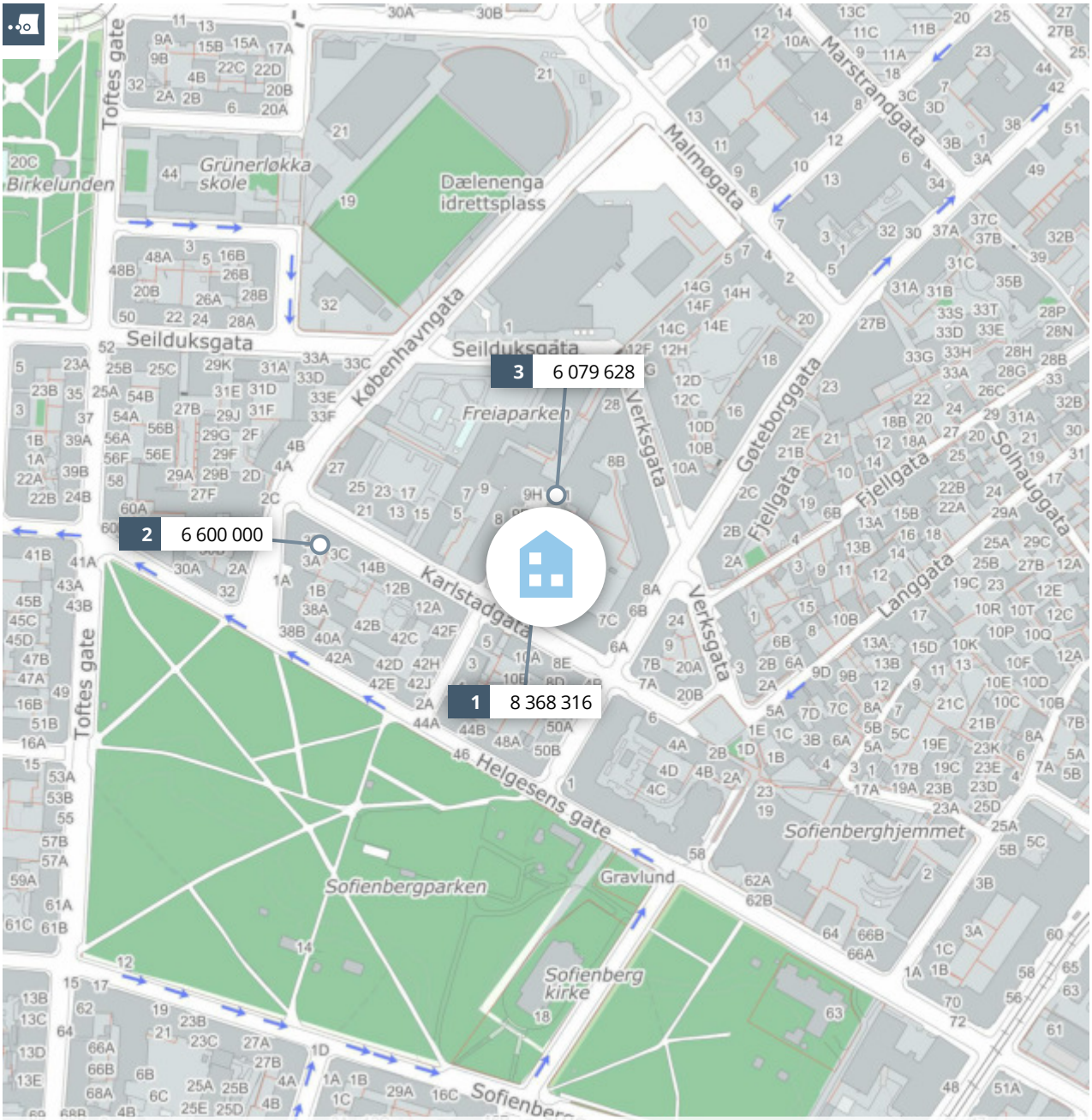
TEGLVERKSGATA 9A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Godkjente tegninger
Godkjente tegninger - Mesanin
Ferdigattest dekke for innkjøring parkeringskjeller
Ferdigattest taknedløp
Reguleringskart
S-3848
Områdeanalyse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TEGLVERKSGATA 9 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 16.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Teglverksgata 9 A, 0553 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1891

GNR 227 BNR 564 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 1

Verdivurdert til

7 250 000

89 180	7 339 180	86 343
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1891

Fellesutgifter	6 482
Formue	18 618
Soverom	1
Etasje	3
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

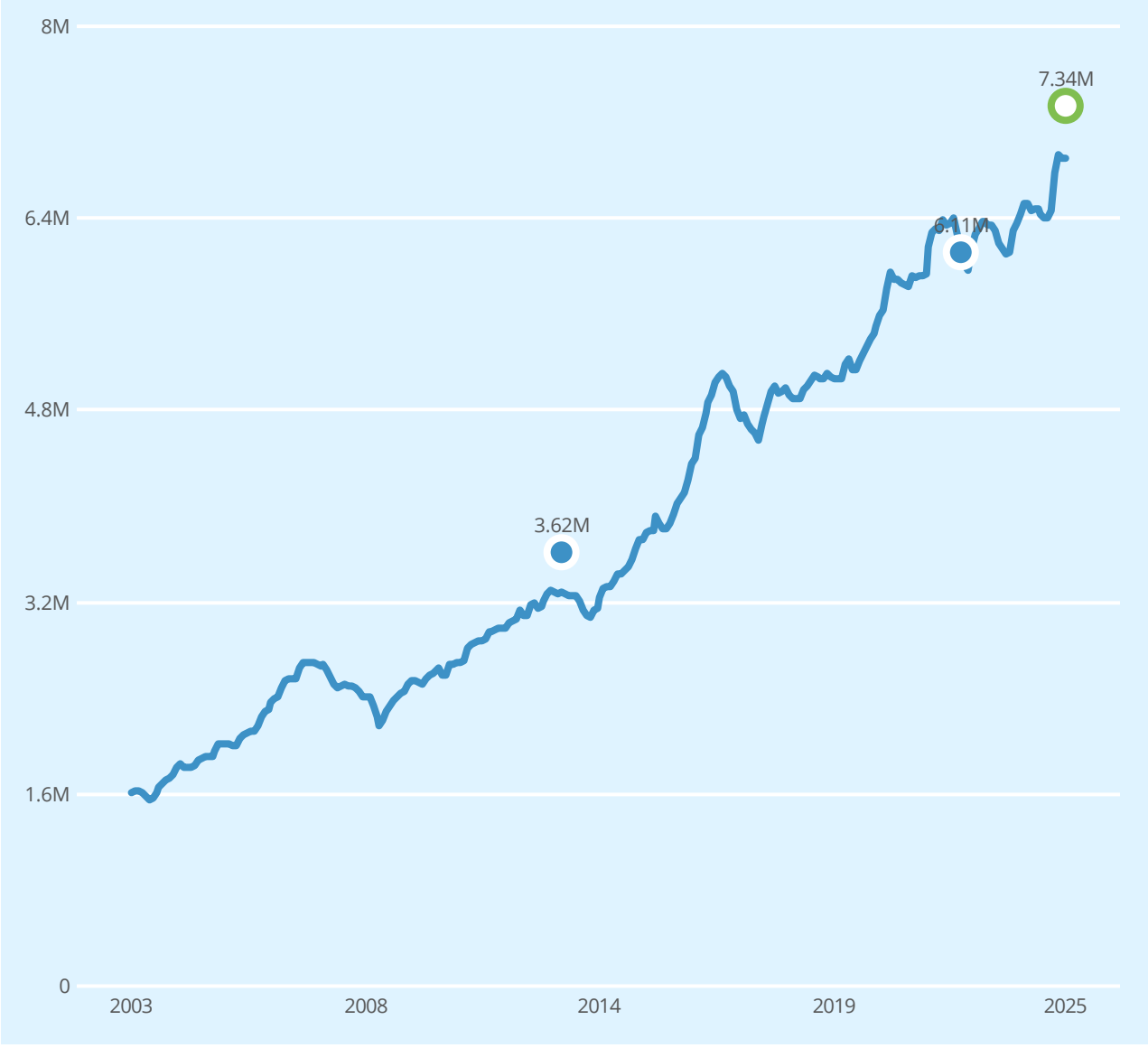
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Teglverksgata 7 A 86 m² 1891 6. etg 3 sov			23.04.2024	6 200 000	**6 800 000**	1 568 316	8 368 316	**97 306**
2	Københavngata 3 C 66 m² 1897 3. etg 3 sov			18.02.2025	6 600 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**100 000**
3	Teglverksgata 11 57 m² 1902 2. etg 1 sov			25.03.2025	5 800 000	**6 060 000**	19 628	6 079 628	**106 660**

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje med heisadkomst og er vesentlig modernisert i 2023, og byr på flotte kvaliteter som stor vindusflater, takhøyde på hele 4,6 m, fiskebensparkett, samt en gjennomgående og godt utnyttet planløsning. Inneholder: entré, stue, kjøkken og bad i hovedetasjen samt trapp til mesanin med soverom, omkleningsrom og stue.

Verdt å legge merke til:
•3.etasje med heisadkomst
•Kjøkken (2023)
•Flislagt Bad (2023)
•Stue med mesanin
•Solskjerming i alle rom
•Varmtvann, fyring & tv/internett ink.
•Takhøyde på 4,6 m i stue
•Felles takterrasse med flott utsikt

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.05.2022	20.10.2022	03.11.2022	6 190 000	6 050 000	61 638	6 111 638	1
13.04.2013	22.04.2013	18.06.2013	3 190 000	3 620 000	0	3 620 000	
11.04.2009	10.07.2009	18.08.2009	2 650 000	2 550 000	-	2 550 000	2
15.09.2007	15.09.2007	21.09.2007	-	2 950 000	-	2 950 000	2

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

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 1 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

6.4M
6.2M
6 050 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

25
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

35
leiligheter solgt

6.8M
6.5M
6 261 000 Salgspris i snitt
5 965 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.3M
5.0M

Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

111 552 RODELØKKA RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
108 512 Grønnerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

86 343 Teglverksgata 9 A Totalpris 7 339 180

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250192

Selger 1 navn
Ole Jacob Hasle Johansen

Gateadresse
Teglverksgata 9A

Poststed	Postnr
Oslo	0553

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250192

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert badet; flislagt bad, nytt dusjarmatur og armatur vask, ny baderomsinnredning, speil, installert nytt spyletoalett fra Villeroy og Boch
Arbeid utført av	Byggvisjon AS, Rørkompetanse Oslo AS, Rørlegger og Boligkonsulenten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjenner ikke alle detaljer, men har kvitteringer

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se forrige punkt
Arbeid utført av	Samme som forrige punkt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet alle stikkontakter, satt opp noen ekstra. Installert nye spotskinner i stue, og lamper på kjk og soverom, sjekket det elektriske anlegget
Arbeid utført av	PET Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250192

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250192

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250192

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Jacob Hasle Johansen	dabe517a365505fbb70035 6bcc1dd4dd150366eb	07.04.2025 14:10:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250192

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet
Teglverksgata 9 A, 0553 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 564
Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22243-1030 **Referansenummer:** FP4724

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Unum **Vår ref:** CU

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Christian Unum
Uavhengig Takstingeniør
Cu@norges-takst.no
988 47 181

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte mindre symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.
Informasjon om leiligheten er gitt av selger.
Utdrag fra tidligere salgsoppgave:

Bygget er oppført som næringsbygg i 1891. Søknad om bruksendring og ombygging av kontor/fabrikkbygning til boligformål er datert den 04.10.2001, og byggeforskrifter av 1997 ligger til grunn for utførelsen av tiltaket. Boligprosjektet er ferdigstilt med brukstillatelse i 2007. Bygningens infrastruktur med branntekniske forhold, vann- og avløp, sanitære installasjoner, varmeanlegg, el-anlegg og ventilasjon er prosjektert i.h.t de krav som fremgår av byggeteknisk forskrift til plan og bygningsloven av 1997. Bygningen er ferdigstilt som fabrikkbygning i 1891 og bruksendret/ombygget til boligformål i 2002/2003.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Borettslagsleilighet - Byggeår: 1891

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør. (brannklassifisert B-30)

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av fiskebeinsparkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, malt betong og malt paneltak i entrè og kjøkken.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.
Etasjeskille til mesanin er utført med trebjelkelag.
Leiligheten har ståltrapp med heltre eiketrinn.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i mesanin.

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

VÅTROM Gå til side

Badet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er mekanisk avtrekk fra badet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, granitt benkeplate, underlimt oppvaskkum, glass over deler av kjøkkenbenk samt lys under overskap. Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap. Vannsikring/Waterguard er montert. Komfyrvakt anbefales montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Tilluft i vegg-og vindusventiler.
Oppvarming med radiatorer.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Automatsikringer med skap i gang.
Pulverapparat, røykvarsler og sprinkleranlegg. Ingen anmerkninger under brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

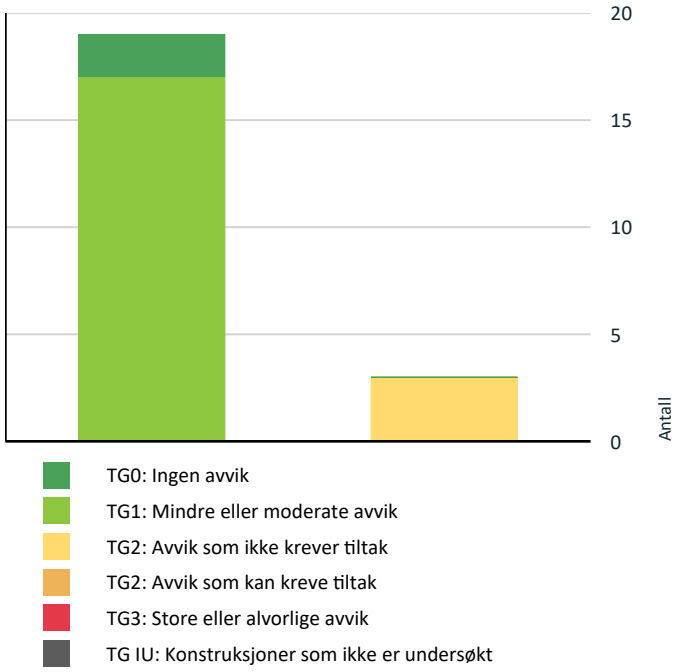
Borettslagsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

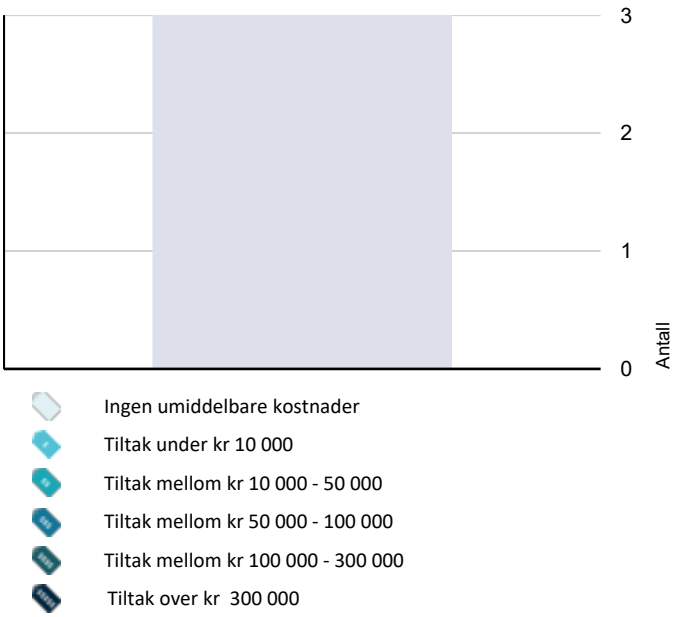
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Boligen var møblert på befaringsdagen. Begrenset nivellering av etasjeskillere pga. av dette.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET

Byggeår
1891

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Lagt flis på flis på bad. Montert nytt spyletoalett samt ny innredning og dusjvegger.
2023	Modernisering	Ny benkeplate i granitt, nye håndtak og malt kjøkkenfronter.
2023	Modernisering	Maling av hele leiligheten.
2023	Modernisering	Nytt fiksebeinsgulv, plassbygd benk rundt radiatorer i stue samt nye elektriske markiser.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør. (brannklassifisert B-30)



Klassifisert entrèdør

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av fiskebeinsparkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, malt betong og malt paneltak i entrè og kjøkken.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskille til mesanin er utført med trebjelkelag.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i mesanin.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige trapper

Leiligheten har ståltrapp med heltre eiketrinn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

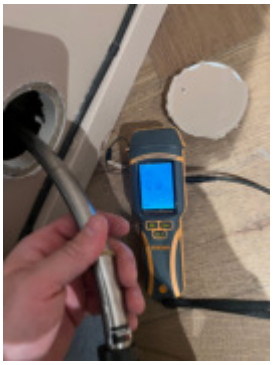
Det er mekanisk avtrekk fra badet.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2025



Hulltaking fra stue. Ingen indikasjoner på fukt oppdaget.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, granitt benkeplate, underlimt oppvaskkum, glass over deler av kjøkkenbenk samt lys under overskap. Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap. Vannsikring/Waterguard er montert. Komfyrvakt anbefales montert.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Tilluft i vegg-og vindusventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med radiatorer.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Automatsikringer med skap i gang.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Utskifting av stikkontakter og brytere samt montering av nytt lys.

Inntak og sikringsskap

3. 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



Automatsikringer



Kursfortegnelse

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.

Pulverapparat, røykvarsler og sprinkleranlegg. Ingen anmerkninger under brannforhold.

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?

Tilstandsrapport

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



Røykvarsler.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

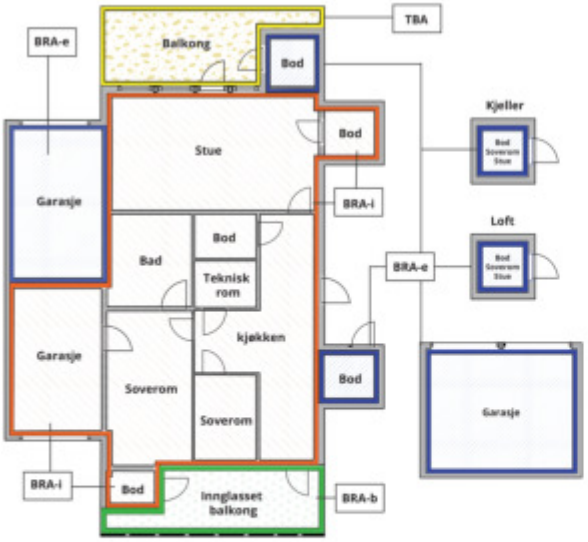
Hva er måleverdig areal?

