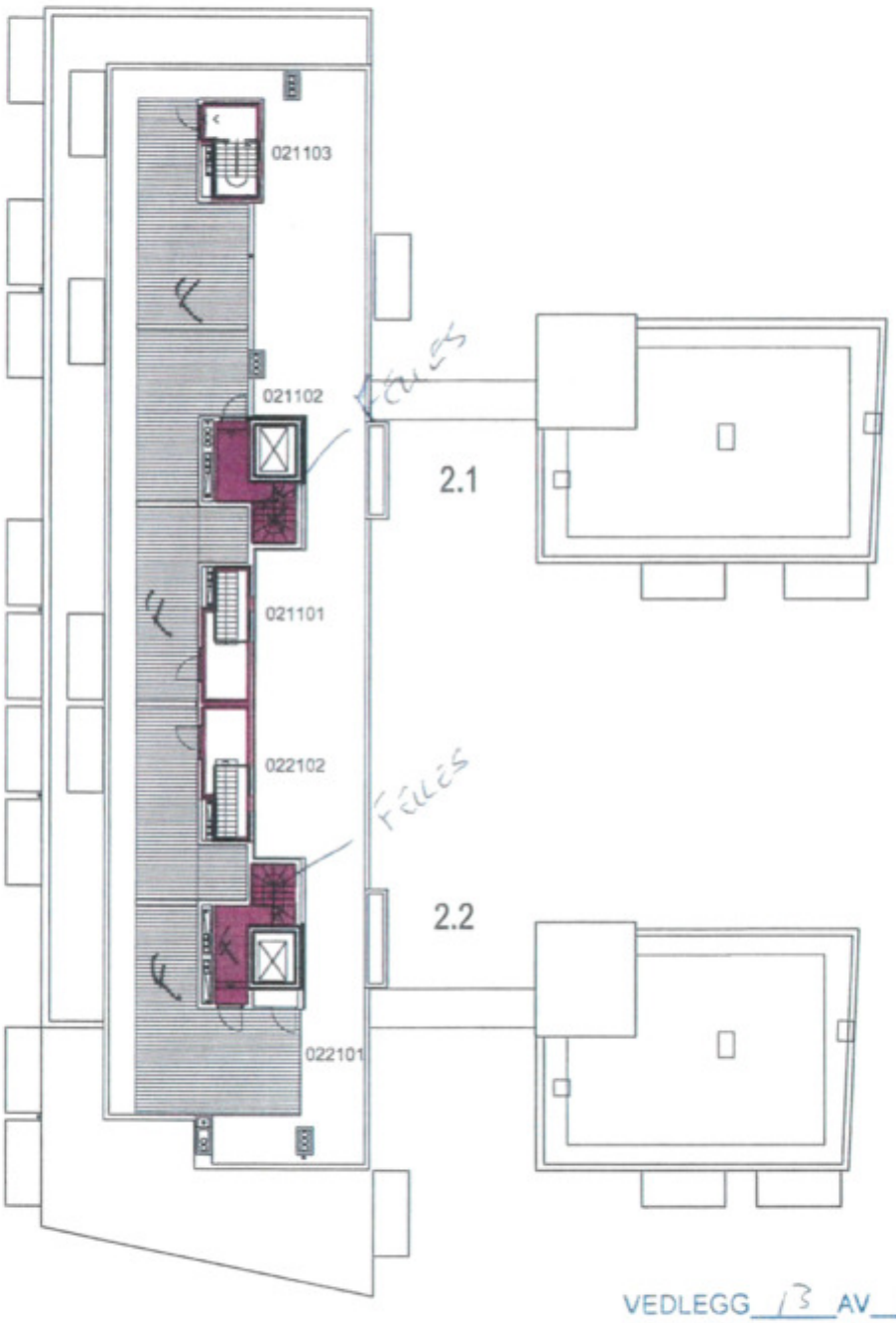
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 12 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	10. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 13 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	TAKTERRASSEPLAN
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080

BNmegler

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Oslo, den 20.08.07
vår ref. Oppdr.nr:

Ang.: Samtykke til seksjonering

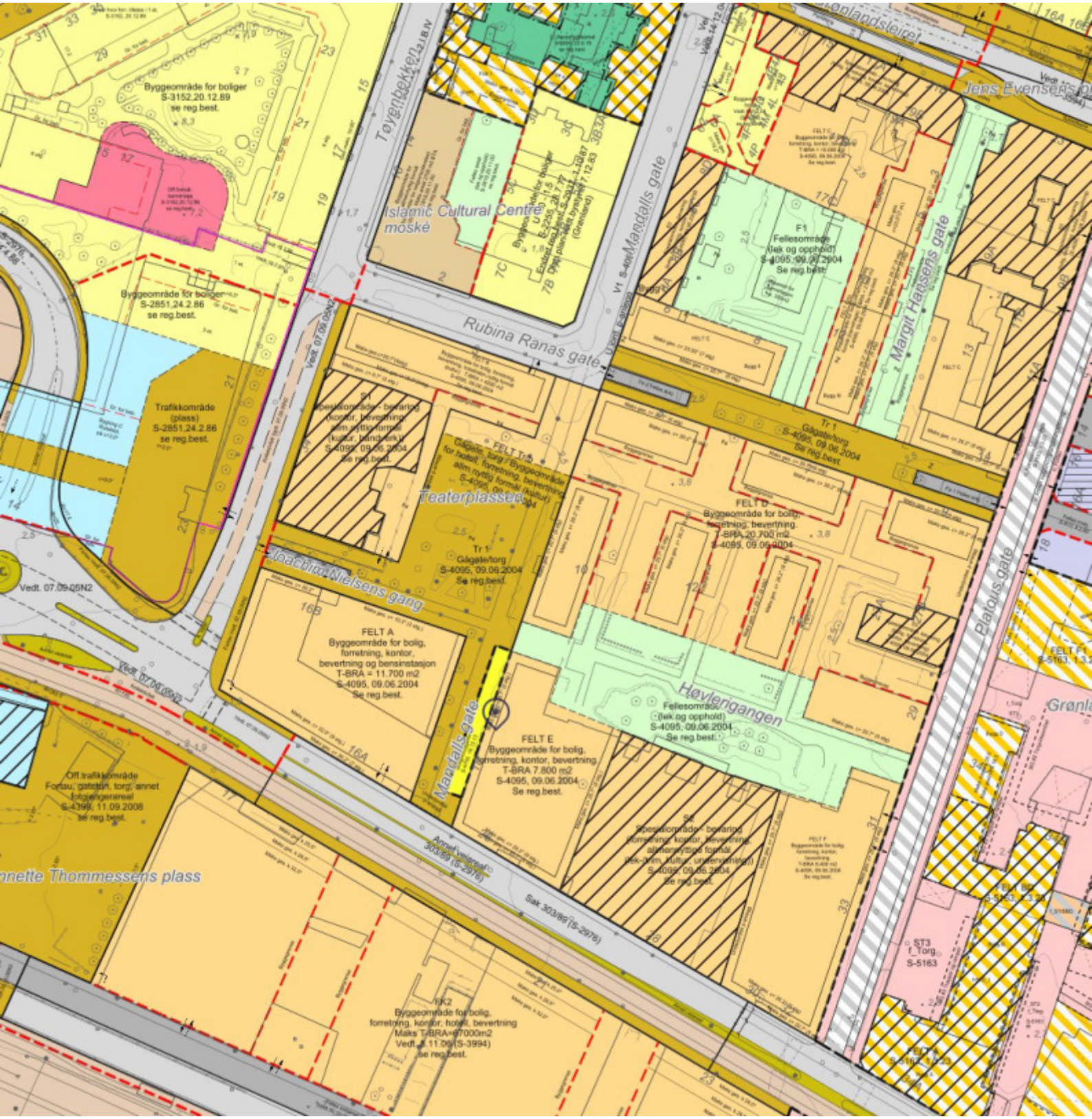
Vi bekrefter herved at vi samtykker til seksjonering av Bygg 2 i Grønlandskvartalene, Gnr. 230, bnr.263 i Oslo