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

Borettslagsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	55			55	
Mesanin	30			30	
Bod		5		5	
SUM	**85**	**5**			
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Entré, Kjøkken, Bad, Stue		
Mesanin	Soverom, Omkledningsrom, Loftstue		
Bod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 4,62m. Takhøyde på kjøkken og entrè er 2,1m og mesanin har takhøyde på 2,4m.
Leiligheten disponerer 1 panelt bod på 5m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Se tilbygg/modernisering

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)
Borettslagsleilighet	81	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Christian Unum	Takstingeniør
	Ole Jacob Hasle Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	564		0	548.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Teglverksgata 9 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BAANDFABRIKEN BRL	988237108			Johansen Ole Jacob Hasle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Regulert boligområde.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
75 575 000	2005

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Felles byggforsikring for borettslaget.
Innboforsikring ordner andelseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	28.03.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FP4724

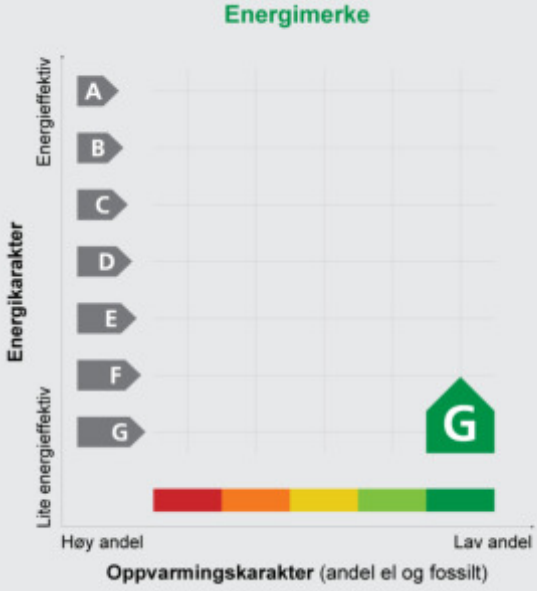
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Teglverksgata 9A
Postnr	0553
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	15 / 15
Gnr.	227
Bnr.	564
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2022-1388741
Dato	28.04.2022



Innmeldt av	Christoffer Holsten

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1891
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Teglverksgata 9A
Postnr/Sted: 0553 Oslo
Leilighetsnummer: 15
Bolignr: H0302
Dato: 28.04.2022 21:35:26
Energimerkenummer: A2022-1388741
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Christoffer Holsten

Gnr: 227
Bnr: 564
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3006186@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006186/6-25-0192 teglverksgata 9a . Vår ref.: 1154-1-15 Dato: 31.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Baandfabriken Brl
Organisasjonsnr:	988237108
Andelseier:	Johansen, Ole Jacob Hasle
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Teglverksgata 9 A, 0553 OSLO
Andelsnummer:	15
Gnr.	227
Bnr.	564
Borettsinnskudd:	Kr. 439 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 1021292.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan i opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Mulighet for leie av p-plass ved henvendelse til Rodeløkka Parkering AS. IN innbetalingsterminer for andelseier er 1.mai og 1. november. OBS! innbetalingen må være OBOS ihende innen 20/4 og 20/10. Det er kun mulig å nedbetale lån så lenge det er flytende rente. Minimum nedbetaling på IN er på kr 60 000,- Se borettslagets hjemmeside: vibbo.no De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober). Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Refinansiert eksisterende lån i OBOS banken, utvidet ramme på kr 1.000.000. Per 28.08.24 er alt utbetalt. Kontakt styret ved eventuelle spørsmål til låneopptaket.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11495396
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,68%
Restsaldo	5 626 267,48
Innfrielsesdato:	01.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11495396 1
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,68%
Restsaldo	7 969 856,40
Innfrielsesdato:	01.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208392719
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo	2 893 755,00
Innfrielsesdato:	30.08.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 482,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	199,00	199,00 fra 01.04.2025
Felleskostnader	6 084,00	6 084,00 fra 01.04.2025
TV	199,00	199,00 fra 01.04.2025

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	102,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 283,-
Annen formue:	18 618,-
Gjeld:	89 454,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11495396
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208392719
Restsaldo:	89 179,67
Kapitalkostnader:	586,74

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 89 179,67,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marco Schön, e-post: baandfabrikken@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1154

Baandfabriken Brl

Velkommen til årsmøte i Baandfabriken Brl

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

Dato for årsmøtet:

30. april 2024 kl. 18:00, i Baandfabriken - leilighetsnummer oppgis før årsmøte (Blir lagt info om dette på Vibbo/oppsalgstavle samt hengt opp en plakat ved hovedinngangen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholds- og investeringsplan
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Baandfabriken Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for Styret foreslås satt uendret til kr 150 000,- til sammen som fordeles til styremedlemmene. Dette beløpet har ikke blitt indeksregulert siden 2019.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes uendret til 150 000,-

Sak 7

Vedlikeholds- og investeringsplan

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har jobbet i styreperiode 2023/24 med flere omfattende oppgaver, inkludert:

(1) å løse de akutte problemene med bl.a.:
Innkjørselen (råttent bjelkelag som medførte søknad om endring av bærende bygningsdel hos plan- og bygningsetaten inkl. opprettelse av en digital signert gjennomføringsplan med ansvarsbelagte utførende, statiker og brannrådgiver – samt koordinering med Rodeløkka parkeringssameie som tar kostnadene for dette. Styret undersøker eventuelle følgekostnader som dekning for utgifter til bl.a. utbedring av kjellerbodområder med vannskader, eksternlagring, bl.a. i Lagerboks for beboere som mistet tilgang til sine boder og jobber sammen med Rodeløkka parkeringssameie med avklaring i forhold til felles bygningsforsikring)

Taket (lekkasjer over leilighet 33 og generelt dårlige løsninger rundt bl.a. takoppstikk til viftere, mønebeslag, vindusinnsetting osv).

Lekkasje i næringslokalenes tak har ført til en pågående tvist mellom næringslokalenes eiere og styrene til Lissefabriken, Gøteborggata og Baandfabriken. Dette er fortsatt under avklaring.

Planlegging og oppfølging av **løpende vedlikehold** grunnet slitasje (bl.a. varmesystemet (inkludert radiatorer og gulvvarme i enkelte leiligheter), ventilasjon, dører og vinduer, låser og tilgang, malerarbeider, svalgang, elektriker, rørlegger, m.fl.)

(2) å ta vurderinger mot borettslagets aktuelle økonomi, årlig budsjett og fremtidig utvikling - dette inkluderer flere **budsjettmøter** med vår forretningsfører, å undersøke mulige **støtteordninger** ifm. solceller + subsidierte "**grønne lån**" som vi kan få tilgang til (på lik linje som støtten til ladestasjonene i parkeringsanlegget) og mulige "synergi-besparelser". Eksempel: stillas til malerarbeider til vinduene langs Teglverksgater og takarbeider som krever stillas kunne tas i sammenheng med eventuelle investeringstiltak på taket som inkluderer solceller. Dette bør borettslaget vurdere seriøst pga. tendensielt økende energipriser.

Styrets innstilling

I lyset av utredningen over legger Styret ved en lønnsomhetsberegning til et mulig solcelleanlegg som virker fordelaktig for Baandfabriken med et tidsperspektiv som stekker seg over 16 år. Dette stipulert med dagens energikostnader. Styret anser tidspunktet for gunstig til tross for påbudt nøkternhet i årsbudsjettet om vi ønsker å kunne utnytte dagens støtteordninger og fordelaktige lånevilkår ifm. "grønt lån" - samt at vi kan benytte stillas som vi også får støtte til, til flere formål samtidig.

Styret har valgt bort et tilbud for totalutskifting av taket fra et konkurrerende firma over 3.093.260,- eks. mva. som ikke inkluderte de samme fordelene og støtteordningene.

Forslag til vedtak

Baandfabriken BRL takker ja til kombinert tiltak av både takarbeider i nødvendig omfang og investering i solcelleanlegg. Dette på basis av vedlagt lønnsomhetsberegning slik at Styret kan jobbe videre på dette grunnlaget med sambruk av stillas til annet vedlikehold i samme omgang.

Vedlegg

2. Lønnsomhetsberegning solceller NPV LCOE MAL 04 April 2024 Rev 3, oivind.pdf

---

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret vil gjerne informere om at det er åpent å stille som varamedlem.
I tillegg kom det opp spørsmål i felles styremøte med Gøteborggata og Lissefabrikken borettslag om noen har interesse å overta et uformell pleieansvar til plantekasser/tønner til kjøkkenurter som skal settes opp på grusplen foran bygget vårt.

Roller og kandidater

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

- Marco Schön

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

- Helge Thorstvedt

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marco Schön	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Kjell Magne Hasthi	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	May Elisabeth Riksen	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Helge Thorstvedt	Snippen 21 K

Styret består i dag av 3 menn og 1 kvinner.

Generelle opplysninger om Baandfabriken Brl
Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.
Baandfabriken Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 988237108, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 564

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Baandfabriken Brl har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Møter:

Styret har etter årsmøte 21.3.2023 hatt 9 styre- og sameiemøter med Lissefabrikken og Gøteborggata BRL, med elektronisk referatføring i Styrerommet (vårt digitale styreverktøy), i 2023 og begynnelsen av 2024. Vi har hatt vårt årlige regnskapsmøte med forretningsfører i mars 2024 pluss et budsjettmøte i desember 2023 – samt også flere uformelle møter og styreavklaringer som ikke har blitt referatført i Styrerommet.

Styret har bestått av 4 styremedlemmer. Varamedlemmer ble ikke valgt for nåværende styreperiode. Vedtektene tilsier 4 styre- og 2 varamedlemmer, som velges på generalforsamling. Punktet om antall styre- og varamedlemmer i vedtektene tas opp som eget punkt på kommende årsmøte som ifjor.

Det er planlagt å videreføre sameiemøtene kvartalsvis fremover med referatføring via Styrerommets system. Styremedlemmene har representert Baandfabrikken BRL i disse møter.

Årsmøtet avholdes fysisk i år (30.4.2024 kl. 18.00). Styret skal sikre demokratisk medvirkning uansett om årsmøte avholdes digitalt eller fysisk, helst med direkte samtale eller videomøte.

Arbeid ifm. hjemmesiden VIBBO, skilting og informasjon av beboere via Styretavla i hovedtrappehuset:

Kjell Hasthi har ansvar for oppdateringer og legger ut fortløpende informasjon. Kommunikasjonskanalen vår er VIBBO – kommentarer kan i tillegg også meldes til baandfabriken@styrerommet.no

VIBBO (og supplerende «Styretavla» som fysisk skjerm i trappehus) informerer beboere om aktuelle saker og viktige meldinger. Styret har som målsetting å varsle i forkant om alle arbeider som medfører støy eller påvirker beboerne.

Borettslagets husordensregler.

Styret har mottatt flere klager om sjenerende musikk og støy også i år. Styret har gjentatte ganger minnet beboerne om at vi må ta hensyn til hverandre, bl.a. via Styretavla. Ved konkrete klager sendes det ut varsler fra Styret etter gjeldende regler om mislighold. Styret deler ut vibrasjonsdempere til vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner. Reglen om korttidsutleie er i samsvar med gjeldende regler og tilsvarende punkt er lagt inn i husordensreglene.

Vi har fulgt opp problemet med forsøpling/tilgrising i heis og felles arealer, etablering av kameraovervåkning vurderes på nytt om problemet skulle oppstå igjen.

Bæresystem og konstruksjoner

Omfattende oppfølging ifm. råttent bjelkelag ved innkjørsel til p-kjeller over bodene våre inkludert skadeundersøkelse, midlertidig sikring og strakstiltak, oppfølging mot

byggemyndigheter, ansvarlige konsulenter (statiker, brannkonsulent) og utførende (entreprenør) samt koordinering med Rodeløkka parkeringssameiet. Informering av beboere og p-plass-eiere.
Arbeidene med den nye p-kjeller innkjørselen har vært til stor ulempe for av våre seksjonseiere som har bod i den nordlige enden av bodområdet. Noen har vært nødt til å flytte alt bodinnholdet til den ene enden av boden, noen har dekke til med presenning eller plast – og noen har vært nødt til å flytte tingene sine til eksternt lager.

Utstrakte forsinkelser i arbeidet skyldes forsinkelser fra leverandør som gikk ut over utførende. Dårlig kommunikasjon rundt dette skyldes manglende og også til dels feilaktig informasjon til styret fra utførende.

Ventilasjon

Service av vifter ble gjennomført på taket (1 ny motor med ny styring og i tillegg service til alle takviftere) i kjellerbodene og i bodene på øvre plan samt vifter i rømningstrapphuset.

Avtrekk i de nederste leilighetene er generelt ikke optimalt, men av systematisk årsak er det ikke mulig å endre det.

Ventilasjonsstyringen i kjelleren blir fulgt opp med vanlige serviceintervaller: klokkestyring og styrkeregulering fungerer standardmessig (trinn 3 på dagen og 2-3 på natten for de fleste viftere, trinn 5 skal ikke brukes overhodet og trinn 4 skal unngås pga. økt slitasje og støy).

Serviceavtale følges opp med KBS også de årene fremover.

Heis

Heiswirene, drivskive, heisalarm m.fl. ble byttet, heisen er i god tilstand igjen etter utvidet service. Serviceavtale med Orona som skal stå ansvarlig for heisen også de årene fremover.

Terrassedører

Kun de skadde dørene repareres eller skiftes etter vurdering av etterspurte tilbud og borettslagets totaløkonomi. Vi er i kontakt med Byggmester Neteland for disse arbeider og følger opp med de mest berørte eiere – basert på vurdering fra fagfolk.

Skadedyr

Kartlegging av skjeggkre er gjennomført, ny runde av behandling med åte er gjennomført i fellesarealer og berørte leiligheter fra Anticimex.

Styret følger med utviklingen også de årene fremover og planlegger nye kartlegginger og nye runder etter behov.

Vedlikeholdsarbeider

- Styret har siden 2020 jobbet med avdekket vanninntrenging i hovedtrappehus – inkludert tiltettede regnrenner og nedløp på svalgangene, samt mindre utbedringer mot lekkasjene. Omfattende byggeteknisk nødvendig renovering ble utført. Resterende arbeider (lukking av avvik som tettearbeider, strøm til dørlås m.fl.) følges opp også i neste periode etter vurdering av mottatte tilbud og borettslagets totaløkonomi, med egnete utførende.

- Det ble oppdaget nye lekkasjer i taket over leilighet 33. Fagmessig blikkenslagerarbeid erstattet «løsningen» fra Villavent (som bare hadde montert treplater i sin tid) rundt takvifter, men det er åpenbart videre utettheter rundt takvinduene i det bratte partiet opp mot møne som TakOgBeslag følger opp. Videre arbeider vurderes i sammenheng med nødvendig stillas. Dette kan være fordelaktig med tanke på synergi med (1) malerarbeider til vinduer i fasaden mot Teglverksgata og (2) solceller på taket slik at vi får støtte også for stillas for grønne tiltak. Dette beskrives nærmere i Styrets innlegg til årsmøte.

- Vedlikehold og investeringer tas alltid først etter en grundig vurdering av fordeler og ulemper med å utsette tiltak, generell budsjettutviklingen og stigende drifts-og vedlikeholdskostnader. Hensikten er å begrense økningen av felleskostnader med valg av bedre lånevilkår (bl.a. «grønne lån»), å følge med på rentesats og generell økte kostnader til strøm, fjernvarme som er fast knyttet til strømkostnadene og høyere fakturaer og priser for generell vedlikehold.

- 5-års-EL-kontroll skal følges opp etter vanlig rutine også de årene fremover.

- Problemer med våtrom og varme (spesielt ikke fungerende radiatorer) følges opp med beboere, Styret koordinerer felles gjennomgang av Andersen&Larsen i berørte leilighetene, selv om det ikke er grunnet fellesanlegg og skulle være eierens ansvar.

- Baandfabrikken følger fortløpende opp tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK sammen med Lissefabrikken, Göteborggata og parkeringssameiet også i årene fremover. Det har fra fellesarealet i indre gård, øvre plan lekket vann inn ned næringslokalet, ned i Lissefabrikkens boder – og også helt ned i parkeringskjelleren. Sameiet har gjennomført flere punktuelle prøvegravinger for å følge opp OPAK-rapportens anbefalinger med formål å finne og tette disse lekkasjene. Sameiet har ikke kommet til enighet med næringslokalets eiere om tette-løsning. Saken må følges opp også i neste styreperiode etter at Næringslokalets eiere har kommet med sine krav via advokat. Fare for «pågående tvist» er meldt inn i årsberetning.

- Elektrisk og elektroniske installasjoner og adgangskontroll: våre 3 parallelle systemer med brikkelesere (til elektroniske transpondernøkler), Unloc (nøkler på mobilen som back-up til de fleste felles dørene) og Tidomat (calling-anlegg) fungerer stort sett bra og støtter hverandre. Dør til hagen har beholdt mekanisk låskasse, dør til postrommet og rømningstrapphus skal også få mekanisk låskasse tilbake som fysisk back-up hvis all elektronikk skulle svikte. Batteribytte til ikke strømtilkoblete lås (Scantron Sensolock m/vandalskjold og enklere Danalock i teknisk rom/vaktmesterrom) følges opp med vaktmestere og andre aktører (låsesmed/produsent/installatør Glenn Raanes).

- Styret har avtalt et møte med Freia (og sameiets borettslagene) rundt nabolags-samarbeid.

Brannsikring og HMS

Brannkonsulent engasjeres til utarbeidelse av ny branninnstruks inkludert videre anbefalinger.

Styret følger opp HMS-skjemaene som er lagt inn i Styrerommet – fra nå av elektronisk. Som del av disse rutinene fylles det ut dokumentasjon og planlegges bl.a. distribusjon av egenkontrollskjema for brannsikkerhet og batterier til brannvarslere.

Styret gjør hvert år oppmerksom på at beboer har ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og må huske på å skifte batterier i røykvarslere og etterse slokkeutstyr. Hjemmesiden ble oppdatert tilsvarende. Styret forbereder bytting av brannslukkere innen 2024. Beboere varsles at det ikke skal settes brannfarlig i rømningsveier (Styret har fulgt opp fjerning av rot som igjen og igjen samler seg opp i trappehusene).

Spyling av rør

Jevnlig vedlikeholdsspyling på dugnadsbasis (spyling med 2 flasker Mudin per leilighet, etter bruksanvisning med varmt vann. Gjennomføres samme dag etasjevis i tett tidsrekkefølge: først 1. så 2. 3., 4. og til slutt 5. etasje spyler) er lagt inn i vedlikeholdsplanen annethvert år – neste spyling iverksettes i april 2024 etter noen beboere har meldt om problemer i fjor.

TV og internett til leiligheter som er med i kollektivavtalen

Pågående avtale med Lynet ble overført til Globalconnect. Det eneste som utestår er moderne Wifi6-rutere og verifisering at modem til de 2 kontaktene i p-kjelleren også ble byttet. Nettet fungerer stort sett stabil nå, «barnesykdommer» som vi opplevde i transfer fra Lynet til Globalconnect ble løst. Avtale med Riks-TV opprettholdes. Bytte til en annen leverandør vurderes ikke før noen år har gått NB!: ingen ytterligere synlige ledninger skal installeres i nyoppusset trappehus.

Samarbeid med Sameiet:

1. **Dugnader**
   Det ble gjennomført dugnadsarbeider fordelt på flere datoer i borettslaget. Dugnad i 2024 skal fokusere på beising av treplatting i bakgården som skal gjennomføres årlig eller minimum annethvert år.

2. **Innregulering av varmeanlegg**
   Inva følger opp med serviceavtale på felles varmeanlegg fortløpende. Ingen nye klager om lyder ble mottatt. Forebyggende tiltak mot legionella ble diskutert og beboere minnes årlig om spylerutiner med varmt vann – særlig etter lengre ferietider hvor vannet ble stående. Det er ikke vurdert ytterlige tiltak i sameiet.

3. **Elektronisk låssystem Unloc/nøkller**
   Systemet er satt i full drift til felles dører. Beboere er varslet om delingsrutiner. Databasen skal renskes av Styrene årlig (verifisering av Styret hvilke nøkler er i bruk

med 11-sifret kode fra alle leiligheter, alle andre nøkler fjernes fra databasen). Se ellers punktet om bygningsmessige vedlikeholdsarbeider og batteribytte over.

4. **Ladestasjoner i parkeringskjeller / teknisk anlegg**
   Oppfølging av vedlikehold ifm. felles teknisk rom som har sammenheng med el-bil-ladeanlegget etter behov (5-årskontroll m.fl.).

5. **Sprinkleranlegg**
   Nødvendige felles tiltak er gjennomført. Rodeløkka parkeringssameie og Baandfabrikken vurderes fortsatt separert, kostnadene må fordeles etter riktig fordelingsnøkkel. Deling i to uavhengige systemer tas opp når arbeider blir aktuelt i fremtiden, dvs. når sprinkleranlegget må tappes for vann en dag!

6. **Kostnadsfordeling for felles-utlegg til Lissefabrikken**
   Styret har fått enighet om de forskjellige fordelingsnøkler med Lissefabrikken, Gøteborggata, Kiwi, meglere, parkeringssameie og næringsseksjon innenfor Baandfabriken. Det var flere diskusjoner i borettslagene om kostnadsfordeling, ikke på forhånd avtalte bestillinger og hvilken fordelingsnøkkel som skal brukes. Baandfabriken kommer ikke lenger til å godkjenne flere slike prosesser uten skriftlig avtale/bekreftelse/enighet om det på forhånd i sameiemøter. I tillegg skal alle fordelingsnøkler gjennomgås også med tanke på sameieavtale og bl.a. næringslokale i Baandfabriken er med.