Oslo, 20. august 2007
Bolig og Næringsmegler AS, org.982 810 485

Anne Marie Furnes iht. fullmakt

Bolig og Næringsmegler AS
Org.nr. 982 810 485

REGULERINGSPLAN


Byggeområde for boliger
S-3152.20.12.89
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-2851.24.2.86
se reg.best.
Trafikkområde
(plass)
S-2851.24.2.86
se reg.best.
Vedt. 07.09.05N2
Vedt. 07.09.05N2
Off.trafikkområde
Fortau, gatetun, torg, annet
fotgjengerareal
S-4095, 11.09.2008
se reg.best.
Annette Thommessens plass
Tøyenbekken
Rubina Ranas gate
Vedt. 07.09.05N2
Islamic Cultural Centre
moské
Vedt. 14.12.05
V1 S-4095
Mandalls gate
Grønlandsleiret
Jens Evensens plass
F1
Fellesområde
(lek og opphold)
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
Margit Hansens gate
Tr 1
Gågate/torg
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
FELT D
Byggeområde for bolig,
forretning, bevertning
T-BRA 20.700 m2
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
Platous gate
S1
Spesialområde - bevaring
(kontor, bevertning,
allm.ryttslig formål,
kultur, håndverk)
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
FELT Tr1b
Gågate, torg / Byggeområde
for bolig, forretning, bevertning,
allm.ryttslig formål (kultur)
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
Teaterplassen
Tr 1
Gågate/torg
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
Joachim Nielsens gang
FELT A
Byggeområde for bolig,
forretning, kontor,
bevertning og bensinstasjon
T-BRA = 11.700 m2
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
Høylengangen
Fellesområde
(lek og opphold)
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
Mandalls gate
FELT E
Byggeområde for bolig,
forretning, kontor, bevertning
T-BRA 7.800 m2
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
S2
Spesialområde - bevaring
(forretning, kontor, bevertning,
allmennyttige formål
(lek-/idrm., kultur, undervisning))
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
Annet veigrunn
303/89 (S-2976)
Sak 303/89 (S-2976)
FK2
Byggeområde for bolig,
forretning, kontor, hotell, bevertning
Maks T-BRA=37000m2
Vedt. 11.09 (S-3994)
se reg.best.
ST3
f_Torg
S-5163

REGULERINGSBESTEMMELSER

Oslo

S-4095

Stiklestadkvartalet Schweigaards gate 26 m.fl. Byggeområde for bolig,forretning,bevertning,bensinstasjon m.m.

Vedtaksdato: 09.06.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200206834
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V141204, 199707422, 200206834

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Vedt.14.12.2004 – 141204.doc: Endrede reguleringsbestemmelser Mandalls gate 4 og Grønlandsleiert 13. Gnr. 230, bnr. 185 og 76.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STIKLESTADKVARTALET – SCHWEIGAARDS GATE 26 MFL.

§ 1. Avgrensing
Det regulerte området er vist på plankartet merket IIP00242, datert 28.10.2002 og revidert 28.04.2003

§ 2. Formål
Området reguleres til:
byggeområder: - bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon. Felt A
- bolig, forretning, bevertning, hotell / allmennyttig formål (kultur). Felt B
- bolig, offentlig / allmennyttig formål (barnehage). Felt C(b)
- bolig, forretning, bevertning. Felt D
- bolig, forretning, kontor, bevertning. Felt C, E og F

offentlige trafikkområder: - gate med fortau. V1
- gågate, torg. Tr1
- gågate, torg / byggeområde for hotell, forretning, bevertning / allmennyttig formål (kultur). Tr1/b

spesialområde – bevaring: - kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, håndverk). S1.
- forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (lek, trim, kultur, undervisning). S2
- bolig, forretning, kontor, bevertning. S3

fellesområder: - lek og opphold. f1, f2 og f3
- felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3

§ 3. Utomhusplan for feltene
Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta samt fellesareal i målestokk 1:500. Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, oppstillingsplass for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling og gjerder/murer. Materialer og utførelse skal være robuste. Planen skal for oppholdsareal på tak vise tiltak mot støy fra vei og bane.
Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis. Utearealer på terreng og uteanlegg på tak skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for boligene.

Krav til uteoppholdsareal i feltene A, B, E og F; for hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal tilsvarende minimum 12 % av boenhetens bruksareal, T-BRA.

Følgende uteoppholdsareal i feltene A, E og F skal etableres på takterrasse over annen etasje:
Felt A: 600 m^2
Felt E: 450 m^2
Felt F: 450 m^2.
Disse arealene skal også ha utvendig atkomst til fellesområde f2 for felt E og F og til Tr 1 for felt A.

Felt C(b), C og D
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 23 % av boenhetens bruksareal T-BRA
- minimum 50 % av utearealet skal være på terreng.
- 50 % av areal på bakken skal være solbelyst 7. mai kl. 15.

Ubebygd del av feltet som skal benyttes til felles lek og oppholdsareal for boligene omkring, skal avskjermes og avgrenses fra offentlig areal med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som sammen med bebyggelsen gir området et helhetlig, kvalitetsmessig preg. Nivå ferdig opparbeidet uteareal på felt D skal ikke overstige 1,3 m over fremtidig kotehøyde ferdig torg.

§ 4. Byggeområder
4.1 Grad av utnytting
Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt for det enkelte byggefelt. Bruksareal under terreng regnes ikke

med i T-BRA.

4.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og gesimshøyder som vist på kartet.

4.3 Utforming
Bygningene skal gis en felles arkitektonisk ramme i forhold til regulerte byggevolumer, gesimshøyder, fasadeutforming, etasjehøyder, materialbruk og farger. Fasadene skal gis en horisontal underdeling.

Det kan godkjennes mindre takoppbygg som heishus, trapperom, teknisk anlegg med maksimum 1,5 m over tillatt gesimshøyde. Heissjakt kan ligge inntil liv yttervegg, dersom dette er innarbeidet som del av det arkitektoniske formspråket. Balkonger/karnapper kan utkrages inntil 1,0 m ut over formåls/byggegrense fra 2. etasje mot Schweigaards gate, Platous gate og Tøyenbekken; og inntil 1,4 m mot offentlige gater, fellesområder og gårdsrom. Før det gis byggetillatelse for balkonger ut over offentlig gategrunn, skal det innhentes uttalelse fra Samferdselsetaten.

Bygningene på felt E og F skal utformes med respekt til det fredete trelastlageret, og slik at de ikke dominerer trelastlagerets volum sett fra Schweigaards gate.

4.4 Leiligheter og leilighetsfordeling
Leiligheter tillates ikke plassert som ensidig belyste nord- og nordøst vendte leiligheter.
Leiligheter mot Schweigaards gate må være tosidig belyste gjennomgående leiligheter.
Leiligheter fordeles innenfor feltene slik som fastsatt under § 5.

4.5 Lokalisering av forretning og bevertning
Forretning og bevertning tillates kun lokalisert i 1. etasje mot gate der ikke annet er spesielt nevnt.

4.6 Parkering
Parkering og sykkelparkeringsplasser skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For private garasjeanlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før Oslo kommune er sikre ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Gjeste- og handikapparkering kan tillates på bakkeplan innenfor feltene. Nødvendig parkering ut over 330 plasser kan sikres på annen grunn før det gis rammetillatelse.

4.7 Avkjørsel
Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra gate.

§ 5. De enkelte byggeformål (feltene)

5.1 Felt A. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon
Boliger tillates kun lokalisert fra fjerde etasje. Bevertning kan lokaliseres også i 2. etasje.
Det skal settes av areal for vaskehall og selvvaskeplass. Tank for drivstoff kan nedgraves utenfor byggegrense. Før det gis tillatelse til tiltak under regulert offentlig trafikkområde, skal kommunen være sikret ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 11 700 m^2.

5.2 Felt B. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur)
Boliger tillates kun lokalisert fra 2. etasje. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4 200 m^2.

5.3 Felt C. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m^2.

5.4 Felt C(b). Byggeområde for bolig, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)
Barnehage tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje. Det tillates et barnehageareal på maksimum 400 m^2 T-BRA. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 000 m^2.

5.5 Felt D. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 20 700 m^2.

5.6 Felt E, F. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Kontor tillates kun lokalisert fra 2. til 4. etasje. Boliger tillates kun lokalisert fra 3.etasje mot Schweigaards

gate. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2 i felt E.
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m^2 i felt F.

5.7 Leilighetsfordeling i felter
Felt A, B, E og F
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 70 % 2-roms leiligheter, minst 22 % 3-roms og minst 8 % 4-roms eller større, av de totale antall leiligheter i hvert felt.
For feltene A, B, E og F tillates inntil 7 % 1-roms leiligheter på bekostningen av 2-roms andelen under forutsetning av at 1-roms leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

For feltene E og F kan det tillates ytterligere 13 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen, og med samme krav til størrelse og fasadelengde som i foregående ledd. Dersom det etableres fellesareal som direkte betjener disse leilighetene og dermed øker bokvaliteten, kan bruksarealet reduseres ned til 24 m^2 under forutsetning av at reduksjonen kompenseres tilsvarende i fellesarealet.

Felt C(b), C og D
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minst 52 % 3-roms og minst 18 % 4-roms eller større av det totale antall leiligheter i hvert felt.
Det kan tillates inntil 3 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen under forutsetning av at leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

§ 6. Spesialområder – bevaring
6.1 Generelt
Forretning, kontor og bevertning tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje mot Grønlandsleiret. Varelevering skal skje fra gate.

Bygningene tillates bare ombygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende.

§ 7. Offentlig trafikkområde
7.1 Generelt
Området skal være fremkommelig for service- og utrykningskjøretøyer, samt taxi for transport av hotellgjester. Gate med fortau skal opparbeides med en helhetlig utforming og med en parkmessig kvalitet.

7.2 Gågate, torg. Tr1
Plassen øst for Tøyenbekken 34 skal opparbeides etter en plan som viser:
- beplantning og vegetasjon
- terrengbehandling og belegning
- møblering, belysning og andre tekniske installasjoner

7.3 Gågate, torg, byggeområde for hotell, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur) Tr1/b
For private anlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.

§ 8. Fellesområder
8.1 Fellesområde - lek og opphold. f1
Felles lek og oppholdsareal for boligene omkring skal avskjermes og avgrenses fra offentligheten med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som bidrar til å gi fellesområdet helhet og kvalitet. Fellesområdet skal benyttes til lek, opphold og uteareal for barnehagen. Fellesområdet skal være felles for del av gnr. 230 bnr. 83, 187, 190 og 429 (merket bygg I, II, III og felt C(b) på plankartet). Del av fellesområdet som merket på plankartet skal være for barnehagen i åpningstiden. Nøyaktig plassering av barnehagens uteareal skal bestemmes i utomhusplan, jf. § 3 og ved rammetillatelse.

8.2 Fellesområde - lek og opphold. f2 Nord for Trelastlageret.
Fellesområdet skal være felles for felt D, E , F og S2. Virksomheten i felt S2 kan gis rett til å benytte fellesområde f2 dersom bruken er forenlig med lek og opphold.

8.3 Fellesområde - lek og opphold. f3.
Fellesområde for lek og opphold skal være felles for eiendommene gnr. 230 bnr. 82, 83, 86, 89, 190, 258, 259, 260, 262 og 263.

8.4 Fellesområde – felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3.
Arealet skal benyttes som kjøreatkomst til p-kjeller og være felles for eiendommer innenfor planområdet.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1Bilvaskehall – torg
Rammetillatelse for nybygg i felt A vil bli gitt etter at torgområdet er stilt til disposisjon for opparbeidelse av torg, og bilvaskinstallasjon på fremtidig torg er fjernet.

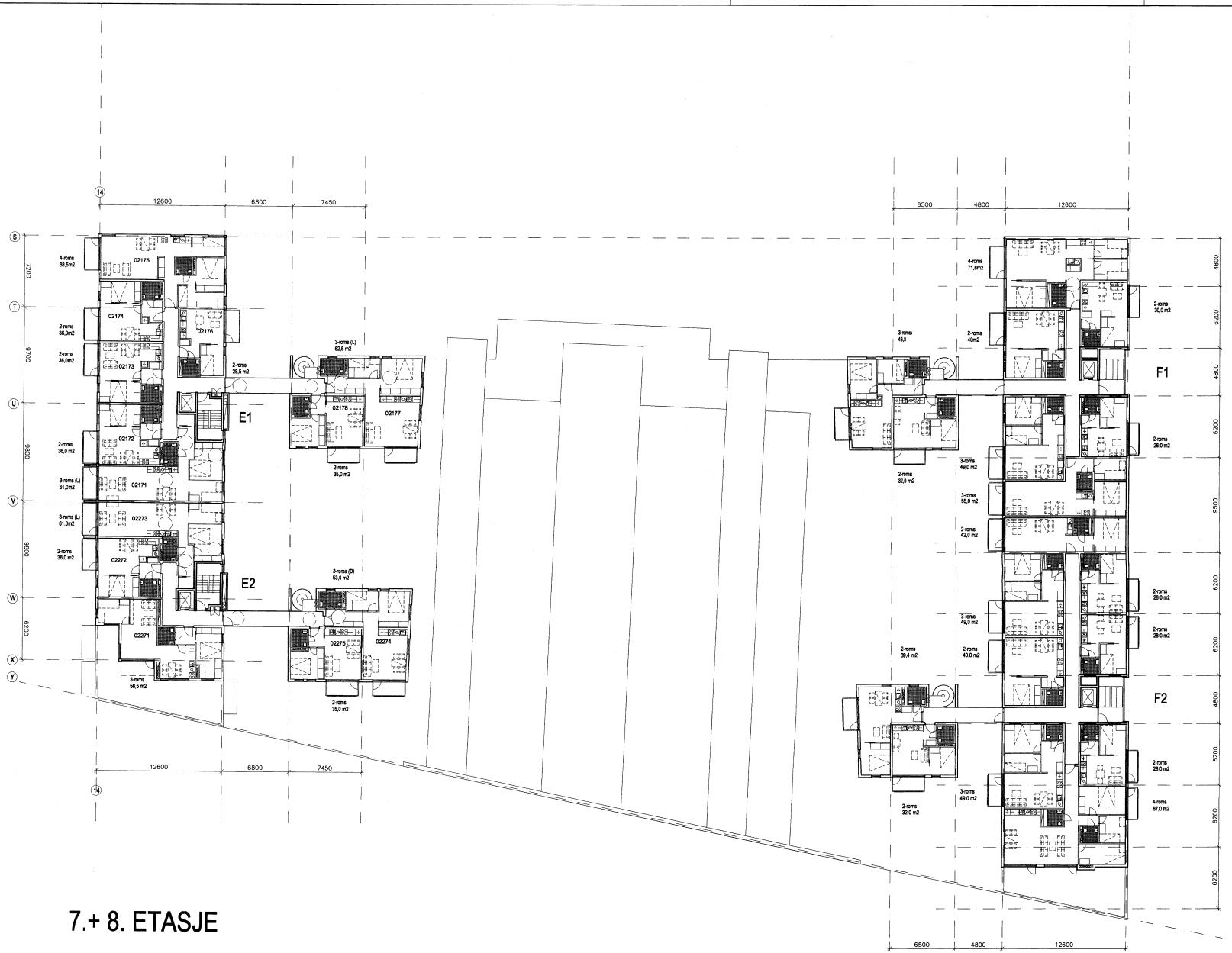
9.2 Opparbeidelse av gågate og torg
Planen for gågate og torg skal foreligge til godkjenning før rammetillatelse gis for bygninger som ligger inntil gågate og torg.