7. **Studenthybler/leiligheter i 3-5 et. i kontorlokaler til Freia mot våre fellesarealer.**
   Sjenerende lyd fra vifter på taket ble dempet i 2020/21 med lydfelle, som ble akseptert så lenge lydnivået vedvarer over tid. Resultatet er ikke optimalt.

   Blendende lys ble stort sett byttet til mindre sjenerende lysarmaturer på vår bekostning.

   Punktet med lyd+lys er fortsatt varierende og forblir dermed fortsatt stående også i fremtiden til oppfølging av Styrene.

8. **Revidert sameieavtale**
   Det ble avtalt å starte med et overblikk for mulig revisjon av sameieavtale med alle parter – dette er potensielt en tung juridisk vanskelig sak, bl.a. er næringslokalene og parkeringssameiet også tilkoblet vårt fellesanlegg som ikke er del i nåværende avtale. Teknisk rom og fellesarealer i tilknytning til dette skal i tillegg være utseksjonert som en egen seksjon etter at avtalen er inngått.

9. **Elektroanlegg**
   Styret fulgte opp service med Elektrofagmannen – inkludert sjekk av felles anlegg og lukking av avvik, egen elektriker til byggearbeidene/vedlikehold ble fulgt opp parallelt.

   5-års-kontroll tas rutinemessig opp også de årene fremover.

10. **Kjøling/ventilering av tekniskrom**
    Funksjon av kjøling av teknisk rom må dobbeltsjekkes, det er meldt økt varme i sommertider. Dette tas opp i de neste sameiemøtene ved behov.

I tillegg ble ventilasjon i bodene til Baandfabriken forbedret etter KBS sin service av vifteren ut mot passasje fra Teglverksgata inn mot bakgården.

11. Renhold, trappevask, vindusvask og vaktmestertjenester

Vaktmester: ny felles avtale med Insider er inngått med Lissefabrikken, Gøteborggata og Baandfabriken samlet. Oppstart var mai/juni 2023.

Renhold: Renhold Senter AS brukes til vask av trappehus, dagens ordning fungerer ikke optimalt, men tilstrekkelig.

Årlig vindusvask bestilles felles til sameiet for de høye vinduene mot Teglverksgata via Anders Haneborg i Acorengjøring (som alltid før 17. mai), resultatet ble tidligere bra (unntatt en leilighet som klaget). Koordinering med Lissefabrikken avtales hvert år ved bestilling.

12. Renovasjonsetaten (REN)

REN har vært på besøk i 2018 for å se på grad av avfallssortering i BRL og har sendt ut et skriv til beboerne. Dette gjelder fortsatt. Styret oppfordrer beboere fortsatt til å kildesortere så mye som mulig og ta nytte av Sofienbergarken mini gjenbruksstasjon. Papir må brettes sammen, ingenting kan settes bort løst i søppelrommet.

13. Forsikringsavtaler

Ingen endringer planlagt i TRYG-avtalen med Baandfabriken og parkeringssameiet. Alle meldte skader skal loggføres i Styrerommet med Trygs saksnummer.

14. Digitalt arkiv (Styrerommet, FDV-informasjon)

Styret viderefører opprydding i borettslagets arkiv – nye funksjoner i styrerommet.no tas i bruk, og informasjon om forvaltning, drift og vedlikehold samles etterhvert digitalt (overføring fra permene i styreskapet i teknisk rom gjøres fortløpende).

15. Felles bakgård og felles takterrasse

Dvergfuru som erstattet bambus i Baandfabrikens plantekasser virker i god forfatning.

Bakgrunn: LF passer på deres planter m/barlind, de døde også i stor grad, noe som Grønt utemiljø igjen ikke ta ansvar for. BF og GBG er ikke villige å betale en tredje gang for det. I Baandfabrikens plantekasser har vi plantet dvergfuru som vi forsøker å følge med på.

Ellers har det blitt enighet om i sameiet at Grønt Utemiljø kommer 4 ganger i året for stell av bakgård og takterrassen, for reparasjon av tre-blomsterkassene og individuelt avtalte beplantninger. 2x3 japanske kirsebærtrær ble plantet på de to jordhaugene (toppene). Ev. insektsangrep på bladene observeres nøye. Blader fjernes fra bakken til våren (mulige egg til insekter)

Klatrehortensier, som dessverre ble fjernet pga. LF's arbeider, skal erstattes.

Årlig fjerning av ikke brukte sykler gjennomføres som vanlig under dugnad.

16. **Strømpriser og varmekabler**
Høye strømpriser også i vinter har gjort at det blir veldig dyrt å ha på varmekabler på en snøfri svalgang. Noen i 5. et. er tilsynelatende raske på å skru varmekablene på – men glemmer å skru dem av igjen.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Baandfabriken Brl

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baandfabriken Brl som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: J2BKW-UHOVN-H0TDT-K1A5H-GQOK8-TT04A

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 20. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: J2BKW-UHOVN-H0TDT-K1A5H-GQOK8-TT04A

A member firm of Ernst & Young Global Limited

1154 BAANDFABRIKKEN BRL

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**331 968**	**-1 306 115**	**331 968**	**-166 985**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 909 329	2 107 087	1 269 860	1 656 500
Tillegg for nye langsiktige lån		0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 317 108	-1 523 063	-1 499 000	-1 255 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 091 174	-945 941	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-498 953**	**1 638 083**	**-229 140**	**401 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-166 985**	**331 968**	**102 828**	**234 515**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		532 267	970 075
Kortsiktig gjeld		-699 252	-638 107
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-166 985**	**331 968**

BAANDFABRIKEN BRL
ORG.NR. 988 237 108, KUNDENR. 1154

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 858 239	1 754 085	1 796 340	1 925 400
Innkrevde felleskostnader	2	1 814 584	1 622 424	1 848 660	2 107 600
Innbetalinger		344	0	0	13 160
Andre inntekter	3	96 187	22 070	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 769 354**	**3 398 579**	**3 645 000**	**4 046 160**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 450	-6 275	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-96 965	-93 235	-99 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-26 638	-19 955	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-516 411	-237 122	-202 000	-307 500
Forsikringer		-109 924	-95 412	-103 040	-118 000
Kommunale avgifter	9	-316 242	-255 872	-306 600	-366 160
Energi/fyring	10	-601 035	-655 674	-662 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 687	-213 504	-210 000	-219 000
Andre driftskostnader	11	-206 871	-167 063	-173 500	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 279 373**	**-1 915 261**	**-1 949 140**	**-1 940 810**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 489 980**	**1 483 318**	**1 695 860**	**2 105 350**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 091 174	945 941	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 581 154**	**2 429 259**	**1 695 860**	**2 105 350**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 363	3 398	0	0
Finanskostnader	13	-686 189	-325 569	-426 000	-448 850
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-671 826**	**-322 172**	**-426 000**	**-448 850**
ÅRSRESULTAT		**1 909 329**	**2 107 087**	**1 269 860**	**1 656 500**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 909 329	2 107 087		

BAANDFABRIKEN BRL
ORG.NR. 988 237 108, KUNDENR. 1154

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	75 574 400	75 574 400
SUM ANLEGGSMIDLER		**75 574 400**	**75 574 400**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		626	99 115
Kundefordringer		46	1 482
Forskuddsbetalte kostnader		111 949	83 973
Andre kortsiktige fordringer	15	1 771	1 090
Driftskonto OBOS-banken		417 263	783 820
Sparekonto OBOS-banken		611	595
SUM OMLØPSMIDLER		**532 267**	**970 075**
SUM EIENDELER		**76 106 667**	**76 544 475**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	16	43 645 973	41 736 644
SUM EGENKAPITAL		**43 649 973**	**41 740 644**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 827 442	22 235 724
Borettsinnskudd	18	11 930 000	11 930 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**31 757 442**	**34 165 724**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 814	37 158
Leverandørgjeld		281 289	81 630
Påløpte renter		126 838	59 696
Påløpte avdrag		207 098	239 844
Annen kortsiktig gjeld	19	34 213	219 779
SUM KORTSIKTIG GJELD		**699 252**	**638 107**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 106 667**	**76 544 475**

Pantstillelse	20	77 743 750	77 743 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2024
Styret i Baandfabriken BRL

Marco Schön /s/ Kjell Magne Hasthi /s/ May Elisabeth Riksen /s/

Helge Thorstvedt /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 617 576
Kapitalkostnader IN lån II	1 063 503
TV	95 520
Bad	88 356
Eiendomsskatt	13 132
Kapitalkostnader på IN-lån	791 682
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 245
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 809
Overført til kapitalkostnader	-1 858 239
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 814 584**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	486
Inntektsføring av tidligere faktura (Greida AS)	93 201
Salg av nøkler	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**96 187**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 185, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 450.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR	
OPAK AS	-734
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 782
Andre konsulenthonorarer	-12 123
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 638**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-252 135
Drift/vedlikehold VVS	-20 644
Drift/vedlikehold elektro	-37 535
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-405
Drift/vedlikehold heisanlegg	-135 073
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 413
Kostnader dugnader	-18 207
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-516 411**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-13 160
Vann- og avløpsavgift	-201 248
Renovasjonsavgift	-101 834
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-316 242**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-165 730
Fjernvarme	-435 305
SUM ENERGI / FYRING	**-601 035**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 124
Vaktmestertjenester	-73 509
Renhold ved firmaer	-108 861
Andre fremmede tjenester	-8 131
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 185
Andre kontorkostnader	-565
Bank- og kortgebyr	-2 849
Velferdskostnader	-648
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-206 871**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 515
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 832
SUM FINANSINNTEKTER	**14 363**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Husbanken	-248 466
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-334 065
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-103 550
Renter på leverandørgjeld	-108
SUM FINANSKOSTNADER	**-686 189**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2005	75 574 400
SUM BYGNINGER	**75 574 400**

Tomten ble kjøpt i 2005.
Gnr.227/bnr.564
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	776
Viderefakturerte fakturaer	995
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 771**

NOTE 16:
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	36 944 796
Egenkapital fra IN tidligere år	23 592 605
Egenkapital fra IN 2023	1 091 174
Reduksjon EK fra IN	-17 978 602
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**43 649 973**

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

NOTE: 17

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,050 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	20 847	
Nedbetalt i år	41 400	
		-1 937 753
Husbanken HUS301		
Renter 31.12: 1,49%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2005	-63 645 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	39 401 437	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	544 461	
Nedbetalt tidligere, IN	15 561 454	
Nedbetalt i år, IN	519 915	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-7 617 733
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1		
Husbanken lån nr.2		
Renter 31.12: 1,49%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2005	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 394 387	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	731 247	
Nedbetalt tidligere, IN	8 031 151	
Nedbetalt i år, IN	571 259	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-10 271 956
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 827 442**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-11 930 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 930 000**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forsikring	-34 213
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-34 213**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 930 000
Pantelån	19 827 442
Påløpte avdrag	207 098
Beregnede IN-forpliktelser	6 705 177
TOTALT	**38 669 717**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	75 574 400
TOTALT	**75 574 400**

NOTE: 21

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnadene, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 1021292. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. mai og 1. november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2005 - 2005	Bygget er totalrenovert i 2005 og gjort	Bygget er totalrenovert i 2005 og gjort om til boliger.

INPUT PARAMETERE

Antall paneler	84	stk
Total investering	735 000	NOK
Antall analyseår	30	år
Årlige vedlikeholdsutgifter ekskl. inverter	1	NOK/år
Antatt gjennomsnittlig prisstigning for alt utenom strøm	4 %	% p.a.
Antatt gjennomsnittlig prisstigning for strøm	5 %	% p.a.
Diskonteringsrate	3,26 %	% p.a.
Strømpris ved analysestart - inklusive nettleie	149	øre/kWh

Inverter - utskifting etter 15 år	30 000	NOK

KARAKTERISTISKE YTELSER FOR ANLEGGET

Installert effekt	36,12	kW
Timer pr år	8 760	timer/år
Ytelse pr år	30 957	kWh/år
Produsert ytelse over levetiden	928 710	kWh

ØKONOMISKE NØKKELTALL

Tilbakebetalingstid	**16**	**år**
LCOE	**35**	**øre/kWh**
IRR	**14,3 %**	
NPV - se note	**103**	**øre/kWh**
Nåverdi i kroner	**958 287**	

Strømpris: Fortum, April 2024	**Øre/kWh**	
Typisk forbruk 20.000 kWh pr. år	**Privat**	**Næring**
Spotpris (Antatt øre pr. kWh)	80	80
Fastbeløp	4	4
Påslag	7	7
Energiledd hverdag (Nettleie)	20	20
Energiledd natt (Nettleie)	17	17
Fastledd (Nettleie)	20	20
Enova Energifond	1	1
Pris pr. kWh inkl. mva	**149**	149
Eks mva for næring		**119,2**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24
Selskapsnummer: 1154 **Selskapsnavn:** Baandfabriken Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Baandfabriken Brl

Organisasjonsnummer: 988237108
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, i Baandfabriken - leilighetsnummer oppgis før årsmøte (Blir lagt info om dette på Vibbo/oppsalgstavle samt hengt opp en plakat ved hovedinngangen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksandar Damcevski v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble Fredrik Olof G. Svedberg foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for Styret foreslås satt uendret til kr 150 000,- til sammen som fordeles til styremedlemmene. Dette beløpet har ikke blitt indeksregulert siden 2019.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes uendret til 150 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedlikeholds- og investeringsplan

Styret har jobbet i styreperiode 2023/24 med flere omfattende oppgaver, inkludert:

(1) å løse de akutte problemene med bl.a.:
Innkjørselen (råttent bjelkelag som medførte søknad om endring av bærende bygningsdel hos plan- og bygningsetaten inkl. opprettelse av en digital signert gjennomføringsplan med ansvarsbelagte utførende, statiker og brannrådgiver – samt koordinering med Rodeløkka parkeringssameie som tar kostnadene for dette. Styret undersøker eventuelle følgekostnader som dekning for utgifter til bl.a. utbedring av kjellerbodområder med vannskader, eksternlagring, bl.a. i Lagerboks for beboere som mistet tilgang til sine boder og jobber sammen med Rodeløkka parkeringssameie med avklaring i forhold til felles bygningsforsikring)

Taket (lekkasjer over leilighet 33 og generelt dårlige løsninger rundt bl.a. takoppstikk til viftere, mønebeslag, vindusinnsetting osv).

Lekkasje i næringslokalenes tak har ført til en pågående tvist mellom næringslokalenes eiere og styrene til Lissefabriken, Gøteborggata og Baandfabriken. Dette er fortsatt under avklaring.

Planlegging og oppfølging av **løpende vedlikehold** grunnet slitasje (bl.a. varmesystemet (inkludert radiatorer og gulvvarme i enkelte leiligheter), ventilasjon, dører og vinduer, låser og tilgang, malerarbeider, svalgang, elektriker, rørlegger, m.fl.)

(2) å ta vurderinger mot borettslagets aktuelle økonomi, årlig budsjett og fremtidig utvikling - dette inkluderer flere **budsjettmøter** med vår forretningsfører, å undersøke mulige **støtteordninger** ifm. solceller + subsidierte "**grønne lån**" som vi kan få tilgang til (på lik linje som støtten til ladestasjonene i parkeringsanlegget) og mulige "synergi-besparelser". Eksempel: stillas til malerarbeider til vinduene langs Teglverksgater og takarbeider som krever stillas kunne tas i sammenheng med eventuelle investeringstiltak på taket som inkluderer solceller. Dette bør borettslaget vurdere seriøst pga. tendensielt økende energipriser.

Styrets innstilling

I lyset av utredningen over legger Styret ved en lønnsomhetsberegning til et mulig solcelleanlegg som virker fordelaktig for Baandfabriken med et tidsperspektiv som stekker seg over 16 år. Dette stipulert med dagens energikostnader. Styret anser tidspunktet for gunstig til tross for påbudt nøkternhet i årsbudsjettet om vi ønsker å kunne utnytte dagens støtteordninger og fordelaktige lånevilkår ifm. "grønt lån" - samt at vi kan benytte stillas som vi også får støtte til, til flere formål samtidig.

Styret har valgt bort et tilbud for totalutskifting av taket fra et konkurrerende firma over 3.093.260,- eks. mva. som ikke inkluderte de samme fordelene og støtteordningene.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styret vil gjerne informere om at det er åpent å stille som varamedlem.
I tillegg kom det opp spørsmål i felles styremøte med Gøteborggata og Lissefabrikken borettslag om noen har interesse å overta et uformell pleieansvar til plantekasser/tønner til kjøkkenurter som skal settes opp på grusplen foran bygget vårt.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Marco Schön

Følgende stilte til valg:
Marco Schön

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Helge Thorstvedt

Følgende stilte til valg:
Helge Thorstvedt

Signaturer:

Møteleder / Protokollfører: Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne: Fredrik Olof G. Svedberg /s/

Vedtekter

for Baandfabrikken BRL org nr. 988 237 108 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9. mai 2005, sist endret den 15. juni 2021.

Borettslagets navn tilbakeføres til historisk korrekt skrivemåte «Baandfabriken BRL», vedtatt med ekstraordinær generalforsamling 15.6.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Baandfabriken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseieme bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive Virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune,

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-
2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
3. Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
   3.1. Stat,
   3.2. Fylkeskommune
   3.3. Kommune
   3.4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskom-mune eller kommune
   3.5. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
   3.6. Selskap, stiftelse elter andre som har inngått samarbeidsavtale med stat* fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
5. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel

2. Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget,

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er bereglet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

1. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
   1.1. andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
   1.2. andelseieren er en juridisk person,
   1.3. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
   1.4. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
   1.5. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven. Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom blukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier,
2. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

4. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èneller flere av sameierne ikke bor i boligen.
5. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
6. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

1. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
2. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør — herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vmmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må bmkes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett} varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

4. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påbrt ved innbrudd og uvær.
7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
8. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bluker av boligen,

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

1. Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
3. Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
4. Andelseier kan kreve erstaming for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader.

1. Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens 5-19.
2. Når særlige gunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk,
3. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den I. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med måneds skriftlig varsel.
5. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den

   til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Borettslaget skal tilby andelseierne individuell nedbetaling av andel fellesgjeld og i den forbindelse være medlem av stiftelsen Boligsamvirkets fond mot husleietap.

6-4 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på demng av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig btuk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfborettslagslovens 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
    1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig fowaltning og vedlikehold,
    2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens 3-2 andre ledd,
    3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
    4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
    5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget*

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. EksUaordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt, Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i l.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer em en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 94 i vedtektene kan ikke genenalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse..

2. Ingen kan selv eller ved fuklmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens 502 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR
BAANDFABRIKEN BRL

GENERELT

1. Disse husordensreglene er en veiledning i **god naboskikk**. De inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift, og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter. Alle har et ansvar for å bidra til et **trivelig bomiljø**.

2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmene og deres besøkende. Ved eventuell fremleie er eier pliktig til å påse at leietaker er kjent med husordensreglene.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Beboerne plikter å melde fra til styret ved brudd på disse.

4. Ved eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes det at det i første omgang ordnes opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dette gjelder også mellom alle beboere med delte fellesområder/interesser. Herunder sameiet Gøteborggata 6 og 8, Lissefabrikken borettslag og Baandfabriken BRL. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med styret i borettslaget. Styret vil så eventuelt behandle dette i fellesstyret med de andre borettslagene om nødvendig, og komme med tiltak ut fra våre vedtekter.
   Kun skriftlige klager blir behandlet.

LEILIGHETENE

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Dette inkluderer også bakgård, takterrasse og andre fellesarealer i sameiet.

   Mellom kl.22.00 og 07.00 på hverdager (kl.23.00 og 08.00 fredag til søndag) må det vises særlig hensyn. Husk at bakgården er spesielt lytt pga. sin form og selv mindre støy kan lett forplante seg. Dette vil kunne være svært sjenerende for andre beboere.