9.3 Opparbeidelse av trafikkområder
Trafikkområdene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for tilstøtende boliganlegg som avgrenser trafikkområdene.

§ 10. Tilknytning til fjernvarme

Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.

GODKJENTE TEGNINGER



7.+ 8. ETASJE

REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A 11.0 070 — REV:

TRELASTKVARTALENE

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD

NORD

BYGGHERRE:
Pecunia AS
Olav V's gate 5
0110 OSLO
TLF.: 22019910 - FAX.: 22019250
E-MAIL: pecunia@pecunia.no

TOTALENTREPRENØR:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C II
0459 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 7. ETASJE + 8. ETG. 6

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1265	30.09.05	MR/AOL	A1=1:200

TEGN.NR.: A 11.0 070 — REV:

VEDTAK FRA RAMME TIL FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 03 FEB 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Søknaden omfatter oppføring av seks boligblokker med underjordisk garasje, samt næringslokale. Denne rammetillatelsen omfatter de fem vestligste blokkene, nederste del av den sjette blokken, samt garasjen og næringsarealet. De øverste etasjene (7. – 10.) i langblokken i felt F godkjennes ikke i denne tillatelsen da Plan- og bygningsetaten ikke finner å kunne gi dispensasjon for høyden på den bygningen. BRA inklusive kjeller i opprinnelig søknad var ca. 26 350m^2. BRA som godkjennes i søknaden er ca. 25 360m^2.
Antall leiligheter i opprinnelig søknad var 261.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 a og pbl § 95 nr 1 godkjennes søknaden som beskrevet over, mottatt Plan- og bygningsetaten 19.10.05. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4.2 vedrørende høyden for bygningene i felt E og tårnene i felt F samt § 4.3 vedrørende høyden på takoppbyggene som økes med 0,6m utover maksimal høyde.

Reguleringsplanen S-4095 § 9 Rekkefølgebestemmelser stiller krav vedr. veiopparbeidelse. Byggetegninger for veiopparbeidelse må godkjennes av Samferdselsetaten. Dette skal i henhold til plan- og bygningslovens § 67 være opparbeidet og godkjent før brukstillatelse gis.

Avkjørselsplanen er ikke godkjent, se eget avsnitt.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

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

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av seks boligblokker med underjordisk garasje, samt næringslokale. Denne rammetillatelsen omfatter de fem vestligste blokkene, nederste del av den sjette blokken, samt garasjen og næringsarealet. De øverste etasjene (7. – 10.) i langblokken i felt F godkjennes ikke i denne tillatelsen da Plan- og bygningsetaten ikke finner å kunne gi dispensasjon for høyden på den bygningen. Korrigerte tegninger må sendes inn for godkjenning. BRA inklusive kjeller i opprinnelig søknad var ca. 26 300m^2. BRA som godkjennes i søknaden er ca. 25 360m^2. Antall leiligheter i opprinnelig søknad var 261.

Godkjenninger
Følgende tegninger og kart er vurdert og i hovedsak godkjent, se kommentarer under tabellen.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Landskapsplan	L-5092-01	16.11.2005	7/4
Situasjonsplan	A 10.0.010	15.10.2005	3/6
Plan kjeller	A 11.0 U10	30.09.2005	3/7
Plan 1 etg	A 11.0 010	30.09.2005	3/8
Plan 2 etg	A 11.0 020	30.09.2005	3/9
Plan 3 etg	A 11.0 030	30.09.2005	3/10
Plan 4-6 etg	A 11.0 040	30.09.2005	3/11
Plan 7-8 etg	A 11.0 070	30.09.2005	3/12
Plan typisk 9 etg	A 11.0 090	30.09.2005	3/13
Plan typisk 10 etg	A 11.0 100	30.09.2005	3/14
Plan tak	A 11.0 110	30.09.2005	3/15
Snitt 1-1	A 14.0 010	30.09.2005	3/16
Snitt 2-2	A 14.0 020	30.09.2005	3/17
Fasade vest	A 15.0 010	30.09.2005	3/19
Fasade syd	A 15.0 020	30.09.2005	3/20
Fasade nord	A 15.0 040	30.09.2005	3/22
Fasade øst, felt E	A 15.0 050	30.09.2005	3/23

Da det ikke er gitt dispensasjon for høyden på langblokka i felt F, må tegningene som viser denne korrigeres i henhold til rammetillatelsen og sendes inn for godkjenning før det blir igangsettingstillatelse for denne. I henhold til dette er tegningene A 11.0 070, A 11.0 090, A 11.0 100, A 11.0 110, A 14.0 010, A 15.0 020 og A 15.0 040 godkjent for de delene som ikke angår den aktuelle langblokka. Tegningene A 14.0 030, A 15.0 030 og A 15.0 060 må også korrigeres og sendes inn for godkjenning.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
940199972 Arcasa Arkitekter AS	SØK

Spesielle forhold:
Nybygg i dette området skal tilknyttes fjernvarme.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Området hvor bygningene skal oppføres ligger innefor felt E, F og S2. Felt E og F er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning, T-BRA er henholdsvis 7 800m^2 og 9 400m^2, maks. gesimshøyder er angitt på plankartet. Felt S2 er regulert til spesialområde bevaring (forretning, allmennyttig formål (lek-/trim, kultur, undervisning)).

Byggetomten:
Byggetomten er en del av et større område som skal bygges ut. Den var tidligere blant annet bebygget med et gammelt trelastlager som skal bygges opp igjen etter brann.

Estetiske krav:
Sentralt i utbyggingen ligger området hvor et gammelt trelastlager lå. Lageret ble ødelagt av brann i 2003, men fasaden mot Schweigaards gate skal bygges opp igjen. Vinkler, akser og opprinnelige, verneverdige gangveier er bevart. Konstruksjonen er basert på bruk av trevirke. Takets form gjenspeiler fasadens bølgeformede gesims og det nedbrente lagerets mønemønster. Det er tilpasset de tilstøtende boligenes uterom ved at disse utvides over trelastlageret og blir en sammenhengende terrasse over trelastlagerets 1. etasje. På taket over 2. etasje er det terrasser for brukerne av trelastbygget. Fasaden mot Schweigaards gate får gul puss mens fasaden mot parken på baksiden vil bestå av systemglassfasader og felter med trekledning.

Hovedgrepet ved utformingen av boligfeltene er to hovedskip som rammer inn og definerer kvartalet mot byens rom. For å holde disse slanke er det etablert mindre tårnbygninger mot trelastlageret. Bygningene skal oppføres i stål, aluminium, glass, puss, sementplater og tegl. Sokkeletasjene skal for det meste bestå av glassfasader med utvendige betongsøyler.

Plan- og bygningsetaten anser plan- og bygningslovens krav i § 74.2 for å være godt ivaretatt.

Beliggenhet og høydeplassering:
Beliggenhet og høydeplassering skal være i henhold til godkjente kart og tegninger.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret

prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR i tiltak 3 belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsforholdene – vegloven §§ 40 - 43
Avkjørselsplan er ikke godkjent. Ny avkjørselsplan må innsendes og være godkjent før igangsettelses-tillatelse.

Vedr. avkjørsel for varelevering:
Det er vist en egen avkjørsel fra Platous gate for varelevering som ikke har snumulighet utenfor regulert veigrunn. Av trafikksikkerhetsmessige årsaker kan dette ikke tillates. Varelevering må skje fra gaten, hvor bilene parkerer i gaten langs kantstein. Evnt. port for varelevering må ha en slik utforming at denne ikke er kjørbar. Det vises også til reguleringsplan S-4095 § 4.7 "Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra gate."

Mangler vedr. avkjørsel til parkeringskjeller:
- Det må innsendes lengdeprofil som viser avkjørselens stigningsforhold i samsvar med våre retningslinjer.
- Avkjørselsbredde i kant regulert vei. Det godkjennes maksimalt 5,0 meter.
- Frisiktlinjer må være vist. Det er vist frisiktlinjer på 3 x 10 meter fra avkjørselen til fortauet. På innsendt plan ser det ut til at denne frisiktlinjen mot nord går gjennom en vegg.
- Høydeforskjellen i avkjørselen mellom kant regulert vei og biloppstillingsplass må angis.
- Fortauet langs avkjørselen skal være gjennomgående, med nedsenket kantstein.
- Det må anlegges et lavt fysisk skille (ca. 60-80 cm høyt) fra husveggen og fram til bakkant fortau, mellom inngangen til søppelrom og avkjørselen. Dette for å hindre gående fra avfallsrommet til å gå rett forbi avkjørselen.
- Parkeringsplasser i kjeller må dimensjoneres i henhold til gjeldende regler / retningslinjer. Kfr. håndbok 017 "veg- og gateutforming" fra Statens vegvesen og NBI blader vedr. parkering. (Det ser ut til at søyler plassert mellom p-plassene kan gjør disse for trange).

Veiplikt (pbl § 67)
Reguleringsplanen S-4095 § 9 Rekkefølgebestemmelser stiller krav vedr. veiopparbeidelse.
Byggetegninger for veiopparbeidelse må godkjennes av Samferdselsetaten. Dette skal i henhold til plan- og bygningslovens § 67 være opparbeidet og godkjent før brukstillatelse gis.

Uttalelser fra annen myndighet:
Det foreligger forhåndsuttalelse fra Riksantikvaren, datert 06.09.05. Riksantikvaren har gitt aksept for at det kan gis dispensasjon for ytterligere to etasjer ved at dette legges inn som en mindre vesentlig endring av planen. Det er dessuten gitt råd om utformingen/materialbruken for bygningene. De har ønsket et lettere preg på endegavlene, lettere utforming av toppetasjene for å dempe høydevirkningen og bedt om at trappehusene blir trukket inn fra Platous gate for de øverste etasjene av hensyn til det fremtidige gatemiljøet og skillet mellom randbebyggelsen og toppetasjene. Riksantikvaren ønsket dessuten en noe tettere skjermveggsutforming ved overgangen mellom trelastlagerets hovedfasade og den nye bebyggelsen mot Schweigaards gate.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Riksantikvarens bemerkninger er i hovedsak ivaretatt i søknaden.

Trappehusene mot Platous gate er imidlertid ikke trukket lenger inn for de øverste etasjene slik Riksantikvaren ba om. Plan- og bygningsetaten kan akseptere dette da bygningen ikke blir så høy som omsøkt.

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

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra:

1. Reguleringsbestemmelsenes § 4.2 vedrørende maksimale høyder på bygningene.
2. § 4.3 vedrørende økning av maksimumshøyden på takoppbygg; hovedtrappetårn og trapper fra loftsleiligheter, som ønskes hevet med 0,6m.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver:

1. Intensjonen i reguleringsplanen var å sette etasjetallene til 8+2, men at dette ble endret til 6+2 av fremdriftsmessige årsaker. Det vises også til at Riksantikvaren har attestert prosjektet med større høyde.
2. Heving av høyden på takoppbyggene vil gi tilgjengelighet til tak for opphold og vedlikehold og løsningen har vært godkjent i resten av prosjektet. Den lille økningen vil ikke være synlig fra bakken og vil ikke føre til særlig mer skygge for naboer.

Plan- og bygningsetaten har funnet at en økning av den fastlagte maksimumshøyden kan aksepteres for langblokken i felt E. Dette begrunnes med at de omsøkte høydene er de samme som er vedtatt for felt A i samme reguleringsplan. Felt A ligger vest for den aktuelle blokken med en gågate mellom. Det er også akseptabelt at tårnbygningene ikke trappes ned med 2 m mot felt S2 slik reguleringen tilsier.
Plan- og bygningsetaten finner imidlertid ikke å kunne gi dispensasjon for langblokken i felt F. Blokkens fasade mot Platous gate er 68m. Ved å øke høyden med 5,9m og med 5 takoppløft som stikker enda 2,2m opp, vil dette ha en svært dårlig virkning for gatemiljøet og bebyggelsen på den andre siden av gaten. Den regulerte høyden er dessuten i overensstemmelse med det som i hovedsak gjelder for bebyggelsen på kvartalet for øvrig og langs gateløpet.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi deler av den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten viser til vurderinger under avsnittene vedrørende dispensasjoner og estetikk. Prosjektet tilfredsstiller for øvrig intensjonene i reguleringen og etaten finner å kunne godkjenne det.

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

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst

være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

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

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

3. Godkjent avkjørselsplan (kfr. vl §§ 40-43) må foreligge.

4. Korrigerte tegninger må være godkjent.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
Avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Pecunia AS, Pb 1230 Vika, 0110, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOF

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 06 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-14 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 1 - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 10.02.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.02.06 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter graving, pæling, bunnplate, ledning, råbygg kjeller inkl. dekke over.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

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

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av seks boligblokker med underjordisk garasje, samt næringslokale. BRA er ca. 25 360m^2.

Godkjenninger
Følgende foretak har nå fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
940199972 Arcasa Arkitekter AS	KPR; arkitekturprosjektering

976899040 Løvlien Georåd AS	PRO/KPR; Dimensjonering av spunt og peler
982831784 Siv ing Helge Andreassen AS	PRO/KPR; byggeteknikk
914549760 Nerdrums Opmaaling AS	PRO/KPR; oppmålingsteknisk prosjektering UTF/KUT; plassering
9570340780 Ove Skår AS	UTF/KUT; bygninger og installasjoner

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent 02.03.06.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Pecunia AS, Pb 1230 Vika, 0110, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 12 JUNI 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200503300-31
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Britt Eikholt

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 2 - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 28.04.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.02.06 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Felt E som består av boligblokk bygg 2 med to tilknyttede tårn, inklusive sokkel og parkeringskjeller.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av seks boligblokker med underjordisk garasje, samt næringslokale. BRA er ca. 25 360m^2.

Godkjenninger:

Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
980520641 Brannconsult AS	PRO/KPR; Brannteknisk
910253158 Multikonsult AS	PRO/KPR; Varmeisolasjon
983472230 REAL akustikk as	PRO/KPR; Lydteknikk (bygg- og anleggsstøy, fasadeisolering, luft- og trinnlydisolasjon)
977263425 Bennolund AS	PRO/KPR; sanitær- og varmeanlegg, ventilasjon fellesarealer
929387384 Systemair AS, avd. Villavent	PRO/KPR; Balansert ventilasjon
918201548 KONE AS	PRO/KPR/UTF/KUT; Løfteinnretninger

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:

Avfallsplan er godkjent 02.03.06.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Oslo. Avtale må inngås med Viken Fjernvarme om tilknytning. Ferdigrapport for tilknytingen må foreligge før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

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

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

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:

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

Klageadgang

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
for avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 18 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-41 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 1 FOR FELT F OG S2 - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 24.11.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.02.06 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Graving og spunting for felt F og S2.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av seks boligblokker med underjordisk garasje, samt næringslokaler. BRA inklusive kjeller er ca. 26 300m^2. Antall leiligheter er ca. 260.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
940199972 Arcasa Arkitekter AS	PRO/KPR; Arkitekturprosjektering. Byggetrinn 2
957034780 Ove Skår AS	UTF/KUT; Grunn-/terreng- og pelearbeider. Byggetrinn 2
914549760 Nerdrums Opmaaling AS	PRO/KPR/UTF/KUT; Oppmåling, plassering. Byggetrinn 2
958254318 Norges Geotekniske Institutt	PRO/KPR/KUT; Tiltaksplan for disponering av forurenset masse samt kontroll ved oppgraving av denne. Byggetrinn 2.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:

Avfalls- og tiltaksplan ble godkjent 02.03.06.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Oslo. Ferdigrapport for tilknytingen må foreligge før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

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

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

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 16 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-47 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 06.10.06, supplert 20.10.06 og 15.11.06.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Endringssøknaden omfatter;

- **Ny parkeringskjeller under den tidligere godkjente (U2), BRA ca. 2900m^2.**
- **Mindre justeringer av fasaden på de to nederste etasjene i tårnbygningene i felt E.**
- **I langbygningen i felt F er trappetårnet flyttet vekk fra Platousgate, toppetasjen er delt i to og toppetasjen er trukket lenger inn mot nord. Etasjeplaner og fasadens komposisjon er endret etter at heis og trapp ble lagt til vestsiden av bygget, men samme prinsipp som tidligere gjelder for overflater og materialbruk.**
- **Tårnbygningenes fotavtrykk i felt F er økt noe inn mot Trelastlageret etter at byggherre kjøpte også denne tomten. Disse bryter nå formålsgrensen mot Trelastlageret, og er avhengig av dispensasjon.**

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095, vedrørende overskridelse av formålsgrensen mellom felt F og felt S2, forutsatt at overskridelsen ikke blir større enn vist i illustrasjon datert 18.10.06.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Godkjenninger:
Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etasje	A 11.0 010 C	13.10.2006	39/2
Kjelleretasje U1	A 11.0 U10	27.09.2006	35/3
Plan 2. etasje	A 11.0 020 B	13.10.2006	39/3
Landskapsplan	L-5092-01	16.11.2005	7/4
Kjelleretasje U2	A 11.0 U20	15.09.2006	35/4
Snitt 1-1	A 14.0 010 B	13.10.2006	39/4
Fasade vest, felt F	A 15.0 060 B	13.10.2006	39/5
Situasjonsplan	A 10.0.010	15.10.2005	3/6
Fasade nord	A 15.0 040 B	13.10.2006	39/6
Plan 3.etasje	A 11.0 030 A	27.09.2006	35/7
Plan_typisk_4-6_etasje	A 11.0 040 A	27.09.2006	35/8
Plan 7. etasje	A 11.0 070 A	27.09.2006	35/9
Plan 8. etasje	A 11.0 080	27.09.2006	35/10
Plan 9. etasje	A 11.0 090 A	27.09.2006	35/11
Plan 10. etasje	A 11.0 100 A	27.09.2006	35/12
Takplan	A 11.0 110 A	27.09.2006	35/13
Snitt 3 - 3	A 14.0 030 A	27.09.2006	35/15
Snitt 4 - 4 nedkjøring	A 14.1 010 A	27.09.2006	35/16
Snitt 2-2	A 14.0 020	30.09.2005	3/17
Fasade syd	A 15.0 020 A	27.09.2006	35/17
Fasade øst - felt E	A 15.0 050 A	27.09.2006	35/18
Fasade vest	A 15.0 010	30.09.2005	3/19
Fasade øst - felt F	A 15.0 030 A	27.09.2006	35/19
Fasade nord	A 15.0 040 A	27.09.2006	35/20
Fasade vest - felt F	A 15.0 060 A	27.09.2006	35/21

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller	A 11.0 U10	30.09.2005	3/7
Plan 1 etg	A 11.0 010	30.09.2005	3/8
Plan 2 etg	A 11.0 020	30.09.2005	3/9
Plan 3 etg	A 11.0 030	30.09.2005	3/10
Plan 4-6 etg	A 11.0 040	30.09.2005	3/11
Plan 7-8 etg	A 11.0 070 A	30.09.2005	3/12
Plan typisk 9 etg	A 11.0 090	30.09.2005	3/13
Plan typisk 10 etg	A 11.0 100	30.09.2005	3/14
Plan tak	A 11.0 110	30.09.2005	3/15
Snitt 1-1	A 14.0 010	30.09.2005	3/16
Fasade syd	A 15.0 020	30.09.2005	3/20
Fasade nord	A 15.0 040	30.09.2005	3/22
Fasade øst, felt E	A 15.0 050	30.09.2005	3/23

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Området hvor bygningene skal oppføres ligger innefor felt E, F og S2. Felt E og F er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning, T-BRA er henholdsvis ca. 7 800m^2 og ca. 9 400m^2, maks. gesimshøyder er angitt på plankartet. Felt S2 er regulert til spesialområde bevaring (forretning, allmennyttig formål (lek-/trim, kultur, undervisning)).

Byggetomten:
Byggetomten er en del av et større område som skal bygges ut. Den var tidligere blant annet bebygget med et gammelt trelastlager som skal bygges opp igjen etter brann.

Estetiske krav:
Sentralt i utbyggingen ligger området hvor et gammelt trelastlager lå. Lageret ble ødelagt av brann i 2003, men fasaden mot Schweigaards gate skal bygges opp igjen. Vinkler, akser og opprinnelige, verneverdige gangveier er bevart. Konstruksjonen er basert på bruk av trevirke. Takets form gjenspeiler fasadens bølgeformede gesims og det nedbrente lagerets mønemønster. Det er tilpasset de tilstøtende boligenes uterom ved at disse utvides over trelastlageret og blir en sammenhengende terrasse over trelastlagerets 1. etasje. På taket over 2. etasje er det terrasser for brukerne av trelastbygget. Fasaden mot Schweigaards gate får gul puss mens fasaden mot parken på baksiden vil bestå av systemglassfasader og felter med trekledning.

Hovedgrepet ved utformingen av boligfeltene er to hovedskip som rammer inn og definerer kvartalet mot byens rom. For å holde disse slanke er det etablert mindre tårnbygninger mot trelastlageret. Bygningene skal oppføres i stål, aluminium, glass, puss, sementplater og tegl. Sokkeletasjene skal for det meste bestå av glassfasader med utvendige betongsøyler.

Plan- og bygningsetaten anser plan- og bygningslovens krav i § 74.2 for å være godt ivaretatt.

Beliggenhet og høydeplassering:
Beliggenhet og høydeplassering skal være i henhold til godkjente kart og tegninger.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095, vedrørende overskridelse av formålsgrensen mellom felt F og felt S2.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver blant annet at reguleringens grenselinjer ble definert av en fredet bygning. Etter at denne brant ned til grunnen ble restene fjernet og hele byggeområdet var tomt. Kun fasaden mot Schweigaardsgate skal gjenoppføres identisk med opprinnelig prosjekt og gjeldende reguleringslinje fremstår derfor nå som fiktiv. Foreslått endring er i tråd med reguleringsplanens intensjon og bryter ingen forutsetninger som er nedfelt i denne. Økningen av fotavtrykkene bryter ikke rammen for T-BRA i reguleringen.

Trelastlageret som brant ned skal gjenoppbygges ved at fasaden mot Schweigaardsgate skal gjenoppbygges som den var mens bygningen for øvrig blir en helt ny konstruksjon. Endringen vil ikke ha betydning for naboer og gjenboere utenfor prosjektområdet og den vil ikke være synlig fra gateplan. Plan- og bygningsetaten mener derfor at intensjonen i reguleringsplanen ivaretas selv om de to tårnene bryter formålsgrensen noe.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
- Nytt parkeringsplan under tidligere godkjent parkeringsplan; Det ble gitt dispensasjon for parkeringsdekningen for de første byggetrinnene. Det nye kjellerplanet skal dekke denne tidligere underdekningen samt arealet i Trelastlageret.
- Mindre justeringer av fasadene på de to nederste etasjene i tårnbygningene i felt E kan godkjennes.
- Endringene i langbygningen i felt F er foretatt i samråd med etaten og kan godkjennes. Det forutsettes at området utenfor leilighetene på nederste plan ikke privatiseres på en måte som gjør at utomhusarealene ikke blir tilgjengelige for de øvrige beboerne.
- Økning av fotavtrykkene i tårnbygningene i felt F og overskridelse av formålsgrense godkjennes under henvisning til begrunnelsen i ovenstående avsnitt vedrørende dispensasjon.