   Ved spesielle samlinger, eksempelvis innflytningsfest eller andre festlige sammenkomster, skal nabovarsel sendes ut minimum 3 dager i forkant. Er samlingen planlagt å vare utover klokkesletter nevnt over skal det utvises særlig hensyn i forhold til støyende musikk, høyrøstede samtaler, åpne vinduer etc.

6. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap, herunder vaskemaskin og oppvaskmaskin. Slik aktivitet bør legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. På søndager, helligdager

og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

7. Musikk- og sang undervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene, og styrets godkjennelse.

8. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner, skal ikke brukes mellom kl.22.00 og 07.00.

9. Ved klestørk og lufting av tøy på balkongene, bør tøyet henges slik at det er minst mulig synlig fra bakkeplan. Tøy skal ikke henges ut på søndager og helligdager. Gulvmatter må ikke ristes over balkongrekkverk.

10. Grilling på terrassen/balkongen er tillatt kun ved bruk av gass- eller elektrisk grill når dette skjer uten sjenanse for naboer. Bruk av kull- og engangsgrill er forbudt.

11. Bruk av vannslange på terrassen/balkongen for vanning av blomster eller spyling av gulvet, er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.

12. Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen.

13. Det tillates ikke å sette opp markiser på svalgangene.

14. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer, slik som å tette rekkverkene på svalgangene uten tillatelse fra styret.

15. Det er forbudt å montere parabolantenne på bygningen/balkongen.

16. Andelseier plikter å søke styret om godkjennelse av eventuell utleie i forkant av utleieperioden. Dette gjelder alle former for utleie; midlertidig, permanent, Airbnb etc. En godkjennelse skal foreligge for hvert utleieforhold.
    I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
    Kopi av husordensregler og vedtekter skal være fremlagt leietaker.

SKADER

17. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av beboerne og andre som andelseieren gir adgang til leiligheten og/eller borettslagets fellesarealer.

18. Hver andelseier er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på annen aktsomhet.

19. Beboere plikter å behandle leiligheten, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler på fellesarealene rapporteres til styret.

OPPGANGENE /FELLESAREALENE

20. **Inngangsdørene** skal alltid holdes **låst**. Beboere som befinner seg ved inngangsdør skal bare slippe inn folk de kjenner. Ved anrop på porttelefonen, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og avisbud har egen nøkkel.
    Ved visning er det ikke tillatt å la porten og døren til heisrommet stå åpent uten tilsyn.

21. I gjennomgående korridorer og rømningsveier er det ikke tillatt å hensette noen gjenstander. På svalgangene skal det utvises spesielt hensyn da disse deles av alle beboerne på etasjen. Alt utover blomster og terrassemøbler ansees som upassende og skal ikke oppbevares her.

22. Sykler skal plasseres på områdene på fellesarealene tilrettelagt for sykler. Sykler må ikke plasseres i oppgangene eller rett utenfor inngangsdørene.

23. Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. For bestilling av nytt skilt til postkasse vennligst se borettslagets hjemmeside for informasjon.

24. For bestilling av nye nøkler vennligst se borettslagets hjemmeside for informasjon.

25. Sigarettsneiper, snusposer, ølkorker og annet avfall skal ikke kastes over rekkverk fra balkonger, svalganger eller takterrasser, og skal heller ikke henlegges på fellesareal inne eller ute. Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene, på innvendige fellesarealer eller foran andres leiligheter på svalgangene.

26. Trapperommene vaskes ukentlig av et innleid rengjøringsbyrå.
    Borettslaget gjennomfører to årlige dugnader i tillegg til sameiets årlige fellesdugnad. Alle beboere plikter å delta på minimum en av borettslagets årlige dugnad i tillegg til fellesdugnad.

KJELLERGANGER OG BODER

27. Dører i kjellerganger skal **alltid** være **låst**. Det er viktig at alle beboerne påser at dørene går i lås etter seg.

28. Barnevogner kan plasseres i fellesområdet forutsatt at disse plasseres slik at de ikke er til sjenanse for andre.

29. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

FELLES TAKTERRASSE

30. Det er ikke tillatt å ha med hunder eller katter på takterrassen.
    Ved bruk av takterrassen skal det vises hensyn til andre brukere av terrassen og beboerne rundt. Brukerne plikter å sørge for ro og orden. Søppel og private eiendeler skal fjernes etter bruk.

31. Grilling på takterrassen kan kun skje på oppsatte griller/grillplasser.

32. Barn kan ikke oppholde seg på takterrassen uten tilsyn av voksne.

SØPPEL

33. Søppel skal kastes i borettslagets søppelcontainere. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte.

34. Det er forbudt å sette søppel ved siden av containerne eller utenfor inngangsdørene. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet. Aviser og pappesker skal legges i container for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/emballasje fra innflytting, er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort, og skal ikke plasseres på fellesareal. Likeledes gjelder dette større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer som levers til godkjent mottak, for eksempel Sofienberg mini gjenbruksstasjon.

DYREHOLD

35. Dyrehold er tillatt. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hunder skal alltid være i bånd.
    Det er ikke tillatt å lufte hunden i sameiets bakgård.
    Eventuelle ekskrementer som husdyr legger igjen på sameiets fellesarealer, skal umiddelbart fjernes.

EIERSKIFTE

36. Overdragelse av andeler skal meldes skriftlig til styret før overdragelsen skjer, ref. vedtekter §5.
    Ved eventuell utleie skal styrets godkjennelse foreligge, ref. vedtekter §6.
    Ved utleie er andelseier ansvarlig for at leietaker følger borettslagets vedtekter og husordensregler.

Utover disse husordensregler, henvises til**: Vedtekter for Baandfabriken BRL**.

Styret, 10. september 2020

Endret i styremøte 08.09.20

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
TEGLVERKSGATA 9A

Dato: 31.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508761
8413327

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 564

Vi viser til bestilling av 20250331 for TEGLVERKSGATA 9A.

GNR. 227 BNR. 564

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.03.2005.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

549 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

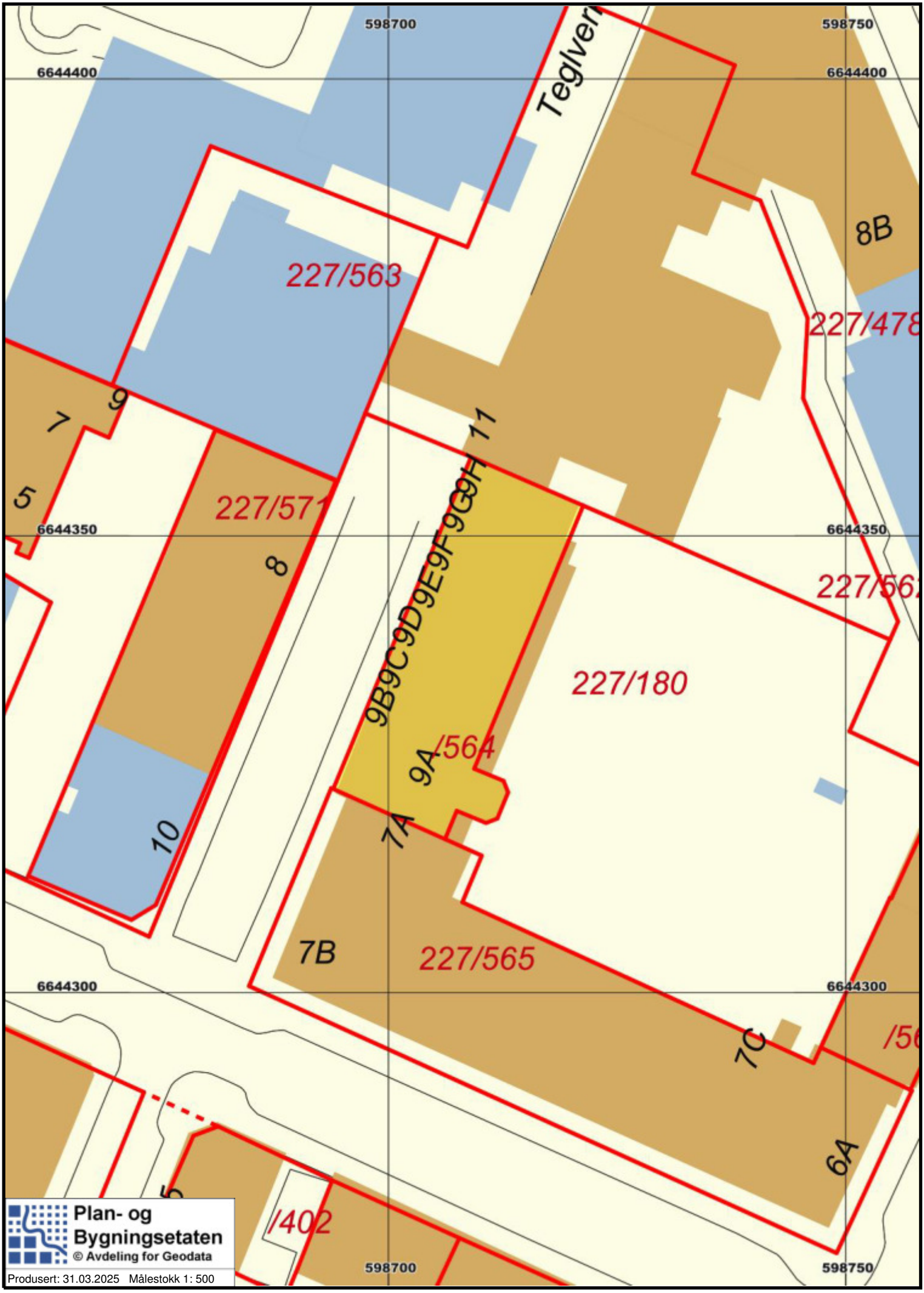
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 31.03.2025 Målestokk 1: 500

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Heggelund & Koxvold Arkitekter MNAL-NPA
Drammensveien 21B
0255 OSLO

Dato: 03 MAI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200109341-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Heggelund & Koxvold Arkitekter MNAL-NPA	Adresse:	Drammensveien 21B, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

RAMMETILLATELSE

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

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 01.10.2001.
Søknaden omfatter bruksendring og ombygging av kontor/fabrikkbygning til boligformål.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 gis rammetillatelse for omsøkte tiltak vedlagt:
- **tegning med vårt stempel nr. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 og 39**
- **oppgave over prosjekteringsansvar**
- **kontrollplan for prosjektering**
- **ansvarsrett**

og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger protester til søknaden.
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. gesimshøyder.
Mønehøyder og leilighetsstørrelse.
Avkjørselsplan er godkjent.
Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. **Protesterende parter er dags dato underrettet om rammetillatelsen, med kopi av dette vedtak.**

Gjeldende plangrunnlag:
I henhold til reguleringsplan fra 13.06.2001 (S-3848) er eiendommen regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor. Tomteutnyttelsen for boliger, regnet fra og med 2. etasje og opp, skal ikke overstige TU = 260. Total TU skal ikke overstige TU = 350., eksklusive parkering. Første etasje mot gate skal benyttes til publikumsorientert virksomhet, minst 800 kvadratmeter BRA for forretning og kontor. Minst 60 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Minst 15 % av det totale antall leiligheter skal være 4-roms. Det tillates maks. 10 % ett-roms og ytterligere 10 % ett-roms med hems. Høyden tillates i inntil 8 etasjer, hvorav inntil to etasjer over eksisterende tak. I kjeller og første etasje skal det opparbeides minst 120 parkeringsplasser.

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring og ombygging av eksisterende kontor- og fabrikkbygning til boligformål. Deler av bebyggelsen vil bli revet og erstattet av ny bebyggelse. Med avkjørsel til Teglverksgata er det vist garasjeanlegg under gårdsplass i to plan med plass til 122 biler. Antall leiligheter er 181 stk. fordelt på ca. 20.5 % ett-roms, 23 % to-roms, 41,5 % tre-roms, 14 % fire-roms og 1 % fem-roms. Fasadene vil til dels få nye uttrykk. På taket mot Karlstadgata er det anlagt en felles takterrasse. Tomteutnyttelsen fra for boliger, regnet fra og med 2. etasje og opp, er utregnet til TU = 203%. Total TU er utregnet til ca. 348%.

Protester/ bemerkninger:
Naboer og gjenboere er varslet og i denne forbindelse er det innkommet protest fra:
Karlstadgata borettslag, Karlstadgata 6 og Gøteborggata 1+ 3.
I protestene anføres at høyden på bygningen vil virke negativt inn på innsyn, utsikt og lysforhold for borettslagets beboere. Det anføres også at de planlagte 180 leilighetene vil føre til at trafikkforholdene i området blir forverret.

Sameiet Verksgata 24, protesterer og anfører at bygningens høyde på 53 meter over gateplan vil bli for høyt og frata sameiet sol og lys. Det anføres også at parkeringsforholdene i området vil bli forverret.

Tilsvar til protestene:
I brev datert 01.12.2001 har ansvarlig søker gitt tilsvar til protestene og anfører at disse beror delvis på missforståelser samt manglende tegningsforståelse. Det er i denne forbindelse tatt kontakt med de aktuelle naboene og invitert til en gjennomgang av prosjektet på søkers kontor.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester/ bemerkninger:
Plan- og bygningsetaten finner i likhet med ansvarlig søker at de foreliggende protester beror på misforståelser.

Uttalelse fra andre myndigheter:
Byantikvaren har uttalt seg til søknaden i brev av 04.12.2001. I sin uttalelse finner Byantikvaren å kunne anbefale søknaden Imidlertid har han kommentarer til blant oppløft på taket i Gøteborggata 8 og Teglverksgata 7 som han foreslår blir endret noe i utforming. Dessuten fraråder han endring av eksisterende vinduer/etasjeskille i fasaden mot Teglverksgata. Kopi av Byantikvarens uttalelse er oversendt søker direkte.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til Byantikvarens bemerkninger:
Når det gjelder takoppløftene inn mot bakgården på Gøteborggata 8 og Teglverksgata 7 er Byantikvarens bemerkninger tatt til følge. Plan- og bygningsetaten har hatt møter med ansvarlig søker for å se på muligheten for å etterkomme Byantikvarens bemerkninger ang. fasaden mot Teglverksgata når det gjelder vinduer/etasjeskiller. Det foreligger nå et revidert forslag som viser en løsning mer i tråd med Byantikvarens anvisninger selv om disse ikke er etterkommet fullt ut. Imidlertid er det praktisk meget vanskelig å få til en løsning som Byantikvaren ønsker. Plan- og bygningsetaten finner imidlertid at det forslaget som nå foreligger er akseptabelt og ligger innenfor de rammer som reguleringsbestemmelsene gir anledning til.

Estetiske krav:
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Dispensasjoner:
Det er søkt om dispensasjon for følgende forhold:
1. Fra § 3 i reguleringsbestemmelsene om at minst 60% av leilighetene skal være 3-roms eller større.
2. Fra § 3 i reguleringsbestemmelsene, avsnitt A, om at påbygg skal være tilbaketrukket i forhold til eksisterende gesims og ha maksimum mønehøyde cote+52,40 eller 6,5 meter over eksisterende tak.
3. Fra § 4 i reguleringsbestemmelsene som fastsetter at gesims skal ha en høyde på cote +46,00.

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. krav i reguleringsplanen om at minst 60% av leilighetene skal være 3-roms eller større. Som særlige grunner for å gi dispensasjon anføres at eksisterende bygning har spesielle og vanskelige etasjehøyder som gjør det vanskelig å etterkomme kravet dersom målsettingen om totalt antall leiligheter på 180 stykker skal nås. Dessuten vil den prosentvise andelen bli 57 % som er et forholdsvis lite avvik.

2. I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. krav i reguleringsplanen om at påbygg skal være tilbaketrukket i forhold til eksisterende gesims å ha maksimum mønehøyde cote 52,40 eller eller 6,5 meter over eksisterende tak. Som særlige grunner for å gi dispensasjon anføres at i stedet for hjørnebygg med valmtak, to-etasjes leiligheter, med felles takterrasse mot Karlstadgata, vil tiltaket få et arkitektonisk og estetisk bedre uttrykk med en etasjes leiligheter i 7. etasje og med felles større takterrase i hele 8. etasje. For øvrig har også Byantikvaren uttalt at dette er blitt en bedre løsning. Gesims tillates satt til cote +53,8.

3. I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. krav i reguleringsplanen om at gesims skal ha en høyde på cote +46,00. Som særlige grunner for å gi dispensasjon anføres at krav til normal høyde i underliggende leiligheter og til fullverdig isolasjon av terrasser tillates gesims hevet med 60 cm. til cote +46,60.

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

Ansvar:
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
SØK 040.3, PRO 110.3 og KPR 110.3 – Heggelund & Koxvold Arkitekter
Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontroll:
Kontroll av prosjekteringen kan utføres som dokumentert egenkontroll bortsett fra brannteknisk prosjektering som skal utføres som uavhengig kontroll..
Kontroll av utførelsen kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket som gjelder ombygging av eksisterende gamle bygninger, som delvis har vært benyttet til industri, er krevende. Søknaden har også derfor vært gjenstand for en rekke møter og avklaringer mellom søker og Plan- og bygningsetaten før man har kommet frem til det nå foreliggende resultat. Etter Plan- og bygningsetatens mening har man funnet frem til et vellykket resultat som kan godkjennes.

Avfall:

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

Varsel om forurensningsgebyr:

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

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.
Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:

1. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
2. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
3. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
4. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
5. Avfallsplan med miljøsaneringsrapport
6. Forhåndsuttalelse fra vann –og avløpsverket
7. Avtale vedrørende fjernvarme være avklart med Viken Energinett/Oslo Energi.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Samtlige protestanter
Byantikvaren
Heiskontrollen

Vedlegg:
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Heggelund & Koxvold Arkitekter MNAL-NPA
Drammensveien 21B
0255 OSLO

Dato: 06 SEPT. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Heggelund & Koxvold Arkitekter MNAL-NPA	Adresse:	Drammensveien 21B, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 1

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 18.07.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 03.05.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 1 som omfatter riving av innvendige lettvegger.

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

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

Søknaden:
Tiltaket gjelder bruksendring og ombygging av kontor/fabrikkbygning til boligformål.

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

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

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

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

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Heggelund & Koxvold Arkitekter MNAL-NPA
Drammensveien 21B
0255 OSLO

Dato: 30 OKT. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Heggelund & Koxvold Arkitekter MNAL-NPA	Adresse:	Drammensveien 21B, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE - TRINN 2

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 19.09.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 03.05.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 2 som omfatter tyngre rivearbeider i bygninger mot gate.

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

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

Søknaden:
Tiltaket gjelder bruksendring og ombygging av kontor/fabikkbygning til boligformål.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kontroll av utførelse

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

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klage.

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

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 Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Heggelund & Koxvold Arkitekter MNAL-NPA
Drammensveien 21B
0255 OSLO

Dato: 21 JAN. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-35 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Heggelund & Koxvold Arkitekter MNAL-NPA	Adresse:	Drammensveien 21B, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 3

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 07.01.2003 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 03.05.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 3 som omfatter graving, spunting og pelearbeider.

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

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:
Tiltaket gjelder bruksendring og ombygging av kontor/fabrikkbygning til boligformål.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse

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

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klage.

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

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 Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Heggelund & Koxvold Arkitekter MNAL-NPA
Drammensveien 21B
0255 OSLO

Dato: 09 MAI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Heggelund & Koxvold Arkitekter MNAL-NPA	Adresse:	Drammensveien 21B, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 4

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 21.03.2003 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 03.05.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder BETONGARBEIDER.

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

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:
Tiltaket gjelder bruksendring og ombygging av kontor/fabrikkbygning til boligformål.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse

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

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klage.

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

Klageadgang

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Christian Kroghs gate 30
0186 OSLO

Dato: 16 MAR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-51 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 5

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 03.03.2004 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.05.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 5 som omfatter alle resterende arbeider for bygg D.

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
Tiltaket gjelder bruksendring og ombygging av kontor/fabrikkbygning til boligformål.

Skifte av ansvarlig søker:
Foretaket Futh Ark ANS godkjennes som ny ansvarlig søker

Tidligere foretak Heggelund & Koxvold Arkitekter AS utgår.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

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 utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Futh Ark ANS
Christian Kroghs gate 30
0186 OSLO

KOPI

Dato: 05 JUL 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200109341-56 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

TILLATELSE TIL ENDRING

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 og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 og 51 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Endringssøknaden omfatter fjerning av takopplett mot Teglverksgata, heving av takopplett mot gårdsrom, oppføring av altangang mot gårdsrom samt inngangsdører til leiligheter fra gatesiden.
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. reguleringsbestemmelsenes krav til fasadeutforming og dybde på balkong i gårdsrom.
Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Vedtaket kan påklages.

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.

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

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelse rog kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Gjeldende plangrunnlag:
Se rammetillatelsen.

Estetiske krav:
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har i brev til søker av 02.06.2004 stilt seg noe tvilende til de viste endringene og da spesielt endringene mot gårdsrommet som etter hans mening er for omfattende. Imidlertid overlater han til Plan- og bygningsetaten og fatte avgjørelse.

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

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. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. reguleringsbestemmelsenes krav til fasadeutforming og dybde på balkong i gårdsrom..

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at det kun er 1. etasje mot gaten som er endret ved innsetting av dører, men at fasaden ellers er beholdt slik den er. Mot bakgård er endringene mer omfattende, men forholder seg allikevel til eksisterende (gjenopprettet) vidusrytme.
I stedet for balkonger ønskes svalgangsløsning mot bakgården for å få mer funksjonelle leiligheter. Denne svalgangen er gjort 2 meter dyp slik at den også kan benyttes til opphold.

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:
Plan- og bygningsetaten er av den mening at det nå foreliggende endringsforslaget ivaretar intensjonen om å bevare de opprinnelige fasadene i størst mulig grad og finner således å kunne godkjenne søknaden.

Det forutsettes at Samferdselsetaten og de øvrige eiendommene som har atkomst fra Tglverksgata ikke har innvendinger til at det anlegges trapper på veiarealet..

Ved senere anledninger ber vi om at hele eiendommen med samtlige bygninger blir vist på en og samme tegning og ikke oppdelt for hver bygning slik endringen nå er presentert. Tegningene bes utarbeidet i mål 1:200.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Byantikvaren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Futh Ark ANS
Christian Kroghs gate 30
0186 OSLO

KOPI

Dato: 15 JUL 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-59 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 6

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 06.07.2004 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.05.2002 med senere tillegg tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 6 som omfatter alle resterende arbeider i bygning D.

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
Tiltaket gjelder bruksendring og ombygging av kontor/fabrikkbygning til boligformål.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

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 utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

FuthArk ANS
Christian Kroghs gate 30
0186 OSLO

KOPI

Dato: 27.09.04 / 27 SEP 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200109341-62 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

BRUKSTILLATELSE

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for: Boliger i bygg D.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

KOPI

FuthARK ANS v/ Trude Norddal
Christian Kroghs gate 30
0186 OSLO

Dato: 18.11.2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-64 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inghild L Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

ENDRING AV ADRESSEVEDTAK – TEGLEVERKSGATA 7 A - D/GØTEBORGGATA 8

Etter Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978, nr.70 (Delingsloven) § 4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15.

Gnr. bnr.

Endring av adressering i forbindelse med endringer i byggesaken når det gjelder atkomst til leilighetene. Tidligere adressevedtak datert 14.05.2002 utgår.

Adressenummer er tildelt i medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.

Ovennevnte eiendom har fått følgende adresseendring

Bygning C **Nr. 6 Gøteborggata** (tidl. Nr. 7 C Tegleverksgata.)

Bygning D **Nr. 8 Gøteborggata** (tidl. Nr. 7 D Teglelverksgata)

Nærmere om lovhjemmel.
I Forskriftenes pkt.15.4 heter det bl.a.: "I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen gateadresse".
Forskriftenes pkt.15.5 sier bl.a.: "Bokstav sammen med husnummeret skal bare brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme".

Forskriftenes pkt.15.5, 1.og 2.ledd bestemmer også at adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Spesielle forhold:
Resten av prosjektet, dvs, bygning A og bygning B, beholder sine adresser til Tegleverksgata 7 A og 7 B, frem til antall innganger til leiligheter i disse to bygg er avklart.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Offisiell adresse skal kunne brukes til å identifisere og stedfeste ulike typer av bygningsenheter for enkeltpersoner, publikum og offentlige organer som ambulanse og utrykningstjeneste, postverk, televerk og andre adressebrukere, Det er derfor viktig at dette skjer etter et ensartet system og praksis.

For å tilstrebe entydigheten i adresseringssystemet ble det ved Delingslovens ikrafttredelse også gitt hjemmel for å endre tidligere tildelte adresser *der det er nødvendig for å oppnå klarere og mer entydige adresser i samsvar med forskriftene,* jfr. Forskriftenes pkt.15.11, 3.ledd.

For ordens skyld vil vi understreke at tildeling av offisiell adresse er en del av offentlig infrastruktur, der hovedformålet er å gjøre det lettest mulig for ulike adressebrukere å finne frem. En tildelt adresse er således ikke en personlig rettighet.

Det kan ikke sees at Deres ønske om å beholde nåværende adresse kan veie tyngre enn de hensyn som etaten legger til grunn for vår adresseringspraksis.
Plan- og bygningsetaten finner av ovennevnte grunner ikke å ville omgjøre vårt forslag til adressering.

Klageadgang:
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.02.1967 (Forvaltningslovens) bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndigheter, av part i saken og andre med rettslig klageinteresse, innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens kapittel IV §§ 28 og 29 som omhandler klagerett og klagefrist.

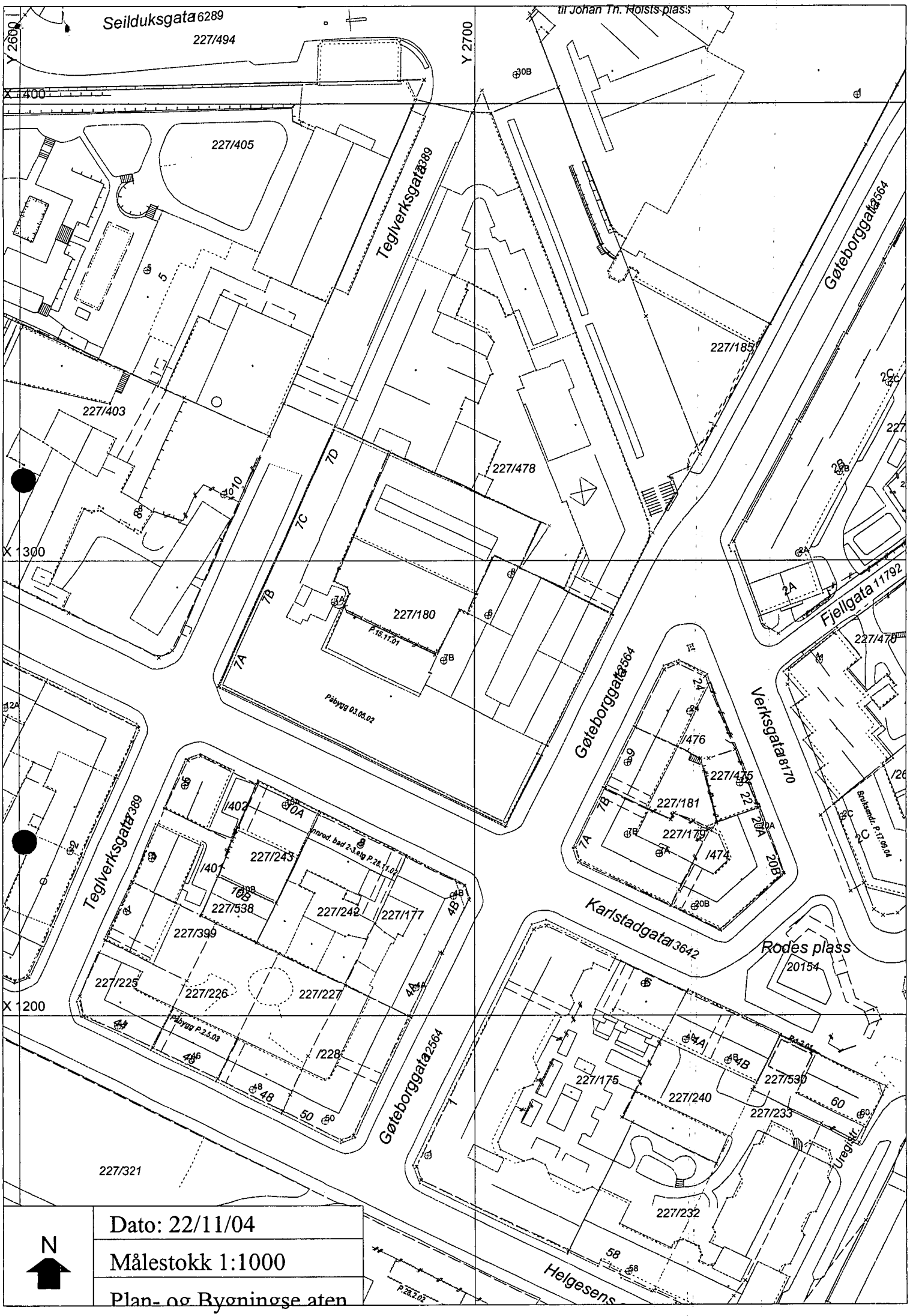
Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Kartkopi.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Ingrid L Andersen
avd.leder

Renate Mikalsen
sidemannskontroll

Kopi sendt: SEFF Eiendom avd. SØR AS v/ Jon-Atle Kalleberg, Postboks 6760 St. Olavs plass, 0130 Oslo


Seilduksgata 6289
227/494
til Johan Th. Hoists plass
Y 2600
Y 2700
X 1400
X 1300
X 1200
227/405
Teglverksgata 389
Gøteborggata 2564
227/185
227/403
227/478
227/180
P.15.11.01
Påbygg 03.05.02
7A
7B
7C
7D
Fjellgata 11792
Verksgata 8170
/476
227/475
227/181
227/179
/474
Karlstadgata 3642
Rodes plass
20154
/402
/401
227/243
227/538
227/242
227/177
227/399
227/225
227/226
227/227
/228
Påbygg P.2.5.03
227/321
227/175
227/240
227/530
227/233
227/232
Uregistr.
Helgesens
Dato: 22/11/04
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsaten
N

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Futh Ark ANS
Christian Kroghs gate 30
0186 OSLO

Dato: 27 DES. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200109341-70 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

TILLATELSE TIL ENDRING

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 litra b og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 og 60 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Endringssøknaden omfatter endring av bygning C beliggende mot Gøteborggata. Mønehøyde og gesimshøyde heves og hovedinngang til bygningen legges til Gøteborggata. Videre er det vist balkonger mot gårdsrom for samtlige leiligheter.
Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.
Vedtaket kan påklages.

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.

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

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

Gjeldende plangrunnlag:
Se rammetillatelsen.

Tidligere vedtak:
Rammetillatelse ble gitt den 03.05.2002 og igangsettingstillatelse første gang den 06.09.2002.den

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter endring av bygning C beliggende mot Gøteborggata. Mønehøyde og gesimshøyde heves og hovedinngang til bygningen legges til Gøteborggata. Videre er det vist balkonger mot gårdsrom for samtlige leiligheter.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
De reviderte tegningene har muntlig vært forelagt Byantikvaren som i hovedsak har funnet å kunne anbefale disse bortsett fra de viste balkongene i loftsetasjen mot gårdsrommet.
Plan- og bygningsetaten er enig i at de viste balkongene i loftsetasjen er uheldig og ber om at disse utgår. I stedet for vanlige balkonger kan det her etableres franske balkonger.
Under forutsetning av at balkongene i loftsetasjen fjernes finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne de omsøkte endringene.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Byantikvaren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Christian Kroghs gate 30
0186 OSLO

Dato: 08 APR. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-76 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 7 - GØTEBORGGATA 8

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 17.03.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.05.2002 med senere endringer tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 7 som omfatter bygg C.

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
Tiltaket gjelder bruksendring og ombygging av kontor/fabrikkbygning til boligformål.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

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 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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Kontrollplan
Godkjente ansvarsretter
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 byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Christian Kroghs gate 30
0186 OSLO

Dato 29 JUNI 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200109341-82 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

BRUKSTILLATELSE - GØTEBORGGATA 8

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 leiligheter i 1-4 etasje.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Geir Roll Johnsen
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Gøteborggata 8 AS, P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Futh Ark ANS
Christian Kroghs gate 30
0186 OSLO

KOPI

Dato 21 JULI 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200109341-86 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Geir Roll Johnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/180/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GØTEBORGGATA 8

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 resterende arealer i bygning A, leiligheter i 5 etasje og næringslokaler i 1. etasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Hva gjelder gjenstående arbeider skal tilkobling til fjernvarme, parkeringsanlegg og uteoppholdsarealer være utført innen 15.12.2005. Uteoppholdsarealer på taket av bygg B skal være utført innen 15.08.2007.

Før ferdigattest kan gi må følgende foreligge:

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team2

Sven Sandberg
For avdelingsenhetsleder

Geir Roll Johnsen
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Christian Kroghs gate 30
0186 OSLO

Dato: 15 FEB. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-93 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8 (Bygg B)	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

TILLATELSE TIL ENDRING - GØTEBORGGATA 8

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 litra a og b og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 03.01.2006.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, ansvarsretter og revidert utomhusplan.
Endringssøknaden gjelder bygning B mot Karlstadgata og omfatter:
- Ny leilighet på tak i stedet for overbygning over fellesareal på hjørnet Karlstadgata/Teglverksgata
- Inntrukket veggliv i 6. etasje med ny hovedgesims som ligger 22 cm lavere enn tidligere godkjent
- Inntrukket veggliv i 7. etasje i henhold til regulering samt heving av gesims
- Økning av takhøyde i samtlige etasjer fra 2,3 til 2,5 m
- Endring av fasadeuttrykk
- Endret leilighetsfordeling
Tidligere gitt dispensasjon fra regulert gesimshøyde og leilighetsfordeling gjelder også for dette vedtaket.
Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.
Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Vedtaket kan påklages.

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.

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

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.

Tidligere vedtak:
Rammetillatelse ble gitt den 03.05.2002. Det er senere gitt flere endringstillatelser.
Igangsettingstillatelse ble gitt første gang den 06.09.2002.

Endringssøknaden
Endringssøknaden gjelder bygg B som vender ut mot Karlstadgata. Endringene er i korthet følgende:
- Ny leilighet på tak i stedet for overbygning over fellesareal på hjørnet Karlstadgata/Teglverksgata
- Inntrukket veggliv i 6. etasje med ny hovedgesims som ligger 22 cm lavere enn tidligere godkjent
- Inntrukket veggliv i 7. etasje i henhold til regulering samt heving av gesims
- Økning av takhøyde i samtlige etasjer fra 2,3 til 2,5 m
- Endring av fasadeuttrykk
- Endret leilighetsfordeling

Antall leiligheter er øket fra tidligere godkjent 180 stk. til 191 stk. Fordelingen på antall 1-roms, 2-roms 3-roms og 4-roms er stort sett som tidligere. TU er oppgitt til 290 og er således innenfor reguleringsplanens rammer på 350%.

Godkjenninger
Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent i endringstillatelsen.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A001	07.12.2005	92/9
Utomhusplan	011	20.12.2005	92/10
Bygg b underetg.	A100	08.12.2005	92/20
Bygg b 1.etg.	A101	16.12.2005	92/21
Bygg b 2.etg.	A102	16.12.2005	92/22
Bygg b 3.etg.	A103	16.12.2005	92/23
Bygg b 4.etg.	A104	16.12.2005	92/24
Bygg b 5.etg.	A105	16.12.2005	92/25
Bygg b 6.etg.	A106	14.11.2005	92/26
Bygg b 7.etg.	A107	16.12.2005	92/27
Bygg b 8.etg.	A108	16.11.2005	92/28
Langsnitt	A201	16.12.2005	92/29
Tverrsnitt v.akse bc og bd	A203	16.12.2005	92/30
Bygg b fasade nord og syd	A301	07.12.2005	92/31
Bygg b fasade øst og vest	A302	07.12.2005	92/32

Tidligere godkjente tegninger som utgår.
Tegning med vårt stempel nr. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 og 36.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
959138923 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO/KPR Lyd- og vibrasjonsforhold tiltaksklasse 3
918826946 Siemans AS Installasjon	PRO/KPR Nødlys og brannalarmanleggt tiltaksklasse 2
962392687 Norconsult AS	PRO/KPR Brannteknikk tiltaksklasse 3
939286810 Holst & Brå AS	PRO/KPR Sanitæranlegg, slokkeanlegg, energibruk og ventilasjon tiltaksklasse 3 PRO/KPR Vannbåren varme tiltakslasse 2
910253158 Multiconsult AS	PRO/KPR Pelefundamentering tiltaksklasse 2
970924779 FuthArk ANS	PRO/KPR Arkitektur tiltaksklasse 3
947624105 A. L. Høyer AS	PRO/KPR Pelehoder tiltaksklasse 3

Gjeldende plangrunnlag:
Se rammetillatelsen.

Estetiske krav:
Bygningens volum er stort og strekker seg langs hele kvartalets lengde. Det har derfor vært viktig å gi bygningen en mindre målestokk for å tilpasse det til eksisterende bebyggelse i området. Bygget er derfor delt i fire deler; sokkelen som består av de to nederste eksisterende etasjene, et hjørnebygg på hver side og et mellombygg. Som prinsipp betraktes sokkel og hjørnebygg som massive pussede flater med hull til vinduer, mens mellombygget har en oppdelt glassfasade. Det er forsøkt benyttet materialer som trenger lite vedlikehold, som f. eks. glass rekkverk, aluminiumsvinduer og beslag. Etter Plan- og bygningsetatens mening anses prosjekteringen å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.
Det er tidligere gitt dispensasjon fra regulert gesimshøyde og leilighetsfordeling. Denne dispensasjonen gjelder også for dette vedtaket.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Etter Plan- og bygningsetatens mening er det nye forslaget til utforming av bygget mot Karlstadgata blitt bedre enn det tidligere godkjente, og ut fra av hva som er nevnt foran finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne endringssøknaden.

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

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
for avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang.

Kopi til: Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Christian Kroghs gate 30
0186 OSLO

Dato: 28 APR 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200109341-104 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GØTEBORGGATA 8

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: Boliger i bygning C

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 01.06.2006.

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Futh Ark ANS
Christian Kroghs gate 30
0186 OSLO

KOPI

Dato: - 3 AUG. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-117 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 8 - GØTEBORGGATA 8

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 28.06.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.05.2002 tillates nå igangsatt.

Det er vedtatt følgende endringer i forhold til innsendt søknadsdokumentasjon:
Ansvarsrett for PRO og KPR for sanitæranlegg og slokkeanlegg og vannbåren varmeanlegg som tidligere er gitt til Holst & Brå AS er overført til Mercur AS, mens PRO/KPR for ventilasjonsanlegg er overført fra Holst & Brå AS til Gupex AS. Holst & Brå AS er fremdeles ansvarlig for PRO/KPR av energibruk. PRO/KPR for bygninger -stål og prefabrikkert betong overføres fra A. L. Høyer til sivilingeniør Knut Finseth AS.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 8 som omfatter resterende arbeider i bygg B (Boligdelen) med unntak nødlysanlegg, ledesystem, brannalarmanlegg og heiser.

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
Tiltaket gjelder bruksendring og ombygging av kontor/fabrikkbygning til boligformål.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
957988121 Sivilingeniør Knut Finseth AS	PRO/KPR Stål og prefabr. betong tiltaksklasse 2
981898656 Mercur VVS Entreprenør AS	PRO/KPR Rørinstallasjoner, sanitær,varme, sprinkler tiltaksklasse 3
943705879 Gupex AS	PRO/KPR/UTF/KUT Ventilasjonsanlegg tiltaksklasse 3
971507837 Contiga AS	UTF/KUT Stålkonstruksjoner og betongelementer tiltaksklasse 2
847209852 Fuglesang & Olesen AS	UTF/KUT Bygningstiltak tiltaksklasse 3

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 den 01.08.2006.

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
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 byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 06 OKT. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200109341-132 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

DISPENSASJON FRA § 8-42 I TEKNISK FORSKRIFT VEDR. LUFTLYD- GØTEBORGGATA 8

Vi viser til Deres brev av 17.08.2006 der det søkes om dispensasjon fra krav til luftlyd mellom leiligheter og felles korridor.

Da leilighetene stort sett er små er disse ikke utstyrt med lydsluse mellom oppholdsrom og fellesrom. Imidlertid vil leilighetene bli utstyrt med 2 stk. slagdører i samme vegg eller slagdør pluss skyvedør. Dette gir noe dårligere lydverdier enn om det hadde blitt bygd sluse. Imidlertid vil lydkravet for soverommene tilfredsstille forskriftskravene. Ett-roms leilighetene er utstyrt med lydsluse, men i disse leilighetene er kjøkkenet plassert i lydslusen (entre). Kjøkkenet vil derfor ikke tilfredsstille forskriftskravet til lyd.

For å redusere romklang i felles korridorer og trapperom vil det som kompensasjon bli montert mer lydabsorbenter i himling og på vegg enn hva som vanligvis kreves.

Dispensasjonen gjelder for alle leilighetene bortsett fra 2 stk. som tilfredsstiller forskriftskravene.

Plan- og bygningsetaten finner etter forholdene i dette spesielle tilfellet i medhold av plan- og bygningslovens § 88 å kunne gi dispensasjon fra § 8-42 i teknisk forskrift slik at leilighetene kan bygges som beskrevet i søknaden datert 17.08.2006.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 06 OKT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-133 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Christian Kroghs gate 30, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

TILLATELSE TIL ENDRING - GØTEBORGGATA 8

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 litra a og b og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 05.09.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og revidert utomhusplan.
Endringssøknaden omfatter endring av tilbygg under gårdsplass samt reduksjon av næringsarealer og øking av bodarealer. Dessuten foreligger det en revidert utomhusplan.
Da endringene ikke berører naboenes interesser er det i medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr. 3 gitt fritak for nabovarsling.
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.

Tidligere vedtak:
Rammetillatelse ble gitt den 03.05.2002 og igangsettingstillatelse den 06.09.2002.
Det er gitt flere tillatelser til endring.

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter endring av tilbygg under gårdsplass samt reduksjon av næringsarealer og øking av bodarealer. Dessuten foreligger det en revidert utomhusplan.

Godkjenninger:
Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan a	011	10.05.2006	127/5
Plan 1. etg. bakgård	A 101	31.03.2006	127/7

Følgende tidligere godkjente utgår:
Tegninger med våre stempel nr. 21 og utomhusplan datert 25.02.2002.

Gjeldende plangrunnlag:
Se rammetillatelsen.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til endringssøknaden som godkjennes.

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

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 06 OKT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-134 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE - GØTEBORGGATA 8

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 01.09.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.05.2002 med senere endringer tillates nå igangsatt.
Igangsettingstillatelsen omfatter oppføring av tilbygg i gårdsrom samt opparbeidelse av gårdsrommet i henhold til godkjent utomhusplan.
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
Tiltaket gjelder ombygging og bruksendring/til- og påbygg til eksisterende bygning.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	**Beskrivelse**
962392687 Norconsult AS	PRO/KPR Brannteknikk tiltaksklasse 2
946551562 Esmi AS	PRO/KPR Brannalarm og nødlys tiltaksklasse 2
939286810 Holst & Brå AS	PRO/KPR VVS- og Sprinkleranlegg tiltaksklasse 2

981898656 Mercur VVS Entreprenør AS	PRO/KPR/UTF/KUT Rørinstallasjoner, Sprinkler tiltaksklasse 3
943705879 Gupex AS	UTF/KUT Ventilasjon tiltaksklasse 2
847209852 Fuglesang & Olesen AS	UTF/KUT Bygningsmessige arbeider tiltaksklasse 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.

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
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 byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 20 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-138 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

TILLATELSE TIL ENDRING - GØTEBORGGATA 8

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 litra b og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 03.11.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Endringssøknaden omfatter etterisolering av fasade mot gate.
Da tiltaket tidligere er varslet er det ikke sendt ut nabovarsler i denne omgang.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
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.

Tidligere vedtak:
Rammetillatelse ble gitt den 03.05.2002 og igangsettingstillatelse den 06.09.2002.
Det er senere gitt flere tillatelser til endring.

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter etterisolering av fasade mot gate. Vinduene i fasaden vil bli flyttet ut til nytt veggliv og fasadematerialet blir puss som eksisterende.

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger:
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan a			136/3
Detaljer y-vegg Akse aU/a25	A422	30.06.2006	136/5

Gjeldende plangrunnlag:
Se rammetillatelsen.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tillatelse til fradeling av ca. 30 kvm. fra uregistrert veigrunn som skal tillegges gnr. 227, bnr. 565 ved grensejustering ble gitt den23.10.2006. Den omsøkte tilleggsisoleringen holder seg innenfor de nye eiendomsgrensene. Plan- og bygningsetaten har ingen innvedninger til endringssøknaden som godkjennes.

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

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 20 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-143 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GØTEBORGGATA 8

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: Bygg G (garasjebygg samt bodarealer).

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 20 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-144 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

GODKJENNING AV ANSVARSRETT - GØTEBORGGATA 8

Vi viser til Deres brev av 02.02.2007 vedlagt søknad om ansvarsrett for E. Halvorsen Elektro AS.

E. Halvorsen Elektro AS gis med dette ansvarsrett for funksjon og fagområde UTF og KUT brannvarslingsanlegg og nødlysanlegg i tiltaksklasse 2.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver med faktura

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 12 MARS 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-151 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE - GØTEBORGGATA 8

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 22.02.2007 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.05.2002 med senere endringer tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder installasjon av heis og sprinkleranlegg i Bygg B.

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
Tiltaket gjelder ombygging og bruksendring samt til- og påbygg til eksisterende bebyggelse.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
985019452 Brannsikkerhet Total AS	PRO/KPR/UTF/KUT Sprinkleranlegg tiltaksklasse 3
919419105 OTIS AS	Løfteinnretning tiltaksklasse 3

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.

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
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 byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 22 JUNI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-155 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE BYGG B - GØTEBORGGATA 8

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 13.06.2007 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.05.2002 med senere endringer tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter installasjon av nødlysanlegg, ledelys og brannalarmanlegg.

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
Tiltaket gjelder ombygging og bruksendring samt til- og påbygg til eksisterende bebyggelse.

Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
950669063 E. Halvorsen Elektro AS	UTF/KUT Brannvarsling- og nødlysanlegg tiltaksklasse 2

946551562 Esmi AS	PRO/KPR Nødlys og brannalarmanlegg tiltaksklasse 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.

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

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

Kopi til: Tiltakshaver (med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 25 JULI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-158 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR BUTIKK BYGG B – GØTEBORGGATA 8

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 11.07.2007 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.05.2002 med senere endringer tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter innredning av butikk i Bygg B.

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
Tiltaket gjelder ombygging og bruksendring samt til- og påbygg til eksisterende bebyggelse.

Godkjenninger
Følgende har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
965178228 P. O. B Entreprenør AS	UTF/KUT Bygningsarebider i butikk tiltaksklasse 2

989653245 Randem & Hubert AS	PRO/KPR/UTF/KUT Ventilasjon i butikk tiltaksklasse 3
986557911 Trond Martinsen AS	PRO/KPR/UTF/KUT Sanitæranlegg i butikk tiltaksklasse 2
985019452 Brannsikkerhet Total AS	PRO/KPR/UTF/KUT Sprinkleranlegg i butikk tiltaksklasse 3
957166091 Haugen & Kristiansen Elektro AS	UTF/KUT Brannalarm og nødlys i butikk tiltaksklasse 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.

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 20 AUG. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-165 Saksbeh: Ingrid Sollai | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8 og TEGLVERKSGATA 7	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

BRUKSTILLATELSE - TEGLVERKSGATA 7B

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:

Teglverksgata 7 Bygg B, leiligheter i etasje 1-4 med leilighetsnummer 1 – 80.

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 **01.11.2007**.

Før det kan gis ferdigattest må følgende være ordnet:

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- 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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Ingrid Sollai
Saksbehandler

Kopi til:
Gøteborggata 8 AS, P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

MOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 05 SEPT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-168 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE – TEGLVERKSGATA 7 B

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:
Teglverksgata 7 B, leiligheter i 5. og 6. etasje med leilighetsnummer 81-99

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 01.11.2007.

Før det gis ferdigattest må følgende være ordnet:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- 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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 13 SEPT. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200109341-170 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE –TEGLVERKSGATA 7

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: Teglverksgata 7 Bygg B Leilighet nr. 100 – 114 unntatt leilighet 107.

Før ferdigattest kan gis må følgende ordnes::
Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.>
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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 13 SEPT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-171 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE – TEGLVERKSGATA 7

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: Bygg B Leilighet nr. 115-125 unntatt leilighet nr. 121.

Før ferdigattest kan gis må følgende ordnes:
Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Ingrid J. Solvaag
Pål Ravnsborg Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 24 SEPT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-173 Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

BRUKSTILLATELSE - GØTEBORGGATA 8

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: Bygg B - leilighet nr. 121 og 126

Før ferdigattest kan gis må følgende ordnes:

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- 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
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Tor Valstad
enhetsleder

Morten Moe
saksbehandler

Kopi til:
Gøteborggata 8 AS, P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: - 1 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-176 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE – TEGLVERKSGATA 7

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: Leilighet 127 i Bygg B.

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 15.10.2007.

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 18 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-178 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GØTEBORGGATA 8

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: Butikklokale i kjeller i Bygg B i Teglverksgata 7

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 01.11.2007.

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: - 6 DES. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-182 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS	Adresse:	Postboks 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE – TEGLVERKSGATA 7 (BYGG B)

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: Leilighet nr. 107 samt felles takterrasse.

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 01.01.2008.

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Futh Ark ANS Sivilarkitekter
P.b. 8805 Youngstorget
0028 OSLO
post@futhark-arkitekter.no

Dato: 04 APR. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-186 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS Sivilarkitekter	Adresse:	P.b. 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

TILLATELSE TIL ENDRING - GØTEBORGGATA 8

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 litra b og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 22.11.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Endringssøknaden omfatter innredning av næringslokale på hjørnet av Gøteborggata og Teglverksgata. Lokalet har et areal på 189 kvm. Det foreslås oppført en ny messaninetasje på 89 kvm.

Da endringene gjelder innvendige arbeider og således ikke berører naboenes interesser gis det fritak for nabovarsling i medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr. 3.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
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 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.

Gjeldende plangrunnlag:
I henhold til reguleringsplan fra 13.06.2001 (S-3848) er eiendommen regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor. Tomteutnyttelsen for boliger, regnet fra og med 2. etasje og opp, skal ikke overstige TU = 260. Total TU skal ikke overstige TU = 350., eksklusive parkering. Første etasje mot gate skal benyttes til publikumsorientert virksomhet, minst 800 kvadratmeter BRA for forretning og kontor. Minst 60 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Minst 15 % av det totale antall leiligheter skal være 4-roms. Det tillates maks. 10 % ett-roms og ytterligere 10 % ett-roms med hems. Høyden tillates i inntil 8 etasjer, hvorav inntil to etasjer over eksisterende tak. I kjeller og første etasje skal det opparbeides minst 120 parkeringsplasser.

Tidligere vedtak:
Rammetillatelse ble gitt den 03.05.2002 og igangsettingstillatelse første gang den 06.09.2002. Det er senere gitt flere tillatelser til endring.

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter innredning av næringslokale på hjørnet av Gøteborggata og Teglverksgata. Lokalet har et areal på 189 kvm. Det foreslås oppført en ny messaninetasje på 89 kvm. I 1. etasje er det vist innredet HC-toalett samt et ekstra wc-rom med 4 stk. toalettbåser. Det er vist 2 stk. interne trapper opp til den nye messaninetasjen.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten vil ikke motsette seg at det aktuelle lokalet blir innredet til næringsvirksomhet da dette er i samsvar med gjeldende regulering. Det presiseres imidlertid at lokalet ikke tillates innredet til bevertningssted Det er for øvrig bekreftet av søker i brev av 28.01.2008 at det ikke er aktuelt å bruke lokalet til bevertning. Det forutsettes videre at arbeidstilsynet ikke har noen innvendinger til bruk av lokalet som arbeidsplass.

Godkjenninger:
Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etasje	A 101	09.11.2007	179/4
Plan 2. messanin	A 102	19.10.2007	179/5

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

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Tine Aagesen
Fung. avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Futh Ark ANS Sivilarkitekter
P.b. 8805 Youngstorget
0028 OSLO
post@futhark-arkitekter.no

Dato: 19 MAI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-189 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS Sivilarkitekter	Adresse:	P.b. 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR NÆRINGSLOKALE I 1. ETASJE - GØTEBORGGATA 8

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 28.04.2008 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.05.2002 med senere endringer.

Igangsettingstillatelsen omfatter innredning av næringslokale i 1. etasje i samsvar med tillatelse til endring datert 04.04.2008.

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
Tiltaket gjelder ombygging og bruksendring samt til- og påbygg til eksisterende bebyggelse.

Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
915056199 Gøteborggata 8 AS	UTF/KUT Tømrer, stål- og metallarbeider tiltaksklasse 2

988312509 Christiania Rørleggerbedrift AS	PRO/KPR/UTF/KUT Sanitæranlegg tiltaksklasse 2 UTF Sprinkleranlegg sprinkleranlegg tiltaksklasse 2
924484039 Sprinkler-Service AS	PRO/KPR/KUT Sprinkleranlegg tiltaksklasse 2
990813329 Phi-Kon AS	PRO/KPR Bærende konstruksjoner tiltaksklasse 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.

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 byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Tine Aagesen
Fung. enhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

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

Kopi til: Tiltakshaver (med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Futh Ark ANS Sivilarkitekter
P.b. 8805 Youngstorget
0028 OSLO
post@futhark-arkitekter.no

Dato: 07 MAI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-199 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS Sivilarkitekter	Adresse:	P.b. 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

GODKJENNING AV ANSVARSRETT - GØTEBORGGATA 8

Vi viser til Deres brev av 28.04.2009 vedlagt søknad om ansvarsrett.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200109341	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
968004271 Klimakjøling AS	PRO/KPR/UTF/KUT Ventilasjon tiltaksklasse 2 (Gjelder forretningslokale på hjørnet av Gøteborggata og Karlstadgata)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Gøteborggata 8 AS, Postboks 6760 St.Olavs plass, 0130 OSLO (med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Futh Ark ANS Sivilarkitekter
P.b. 8805 Youngstorget
0028 OSLO
post@futhark-arkitekter.no

Dato: 06 MAI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-201 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS Sivilarkitekter	Adresse:	P.b. 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GØTEBORGGATA 8

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:
Næringslokale i 1. og 2. etasje på hjørnet av Gøteborggata og Karlstadgata.

Før ferdigattest kan gis må følgende være ordnet:
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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 byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Gøteborggata 8 AS, Postboks 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Futh Ark ANS Sivilarkitekter
P.b. 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 19.04.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-210 Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS Sivilarkitekter	Adresse:	P.b. 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

ENDRET TILLATELSE - GØTEBORGGATA 8

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 og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 24.02.2012.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter et endret ansvarsforhold.

Det er ikke behov for nabovarsling da endringen kun gjelder ansvarsforhold.
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 vedtaksdato for *tillatelse* og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for *rammetillatelse*. 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 foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200109341	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
988312509 Christiania Rørleggerbedrift AS	PRO/KPR/UTF/KUT Sanitæranlegg tiltaksklasse 2 UTF sprinkleranlegg tiltaksklasse 2 *KUT, ttk. 3, varmeanlegg: igangkjøring og innregulering*

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Firmaet har fått lokal godkjenning for et utvidet kontrollområde.

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.04.2012 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang.
Kopi til: Gøteborggata 8 AS, P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Futh Ark ANS Sivilarkitekter
P.b. 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Dato: 20.04.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109341-209 Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 8	Eiendom:	227/566/0/0
Tiltakshaver:	Gøteborggata 8 AS	Adresse:	P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Futh Ark ANS Sivilarkitekter	Adresse:	P.b. 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - GØTEBORGGATA 8

.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.

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

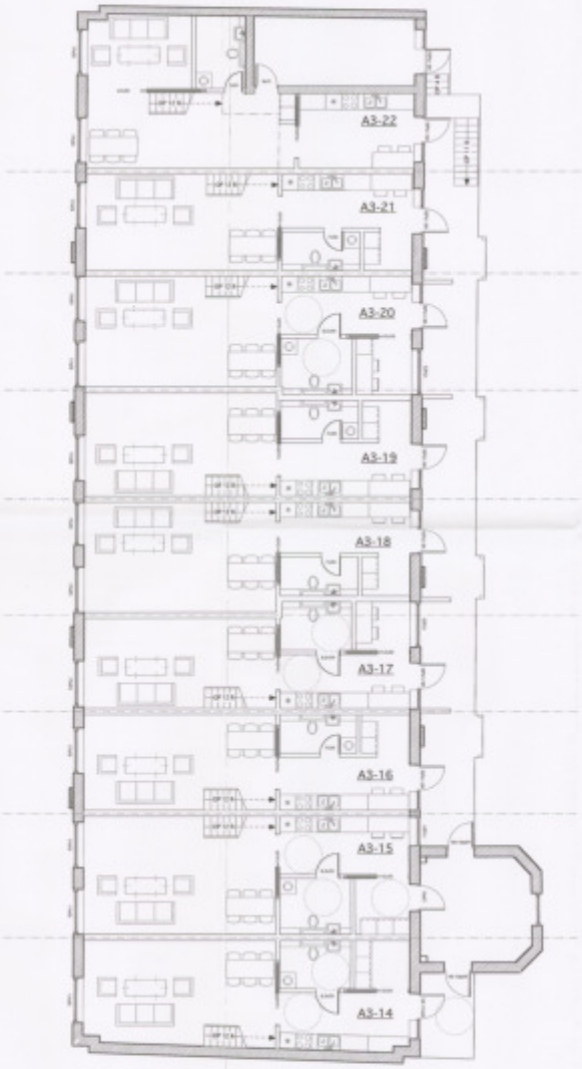
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2012 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til: Gøteborggata 8 AS, P.B. 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO

GODKJENTE TEGNINGER



Tegn.nr. A 103

00-254 Plan

E5

43

Rev. dato	Tekst	Tegnet	Kontr.
22.04.04	Møterommer endret	JE	AG

Tiltakshaver Gøteborggata 8 AS

Prosjekt Teglverksgata 7 — Prosj.nr. 00-254

ARK: PushArk AS

RIVVS: Rambøll Norge AS

RIBR: Brannstrategi Rådgivning AS

RIBYGG: Kjell I Gerdal

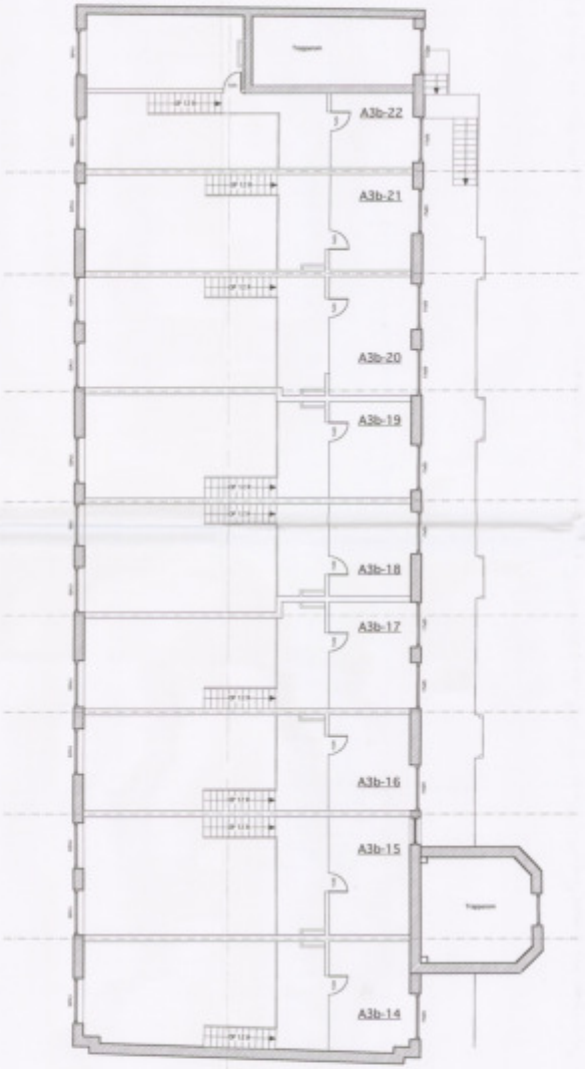
Status: FORELØPIG / ANMELDELSE / PROSJEKTERINGSUNDERLAG / ANBUD / PRODUKSJONSUNDERLAG / SOM BYGGET

Tittel: **Plan 3. etg**

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.
1:100	02-04-04	JE	AG	

Saksnr.	Dato rett. rev.	Tegn.nr.	Rev.
200110934	20-05-04	A 103	

GODKJENTE TEGNINGER - MESANIN



Filnavn/tempel: 00-254 Plan

Tegn.nr: A 103B

Rev:

F6

44

Rev. dato	Tekst	Tegnet	Kontr.
22.04.04	Mezzaninene endret	JE	AG

Tiltakshaver: Gøteborggata 8 AS

Prosjekt: Tegiverksgata 7

Prosj.nr: 00-254

ARK: FuthArk AAS

EL:

BYGG: Kjell I Gerdal

VVS:

RIBR:

Status:
- [x] FORELØPIG
- [ ] ANMELDELSE
- [ ] PROSJEKTERINGSUNDERLAG
- [ ] ANBUD
- [ ] PRODUKSJONSUNDERLAG
- [ ] SOM BYGGET

Tittel: **Plan 3. etg mezzanin**

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.
1:100	02-04-04	JE	AG	

Saksnr: 2001109341 — Dato dato rev.: 20-05-04 — Tegn.nr: **A 103B** — Rev.

FERDIGATTEST DEKKE FOR INNKJØRING

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Marco Schön Sivilarkitekt Mnal
Teglverksgata 9A
0553 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.04.2024
MARCO SCHÖN	202451706 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	TEGLVERKSGATA 9A	Eiendom:	227/564
Tiltakshaver:	Rodeløkka Parkeringssameie	Søker:	Marco Schön Sivilarkitekt Mnal
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Teglverksgata 9 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av eksisterende dekke for innkjøring til parkeringskjeller, mottatt 08.04.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202451706			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A1-0-01	06.02.2024	1/13
Plantegning	A101	27.05.2004	1/14
Snittegning	A201	27.05.2004	1/15
Fasade mot Teglverksgata			1/16

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Rodeløkka Parkeringssameie, Teglverksgata 9A, 0104 OSLO

FERDIGATTEST
TAKNEDLØP

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS
Brynsveien 3A
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.04.2021
	202101118 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse: TEGLVERKSGATA 9A
Tiltakshaver: BAANDFABRIKKEN BRL
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 227/564/0/0
Søker: MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Teglverksgata 9 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for hulltaking for taknedløp mottatt 20.04.2021.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101118			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01-210	11.01.2021	1/10
Plan U	A3-100		1/11
Snitt	A3-250	11.01.2021	1/12

Klagefristen er tre uker

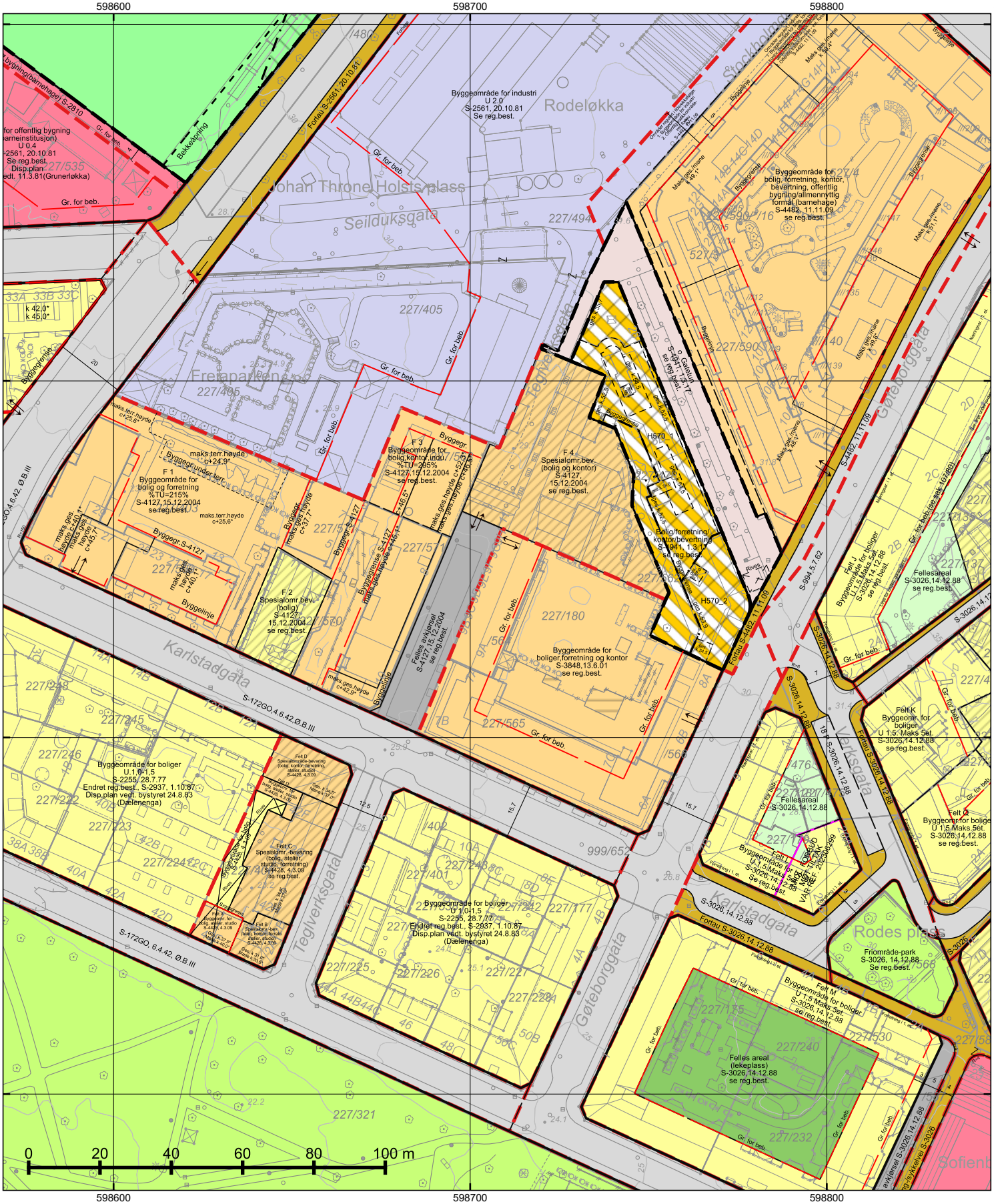
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BAANDFABRIKKEN BRL, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

REGULERINGSKART



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140483/ 86508761
Adresse: TEGLVERKSGATA 9A
Gnr/Bnr: 227/564

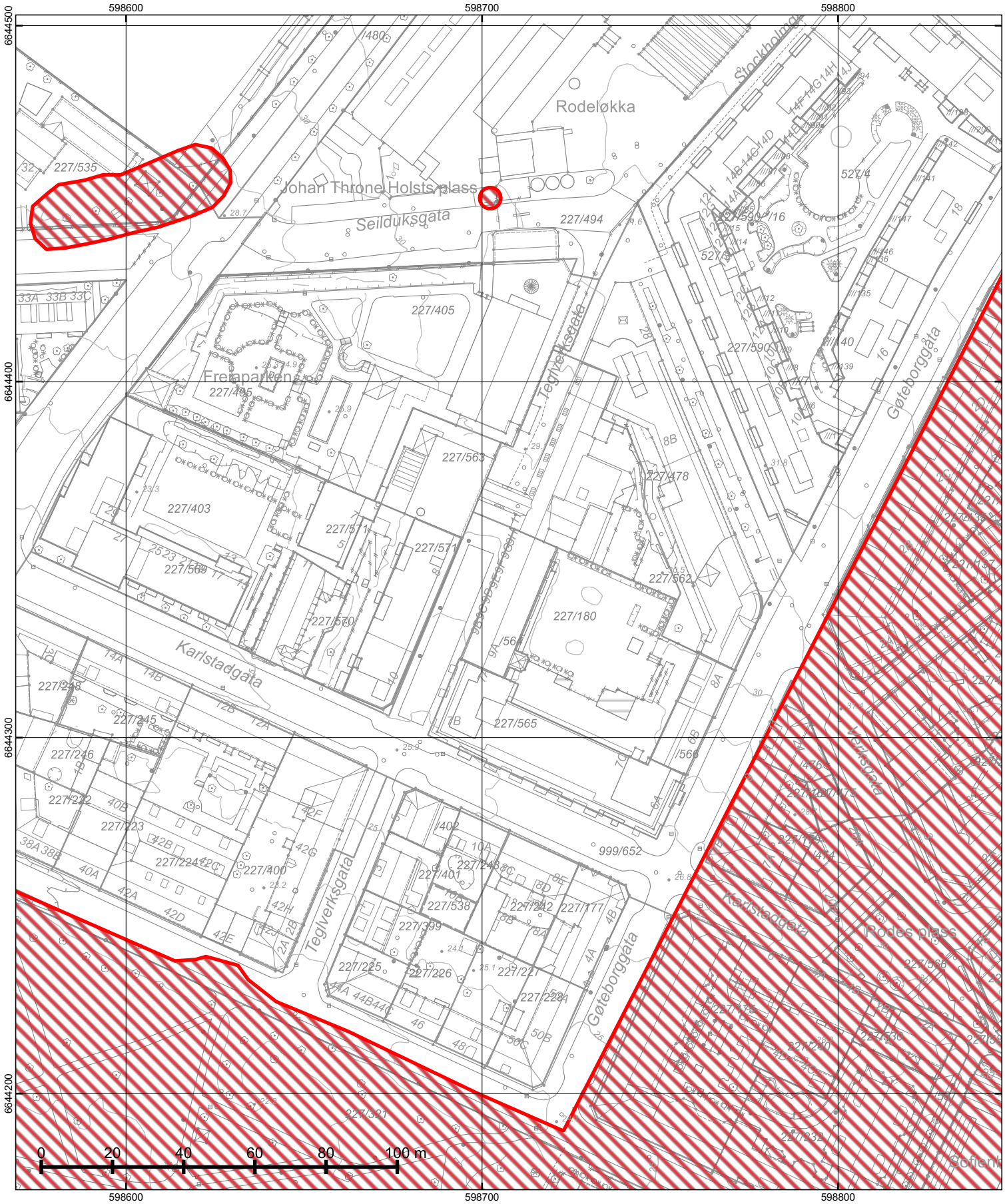
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

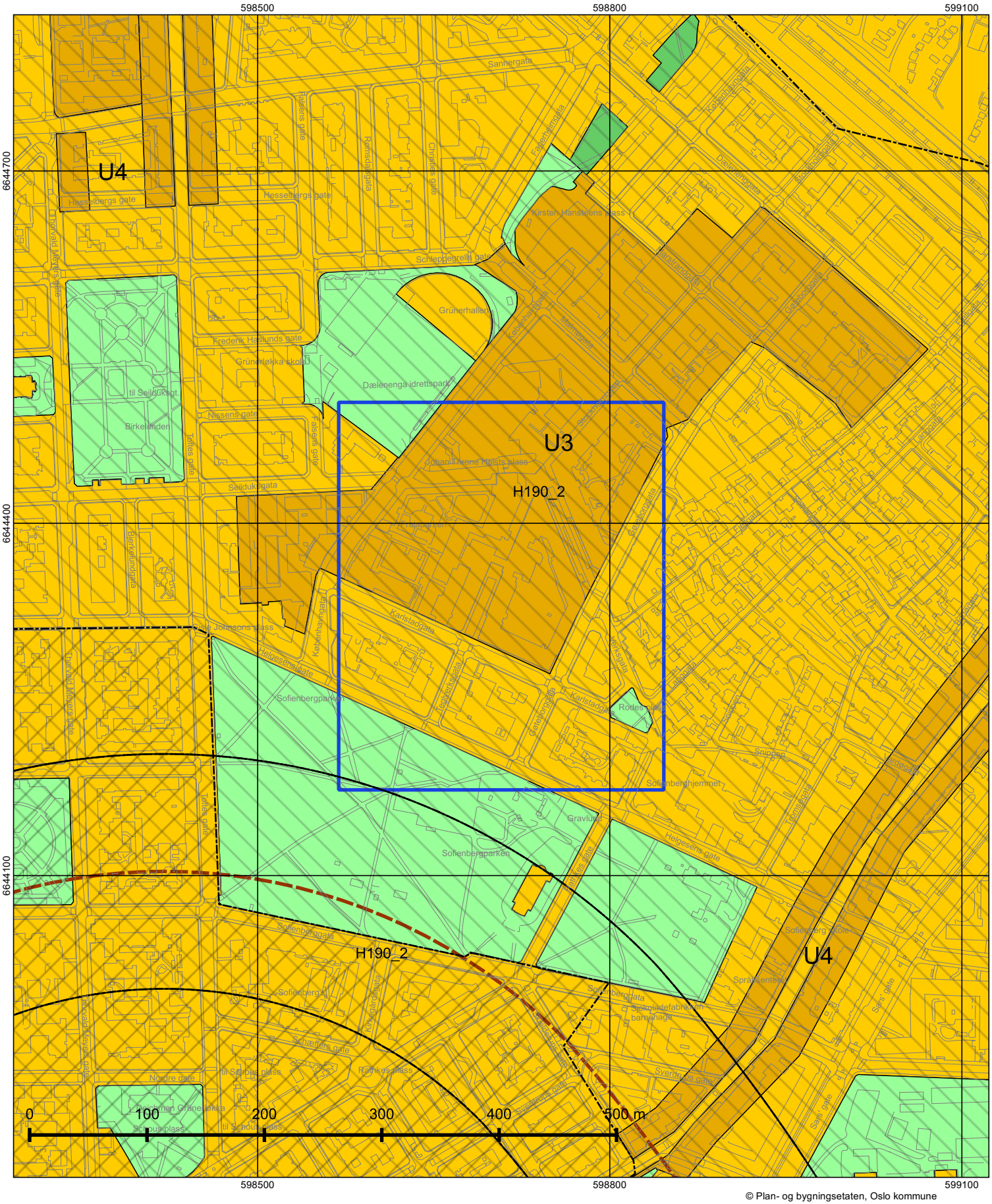
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140483/ 86508761
Adresse: TEGLVERKSGATA 9A
Gnr/Bnr: 227/564

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140483/86508761
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-3848

Oslo

S-3848

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gøteborggata 8/ Tegelverksgata 7. Reguleres fra byggeområde for industri til byggeområde for boliger,forretning og kontor.

Vedtaksdato: 13.06.2001

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199902378

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 237899

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GØTEBORGGATA 8 / TEGLVERKSGATA 7

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet IIP99039, datert 06.12.1999.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger, forretning og kontor med tilhørende anlegg

§ 3. Byggeområde for boliger, forretning og kontor med tilhørende anlegg

Generelt

Byggeområdet er vist med byggegrense mot gate i liv med eksisterende bygg.
Grense for bebyggelse mot gårdsrom er enten er 12.5 meter ved nybygg, eller lik eksisterende bygningsbredde ved utbedring/ombygning av eksisterende bygninger.

Tomteutnyttelse for boliger regnet fra og med 2. etasje og opp, skal ikke overstige TU=260.
Total TU må ikke overstige TU = 350, eksklusive parkering. Balkongarealet inngår ikke i tomteutnyttelse (TU).

I første etasje kan det etableres inntil 1200 m2 BRA boliger.
Første etasje mot gate skal benyttes til publikumsorientert virksomhet, minst 800 m2 BRA areal for forretning og kontor. Gatesiden skal ikke brukes til lager.

Minst 60% av leilighetene mot Teglverksgata og Gøteborggata skal være gjennomgående eller i to plan.

Minst 60% av leilighetene skal være 3-roms eller større. Minst 15% av det totale antall leiligheter skal være 4-romsleiligheter. Det tillates maksimalt 10% ettromsleiligheter og ytterligere 10% ettromsleiligheter med hems.

Bygning mot Karlstadgata, (Baand & Lidsefabrikken)

A. ombygging

Baand- og Lidsefabriken kan bygges om til inntil 8 etasjer, hvorav inntil to etasjer over eksisterende tak. Kvartalskomplekset skal brukes til boliger fra og med 2. etasje. Kotehøyde gesims på nytt eller ombygd bygningskompleks skal ikke overstige eksisterende takgesims, cote 46.00.

Påbygg mot hjørner på eksisterende bygg (Baand- og Lidsefabrikken) mot Karlstadgata skal ikke kaste skygge ned på uteareal på gårdsrom i somerhalvåret 23.03 - 23.09.
Dette skal dokumenteres med soldiagrammer. Påbygg skal være tilbaketrukket i forhold til eksisterende gesims og ha maksimum mønehøyde kote 52,40 eller 6,5 meter over eksisterende tak ved minimum 25 graders vinkel. Hvis det bygges flatere tak, skal maks. høyde være kote 49,40 eller 3,5 meter over eksisterende tak.

Byggebredde skal maksimum være som eksisterende bygningsbredde=ca 18,5 meter, hvis bygning (Baand- & Lidsefabrikken) mot Karlstadgata, beholdes og ombygges.
Ved ombygging kan det da tillates korridorleiligheter. De nordvendte leilighetene i 2.-,3.- og 4.etasje skal ikke være større enn 2-roms leiligheter.

B. riving

Dersom Baand & Lidsefabrikken rives, og det bygges nybygg boliger, skal minst 60 % av leilighetene være gjennomgående. Byggeområdet er vist med byggegrense mot gate i liv med eksisterende bygg. Grense for bebyggelse mot gårdsrom er 12.5 meter ved nybygg

Bygninger mot Gøteborggata og Teglverksgata

Eksisterende bygninger mot Gøteborggata og Teglverksgata har bevaringskvaliteter. Disse bygningene kan ombygges innvendig og fornyes til boliger. Toetasjes gård mot Gøteborggata kan påbygges til fire etasjer + loftsetasje, og med gesimshøyde minimum 0,4 meter og inntil 1,3 meter under gesims på eksisterende 4 etasjes nabobygning og med samme takvinkel.

Endring av fasadeutforming mot gate og innvendig uteareal skal søke å opprettholde det samme preg og med samme dimensjoner på vinduer, smyg, omramminger og detaljer. Vinduer mot Teglverksgata skal bevares i størst mulig grad eller erstattes med vinduer med samme preg, dimensjoner og utforming. Fasadeutforminger og endring av tak på disse bygningene forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Eksisterende bygning mot Teglverksgate kan påbygges med hemseoppbygg med møne-høyde tilsvarende eksisterende trappetårn eller kotehøyde maks. cote 51.00.

§ 4. Estetisk utforming
Ombygging og nybygg skal utformes med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet.

Ved ombygging av kvartalskomplekset skal nye elementer som påbygg, eventuelle takløft og balkonger på bygningene mot Gøteborggata og Teglverksgata gis en estetisk utforming som bidrar til at historiske elementer framheves.

Ved ombygging av Baand- og Lidsefabrikkens bygning mot Karlstadgata skal hovedoppdeling av fasaden bidra til å bryte ned dagens tunge, massive og dominerende volumvirkning. Eksisterende takhøyde kote 46.00 skal markeres som gesims, gesimsbånd eller tilbakerykking.

Fasader skal ha en horisontal hovedoppdeling i skillet mellom 1.- og 2. etasje for å fremheve kvartalets hovedoppdeling mellom næring/parkering i 1.etasje og boliger fra 2. etasje og opp.

Påbygg kan etableres på hjørnene av taket på Baand- og Lidsefabrikken mot Karlstadgata, og med utforming i et formspråk som henger sammen med bygningskomplekset for øvrig. Påbygget skal også utformes i forhold til volumoppbygging og arkitektur i tilstøtende kvartalskomplekser.

Rekkverk på gesimshøyde kote 46.00 mot gate og gårdsrom skal ha en transparent karakter.

§ 5. Uteareal, lek og opphold
Sum uteareal i gårdsrom, takterrasse og balkonger skal være minst 25% av totalt boligareal (BRA).

Felles uteareal skal etableres på dekke over parkering i første etasje i bakgård, på ca cote 30.70. Takterrasse skal etableres på bygning mot Karlstadgata, og skal være minst 350 m2.
Alle leiligheter skal ha samme atkomstrettigheter til felles uteareal og takterrasse.

Privat uteareal etableres for minst 60% av leilighetene på balkonger og private terrasser. Balkonger og karnapper på Baand & Lidsefabrikkens bygning eller nybygg mot Karlstad gate, kan stikke ut i geometrisk gjennomsnitt 1,3 meter og inntil 1,8 meter utenfor veggliv fra 2. etasje og opp.

Balkonger på eksisterende bygninger mot Gøteborggata og Teglverksgata tillates ikke mot gateside, men mot gårdsromsside og skal ha maks. dybde 1,4 meter.

Utearealene skal ha gode solforhold slik at minst 1/3 av arealet har sol 1.mai kl. 15.00.
Uteareal skal tilrettelegges med atkomst for bevegelseshemmede og rullestolsbrukere.

Lekeareal skal opparbeides etter retningslinjer gitt av Helsevernetaten, med blant annet sitteplasser for voksne. En del av lekearealet skal ha fast dekke for paradis- og tauhopping etc. Det skal også settes opp huske- og klatrestativ.

Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for uteareal med beskrivelse av terreng, jordsmonn, beplantning, trær, vekstskikt, voksemedium og rotmedium, markdekke og utstyr. Minst 30% av uteareal på tak og på dekke over parkering i 1. etasje skal ha vegetasjon. Vekstlag over første etasje skal være dimensjonert for trær. Overflatevann skal i størst mulig grad ha jordsmonnet som resipient.

Ferdigstillelsesattest gis ikke før uteareal er opparbeidet og ferdigstilt.

§ 6. Atkomst og parkering
Kjøreatkomst til boliger og næring skal være fra Gøteborggata og Teglverksgata.
I kjeller og 1. etasje i planområdet skal det opparbeides minimum 120 parkeringsplasser.
Minst 5% av biloppstillingsplassene skal være tilpasset rullestolsbrukere.
Det skal være minimum 100 plasser for boligene og ca 20 plasser for forretning og kontor. Det skal være avsatt plass til varelevering i kjeller og 1.etasje.

§ 7. Støyisolering/luftinntak
Ved nybygg skal bebyggelsen sikres mot trafikkstøy og vibrasjoner i henhold til laveste av de parvise grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79: "Retningslinjer for vegtrafikkstøyplanlegging og

behandling etter bygningsloven" eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensing.

Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: "Normer for inneluftkvalitet" eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer skal legges til grunn for fasadeisolering og ventilasjonskapasitet/luftkapasitet.

Luftinntak i bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT - rapport 92:16: "Virkninger av luftforurensinger på helse og miljø - anbefalte grenseverdier", eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer vedrørende luftforurensing.

OMRÅDEANALYSE

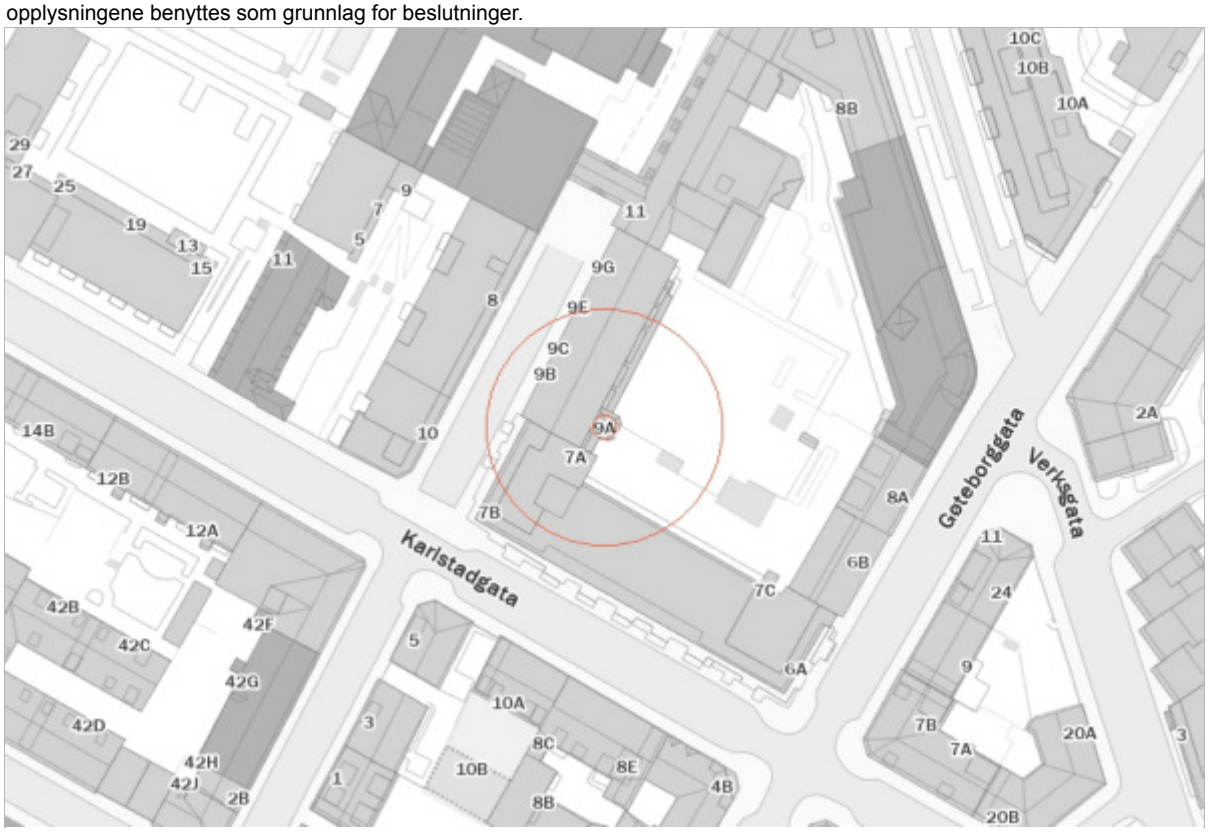
DOK-analyse for eiendom 301-227/564

Dato for analyse	31.03.2025 kl.09:43	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	11	Ikke berørte datasett	68

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	31.03.2025	31.03.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	29.03.2025	31.03.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	31.03.2025	31.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	31.03.2025	24.03.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	29.03.2025	31.03.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2025	17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet	0.1 km	Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	2.4 km	Statnett	07.03.2025	10.03.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	0.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	31.03.2025	24.03.2025
Forurensning: Forurenset grunn	0.0 km	Miljødirektoratet		17.03.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	1.0 km	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	19.5 km	Avinor	01.11.2024	17.02.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	1.5 km	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	57.6 km	Forsvarsbygg	08.12.2023	06.12.2021
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	38.4 km	Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	0.1 km	Miljødirektoratet		24.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	0.7 km	Miljødirektoratet		24.03.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	0.4 km	Kartverket	28.03.2025	24.03.2025
Geologi: Bergrettigheter	23.3 km	Direktoratet for mineralforvaltning	31.03.2025	24.03.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	0.1 km	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Grus og pukk	7.8 km	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	0.8 km	Norges geologiske undersøkelse		24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	0.1 km	Riksantikvaren	20.03.2025	24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	0.1 km	Riksantikvaren	27.03.2025	24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	0.1 km	Riksantikvaren	27.03.2025	24.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.0 km	Riksantikvaren	17.03.2025	24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	0.1 km	Riksantikvaren	15.03.2025	17.03.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	1.8 km	Fiskeridirektoratet	31.03.2025	24.03.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder	8.4 km	Fiskeridirektoratet	28.03.2025	03.03.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev	87.0 km	Havforskningsinstituttet	26.03.2025	24.03.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	6.2 km	Fiskeridirektoratet	28.02.2025	03.03.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	0.8 km	Norsk institutt for bioøkonomi		05.03.2025
Landbruk: Jordkvalitet	4.0 km	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	150.6 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	161.0 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	157.1 km	Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	118.3 km	Landbruksdirektoratet		07.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	77.1 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	316.0 km	Landbruksdirektoratet		24.03.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage	184.8 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	304.7 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	93.9 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde	77.1 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	583.7 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	125.6 km	Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	229.1 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	229.1 km	Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	95.9 km	Landbruksdirektoratet		11.02.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	305.5 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	402.7 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei	140.5 km	Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	0.0 km	Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	4.4 km	Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.1 km	Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturvernområder	2.7 km	Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	6.5 km	Miljødirektoratet		26.03.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	16.8 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	06.03.2025
Natur: Villreinområder	75.3 km	Miljødirektoratet		25.03.2024
Plan: Markagrensen	3.3 km	Klima- og miljødepartementet	07.03.2025	08.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	1.8 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	01.05.2024
Samferdsel: Ankringsområder	4.6 km	Kystverket	23.03.2025	28.03.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled	3.0 km	Kystverket	04.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	2.9 km	Kystverket	05.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	0.8 km	Bane NOR SF	06.03.2025	07.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	0.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	31.03.2025	26.03.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	8.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.03.2025	24.03.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	37.7 km	Forsvarsbygg	04.04.2024	08.04.2024
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	2.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	1.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	31.03.2025	24.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	69.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.03.2025	30.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	0.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.03.2025	24.03.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	2.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	0.7 km	Kartverket	26.03.2025	07.03.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	31.03.2025
Antall treff	5	Nedlastet	31.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.03.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

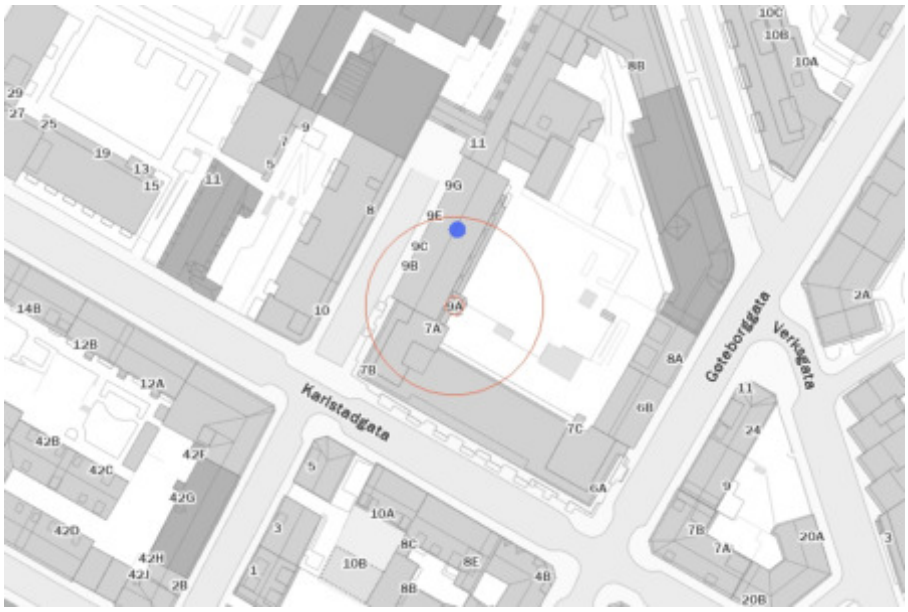
ID	ADRESSE
285129802	Teglverksgata 9A
285129802	Teglverksgata 9B
285129802	Teglverksgata 9C
285129802	Teglverksgata 9D

Punkter

285112877	Teglverksgata 7A

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	29.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	31.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

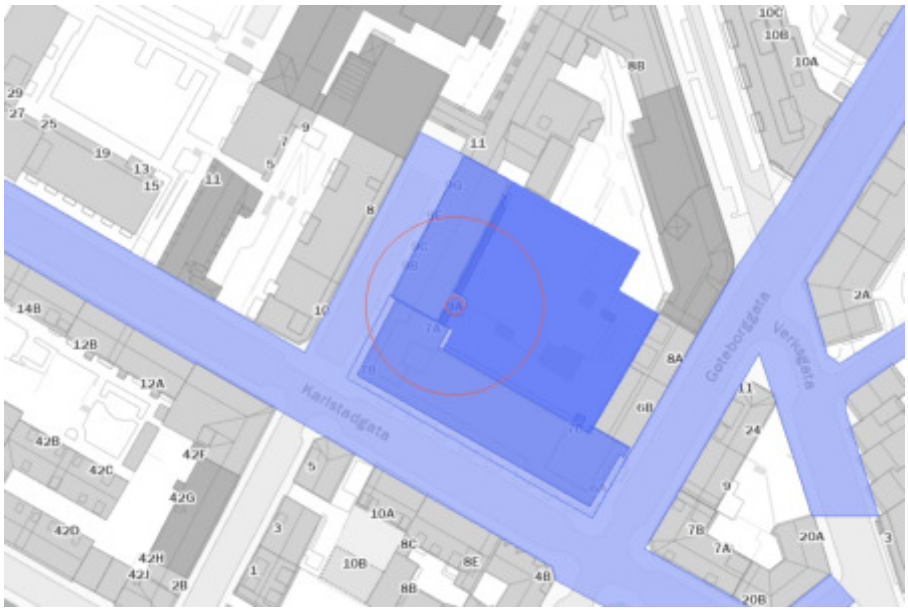
...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	81791538

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	31.03.2025
Antall treff	10	Nedlastet	31.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	0301	999	652	0	0
Seksjon	0301	227	564	0	2

Flater

Seksjon	0301	227	565	0	3
Grunneiendom	0301	227	564	0	0
Grunneiendom	0301	227	565	0	0
Seksjon	0301	227	564	0	1
Seksjon	0301	227	180	0	2
Grunneiendom	0301	227	180	0	0
Seksjon	0301	227	180	0	1
Seksjon	0301	227	180	0	3

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

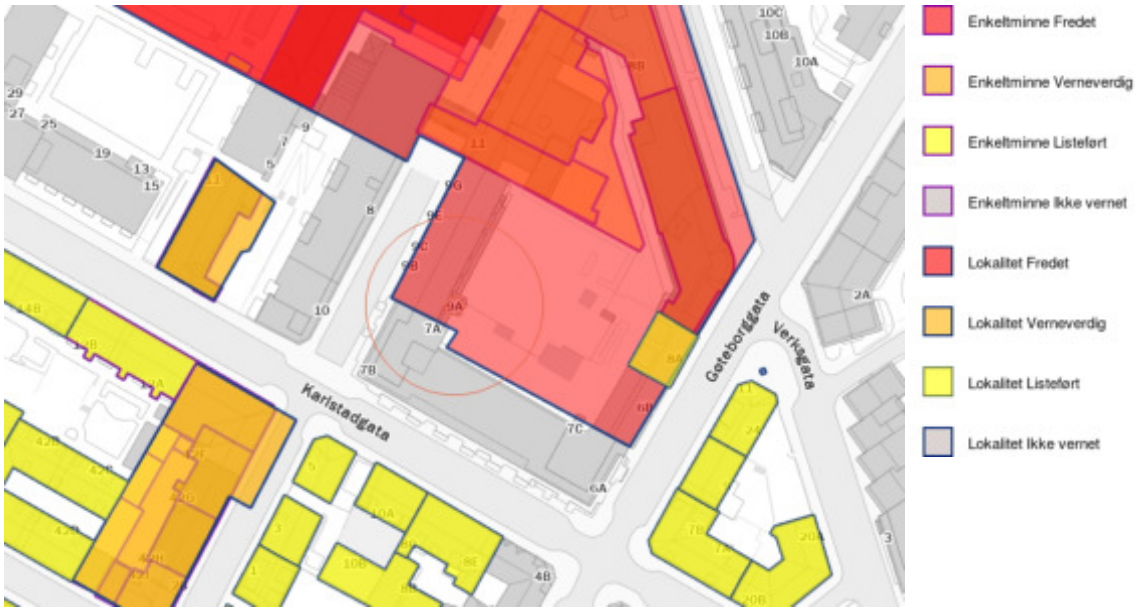
...

Flater

NAVN
Usikker aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	31.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). \\n\\nOverordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.\\n\\nEksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/ gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).\\n\\nEn sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

...

Flater

TYPE	VERNTYPE	NAVN	DATERING	VERNELOV	VERNEDATO

Flater

Lokalitet	Et kulturminne som er fredet gjennom enkeltvedtak etter kulturminneloven eller gjennom svalbardmiljøloven. Vedtaksfredninger kan omfatte bygninger, anlegg, hager og fartøy. Større løst inventar kan fredes sammen med byggverk eller anlegg. Etter Svalbardmiljøloven kan kulturminner som er fra 1946 eller senere vedtaksfredes.	Freia Chocolade Fabrik	-	Lov om kulturminner [kulturminneloven], LOV-1978-06-09-50	08/19/2015

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealessurser i målestokk 1:50 000 tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyser. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Flater

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	29.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	31.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.03.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

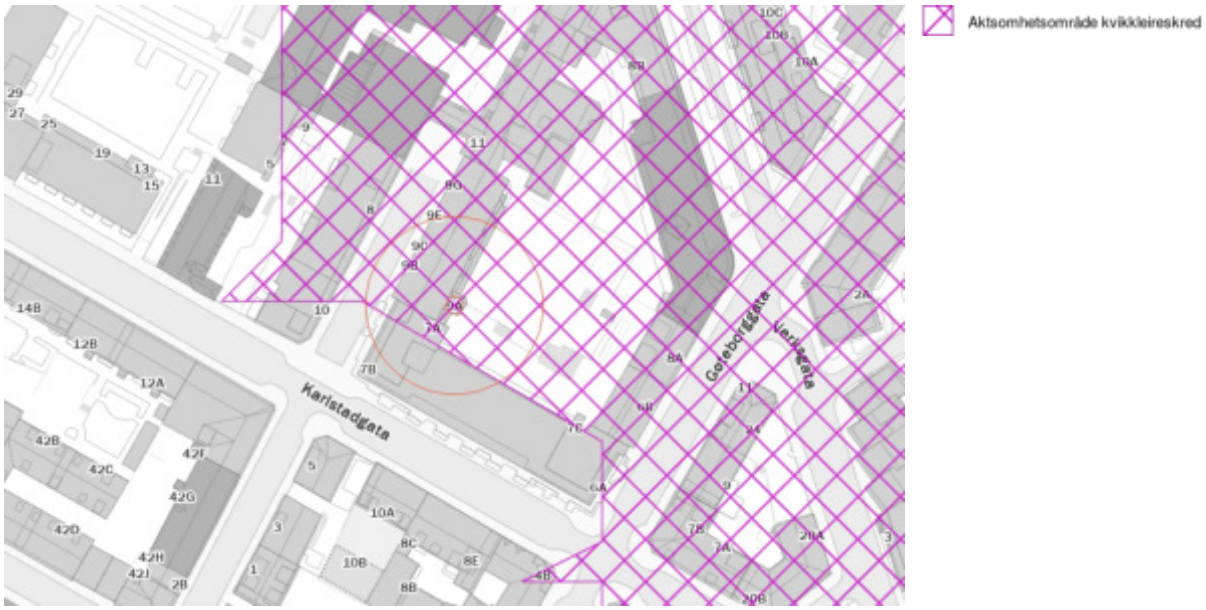
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med by

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	02/01/2025	NVE

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:
Teglverksgata 9A
Andelsnr. 15 Orgnr. 988237108 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0192

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 10 93 89

E-post: trond.nordahl.amundsen@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