Når det gjelder korrigerte tegninger av plan U1 er det fjernet en del boder. Det forutsettes at boder bygges i henhold til gjeldende regelverk.

Areal mot vest utenfor langblokken i felt E er regulert til gågate/torg. Dette må ikke privatiseres slik at hensikten i reguleringen ikke kan ivaretas.
Under henvisning til forannevnte finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne endringssøknaden.

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

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

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 19 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-49 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 2 FOR FELT F OG S2 - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 08.01.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.02.06 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Pæling og råbygg til dekke over kjeller.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden om igangsettingstillatelse omfatter oppføring av tre boligblokker og næringslokale med underjordisk garasje.

Godkjenninger:

Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
964105944 Projekt planung AS	PRO/KPR; Byggeteknikk; fundamentering, bunnplate, dekke over plan U2 og dekke over plan U1.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:

Revidert avfallsplan er godkjent.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Oslo. Ferdigrapport for tilknytingen må foreligge før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

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

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

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
for avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 01 MARS 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-57 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 14.02.07. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Endringssøknaden omfatter utvidelse av 2. underetasje, parkerings- og bodareal. Tilleggsarealet er 1218m^2 BRA.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Godkjenninger:
Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt 1-1	A 14.0 010	14.02.2007	55/3
Kjelleretasje u2	A 11.0 U20	14.02.2007	55/4

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Kjelleretasje U2	A 11.0 U20	15.09.2006	35/4
Snitt 1-1	A 14.0 010 B	13.10.2006	39/4

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Området hvor bygningene skal oppføres ligger innefor felt E, F og S2. Felt E og F er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning, T-BRA er henholdsvis ca. 7 800m^2 og ca. 9 400m^2, maks. gesimshøyder er angitt på plankartet. Felt S2 er regulert til spesialområde bevaring (forretning, allmennyttig formål (lek-/trim, kultur, undervisning)).

Byggetomten:
Byggetomten er en del av et større område som skal bygges ut. Den var tidligere blant annet bebygget med et gammelt trelastlager som skal bygges opp igjen etter brann.

Estetiske krav:
Endringen foretas under terrengnivå og påvirker ikke estetikken.

Beliggenhet og høydeplassering:
Beliggenhet og høydeplassering skal være i henhold til godkjente kart og tegninger.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Søker angir at kjellerplanet utvides som følge av anbefaling fra Norges Geotekniske Institutt som mener at de to kjelleretasjene bør ha samme omriss mot Schweigaardsgate og Platousgate på grunn av vanskelige grunnforhold i området.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden. Dersom endringen påvirker avfallsproduksjonen i byggesaken, må dette følges opp tilsvarende som for tiltaket for øvrig.

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

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 01 MARS 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-59 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL DISPENSASJON - SCHWEIGAARDS GATE 26

. Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Søknaden omfatter dispensasjon fra krav i Teknisk Forskrift § 10-51 vedrørende håndlist i to høyder på begge sider.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra krav i Teknisk Forskrift § 10-51 vedrørende håndlist i to høyder på begge sider, mottatt i Plan- og bygningsetaten 20.02.07. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

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

Søknaden:
Søknaden omfatter dispensasjon fra krav i Teknisk Forskrift § 10-51 vedrørende håndlist i to høyder på begge sider.

Særlige grunner:
Alle blokkene har heis og erfaringsmessig er det disse som hovedsakelig vil bli brukt som atkomst til og fra leilighetene, spesielt av orienterings- og bevegelseshemmede samt familier med barn. Hovedtrappene tilfredsstiller samtlige krav i forhold til branntekniske løsninger og i tårnblokkene er det etablert en sekundær rømningsvei via eksterne spindeltrapper. Hovedtrapper og heisrom er gitt en funksjonell og god utforming. Disse trappene er utformet som rettløpstrapper med repos mellom hver etasje og det er gode stigningsforhold. Håndlister vil bli festet på hver side av trappen.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Området hvor bygningene skal oppføres ligger innefor felt E, F og S2. Felt E og F er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning, T-BRA er henholdsvis ca. 7 800m^2 og ca. 9 400m^2, maks. gesimshøyder er angitt på plankartet. Felt S2 er regulert til spesialområde bevaring (forretning, allmennyttig formål (lek-/trim, kultur, undervisning)).

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra krav i Teknisk Forskrift § 10-51 vedrørende håndlist i to høyder på begge sider, mottatt i Plan- og bygningsetaten 20.02.07. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Under henvisning til avsnittet hvor særlige grunner er beskrevet, samt at tilsvarende dispensasjon er gitt for øvrige blokker på feltet, mener Plan- og bygningsetaten at det i dettetilfellet er tilstrekkelig med en håndlist på hver side av trappen.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Faktura (samordnet med godkjent endringstillatelse)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 14 JUNI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-61 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 3 - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 08062007 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 03022006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Råbygg for felt F over kjeller akse 30 – 35 (ikke trelastbygget).**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden vedrørende igangsettingstillatelsen omfatter oppføring av tre boligblokker med underjordisk garasje.

Godkjenninger

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
940199972 Arcasa Arkitekter AS	SØK
940199972 Arcasa Arkitekter AS	KPR; arkitekturprosjektering
964105944 Projekt planung AS	PRO/KPR; Byggeteknikk; fundamentering, bunnplate, dekke over plan U2 og dekke over plan U1.
9570340780 Ove Skår AS	UTF/KUT; bygninger og installasjoner

Ansvarsrettene er godkjent i tidligere vedtak.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifisert foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan

Avfalls- og tiltaksplan er godkjent 16022007

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

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

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

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 10 JULI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-64 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 4 - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 29.06.2007 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.02.2006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Deler av parkeringskjeller i U1, under det gamle trelastlageret.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av boligblokker og forretningsdel med underjordisk garasje.

Godkjenninger

Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
977263425 Bennolund AS	PRI/KPR; Sprinkleranlegg og ventilasjon
985586284 Electro Nettverk Service AS	PRO/KPR: Brannalarmanlegg, nødlysanlegg og ledesystem.
980520641 Brannconsult AS	PRO/KPR; Brannteknikk

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifisert foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan

Avfalls- og tiltaksplan er godkjent 16.02.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

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

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

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
Avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 10 JULI 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200503300-65 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Britt Eikholt	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 5 - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 29.06.2007 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.2.2006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter

- **Innvendige snekkerarbeider og kompletterende elementer Felt E**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av boligblokker og ferretningsbygg med underjordisk garasjeanlegg.

Godkjenninger

Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
985586284 Electro Nettverk Service AS	PRO/KPR: Brannalarmanlegg, nødlysanlegg og ledesystem.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifisert foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan

Avfalls- og tiltaksplan ble godkjent 16.02.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

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

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

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: - 5 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-69 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE 1 - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Felt E, boligblokk bygg 2 med to tilknyttede tårn samt sokkel og parkeringskjeller.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 05 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-70 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Deler av parkeringskjeller i U1 under tidligere trelastbygning, akse S-Y, 19-24.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

23 OKT. 2007
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-74 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 6 - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 12.10.2007 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.02.2006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Tett bygg, fasader.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av boligblokker og forretningsbygg med underjordisk garasjeanlegg.

Godkjenninger

Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
976810015 Reinertsen AS, Div. Engineering	PRO/KPR; Lydteknikk

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan

Avfalls- og tiltaksplan ble godkjent 16.02.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

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

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

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 30 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-77 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLEGG TIL IGANGSETTINGSTILLATELSE 6 - SCHWEIGAARDS GATE 26 M.FL. - STIKLESTADKVARTALET

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

Det vises til Deres mail av 19.10.07 samt igangsettingstillatelse datert 23.10.07.

Deres mail ble ikke journalført og registrert før igangsettingstillatelsen ble sendt. Nytt ansvarlig foretak godkjennes derfor med dette vedtaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Det vises til igangsettingstillatelse 6, datert 23.10.07.

Godkjenninger

Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
929387384 Systemair AS	PRO/KPR; Balansert ventilasjonsanlegg.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 18 DES. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200503300-81 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 7 - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 03.12.07 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.02.2006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter

- **Resterende arbeider; Innvendige snekkerarbeider og kompletterende elementer generelt.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av boligblokker og forretningsbygg med underjordisk garasjeanlegg.

Godkjenninger

Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	
985586284 Elektro Nettverkservice AS	PRO/KPR; Brannalarmanlegg, Nødlyssystem og ledesystem
918201548 KONE AS	PRO/KPR/UTF/KUT; Løfteinnretninger
910253158 Multiconsult AS	PRO/KPR; Varmeisolasjon, U-verdier og varmetap

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan

Avfallsplan er godkjent 16.02.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

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

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

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 09 JAN. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-85 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 8 - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 02.01.2008 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.02.2006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Råbygg felt S2 - Trelastlageret**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av boligblokker samt gjenoppbygging av nedbrent trealstlager med underjordisk garasjeanlegg.

Godkjenninger
Følgende foretak har tidligere fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
940199972 Arcasa Arkitekter AS	SØK
940199972 Arcasa Arkitekter AS	PRO/KPR; Arkitekturprosjektering.
9570340780 Ove Skår AS	UTF/KUT; bygninger og installasjoner

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifisert foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan
Avfallsplan er godkjent 16.02.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 20 MAI 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200503300-87 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 9 - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 02.05.2008 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.02.2006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Tett bygg, fasader**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av boligblokker samt gjenoppbygging av nedbrent trelastlager med underjordisk garasjeanlegg.

Godkjenninger
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
976810015 Reinertsen AS, Div. Engineering	Lydteknikk
980520641 Brannkonsult AS	PRO/KPR; Branntеknikk.
955021037 ÅF-consult AS	PRO/KPR; Ventilasjons-, sanitær, kjøle-, varme- og sprinkleranlegg.
985586284 Elektro Nettverk Service AS	PRO/KPR; Brannalaarm- og nødlysanlegg samt ledesystem.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan
Avfallsplan er tidligere godkjent 16.02.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 26 MAI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-90 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLEGG TIL IGANGSETTINGSTILLATELSE 9 - SCHWEIGAARDS GATE 26

Det vises til Deres mail av 05.05.2008 samt til igangsettingstillatelse 9 datert 20.05.2008.

Plan- og bygningsetaten beklager at et foretak ble uteglemt i ovennevnte tillatelse. Tabell over foretak komplettert med dette skal være som følger

Godkjenninger
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
976810015 Reinertsen AS, Div. Engineering	Lydteknikk
980520641 Brannkonsult AS	PRO/KPR; Brannteknikk.
955021037 ÅF-consult AS	PRO/KPR; Ventilasjons-, sanitær, kjøle-, varme- og sprinkleranlegg.
985586284 Elektro Nettverk Service AS	PRO/KPR; Brannalaarm- og nødlysanlegg samt ledesystem.
910253158 Multiconsult AS	KPR; Energirammekontroll

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 9 JULI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-93 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL DISPENSASJON - SCHWEIGAARDS GATE 26

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Søknaden omfatter dispensasjon fra krav i Teknisk Forskrift § 10-51 vedrørende håndlist i to høyder på begge sider.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra krav i Teknisk Forskrift § 10-51 vedrørende håndlist i to høyder på begge sider, mottatt i Plan- og bygningsetaten 16.06.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

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

Søknaden:
Søknaden omfatter dispensasjon fra krav i Teknisk Forskrift § 10-51 vedrørende håndlist i to høyder på begge sider.

Særlige grunner:
Ansvarlig søker henviser til at det installeres heis fra 2. underetasje (parkeringsetasjer) til øverste etasje og at denne sannsynligvis vil bli benyttet som hovedtransport. Kommunikasjonsveiene for øvrig er tilrettelagt for bevegelseshemmede med ramper og rullestolradier.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Området hvor bygningene skal oppføres ligger innefor felt E, F og S2. Felt E og F er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning, T-BRA er henholdsvis ca. 7 800m^2 og ca. 9 400m^2, maks. gesimshøyder er angitt på plankartet. Felt S2 er regulert til spesialområde bevaring (forretning, allmennyttig formål (lek-/trim, kultur, undervisning)).

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra krav i Teknisk Forskrift § 10-51 vedrørende håndlist i to høyder på begge sider, mottatt i Plan- og bygningsetaten 20.02.07. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Under henvisning til avsnittet hvor særlige grunner er beskrevet, samt at tilsvarende dispensasjon er gitt for øvrige blokker på feltet, mener Plan- og bygningsetaten at det i dettetilfellet er tilstrekkelig med en håndlist på hver side av trappen.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Faktura

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Pecunia AS
Pb 1230 Vika
0110 OSLO
OSLO

KOPI

Dato: 27 AUG. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-96 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 22.08.2008 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.02.2006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter

- **Resterende arbeider – felt S2.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av boligblokker samt gjenoppbygging av nedbrent trelastlager med underjordisk garasjeanlegg.

Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
948236907 ThyssenKrupp Aufzuge Norge AS	PRO/KPR/UTF/KUT; Løfteinnretninger

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan
Avfallsplan ble godkjent 16.02.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 12 NOV. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-99 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Felt F, boligblokk 3 med tilknyttede tårn, inklusive sokkel og parkeringskjeller.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2009.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
Enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 16 DES. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503300-103 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Felt 2, trelastlageret inklusive parkeringskjeller.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2009.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

for Sigmund Omang
Enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 28 JAN. 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200503300-106 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 26

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

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 c og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 26.11.2008, tilleggsopplysninger mottatt 21.01.2009.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning/kontor/bevertning til helsestudio. BRA er 824 m^2.

Det protester til endringssøknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra *tillatelse* er gitt og ved to-trinnsbehandling, fra *rammetillatelse* er gitt.
Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes.
Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Godkjenninger:

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200503300			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
1.etasje bygg 2	A2 11.9-010 L		101/5

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Den aktuelle bygningen ligger i Felt E og er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning.

Beliggenhet og høydeplassering:

Bygningens beliggenhet og høydeplassering endres ikke av tiltaket.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

I følge søker er beboere og sameiestyret kjent med planene og er positive til etablering av helsestudio i lokalene. Det skal ikke foregå trening eller øvelser til høy musikk. Luftlydisolasjon og etasjeskiller/dekke mellom boenheter og næringsvirksomheten er i samråd med lydkonsulent og Norsk Standard.
Plan- og bygningsetaten mener derfor helsestudio kan godkjennes i lokalene.

Avfall:

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

Løfteinnretninger/heis

Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.>

Klageadgang:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 14 OKT. 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200503300-115 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26 MED FLERE	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SCHWEIGAARDS GATE 26 MED FLERE

. Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Det må innsendes sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten for godkjennelse.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
Pecunia AS, Pb 1230 Vika, 0110 OSLO, OSLO

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Mandalls gate 16
Gnr. 230 Bnr. 263 Snr. 87 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
306-24-0160

Meglerforetak: Komplett Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Vegar Jenssen

Telefon / Mobil: / 46 50 54 06

E-post: vegar.jenssen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater