PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

MANDALLS GATE 10
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

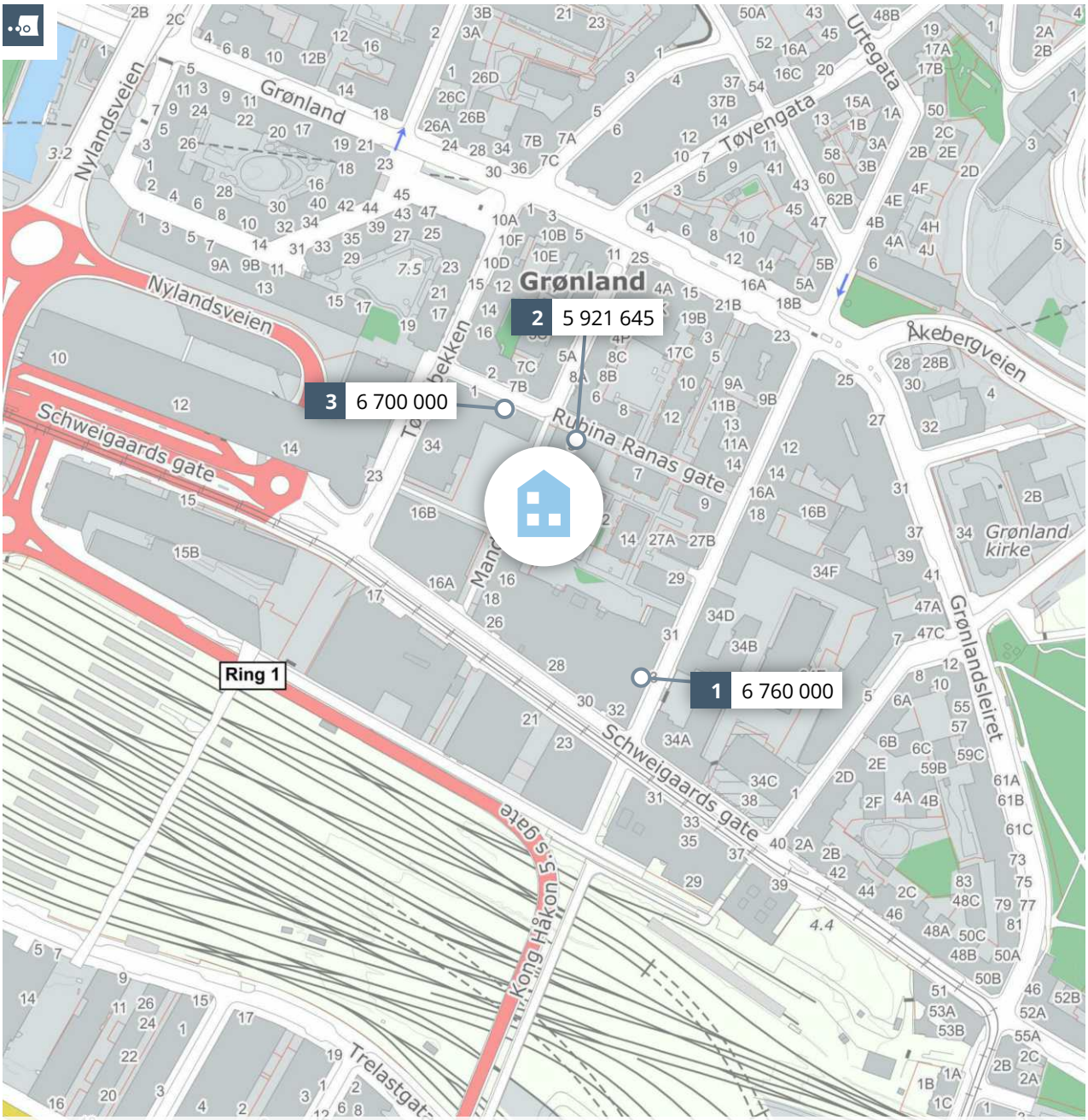
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MANDALLS GATE 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 13.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mandalls gate 10, 0190 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 230 BNR 442 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grønland rode 9

Verdivurdert til

6 000 000

147 705	6 147 705	111 776
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	5 245
Formue	23 653
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Platous gate 33 57 m²	2008	6. etg	2 sov	09.02.2026	6 190 000	**6 760 000**	0	6 760 000	**118 596**
2	Rubina Ranas gate 5 54 m²	2006	4. etg	2 sov	15.12.2025	5 400 000	**5 400 000**	521 645	5 921 645	**109 660**
3	Rubina Ranas gate 3 60 m²	2006	6. etg	2 sov	28.08.2025	6 500 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**111 667**

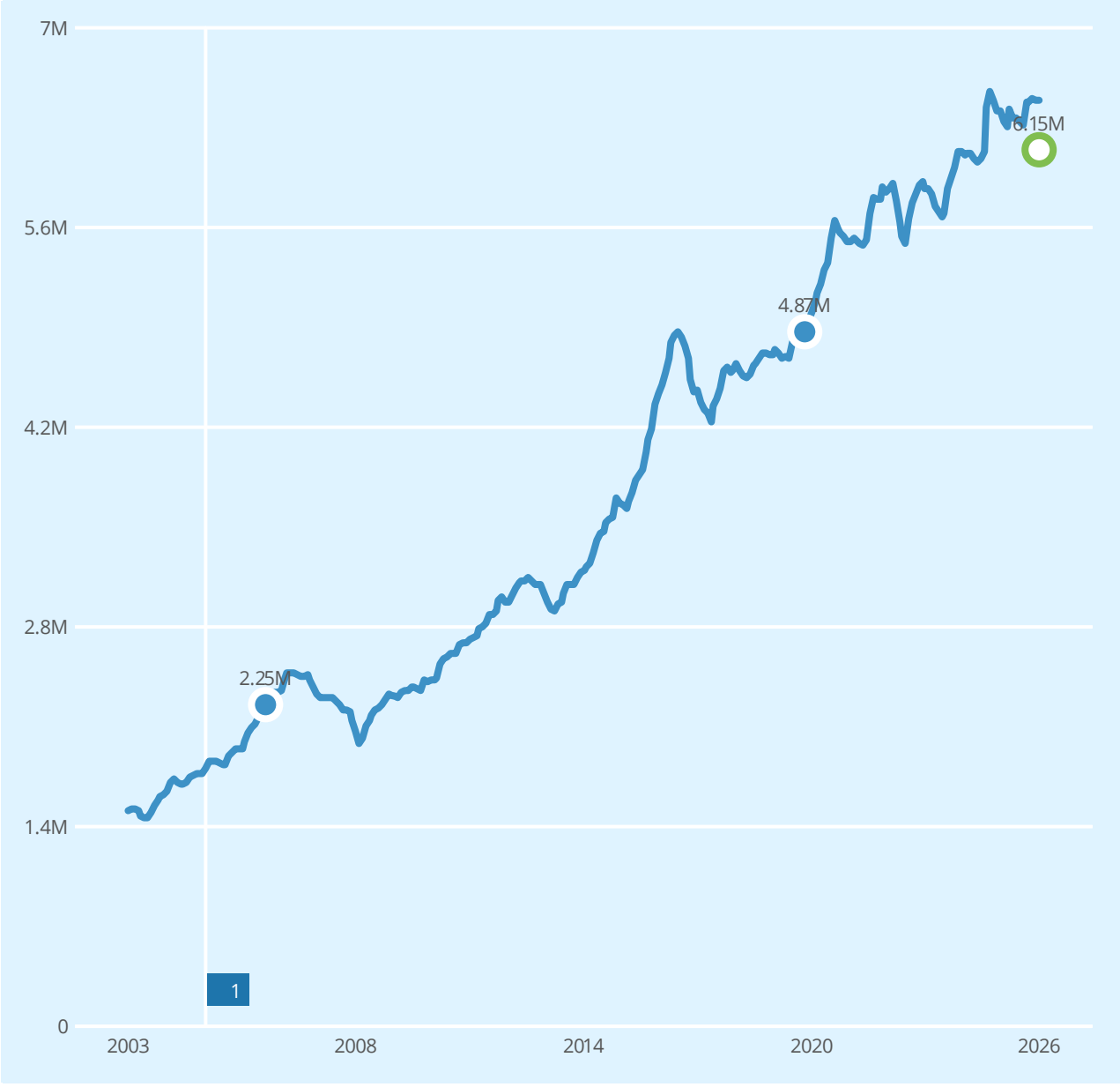
Påkostet 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong. Attraktiv beliggenhet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.05.2020	20.05.2020	10.08.2020	4 300 000	4 865 000	0	4 865 000	
27.09.2007		27.09.2007	-	1 125 000	-	1 125 000	2
14.07.2006		14.07.2006	-	2 250 000	-	2 250 000	

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

Leiligheter til salgs i Grønland rode 9 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 593 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Leiligheter solgt i Grønland rode 9 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

5.1M
5 014 000 Salgspris i snitt
4 929 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

112 337 Grønland rode 9 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
111 776 Mandalls gate 10 Totalpris 6 147 705

107 205 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet

Mandalls gate 10 , 0190 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 442, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2713 **Eiendomsverdi ref nr:** LV5002

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

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Overbygget vestvendt balkong på 6 m².

Boligen ligger i 3. etasje med heisadkomst mellom etasjene.

Leiligheten består av entrè, bad/wc, stue/kjøkken og 2 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 9 m².

Eier opplyser om El-tilsyn uten avvik i 2026.

Det er i tillegg opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Nytt 1-stav laminatgulv i 2024.
- Overflateoppussing av bad i 2021.
- Nytt sanitærutstyr og innredning i 2021.
- Ny kjøkkeninnredning i 2019.

Eier opplyser om følgende oppgraderinger i regi av Sameiet:

Komplett nye tak med isolasjon etter TEK17-byggtenisk forskrift, både for hovedtak, takterrasser, karnapptak og ellers takflater som skal ha isolasjon. Vannhåndtering fra hovedtakene er forbedret, med flere nødsluk, bedre fuktsikring.

Ny membran på balkongdekket. Bedre fuktsikring fra balkongdekket med oppbrett på fasade. Utskifting av stedvis råteskade på fasader med trepanel. Alle fasader er overflatebehandlet (malt), både pussfasader og trepanel. Alle vinduer er overflatebehandle.

Oppvarming og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg. Det er radiator i stue/kjøkken og på soverommene. Varmekabler på badet.

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

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

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

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

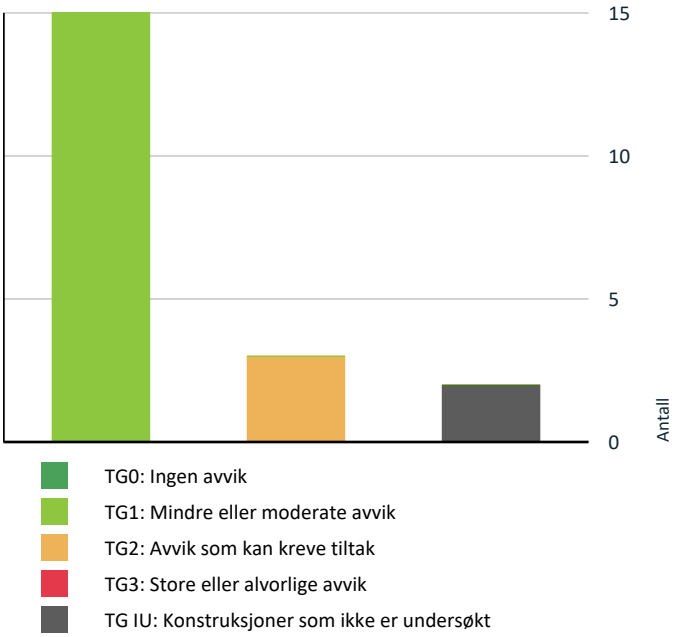
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Moderne boligblokk fra 2006 over 8 etasjer og garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av malt puss og fasadeplater samt utfyllende vegger av isolert bindingsverk utvendig kledd med panel på terrasser og balkonger. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 40 dB.
Balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong på 6 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med stikkontakter samt elektrisk markise med fjernbetjening og vindsensor. Eier opplyser om nyere membran med oppbrett på fasade i regi av Sameiet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av 1-stav laminat fra 2024.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Garderobeskap med innredning og innvendig belysning på hovedsoverommet fra 2024 og garderobeskap med innredning på soverom 2 fra 2020.

TG 1 Innvendig solavskjerming

Beskrivelse

Måltilpassede doble plissègardiner fra 2020 på hovedsoverommet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opprinnelig en prefabrikkert baderomskabin fra byggeåret.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger ble overflateoppusset med mikrosement utenpå de opprinnelige flisene i 2021.
Nedforet malt himling med innfelte downlights fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe ujevne overflater og eldre downlights.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet ble overflateoppusset med mikrosement oppå de opprinnelige flisene i 2021. Det er oppvarming med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe ujevne overflater

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er den opprinnelige membranen som utgjør fuktsikringen selv om det er lagt nye overflater og det er ukjent eller mangelfull utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Eier opplyser om nye dusjvegger, servantseksjon, speilskap og veggskap i 2021.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og kompaktlaminat benkeplater. Planlimt Blanco kompositt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri med spylefunksjon. LED-benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er påvist et hakk i Induksjonstoppen men eier opplyser at det kun er kosmetisk og at den fungerer som den skal.
Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralt ventilasjonsanlegg i bygningen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er radiator i stue/kjøkken og på soverommene.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med 3 jordfeilautomater og 3 automatsikringer. Til sammen 6 fordelingskurser.
Hovedsikringer er merket med 63 A.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.
Det er opplyst om El-tilsyn uten avvik i 2026.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

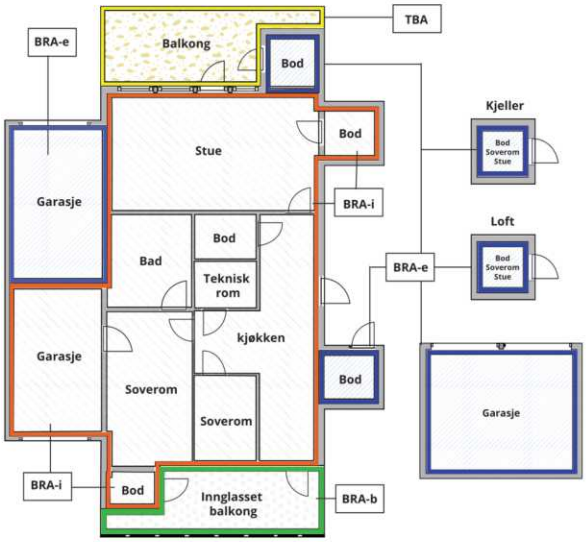
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	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	6
Kjeller		9		9	
SUM	**55**	**9**			**6**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 9 m².
Boder som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Stine Tveitan	Kunde
	Tord Berg Næss	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	442		15	522 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Mandalls gate 10, 0190 OSLO

Hjemmelshaver

Tveitan Stine, Næss Tord Berg

Kommentar

Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet ved Teaterplassen på Grønland.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 522 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.05.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	07.05.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	
3	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LV5002

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260103
Addresse	Mandalls gate 10		
Postnr.	0190	Sted	OSLO
Selgers navn	Stine Tveitan		
Selgers navn	Tord Berg Næss		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

30.05.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

82037126

Våtrom

Initialer selger:
S T
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert toalett, dusjdører, opplegg til vaskemaskin, montert baderomsinnredning, blandebatteri i dusj og brannslange opplegg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt mikrosement, montert baderomsinnredning, motert blandebatteri til vask.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Holter VVS. Vi har etterspurt beskrivelse, Holter VVS gav tilbakemelding om at det var dekkende med faktura som dokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er av og til litt tregt sluk etter at vi har kjørt tørkeprogram på vaskemaskin. Dette har vi løst med avløpsrens ved behov. Utover dette er det ingen problemer med avløp. Sameiet har også utført rens av det sentrale rørsystemet.

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

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

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

Rengjøring av kjøkkenstikk og stikkledninger januar 2024 i regi av Sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet utførte vedlikeholdet så husker ikke firma, men det kan etterspørres fra Sameiet ved ønske.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Sameiet har utført: Komplett nye tak med isolasjon etter TEK17-byggtenisk forskrift, både for hovedtak, takterrasser,karnapptak og ellers takflater som skal ha isolasjon.Vannhåndtering fra hovedtakene er forbedret, med flere nødsluk, bedre fuktsikring

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameie. Obos var byggherre mens Thorendal AS var utførende entreprenør.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny membran på balkongdekket. Bedre fuktsikring fra balkongdekket med oppbrett på fasade. Utskifting av stedvis råteskade på fasader med trepanel. Alle fasader er overflatebehandlet (malt), både pussfasader og trepanel. Alle vinduer er overflatebehandle.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet. Obos som byggherre og Thorendal AS som utførende entreprenør

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var noen vannskader i noen boder i kjelleren februar 2024. Boden til boligen som selges hadde ingen skader og var ikke påvirket av hendelsen da denne ligger høyere i bodrommet.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kontrollen ble gjennomført av Elvia som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Vedkontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

det var ikke funnet avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg september 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet var ansvarlig for vedlikeholdet så det husker vi ikke men kan etterspørres fra Sameiet ved ønske.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Garasje sameiet har utført arbeid der i 2024/2025.Spesifikasjoner på utført arbeid kan etterspørres. Boligen som selges har ingen tilhørende parkering.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Garasje sameiet har utført arbeid der i 2024/2025.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.05.2026

Signert av *Stine Tveitan*

Signert av *Tord Berg Næss*

Initialer selger:
S T
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Deres ref.: 306260103 . Vår ref.: 7073-1-15 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Mandalls Gate 10 Sameie
Organisasjonsnr:	990342334
Seksjonseier:	Tveitan, Stine
Medeier:	Næss, Tord Berg
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Mandalls Gate 10, 0190 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	230
Bnr.	442

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82037126.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Kat. felleskostander og seksjonerte lokaler øker 65% fra 01.01.2026 - Grunnet økte lånekostnader for rehabeliteringsprosjektet. Hver og en beboer har fått personlig varsle på e-post
2025 - Låneopptak på kr. 8 000 000 for rehabliteringen av sameiets fasader, balkonger og tak. Administrasjonsordning (IN-ordning); Nedbetaling kan skje to ganger pr år, 30.04 og 30.10
Garasjeplasser ligger i eget sameie som ikke forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. NØKLER OG ADGANGSBRIKKER Brikker til inngangsdører kan bestilles av eiere direkte (nytt system fra sommer 2017) Oslo Låsservice (tidl. Nordic Security AS) via skjema på deres hjemmeside. post@oslolasservice.no Telefon: 805 42 222 Brikker kan hentes hos Nordic Security AS på Fyrstikktorget - åpent fra 7.00 til 15.00 adr: Karoline Kristiansensvei 8K, 0661 Oslo Nøkler i system 2TV 3921 bestilles hos OEF ved Kine S. Arnestad - e.post til kine.arnestad@obos.no (kode 7073) - system@certego.no Bestiller faktureres direkte med fast gebyr for nøkkelbestillinger. Nøklene koster ca. kr 300,- + mva. Nøklene kan hentes hos Certego (tlf. 905 55 300), Strømsveien 266 - bestiller varsles når nøkler er klare på SMS eller e-post. Postkasseskilt kan bestilles pr e-post: stempel@online.no. Stempelleverandøren AS, Nedre Slottsgate 4, tlf. 22 41 60 52. OEF har ingen avtale om bestilling av skilt. Akonto- reguleres etter tilbakemelding fra styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208411055
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	7 205 313,51
Innfrielsesdato:	30.01.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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: 5 244,99,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	750,00	
Lån nr: 9820841105; Adm. lån 1 - Akonto renter	818,60	
Lån nr: 9820841105; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	142,86	
Felleskostnader	3 125,53	
Kabel-tv/internett	408,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	715,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 118,-
Annen formue:	23 653,-
Gjeld:	148 287,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208411055
Restsaldo:	147 704,91
Kapitalkostnader:	1 686,33
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 147 704,91,-, 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 Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans-Olav Toft, e-post: mandallsgt10@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7073
MANDALLS GATE 10 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i MANDALLS GATE 10 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mars kl. 09:00 og lukker 12. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7073

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MANDALLS GATE 10 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stine Tveitan og Asgeir Bjørnar Hustad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapital og låneopptak.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2025.pdf
2. 7073 Årsrapport 2026.pdf
3. 7073 Årsregnskap 2025 2.pdf
4. 7073 Mandalls Gate 10 Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hans-Olav Toft

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

- Elisabeth Tufte

Vedlegg

1. 7073 Mandalls gate 10 Sameie.pdf
2. 7073 Mandalls Gate 10 Sameie.pdf

Styrets arbeid
Styret har gjennomført 11 styremøter i 2025 og behandlet 47 saker. Styret har etter at det på årsmøtet i 2024 ble valgt ekstern styreleder avholdt ett fysisk møte. Resten av møtene er avholdt på teams som videomøter. En god del saksbehandling og håndtering av løpende saker har i tillegg foregått på e-post og telefon i tillegg til de formelle styremøtene.

25 har vært et svært aktivt år for styret med å gjennomføre rehabiliteringen av sameiets bygningsmasse. Styreleder og en av styrets interne medlemmer har deltatt på alle byggemøtene tilknyttet rehabiliteringen.

Ekstern styreleder
I forkant av årsmøtet 2024 tok forvaltningskonsulenten i OBOS kontakt med Hans-Olav Toft med forespørsel om han kunne påta seg vervet som styreleder i boligselskapet. Etter en intervjurunde med representanter for det sittende styret samtykket Toft til dette.
Årsmøtet 2024 valgte Toft som styreleder for 2 år.
Styreleder er på valg på dette årsmøtet.

Forsikringssaker
Pr utløpet av 2025 er det ingen åpne forsikringssaker.

Ventilasjon
Styret mottok flere henvendelser i 2022 og 2023 med spørsmål rundt ventilasjonen i leilighetene. En del av disse henvendelsene handlet om dårlig avtrekk. Styret valgte å utføre kontroll og rens av ventilasjonssystemet. Resultatet viste at det var en feil på en av viftene på taket i tillegg til at noen få leiligheter hadde installert ikke-godkjente løsninger på kjøkkenviftene. Viften på taket ble byttet ut og leilighetene som hadde ulovlig vifte har endret til avtrekksventil/ikke-motorisert vifte/kullfilter.
Etter dette opplever styret at henvendelser ang. feil på ventilasjon har blitt redusert. Styret vil presisere at det ikke er lov å installere motoriserte vifter på felles luftekanal.

Brannvarslingsanlegg
Det er montert automatisk brannvarslingsanlegg i sameiet, både i fellesarealer og alle seksjoner.

Fjernvarme og varmtvann
Det har ikke i 2025 blitt meldt inn problemer med trykk og varmtvann.

Vedlikehold/bygningsmessige oppgraderinger
Det ble i løpet av perioden medio februar – ultimo september utført vedlikehold /rehabilitering av hele bygningen vår.

Det ble lagt komplett nytt tak etter reglene i Tek 17 med nytt belegg, ny trykkfast isolasjon og nye dampsperrer. Videre er pussfasadene renset, reparert hvor det har vært behov og malt opp med den beste pussmalingen på markedet. Råtebefengt panel er skiftet ut og panelet er malt opp. Vinduene er malt opp. Det er satt inn nye ventiler der de gamle var helt eller delvis defekt.
Balkongene er slipt ned og det er bygd opp ny membran bøyd opp under panel i tråd med dagens bygningsmessige krav og anbefalinger. Dette gjøres for å sikre bygget mot ny vanninntrengning. Balkongrekkverk at malt opp og beslag er pusset opp.

Vannbehandlingen på bygget er forbedret ved at sluk er utvidet og gjennomføringer er renset og oppgradert. Dette gjelder både sluk og nødsluk.

Det ble montert automatisk brannvarslingsanlegg i sameiet, både i fellesarealer og alle seksjoner i 2024. Det er montert nye brannslanger og nye optiske røykvarslere i alle leiligheter.

Økonomi – regnskap 2025
Styret nødrehabiliterte to balkonger sommeren 2024 og tok da til sammen 5 balkonger pga stillaskostnadene. Arbeidet inkluderte utredning fra Multiconsult samt bistand fra OBOS Prosjekt og beløp seg til ca kr 1.450.000. På bakgrunn av utredningsarbeider høsten 2024 fra OBOS Prosjekt og Multiconsult besluttet styret at hele bygningen (resten) måtte rehabiliteres/vedlikeholdes. Utgiftene til totalrehabiliteringen, stor kr 6 384 078 ble regnskapsført i driftsregnskapet og utgjør det store negative årsresultatet på kr 6.150.490.

Andre styreoppgaver i 2025:
Utført periodiske HMS ettersyn
Løpende behandling av henvendelser til styret
Løpende arbeid med låser og ventilasjon.
Klager på støy fra Teaterplassen.

Rehabilitering og vedlikehold i Mandalls Gate 10 Sameie
Historikk
Høsten 2023 ble det oppdaget en lekkasje i en leilighet i 5. etasje. Fagfolk konkluderte med at årsaken var vanninntrengning fra balkongen i 6. etasje, som førte til råteskader grunnet dårlig byggeteknikk. I tillegg var det vanninntrengning i en leilighet i 5. etasje. Skadene ble utbedret våren/sommeren 2024 med byggtekniske forbedringer i henhold til dagens standarder.
Stillas ble montert ved sørlig karnapp, og balkongene ble utbedret med bedre membran og lufting av panelfasade. Under arbeidet ble det avdekket flere svakheter i byggets vannhåndtering. Vanningeniør fra Multiconsult ble leid inn for å vurdere behovet for ytterligere utbedringer mht. vannhåndteringen. Multiconsult konkluderte med behov for å etablere nødutkast fra tak og tiltak for å bedre vannhåndtering på og fra takflater.

- Fasader, vinduer og balkongdører trenger ny overflatebehandling, sammen med pussfasader
- Flere steder er det råteskader i panel, noe som tyder på dårlig ytre vedlikehold og vannhåndtering.
- Taktekking har sprekker og bør fornyes.
- Betong på balkonger har slitt membran som må fornyes for å beskytte betongen.



Bilde 1: Viser lite egnede betongheller på takterrasse i dag



Bilde 2: Viser mindre egnet vannhåndtering samt råteskader på panel



Bilde 3: Viser omfang for råteskader (lekkasjeårsak) fra takterrasse og balkong i 6 et.



Bilde 4:Viser byggteknisk utbedring for bedre vannhåndtering og lufting til panel, samt ny membran på balkong fra prosjekt sommer 2024



Bilde 5: Viser utbedret balkong, med nytt panel, ny membran og utbedret byggteknisk løsning

OBOS Prosjekt ble engasjert for å vurdere de anbefalte tiltak og de konkluderer på samme måte som Multiconsult. Dårlig håndtering av fukt og lufting av panel på balkongene, sammen med mangelfullt ytre nødvendig vedlikehold, gjør at styret anbefales å gjennomføre nødvendige tiltak for vedlikehold og rehabilitering.

Styrets ansvar og kompetanse i fht nødvendig vedlikehold

I hht til lov om eierseksjoner, §§ 57, 58 og 49, 2. ledd pkt a ligger det under styrets vedlikeholdsansvar og plikt å gjennomføre nødvendig vedlikehold for å ivareta eiendommen. Styret har som nevnt både et ansvar for og plikt til å iverksette nødvendig vedlikehold og rehabilitering. Det ble på denne bakgrunn satt i verk nødvendig vedlikehold og rehabilitering av fasader, balkonger og tak samt tiltak som bedrer vannhåndteringen på bygget.

Finansiering

Rehabiliteringsarbeidene ble lånefinansiert via lån i OBOS-banken. Lånekostnadene blir betalt via økning i fellesutgiftene fra og med 01.01.2026. Sameiet dekket lånekostnadene gjennom byggeperioden og ut 2025.

Gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet

Prosjektet for rehabilitering og vedlikehold ble planlagt utført med oppstart 17. februar 2025 og var forventet å vare 4-5 måneder. Imidlertid støtte entreprenør på ulike

utfordringer som forsinket rehabiliteringsarbeidene. Arbeidene var ikke ferdig før i månedsskiftet september/oktober 2025. Overtagelsesbefaring ble avholdt 7. oktober 2025.

OBOS Prosjekt bistod med byggteknisk kompetanse, økonomioppfølging og kontroll av entreprenørens arbeid.

Styret informerte seksjonseierne ved infoskriv på Vibbo løpende om fremdriften og forsinkelsene. De viktigste informasjonsskrivene er også sendt ut på papir og som e-poster slik at seksjonseierne skulle være sikret informasjon.

Arbeidet med rehabiliteringsprosjektet har avstedkommet mye arbeid for styret.

Verdistigning som følge av rehabiliteringen
Styret forventer en verdistigning på boligene som følge av rehabiliteringen. Når man skal kjøpe seg bolig, er det naturlig å sette seg inn i boligselskapets vedlikeholdshistorikk for å få vite om boligselskapet og eventuell fremtidig bolig er godt vedlikeholdt. Sameiets bygning er totalrehablitert utvendig. Gjennom dette vet en boligkjøper at man ikke har store kostnadsøkninger i vente ved et evt kjøp. Dette vil få betydning for prisen ved et fremtidig salg.

De nye Grønlandskvartalene (DnG)

Mandalls gate 10 sameie er en del av De nye Grønlandskvartalene. De nye Grønlandskvartalene består at 3 felles sameier i tillegg til hver blokk sitt eget sameie/borettslag.

- DnG Drift
- DnG Garasjesameie
- DnG Fjernvarmesameie I + II (slått sammen)

Årsmøter

De nye Grønlandskvartalene Drift

DnG Drift har ikke informert om dato for gjennomføring av årsmøte per dags dato. Styret i Mandalls gate 10 kommer til å delta på dette årsmøtet samt tidvis også samarbeidsmøter hvor det kan diskuteres felles avtaler, oppgraderinger, ønsker om utbedringer i fellesarealene.

De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

DnG Garasjesameiet har ikke informert om dato for gjennomføring av årsmøte per dags dato. Styret i Mandalls gate 10 kommer til å delta dette på årsmøtet samt tidvis også samarbeidsmøter hvor det kan diskuteres felles avtaler, oppgraderinger, ønsker om utbedringer i fellesarealene.

De nye Grønlandskvartalene Fjernvarmesameie I+II

DnG Fjernvarmesameie I+II har ikke informert om dato for gjennomføring av årsmøte per dags dato. Styret i Mandalls gate 10 kommer til å delta på dette årsmøtet samt tidvis også samarbeidsmøter hvor det kan diskuteres felles avtaler, oppgraderinger, ønsker om utbedringer i fellesarealene.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Vibbo er en digital tjeneste som gjør det enkelt for styret og beboere å kommunisere med hverandre i borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS. Denne kan også benyttes som en oppslagstavle mellom beboere som ønsker å komme med forslag, kunngjøringer o.l. Styret har distribuert 31 Infoskriv på Vibbo i 2025, de fleste tilknyttet rehabiliteringen.

Eiere skal registrere leietakere (noe man er pliktig til) slik at de også får viktig informasjon fra styret om driften av sameiet.

For de som ennå ikke har registret seg på Vibbo, oppfordrer styret til å logge inn på vibbo.no eller enda bedre laste ned appen på Google Play eller App store.

Samtykke til elektronisk kommunikasjon

Om noen ikke skulle ønske å benytte seg av Vibbo, så er det allikevel svært viktig for sameiet/styret at alle logger seg inn og gir samtykke til elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere og leietakere kan ikke forvente å motta fordyrende brevpost-utsendelser i og med at all informasjon nå kan foregå elektronisk.

Styret ber beboere ta kontakt dersom dere har ting dere ønsker å ta opp med styret eller dersom dere har problemer av noe slag på e-post mandallsgt10@styrerommet.no slik at styret blir orientert om disse forholdene og kan bidra til å løse problemet.

Fellesareal

Oppbevaring av barnevogner med mer

Det er ikke tillatt å oppbevare barnevogner, sykler, sko e.l. i gangen utenfor leilighet eller fellesarealene øvrig. Dette er rømningsvei og innebærer brudd på brannforskriftene.

Opphold i fellesarealene

Det er ikke tillatt for barn å leke i fellesarealene og spesielt ikke i heisen og ved/med inngangsdøren. Lek må skje inne i leilighet eller på utendørs lekeområder.

Heis

Sameiet har siden september 2019 hatt en serviceavtale med KONE AS. Styret opplever at serviceavtalen fungerer godt.

Styret ber innstendig alle om å påse at de selv viser forsiktighet ved bruk av heisen, at barn ikke leker i heisen og forventer at eiere informerer sine leietakere om dette.

Brikkelesersystem

Sameiet byttet i 2017 leverandør/serviceselskap på brikkelesersystemet, Nordic Security AS. Nordic Security AS ble solgt til Oslo Låsservice AS den 5. januar 2022. Alle ansatte blir med videre i tillegg til at vi beholder samme kontaktperson og avtalen løper som normalt. Se «Annen informasjon om sameiet» for kontaktinformasjon. Styret har byttet låsleverandør til Access.

Inngangsdør

Inngangsdøren er utstyrt med elektronisk sluttstykke som er koblet til brikkeleseren samt porttelefon. Styret ber eiere, leietakere og beboere om å påse at barn ikke påfører døren skade ved lek eller hærverk, noe som resulterer i skader, nedetid og kostnader for sameiet.

Callinganlegg (port- og inngangsdør)

Alle komponenter i tablået (display og knapper) utenfor inngangspartiet vårt ble byttet i mars 2020. Styret ønsker å minne om at det er ytterligere et tablå ved espressobaren som må benyttes når besøkende skal komme inn den første elektroniske døren. I 2024 ble det installert brikkeløsning ved espressobaren. Disse installasjonene og tablået er DnG Drift sitt ansvar.

Postkasseskilt

Styret henstiller beboere om å bestille og montere ordentlige postkasseskilt slik at vi kan ha et pent og ryddig inngangsparti. Seksjonseiere som leier ut, bes informere leietaker om dette. Selvproduserte skilt, lapper o.l. er ikke tillatt og vil bli fjernet.

Man må ved bestilling velge Postkasseskilt stort.

Lysstyringsanlegg

Norelco AS har stått for installasjonen av lysstyringsanlegg basert på bevegelse. Det har i innværende periode ikke blitt byttet noen komponenter og anlegget ser ut til å fungere som det skal.

Røykventilasjon

Bygget har automatisk røykventilasjonsanlegg i trappen ned til inngangspartiet. Årskontroll på dette anlegget utføres årlig av Assemblin.

Kontroll og vedlikehold av brannslange og nødlys

Styret har avtale for kontroll av brannslange i bodene med NOHA AS. Kontroll gjennomføres årlig.

Renhold

Renhold har byttet renholdsleverandør til Bakken Renhold AS. Det foretas hovedrengjøring/nedvask og boning av gulvene, 2 ganger i året.

Fjernvarme og varmtvann

Fordeling fjernvarmekostnader mellom bygg i DnG

Fjernvarmekostnadene fra Hafslund Fjernvarme kommer samlet for alle bygg i DnG, deretter fordeles disse kostnadene på byggene basert på målere installert på hvert bygg.

Individuell måling av varmtvann (tappevann og radiatorer)

Mandalls gate 10 har individuell måling av varmtvann og har ved hjelp av grunndata fra de trådløse senderne i leilighetene, regnes det ut hvor mye eiere har brukt av forhåndsinnbetalt sum (a-konto) av selskapet Brunata. Dersom det er for mye eller for lite betalt så vil dette bli avregnet.

Alle seksjonseiere må registrere konto på Brunata sine nettsider for å få oversikt over sin seksjons balanseregnskap. For å opprette konto sendes det mail til brunata@brunata.no.

Kjeller- og bodanlegg

Styret ber eiere, leietakere og beboere om å påse at det ikke blir plassert gjenstander i fellesarealene da dette kan utgjøre fare ved eventuell nødsituasjon (brann o.l.), i tillegg til at det reduserer trivselen i sameiet og ikke minst øker slitasjen på bygget vårt.

DnG Drift besørger hver annen måned container ved lekeplassen (mellom Mandalls gate 10, 12, 14 og Plataus gate 29) slik at man kan kvitte seg med det som måtte være. Se mer informasjon under kapittelet «Avfallshåndtering».

Gjenstander skal IKKE plasseres i bodanlegget, foran slangeskap, rømningsveier, og ikke minst i bunnen av trappeløpet. Dette er HMS-avvik og kan medføre brannfare. Sameiet må bruke unødvendig med ressurser, samt sameiets midler, på å få fjernet dette mellom datoene med container på plassen.

Avfallshåndtering

Styret har fått informasjon om at container utplasseres følgende datoer i 2026:

20. januar, 31. mars, 30. juni, 25. august, 26. oktober, 15. desember

Disse dager står containere i:

Krysset Margit Hansens gt / Rubina Ranas gt 2.

Gårdsrommet mellom Platous gt og Mandalls gt

Du kan levere blant annet:
• Trevirke (ikke impregnert)
• Møbler
• Restavfall (i gjennomsiktig sekk) •

Hvitevarer og tung elektronikk (egen container)

Vær obs på merking av hva som skal i hvilke containere. Sameiet betaler mye i straffegebyr på grunn av feilplassering!

Se kommunens hjemmesider https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/ for informasjon om gjenvinningsstasjoner og kildesortering

Matavfall skal i grønn pose, plastemballasje i lilla pose, restavfall i vanlig plastpose. Papp, papir og drikkekartong skal legges rett i beholderen, uten poser. Papp skal brettes før det kastes. Det er kun husholdningsavfall som skal kastes i beholdere i avfallsrommene.

Hver mandag klokken 1600 – 1730 står det en betjent mobil gjenvinningsstasjon på Helga Helgesens plass.

Du **kan** levere maks to avfallssekker (à 200 liter) med sortert avfall:

• metall
• trevirke, maks 1 meter i lengde (ikke impregnert)
• ødelagt keramikk og porselen
• papir, papp og kartong
• batterier, lysstoffrør og lyspære
• farlig avfall (som for eksempel maling og spraybokser – tett emballasje, merket med hva slags innhold de har)
• ødelagt småelektronikk og elektriske produkter (ikke hvitevarer eller andre store ting)
• plastprodukter
• isopor

Du **kan ikke** levere følgende avfall:
• eksplosiver og ammunisjon – kontakt politiet på telefon 02800.
• ubrukt fyrverkeri – du kan levere det til importører og forhandlere.

Medisiner – leveres til apotek.

Container for glassemballasje står i krysset Grønlandsleiret/ Margit Hansens gate.

Sko, tekstiler og andre mindre ting til ombruk kan gis til Fretex i Smalgangen

Avfallsrommet

Styret ber alle å påse følgende:

● Det skal kun kastes papir i papiravfallet – papirbeholderne er til høyre i avfallsrommet

● Det skal kun kastes restavfall i restavfallsbeholderene – restavfallsbeholderene er til venstre i avfallsrommet

● Det skal ikke settes søppel innenfor eller utenfor døren til avfallsrommet

● Det skal ikke kastes elektronikk i avfallscontainerne – dette er spesialavfall og kan kastes i containere som DnG Drift setter ut hver annen måned

● Det er ikke tillatt å sette avfall (elektronikk, møbler o.l.) i avfallsrommet – selv ikke i påvente av container på plassen. Alle gjenstander som ikke får plass i boden, og kan vente på containere fra DnG Drift, må eier/leietaker/beboer selv kjøre gjenstandene på en miljøstasjon

● Husk å benytte grønne og lilla poser til henholdsvis mat- og plastavfall.

Tiltak rundt hensetting av gjenstander

Hverken sameiet eller De nye Grønlandskvartalene har areal til mellomlagring av hensatte gjenstander. Det er både tidkrevende og kostbart å få kjørt bort gjenstander som hensettes av beboere. Mandalls gate 10 deler søppelrom med Mandalls gate 12 og styrelederne har blitt enige om et straffegebyr på 5000 kroner til dem som hensetter gjenstander i søppelrommet og eller fellesareal.

Styret ber seksjonseiere med utleie om å underrette leietakere grundig om reglene rundt avfallshåndtering og forbudet mot hensetning av gjenstander i søppelrom og fellesareal.

Container fra DnG Drift, på lekeplassen

DnG Drift besørger 5 ganger i året, container ved lekeplassen (mellom Mandalls gate 10, 12, 14 og Plataus gate 29) slik at man kan kvitte seg med det som måtte være. Dette er en flott kollektiv ordning som kommer alle beboere til gode. Alle sameiene deler denne kostnaden.

Styret forventer at beboere kan oppbevare gjenstander i bod eller leilighet frem til det er container på plassen. Dersom man ikke har anledning til dette, må man selv kjøre gjenstandene på en miljøstasjon.

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

Ta hensyn til andre

Mandalls gate 10 sameie er et rolig sameie, men det forekommer allikevel tilfeller av støy og fest.

Pkt. 1.2 i husordensreglene for sameiet vedr støy:

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

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboleilighetene.

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

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

Husk at det er mange åpne vinduer og balkongdører i sommerhalvåret. Styret ber om at det tas spesielt hensyn til dette.

Styret minner om seksjonseiers ansvar for å informere leietakere, også ved korttidsutleie, om husordensreglene.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Olav Toft
Styremedlem	Helge Jørgensen
Styremedlem	Terje Ness
Styremedlem	Elisabeth Tufte

Kontaktinformasjon:
Styret
Styret kan kontaktes på e-post mandallsgt10@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Mandalls Gate 10 Sameie
Sameiet består av 53 seksjoner.
Mandalls Gate 10 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990342334, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
230 442

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

Mandalls Gate 10 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert da kostnadene tilknyttet det gjennomførte rehabiliteringsprosjektet er regnskapsført i driftsregnskapet.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som negativt resultat og foreslås dekket av låneopptak.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 1 262 933

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2026".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 10%.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 12 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mandalls Gate 10 Sameie.

Lån
Mandalls Gate 10 Sameie har ett lån i OBOS-banken som er tatt opp i forbindelse med det gjennomførte rehabiliteringsprosjektet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på ca. 30 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82037126. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

MANDALLS GATE 10 SAMEIE
ORG.NR. 990342334, KLIENTNR. 7073

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 107 782	1 937 340	2 022 000	2 771 167
Andre inntekter	3	1	40 232	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 107 783**	**1 977 572**	**2 022 000**	**2 771 167**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-257 036	-22 560	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-159 999	-160 000	-100 000	-159 999
Revisjonshonorar	6	-12 655	-11 184	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-122 228	-116 645	-130 000	-135 850
Konsulenthonorar		-25 577	-77 570	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-6 384 078	-2 106 312	-375 000	-382 050
Forsikringer		-174 683	-151 003	-163 000	-182 560
Kommunale avgifter	8	-511 816	-472 689	-539 000	-567 005
Kostnader sameie		-63 024	-63 024	-70 000	-70 000
Energi/fyring	9	-60 375	-55 579	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-276 608	-283 245	-281 000	-289 430
Andre driftskostnader	10	-202 348	-190 701	-221 000	-223 490
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 250 427**	**-3 710 511**	**-2 008 000**	**-2 129 684**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-6 142 644**	**-1 732 939**	**14 000**	**641 483**
Innbetalt andel fellesgjeld		451 075	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-5 691 569**	**-1 732 939**	**14 000**	**641 483**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 272	40 879	0	0
Finanskostnader	12	-429 204	-34 487	-75 000	-537 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-390 932**	**6 391**	**-75 000**	**-537 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 082 501**	**-1 726 548**	**-61 000**	**104 483**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		-6 082 501	-1 726 548		

MANDALLS GATE 10 SAMEIE
ORG.NR. 990342334, KLIENTNR. 7073

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 707	3 690
Forskuddsbetalte kostnader		60 483	72 652
Andre kortsiktige fordringer	13	71 683	40 232
Energiavregning	14	112 066	109 376
Driftskonto OBOS-banken		1 119 717	93 196
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 000	20 400
Sparekonto OBOS-banken		369 133	655 928
SUM OMLØPSMIDLER		**1 758 789**	**995 473**
SUM EIENDELER		**1 758 789**	**995 473**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-6 291 500	-208 999
SUM EGENKAPITAL		**-6 291 500**	**-208 999**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 484 432	996 423
Annen langsiktig gjeld	18	70 000	70 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 554 432**	**1 066 423**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 470	30 373
Leverandørgjeld		382 796	78 402
Skyldige offentlige avgifter	19	29 460	28 860
Påløpte renter		2 727	414
Annen kortsiktig gjeld	20	7 403	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**495 856**	**138 049**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 758 789**	**995 473**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026
Styret i Mandalls Gate 10 Sameie

Hans-Olav Toft/s/ Terje Ness/s/ Elisabeth Tufte/s/

Helge Johan Jørgensen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 352 764
Kabel-tv/internett	239 904
Seksjonert lokale	110 791
Lånekostnad I	336 485
Regulering Lånekostnad I	67 838
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 107 782**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ørekorreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**1**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-205 500
Arbeidsgiveravgift	-51 536
SUM PERSONALKOSTNADER	**-257 036**

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 2024/2025	-159 999
SUM STYREHONORAR	**-159 999**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 655
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 655**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-605 945
Hovedentreprenør I	-4 675 806
Endringer	-892 598
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 174 350**
Drift/vedlikehold bygninger	-47 709
Drift/vedlikehold VVS	-26 949
Drift/vedlikehold elektro	-8 756
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 860
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 157
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 298
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 384 078**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-279 941
Renovasjonsgebyr	-231 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-511 816**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-57 565
Andre fyringskostnader	-2 810
SUM ENERGI / FYRING	**-60 375**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Vaktmestertjenester	-75 180
Renhold ved firmaer	-80 182
Andre driftskostnader	-28 619

Trykksaker	-4 742
Porto	-4 680
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 217
Øreavrunding	-27
Tap på fordringer	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-202 348**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	16 056
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 881
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 205
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	303
Andre renteinntekter	827
SUM FINANSINNTEKTER	**38 272**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-7 518
Pantegjeldsrenter	-421 686
SUM FINANSKOSTNADER	**-429 204**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader, fakturerer i 2026	3 223
Korreksjon, utbetalt for mye styrehonorar	68 460
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**71 683**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-377 076
SUM INNTEKTER	**-377 076**

KOSTNADER

Administrasjon	12 922
Fjernvarme	476 220
SUM KOSTNADER	**489 142**

SUM ENERGIAVREGNING	**112 066**

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

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

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	-6 742 575
Egenkapital fra IN 2025	451 075
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-6 291 500**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025	-3 997 245	
Tilgang 2025	-4 002 131	
Ekstraordinær nedbetaling i år (adm-avtale)	451 075	
Nedbetalt i år	63 869	
		-7 484 432
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 484 432**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre avsetninger for forpliktelser	**-70 000**
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-70 000**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-21 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-29 460**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-7 403
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 403**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MANDALLS GATE 10 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MANDALLS GATE 10 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5QBOM-H7ZKV-CDJVX-1H0TE-PZDVY-NQA32

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-19 12:53:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5QBOM-H7ZKV-CDJVX-1H0TE-PZDVY-NQA32

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HUSORDENSREGLER for Mandalsgate 10 Sameie

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

1.2 Støy

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

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboleilighetene.

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

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

1.3 Vasker og sluk

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

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.4 Frostskader

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

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

1.5 Lekkasjer og stoppekraner

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

1.6 Elektriske anlegg

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

1.7 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

1.9 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller i fellesareal (dette innbefatter engangsgrill). Det tillates grilling med gass-/elektrisk grill.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Søknad

Søknad om utleie eller utlån av leilighet må på forhånd informeres til styret, slik at styret til enhver tid har kjennskap til hvem som bor i huset. Se ellers vedtektenes punkt 3.2

2.2 Ansvar

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

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markiser og utvendige persienner skal ha godkjent farge og mønster av styret. For mer informasjon rundt dette – se oppslagstavle.

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

Parabol er ikke tilatt. Kontakt UPC som er vår leverandør, for å sjekke hvilke kanaler man kan ta inn via deres nettverk.

Glasvegg/Lyvegg til terrasse kan bestilles gjennom byggherre. Dette avtales individuelt med byggherre.

3.2 Balkonggulv

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

3.3 Pålegg om maling/beising

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

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, barnevogner o. l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene.

Sykler skal kun stå i bod eller i utvendig sykkelstativ.

4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

4.3 Bruk av åpen flamme

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

4.4 Barns lek

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

4.5 Avfall, tilsmussing

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

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

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

4.7 Rengjøring av inngangsdører

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

5. DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.
Ingen uvedkommende må slippes inn.

5.2 Elektriske tavler

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

5.3 Melding om defekte låser

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

6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Vegetasjon og beplantning

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

6.2 Lufting av hunder

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

7 ANSVARSFORHOLD

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

TILLEGG:

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

Garasjeplass
Fremleie/utlån av garasjeplass er ikke tillatt uten styrets samtykke, dersom fremleie/utlån skjer uavhengig av utleie/-utlån av leilighet.

Søppel
Avfall som ikke kan plassers i søppelbeholderne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert. Se oppslag i søppelrom.

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

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Med vennlig hilsen Styret

V E D T E K T E R

for

Mandalls Gate 10 Sameie, org. nr. 990 342 334

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 25.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter sist endret 07.06.2010. Vedtektene er endret på ekstraordinært digitalt årsmøte 18.-21.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Mandalls Gate 10 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.06.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 49 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. på eiendommen gnr. 230, bnr. 442 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet inkludert tilleggsareal. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

1-4 De Nye Grønlandskvartalene Vel
Sameiet har rett og plikt til å delta som medlem i De Nye Grønlandskvartalene Vel som skal opprettes, med formål å vedlikeholde nærmere fastsatte utenomhusarealer tilhørende borettslag og sameier i Grønlandskvartalene, herunder uteareal tilhørende Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til en hver tid gjeldende vedtekter, og eventuelle husordensregler/trivselsregler.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(8) Næringsseksjonene er forutsatt nyttet til henholdsvis forretnings-/butikkdrift og restaurant, bar, nattklubb, uteservering og annen serveringsvirksomhet, med derav følgende døgndrift.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Næringsseksjonene forestår og bekoster egne inngangsdører og vinduer.

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, med det unntaket som følger av 4-1 (11).

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, med det unntaket som følger av 4-1 (11).

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(5) Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen (eks: kjøling, ventilasjon og det som er plassert i boligdelen/kjeller som tilhører næringsseksjonene)
- Vedlikehold og drift av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen. (eksempel: søppelrom næring, tekniske rom)
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene (og tilhørende uteområder)
- Håndtering av vann- og avløpsavgift tilknyttet næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning (fjernvarme og strøm) i næringsdelen (egne målere).
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

(6) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene (eks: porttelefon).
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Utomhusarealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet.

(7) Sameiet, boligseksjonene og næring 3 og 4 skal dekke følgende kostnadselementer:
*Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer. (eks: rengjøring)

(8) Kabel-tv deles likt mellom sameierne etter avtale inngått med kabel-tv-selskapet.

(9) Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

(10) Sameiet, boligseksjonene og næring 1, 2, 3 og 4 skal dekke:
- Inngangspartier og oppganger (postkassedel).
- Vaktmester
- Strøm og 10 % av fjernvarmekostnadene
- Forsikring

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

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

(13) Næringsseksjonene skal betale felleskostnader etter følgende fordelingsbrøk:

Konto	Betegnelse	Fordelingsbrøk
530	Styrehonorar	12,13 %
671	Revisjonshonorar	12,13 %
670	Forretningsførerhonorar	12,13 %
6606	Drift/vedl.hold heiser	12,13 %
7501	Forsikring bygninger	17,13 %
620	Elektrisk energi	12,13 %
2920	Fjernvarmekostnader	10 %
674	Vaktmestertjenester	17,13 %
677	Renhold ved firmaer	17,13 %

Det skal foretas en årlig avregning.

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

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Sameiet kan ha varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Næringsseksjonene har rett til å velge ett styremedlem og ett varamedlem. Denne retten bortfaller dersom styreleder representerer en næringsseksjon. I dette tilfellet velges også det andre styremedlemmet og varamedlemmet av boligseksjonene.

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

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

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

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

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

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 9.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.03.26
Selskapsnummer: 7073 **Selskapsnavn:** MANDALLS GATE 10 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stine Tveitan og Asgeir Bjørnar Hustad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hans-Olav Toft

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Elisabeth Tufte

**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 2026 for MANDALLS GATE 10 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 990342334
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. mars kl. 09:00 til 12. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martina Helene Baldacchino er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stine Tveitan og Asgeir Bjørnar Hustad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapital og låneopptak.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hans-Olav Toft (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans-Olav Toft

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Tufte (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Tufte

HUSORDENSREGLER for Mandalsgate 10 Sameie

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

1.2 Støy

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

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboleilighetene.

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

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

1.3 Vasker og sluk

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

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.4 Frostskader

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

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

1.5 Lekkasjer og stoppekraner

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

1.6 Elektriske anlegg

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

1.7 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

1.9 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller i fellesareal (dette innbefatter engangsgrill). Det tillates grilling med gass-/elektrisk grill.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Søknad

Søknad om utleie eller utlån av leilighet må på forhånd informeres til styret, slik at styret til enhver tid har kjennskap til hvem som bor i huset. Se ellers vedtektenes punkt 3.2

2.2 Ansvar

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

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markiser og utvendige persienner skal ha godkjent farge og mønster av styret. For mer informasjon rundt dette – se oppslagstavle.

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

Parabol er ikke tilatt. Kontakt UPC som er vår leverandør, for å sjekke hvilke kanaler man kan ta inn via deres nettverk.

Glasvegg/Lyvegg til terrasse kan bestilles gjennom byggherre. Dette avtales individuelt med byggherre.

3.2 Balkonggulv

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

3.3 Pålegg om maling/beising

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

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, barnevogner o. l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene.

Sykler skal kun stå i bod eller i utvendig sykkelstativ.

4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

4.3 Bruk av åpen flamme

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

4.4 Barns lek

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

4.5 Avfall, tilsmussing

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

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

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

4.7 Rengjøring av inngangsdører

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

5. DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.
Ingen uvedkommende må slippes inn.

5.2 Elektriske tavler

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

5.3 Melding om defekte låser

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

6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Vegetasjon og beplantning

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

6.2 Lufting av hunder

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

7 ANSVARSFORHOLD

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

TILLEGG:

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

Garasjeplass
Fremleie/utlån av garasjeplass er ikke tillatt uten styrets samtykke, dersom fremleie/utlån skjer uavhengig av utleie/-utlån av leilighet.

Søppel
Avfall som ikke kan plassers i søppelbeholderne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert. Se oppslag i søppelrom.

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

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Med vennlig hilsen Styret

V E D T E K T E R

for

Mandalls Gate 10 Sameie, org. nr. 990 342 334

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 25.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter sist endret 07.06.2010. Vedtektene er endret på ordinært årsmøte 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Mandalls Gate 10 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.06.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 49 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. på eiendommen gnr. 230, bnr. 442 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet inkludert tilleggsareal. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

1-4 De Nye Grønlandskvartalene Vel
Sameiet har rett og plikt til å delta som medlem i De Nye Grønlandskvartalene Vel som skal opprettes, med formål å vedlikeholde nærmere fastsatte utenomhusarealer tilhørende borettslag og sameier i Grønlandskvartalene, herunder uteareal tilhørende Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til en hver tid gjeldende vedtekter, og eventuelle husordensregler/trivselsregler.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(8) Næringsseksjonene er forutsatt nyttet til henholdsvis forretnings-/butikkdrift og restaurant, bar, nattklubb, uteservering og annen serveringsvirksomhet, med derav følgende døgndrift.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Næringsseksjonene forestår og bekoster egne inngangsdører og vinduer.

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, med det unntaket som følger av 4-1 (11).

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, med det unntaket som følger av 4-1 (11).

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(5) Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen (eks: kjøling, ventilasjon og det som er plassert i boligdelen/kjeller som tilhører næringsseksjonene)
- Vedlikehold og drift av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen. (eksempel: søppelrom næring, tekniske rom)
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene (og tilhørende uteområder)
- Håndtering av vann- og avløpsavgift tilknyttet næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning (fjernvarme og strøm) i næringsdelen (egne målere).
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

(6) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene (eks: porttelefon).
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Utomhusarealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet.

(7) Sameiet, boligseksjonene og næring 3 og 4 skal dekke følgende kostnadselementer:
*Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer. (eks: rengjøring)

(8) Kabel-tv deles likt mellom sameierne etter avtale inngått med kabel-tv-selskapet.

(9) Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

(10) Sameiet, boligseksjonene og næring 1, 2, 3 og 4 skal dekke:
- Inngangspartier og oppganger (postkassedel).
- Vaktmester
- Strøm og 10 % av fjernvarmekostnadene
- Forsikring

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

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

(13) Næringsseksjonene skal betale felleskostnader etter følgende fordelingsbrøk:

Konto	Betegnelse	Fordelingsbrøk
530	Styrehonorar	12,13 %
671	Revisjonshonorar	12,13 %
670	Forretningsførerhonorar	12,13 %
6606	Drift/vedl.hold heiser	12,13 %
7501	Forsikring bygninger	17,13 %
620	Elektrisk energi	12,13 %
2920	Fjernvarmekostnader	10 %
674	Vaktmestertjenester	17,13 %
677	Renhold ved firmaer	17,13 %

Det skal foretas en årlig avregning.

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

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Sameiet kan ha varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Næringsseksjonene har rett til å velge ett styremedlem og ett varamedlem. Denne retten bortfaller dersom styreleder representerer en næringsseksjon. I dette tilfellet velges også det andre styremedlemmet og varamedlemmet av boligseksjonene.

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

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

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

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

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

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

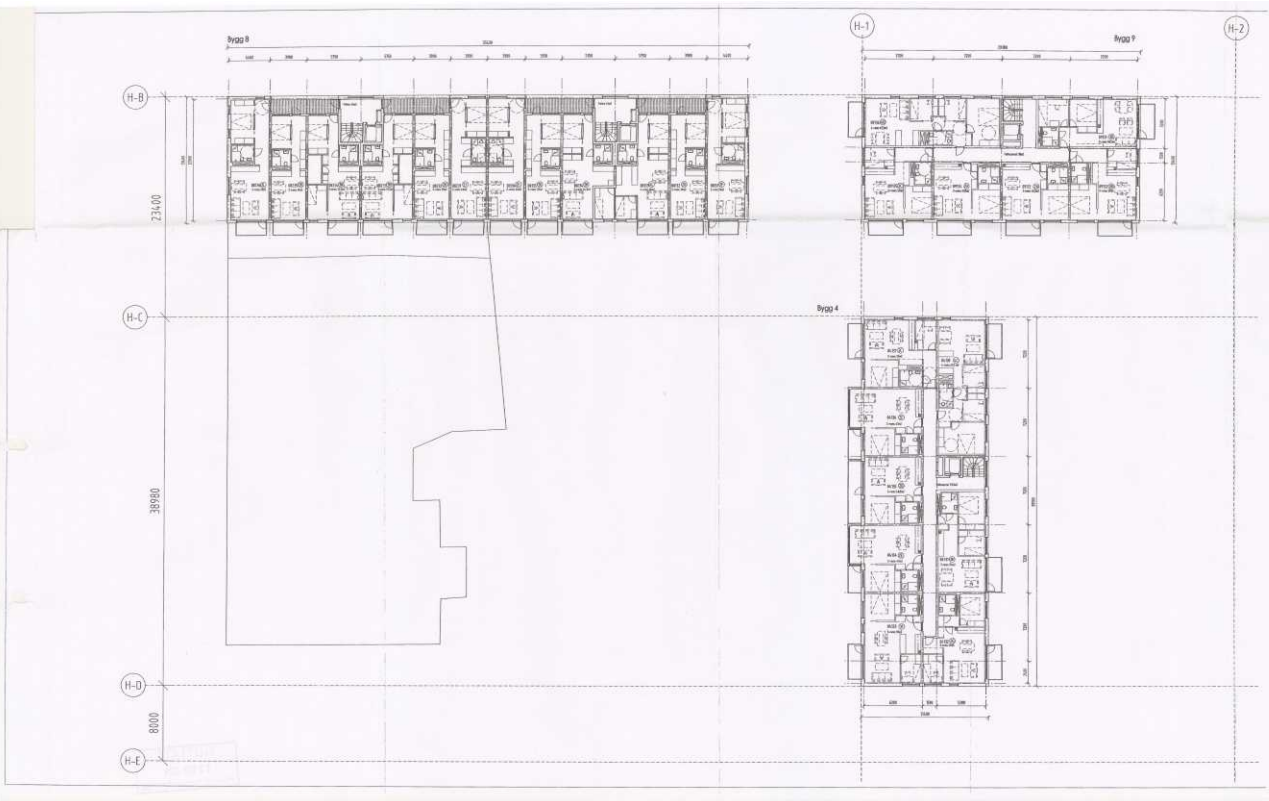
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-3 Endringer i vedtektene

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

10-4 Generelle plikter

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



D	04.09.24	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	DK
C	27.06.24	OPPDATERT TEGNING	KNA
B	22.04.24	BYTT PLASSERING AV LEILIGHETSNUMMERERING PÅ PLAN 07.	KNA
A	17.04.24	1. KONTROLL STATUS: FØRELØPIG	KNA
VERSJON	DATO	TEKST	TEGNER

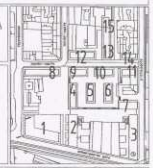
SKALA: 1:200

TEGNING NR: A100.11030

INDEX: D

INNHOLD: PLAN 03. BYGG 8, 9 OG 4

TILTAKSHAVER: De Nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS Olav V's gate 5, 0110 Oslo



TOTALENTREPRENØR:

PROSJEKT: De Nye Grønlandskvartalene

PROSJEKT NR: 10-02-0990

DARK Arkitekter AS
DARK
GRAPHENSVEIEN 108 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 88 FAX: 23 13 12 81 WWW.DARK.NO

INNHOLD: PLAN 03. BYGG 8, 9 OG 4 BYGGETRINN 1

5

FASE STATUS: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

OPPDRAG NR:

VEDLEGG NR: E-14

SKALA: 1:200

TEGNING NR: A100.11030

INDEX: D

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

KOPI

Dato: 16 DES. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200410313-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Britt Eikholt	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, ~~0110~~ 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

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

Søknaden omfatter oppføring av tre boligblokker med til sammen 140 leiligheter, samt underjordisk garasje. BRA inklusive kjeller er ca. 13 290 m².

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegninger nr. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 14.12.04, utomhusplan datert 03.09.04, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra regulert byggegrense for inntrukne toppetasjer i bygg 4 og 9, fra beregningsreglene for tillatt bruksareal når det gjelder balkongene, samt fra regulert maksimal gesimshøyde for bygg 8.

Det forutsettes at veier/off. trafikkområder og lignende opparbeides som beskrevet i S-4095.

Avkjørselsforholdene er ikke i orden. Ny avkjørselsplan må innsendes og være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Det foreligger bemerkninger til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner I
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

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.

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

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av tre boligblokker med til sammen 140 leiligheter, samt underjordisk garasje. BRA inklusive kjeller er ca. 13 290 m^2.

Spesielle forhold:
I området for utbyggingen er det tilrettelagt for fjernvarme. Redegjørelse for om bygningene skal tilknyttes dette må sendes inn før igangsettingstillatelse gis.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Tiltaket ligger innenfor feltene B og D i planen. Felt B er regulert til byggeområde for bolig, forretning, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur). Felt D er regulert til byggeområde for bolig, forretning, bevertning.

Byggetomten:
Byggetomten ligger i et etablert område i sentrum med god tilgang til forretninger, offentlige kommunikasjoner og andre servicetilbud.

Estetiske krav:
Bygningenes hovedvolum vil primært være i pussede flater, med innslag av horisontaltliggende panel. Pussede vegger vil bli malt i en lys farge, mens panelfeltene vil få en mer markert, men avstemt farge. Byggene får inntrukket de to øverste etasjene. Dette er gjort for å slippe mest mulig dagslys/sollys inn i området.
Plan- og bygningsetaten mener de omsøkte bygningen tilfredsstiller plan- og bygningslovens § 74.2 når det gjelder krav til estetikk.

Beliggenhet og høydeplassering:
Beliggenhet og høyder skal være i henhold til godkjente kart og tegninger.
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan:
Ny avkjørselsplan må innsendes og være godkjent før det blir gitt igangsettingstillatelse. Følgende må endres/ rettes opp:

- Det må dokumenteres at det er frisikt i rampe til p-kjeller før en kommer ut i vei/gågate. Høyde på evt. murer i kant av rampe må være under 1,0 m høy min. de 3,0 siste meter før en kommer opp fra rampa.
- Frisiktlinjer i forhold til Mandalls gate skal måles 4,0 m inn fra kantstein mellom kjørebane og fortau.
- Rampa bør ha stigning 1:20 de siste 5,0 m før denne kommer ut i vei/gågate. Dette som beskrevet i brev fra Samferdselsetaten.
- Rampa er for smal til toveistrafikk. Det må redegjøres for / vises møtemulighet i rampa slik at en unngår rygging ut i offentlig vei og bilopphoping i Mandalls gate. Det kan bli stilt krav til møtemulighet i rampa.
- Dersom det skal anlegges avkjørsel fra hus 8, som vist på reguleringsplan må det innsendes avkjørselsplan også for denne avkjørselen. Bla. skal våre krav til frisikt for utkjørsel fra P-anlegg tilfredstilles. (Veileder 72-0610 pkt. 2 c).

Veiplikt (pbl § 67)
Veiopparbeidelsen er ikke i orden.
Det forutsettes at veier/off. trafikkområder ol. opparbeides som beskrevet i S-4095. Tegninger for veier/off. trafikkområder/gågater/off. torg ol. skal oversendes til Samferdselsetaten. Tegningene skal være godkjent av Samferdselsetaten før det gis igangsettelsestillatelse for veiopparbeidelsen. Dette må være i orden før brukstillatelse gis.

Ansvar og kontroll:
Det foreligger bare søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger bemerkning fra Grønlands Torg Servicesentral v/styreleder Erik Bjarøy. Han mener byggene generelt er for høye i forhold til omkringliggende, eksisterende bebyggelse og vil virke ruvende samt ta sollys fra tilliggende arealer. Det vises spesielt til at det er søkt dispensasjon fra regulert byggegrense for inntrukne toppetasjer i bygg 4 og 9.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:
Søker viser til at byggenes tillatte høyde er nedfelt i vedtatt regulering og mener at protesten kun omhandler forhold som er diskutert og avklart i reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:
Byggene overholder høydene som er fastlagt i reguleringsplanen. De delene av de inntrukne etasjene som det er søkt dispensasjon for dekker mindre deler av fasadelengden, og Plan- og bygningsetaten kan ikke se at denne overskridelsen vil ha vesentlig innvirkning på det visuelle inntrykket av blokkene.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren fraråder i brev av 21.09.04 den foreslåtte utformingen av mellombygget mellom det eksisterende bevaringsverdige bygget i Tøyenbekken 34 (Det åpne teater) og nytt bygg mot nord. De mener utformingen er uheldig i forhold til den bevaringsverdige bygningen som i størst mulig grad bør fremstå som en solitær bygning. Mellombygget bør trekkes tilbake fra vegglivet i Tøyenbekken 34 og gavlen til bygg 8, og utformes slik at veggen mot Tøyenbekken ikke kommer i konflikt med gesimsen til Tøyenbekken 34. Det frarådes også at det plasseres balkonger på taket av mellombygget da dette kan føre til en privatisering av gavlveggen på det eksisterende bygget.
Eiendoms- og byfornyelsesetaten påpeker at alle avtaler om overdragelse av eiendommer må foreligge før arbeidet igangsettes.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
I reguleringsplanen er mellombygget plassert sammenhengende med både eksisterende og nytt bygg. Et av argumentene for dette var et ønske om å kunne utvide Det åpne teaters aktiviteter ved å benytte mellombygget. Høyden for dette mellombygget er regulert til maksimum 2 etasjer. Søker har imidlertid av arkitektoniske årsaker valgt å bygge 1 etasje. Dette frigjør mer av teaterets gavlvegg. Mellombyggets fasader vil bli trukket innover slik at de ikke ligger i flukt med teaterets langfasader. Balkongene som skal plasseres på taket må få tydelige avgrensninger slik at de ikke går helt inn til gavlveggen. Plan- og bygningsetaten forutsetter for øvrig at overgangen mellom mellombygget og den bevaringsverdige bygningen utformes og utføres slik at det ikke blir en smal, åpen slisse mellom disse hvor det kan bli en ansamling av søppel og lignende uten mulighet for vedlikehold.

Når det gjelder bemerkningene fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten er både søker og tiltakshaver inneforstått med at det ikke skal igangsettes arbeider på eiendommene før alle avtaler om overtagelse er i orden.

Dispensasjoner:
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 stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095, vedrørende;

- Fra beregningsreglene for tillatt bruksareal hva angår balkongene.
- Regulert byggegrense for inntrukne toppetasjer i 7. og 8. etasje i bygg 4 og 9.
- For overskridelse av regulert maksimal gesimshøyde for bygg 8 med 90cm og for bygg 4 og 9 med 60cm.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at;

- I henhold til § 3-5 i teknisk forskrift skal en del av åpent areal innenfor kant av takoverdekning tas med i beregningsgrunnlaget for tillatt bruksareal. Dette ble imidlertid ikke medregnet i reguleringsplanens arealberegning hvor det omsøkte prosjektet lå til grunn for reguleringen.
- Reguleringen sier at byggegrensen kan overskrides med balkonger og karnapper med inntil 1,4m mot offentlige gater og torg samt mot fellesområder og gårdsrom. I toppetasjene i disse to byggene er noen av leilighetene prosjektert over to plan. Noe av fasaden på disse er trukket 1,4m ut over byggelinjen noe som gjør at begrepet karnapper blir noe utvidet. Disse 2-plans leilighetene vil imidlertid gi prosjektet et særtrekk og egenart og byggene vil på denne måten få et sentrert fondmotiv i de øverste etasjene.
- Bygg 8 skal ha felles takterrasse mens i blokk 4 og 9 skal 2-plansleilighetene ha takterrasse. Trapperommet må derfor gå høyere opp enn reguleringen tilsier.

<u>Plan- og bygningsetaten s vurdering av dispensasjonene;</u>

- Reguleringen var laget på bakgrunn av det omsøkte prosjektet. Balkongenes arealet ble imidlertid ikke regnet med i T-BRA da reguleringsbestemmelsene ble laget. Dette innebærer at prosjektet ikke har fått høyere T-BRA enn intensjonene i reguleringen tilsier.

- De øverste etasjene skal være inntrukket slik at så mye dagslys/sollys som mulig skal slippe ned på uteområdene. Når en mindre del av etasjene stikker lenger ut vil dette kunne redusere lystilgangen noe, men vurdert opp mot planløsningen for de aktuelle leilighetene i disse etasjen har etaten funnet dette akseptabelt fordi disse to blokkene ligger ut mot større åpne arealer enn de øvrige blokkene.
- Overskridelsen av maksimal gesimshøyde omfatter kun heis-/trappehus. Dette utgjør et lite areal og sammenholdt med at overskridelsen er liten vil dette ikke ha negative konsekvenser for prosjektet eller omgivelsene.

Under henvisning til ovenstående konkluderer Plan- og bygningsetaten med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
De omsøkte bygningene er første trinn i utbyggingen av et større område hvor det foreligger en nylig vedtatt reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten mener de omsøkte bygningene forholder seg til planen på en tilfredsstillende måte. Under henvisning til ovenstående vurderinger finner etaten å kunne godkjenne søknaden.

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

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

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

1. Dokumentasjon i henhold til kap.VI i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

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

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

4. Samtykke fra Vann- og avløpsetaten må foreligge.

5. Redegjørelse for tilknytning av fjernvarme må foreligge.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
Seksjonsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Grønlands Torg Servicesentral, v/Erik Bjarøy, Smalgangen 13, 0188 Oslo.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

KOPI

Dato: 26 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 11.01.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter deler av tiltaket; Grunn- og betongarbeider opp til 1. etasje.

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

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

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av tre boligblokker med til sammen 140 leiligheter, samt underjordisk garasje. BRA inklusive kjeller er ca. 13 290 m^2.

Særlige forhold vedrørende avkjøringstillatelse
Avkjøringstillatelsen er betinget av at 1. etasje i bygg 9 endres. Det forutsettes at endringssøknad for dette blir innsendt og godkjent før igangsettingstillatelse for tiltak over terreng for bygg 9 blir gitt.

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

nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

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

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 områdeutvikling
Områdeenheter 1

Sigmund Omang
Avdelingsleder

B. Eikholt

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 26 JAN. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200410313-24 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Britt Eikholt	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

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 a og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 17 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter mindre utvidelse av kjellerareal. BRA for tillegget er 260 m^2.

Den omsøkte endringen er ikke nabovarslingspliktig.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 2 utgår.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Tilyaket ligger innenfor feltene B og D i planen. Felt B er regulert til byggeområde for bolig, forretning, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur). Felt D er regulert til byggeområde for bolig, forretning , bevertning.

Estetiske krav:
Estetikken påvirkes ikke da endringen er under terreng.

Beliggenhet og høydeplassering:
Det vises til rammetillatelsen.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringen er en utvidelse av underjordisk garasjeanlegg. Dette er 1. trinn i en større utbygging som fortsetter med garasjeanlegg på samme plan.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
seksjonsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent tegning
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 25 FEB. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-33 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

. Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 (sett inn under brevtittel)

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegninger nr. 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 25.02.05, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter byggetrinn 2; oppføring av 4 boligblokker, bygg 5,6,7 og 10, med til sammen 400 leiligheter. BRA inklusive kjeller for byggetrinn 2 er 13 612 m^2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan vedrørende beregningsreglene for T-BRA når det gjelder balkongene, samt fra regulert maks gesimshøyde for trapperom som fører til takterrassene.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse for dette byggetrinnet.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Tiltaket ligger innenfor felt D i planen og regulert til byggeområde for bolig, forretning, bevertning.

Byggetomten:
Byggetomten ligger i et etablert område i sentrum med god tilgang til forretninger, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud. Det er gitt rammetillatelse for 3 blokker tidligere.

Estetiske krav:
Byggene vil få en utførelse tilsvarende de som er godkjent tidligere.

Beliggenhet og høydeplassering:
Beliggenhet og høyder skal være i henhold til godkjente kart og tegninger.
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Ansvar/kontrollplaner:
Nye søknader om ansvarsretter og kontrollplaner må sendes inn før igangsettingstillatelse gis.

Uttalelser fra annen myndighet:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten anbefaler i brev datert 02.02.05 at de omsøkte dispensasjonene godkjennes. Etaten har bemerkninger til utomhusplanen og hvem som skal ha rettigheter til de forskjellige områdene.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltakshaver sørger for at beboerne får tilgang på tilstrekkelig utomhusareal i henhold til reguleringsplanen og at dette blir ivaretatt i en samlet utomhusplan for området.

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

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 stadfestet reguleringsplan S-4095 vedrørende;

- Beregningsreglene for T-BRA når det gjelder balkongene
- Regulert maks gesimshøyde for trapperom som fører til takterrassene.

Som særlige grunner oppgis at ;

- I henhold til § 3-5 i teknisk forskrift skal en del av åpent areal innenfor kant av takoverdekking tas med i beregningsgrunnlaget for tillatt bruksareal. Dette ble imidlertid ikke medregneet i reguleringsplanens arealberegning hvor det omsøkte prosjektet lå til grunn for reguleringen.
- Byggene skal ha felles takterrasse. Trapperommet må derfor gå noe høyere opp enn regulerings tilsier. Dette utgjør imidlertid små volumer og de ligger inntrukket fra toppetasjenes fasadeliv.

Plan- og bygningsetatens vurdering av dispensasjonene;

- Reguleringen ble laget med bakgrunn i det omsøkte prosjektet. Balkongenes areal ble imidlertid ikke regnet med i T-BRA da reguleringsbestemmelsene ble laget. Dette innebærer at prosjektet ikke har fått høyere T-BRA og større volumer enn det som er intensjonene i reguleringsplanen.
- Overskridelsen av maksimal gesimshøyde omfatter kun heis-/trappehus. Dette utgjør et lite areal og sammenholdt med at overskridelsen er liten vil dette ikke ha negative konsekvenser for prosjektet eller omgivelsene. Oppbyggene vil oppfattes som en del av volumet og ikke som løsrevne elementer som vil være skjemmende.

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:

Endringssøknaden er byggetrinn 2 og en oppfølging av 1. byggetrinn. Bygningene får samme volum og arkitektoniske uttrykk og vil danne en helhetlig utbygging av området.

Avfall:

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

Varsel om tvangsmulkt:

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

Løfteinnretninger/heis:

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

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

Vedlegg:
Godkjent kart
Godkjente tegninger
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
for avdelingsleder

Britt Eikholt
Saksbehandler

Kopi til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 12 APR. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-44 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 2, BYGGETRINN 1 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 14.03.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter byggetrinn 1, trinn 2;

- **Samtlige arbeider for tett bygg.**

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

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

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av tre boligblokker med til sammen 140 leiligheter samt underjordisk garasje. BRA inklusive kjeller er ca. 13 290 m^2.

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.

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
avdelingsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
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 områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 20 APR. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-50 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 1, BYGGETRINN 2 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 22.03.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 og endringstillatelse av 25.02.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **grunnarbeider, spunt, fundamenter, bunnplate og kjeller yttervegg for bygg 5, 6, 7 og 10.**

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
Endringssøknaden omfatter byggetrinn 2; oppføring av 4 boligblokker, bygg 5, 6, 7 og 10 samt kjeller. BRA inklusive kjeller er 13 612 m^2.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i tidligere tillatelse på samme eiendom. Det forutsettes at det er de samme foretakene som skal ha ansvarsrett i dette trinnet.

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
pr Avdelingsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 04 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-52 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE – BYGGETRINN 3 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegninger nr. 34-35-36-37-38-39-40-41-42-44-45-46-47, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 02.05.05, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter byggetrinn 3; oppføring av 2 boligblokker (bygg 12 og 13) med tilhørende kjeller, med til sammen 113 boenheter. I bygg 13 er det planlagt barnehage i 1. og 2. etasje. BRA inklusive kjeller for byggetrinn 3 er ca. 9 895 m^2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan vedrørende beregningsreglene for T-BRA når det gjelder balkongene, samt fra regulert maks gesimshøyde for trapperom som fører til takterrassene.

Det foreligger protester til endringssøknaden.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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, ved mindre tiltak etter § 86 a fra den dag melding er sendt kommunen, ved enkle tiltak etter § 95 b ved utløp av 3-ukersfristen og en dispensasjon fra den dag den er meddelt tiltakshaver, jfr. § 96, 3. punktum.

Spesielle forhold:
Søknaden er en del av utbyggingen av et større område med flere bygninger. Bygningene henger sammen ved at underjordisk garasje plasseres under hele eiendommen. Området utbygges etappevis. Endingssøknaden gjelder derfor nye bygninger og medfører ikke endringer av tidligere omsøkte tiltak.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Tiltaket ligger innenfor felt C i planen og er regulert til byggeområde for bolig, off./allmennyttig formål (barnehage).

Byggetomten:
Byggetomten ligger i et etablert område i sentrum med god tilgang til forretninger, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud. Det er gitt tillatelse for 7 blokker tidligere.

Estetiske krav:
Byggene vil få en utførelse tilsvarende de som er godkjent tidligere.

Beliggenhet og høydeplassering:
Beliggenhet og høyder skal være i henhold til godkjente kart og tegninger.
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Protester/bemerkninger:
Det er innkommet protest/bemerkning fra Borettslaget Mandallsgate 6. Det vises til at det er sendt inn klage på reguleringsvedtaket og ber om at godkjennelse av trinn 3 derfor utsettes.
Borettslaget mener det må kreves en detaljert plan for gårdsrommet som dannes mellom den eksisterende og nye bebyggelsen. Det påpekes at det er brukt feil kartgrunnlag slik at man har gått inn på utearealet til Mandallsgate 6. Borettslaget ønsker at bygg 12 flyttes 16-20 meter østover og at høyden reduseres slik at lysinnfallet i gårdsrommet blir bedre da dette vil ligge under det kravet som er stilt i reguleringsplanen. De vil ha tilgang til alle grøntarealene som tilhører den nye bebyggelsen, samt at de mener utbygger bør bekoste balkonger i Mandallsgate 6 som en kompensasjon for at den nye bebyggelsen gjør gårdsrommet mørkere.
Det pekes også på at det vil bli innsyn fra de øverste etasjene i blokk 12 til terrassen og leiligheten i øverste etasje i eksisterende bebyggelse.

Borettslaget mener utarbeidelsen av planer for utomhusområdet må skje i samarbeid med dem og at de kan disponere et område mot nord som ligger på naboeiendommen som kompensasjon for at utbygger er avhengig av atkomst over deres eiendom.
Til slutt legges det vekt på at bygging inntil eksisterende gavlvegg må skje på en forsvarlig måte.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:
Når det gjelder overskridelse av eiendomsgrenser viser søker til at ny grense for eiendommen Mandallsgate 6 nylig er fastlagt , men enda ikke tinglyst og at den derfor ikke ligger inne på kartverket. De vil imidlertid forholde seg til den nye eiendomsgrensen og korrigere inngangsforholdene til bygg 12 slik at overskridelse av eiendomsgrenser unngås.
Søker viser til at endring av eiendomsgrensen ikke vil ha påvirkning på beregningen av sollyst uteoppholdsareal. Den parsellen som nå tilhører nabogården vil få like mye sol som skygge på beregningstidspunktet som uteoppholdsarealene til det nye prosjektet.
Innsyn til terrasser i eksisterende bygning vil være mulig, men det vil være naturlig at terrassen i bygg 12 primært brukes mot sør/sørvest og at innsynet dermed blir redusert.
Når planene for fellesområde F1 er mer detaljerte vil de bli fremlagt for Borettslaget i Mandallsgate 6. Hva angår bygging inntil gavlveggen vil dette gjøres på en skånsom måte av respekt for den eldre bebyggelsen og også med tanke på påløpne kostnader. Disse hensynene har også medført at kjeller er prosjektert i forsvarlig avstand til eksisterende fundamenter.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:
Som bemerket av ansvarlig søker vil utbygger forholde seg til de godkjente eiendomsgrensene når det gjelder atkomst. Det må sendes inn korrigerte tegninger som viser at dette er ivaretatt før igangsettingstillatelse for dette byggetrinnet blir gitt. Utomhusplan og –opparbeidelse vil også forholde seg til vedtatte grenser. For øvrig er det privatrettslig om utbygger velger å samarbeide med naboer om utarbeidelse av slike planer. Plan- og bygningsetaten kan heller ikke pålegge utbygger å bekoste balkonger på nabotomter. Etterson den tidligere nabobygningen som sto få meter øst for Mandallsgate 6 nå er revet, må utearealet allerede være betydelig forbedret.
Innsyn til takterrasser i Mandallsgate 6 kan forekomme. Takterrassene ligger imidlertid et godt stykke fra nybygget og 90 grader på dette slik at det ikke blir direkte innsyn. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at dette vil være forhold som vil være til så stor sjenanse at det ikke kan aksepteres da dette dreier seg om et område med tett bebyggelse.
Høyde og plassering forholder seg til den vedtatte reguleringen bortsett fra at det er gitt dispensasjon for en høydejustering av trappe-/heishus på bygg 13. Etaten kan ikke se at dette vil være til sjenanse for Mandallsgate 6 da bygg 13 ligger ca. 40meter øst for borettslagets bygning.

Uttalelser fra annen myndighet:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten har kommet med bemerkninger i brev datert 15.03.05. De har ingen bemerkninger til de omsøkte dispensasjonene. Det vises imidlertid til opparbeidelseskravet vedrørende offentlig torg og gågater på området og at utsettelse av innsending av plan for dette ikke får konsekvenser i forhold til kjøps- og utbyggingsavtalen med hensyn til framdrift. Det samme gjelder utomhusplan for de berørte eiendommene i felt C.
Det vises også til kjøps- og utbyggingsavtalens krav til bygging av barnehage.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Plan- og bygningsetaten mener prosjektet er kommet såpass langt at det snart må innsendes planer for ovennevnte uteområder. Før det gis brukstillatelse for de første blokkene må planer foreligge og arbeidet med opparbeidelsen være igangsatt.

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

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 stadfestet reguleringsplan S-4095 vedrørende;

- Beregningsreglene for T-BRA når det gjelder balkongene
- Regulert maks gesimshøyde for trapperom som fører til takterrassene i bygg 13

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at;

- I henhold til § 3-5 i teknisk forskrift skal en del av åpent areal innenfor kant av takoverdekking tas med i beregningsgrunnlaget for tillatt bruksareal. Dette ble imidlertid ikke medregnet i reguleringsplanens arealberegning hvor det omsøkte prosjektet lå til grunn for reguleringen.
- Bygg 13 skal ha takterrasser for leilighetene i toppetasjen.

Plan- og bygningsetaten s vurdering av dispensasjonene;

- Reguleringen ble laget med bakgrunn i det omsøkte prosjektet. Balkongenes areal ble imidlertid ikke regnet med i T-BRA da reguleringen ble laget. Dette innebærer at prosjektet ikke har fått høyere T-BRA og større volumer enn det som er intensjonene i reguleringsplanen.
- Overskridelsen av maksimal gesimshøyde omfatter kun heis-/trappehus for bygg 13. Dette utgjør kun et lite areal og sammenholdt med at overskridelsen er liten, kun 60cm, vil dette ikke ha negative konsekvenser for prosjektet eller omgivelsene. Oppbyggene vil være en del av volumet og ikke løsrevne elementer som vil virke skjemmende.

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:
Endringssøknaden er byggetrinn 3 og en oppfølging av byggetrinn 1 og 2. Bygningene får samme volum og arkitektoniske uttrykk som i tidligere byggetrinn og vil danne en helhetlig utbygging av området i samsvar med intensjonene i reguleringsplanen.

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

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

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

Igangsetting:
Reguleringsplanvedtaket er påklaget og klagen er ikke endelig avgjort. Klagen omfatter spesielt området disse to blokkene ligger på og tilgangen til grønne arealer for eksisterende bebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at det i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelser for bebyggelsen som omfattes av denne endringsgodkjennelsen må vurderes oppsettende virkning av eventuelle klager.
Det må også sendes inn korrigerte tegninger hvor atkomsten til bygg 12 foregår på utbyggers egen eiendom dersom det ikke foreligger avtale med eier av naboeiendommen om atkomstrett over denne.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
Avdelingsleder

Britt Eikholt
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Borettslaget Mandallsgate 6, v/Espen Hauge, Mandallsgate 6, 0190 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 23 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-60 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL DISPENSASJON - SCHWEIGAARDS GATE 16

. Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Dispensasjonen gjelder bruk av elektrisk oppvarming på badene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra kravet om bruk av fjernvarme på badene.

Den omsøkte dispensasjonen er ikke nabovarslingspliktig da den kun omfatter interne, innvendige forhold.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristens utløp.

Søknaden:
Dispensasjonen gjelder bruk av elektrisk oppvarming på badene.

Særlige grunner:
Badene utføres som våtromsbokser. Disse har elektrisk varmekabel integrert ved levering og det blir en mindre ressurskrevende installasjon. Elektriske varmekabler på bad er dessuten mer effektivt samt at det blir en enklere og mer ressursvennlig drift.

Gjeldende plangrunnlag:
Området omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Det er oppdelt i forskjellige felt. De feltene som er aktuelle i denne sammenheng er i hovedsak regulert til byggeområde for bolig, forretning, bevertning, off./allmennyttig formål (barnehage).

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Forutsatt at dispensasjonen kun gjelder bad og at det for øvrig benyttes fjernvarme, har Plan- og bygningsetaten ingen innvendinger mot dette. Tilsvarende dispensasjoner er gitt i andre prosjekter i byen og Viken Energi har ikke hatt innvendinger til dette.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
for avdelingsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi m/faktura til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 13 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-66 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING AV ANSVARLIG FORETAK - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Til tidligere gitt igangsettingstillatelse av 20.04.05 foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 24.05.05.

Søknaden omfatter skifte av ansvarlig foretak for fagområdet pele- og spuntarbeider for byggetrinn 2, bygg 5, 6, 7 og 10.

I medhold av plan- og bygningslovens, § 98 godkjennes søknad om endring; vedlagt godkjent søknad om ansvarsrett, kontrollplaner for prosjektering og utførelse med Plan- og bygningsetatens påtegning av 09.06.05, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Tidligere godkjent søknad om ansvarsrett for samme fagområde utgår.

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

Spesielle forhold:
Ansvarsretten gjelder for fagområdet pele- og spuntarbeider for byggetrinn 2, bygg 5, 6, 7 og 10.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Avsnittet skal alltid tas med da vedtaket alltid skal begrunnes.

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

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for Sigmund Omang
avdelingsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi vedlagt nota til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 22 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-69 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL DISPENSASJON - SCHWEIGAARDS GATE 16

. Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Det er søkt om dispensasjon fra krav til parkeringsdekning.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra § 4.6 i stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095, for kravet til parkeringsdekning.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristens utløp.
Dersom tillatelse til dispensasjon skal følge/vedlegges senere søknad eller melding om tiltak må slik søknad eller melding være innlevert innen 3-årsfristen.

Søknaden:
Det er søkt om dispensasjon fra krav til parkeringsdekning.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Særlige grunner:
Prosjektet omfatter 11 boligblokker innenfor et større område. Kravet til parkering for hele utbyggingen er ca. 328 plasser plassert i felles underjordisk garasjeanlegg. Parkeringskjellerens størrelse er i dag presset maksimalt. Kjellerens yttergrenser ligger tett inntil eksisterende eiendomsgrenser og eksisterende bebyggelse, og ny kjeller er plassert i forsvarlig avstand til fundamentene i den eldre bebyggelsen. Eneste mulighet for ekspensjon er i felt C. Utbygger har store motforestillinger mot å gjøre fordi det innebærer fjerning av eksisterende vegetasjon. De ønsker å ivareta 5 storvokste bjerketrær som de mener vil ha uvurderlig betydning for uteoppholdsarealene. Dette innebærer at kjelleren ikke kan plasseres nærmere enn 6 meter fra trestammene.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er i henhold til stadfestet reguleringsplan S-4095 regulert til byggeområde med diverse underformål som blant annet bolig, forretning, kontor og bevertning, offentlig trafikkområde, spesialområde – bevaring og fellesområder.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Utbyggingsområdet er stort og krever mange parkeringsplasser. Det ligger svært sentralt i byen med svært god kollektivdekning. Plan- og bygningsetaten er enig med utbygger i at de aktuelle trærne er viktige elementer i utearealet og anser parkeringsdekningen for tilfredsstillende for dette prosjektet.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Ø[illegible]
avdelingsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi vedlagt faktura til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

KOPI

Dato: 05 JULI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-72 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 1, BYGGETRINN 3 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 27.06.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 og endringstillatelse av 04.05.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Grunnarbeider, spunt, fundamenter, bunnplate og kjeller yttervegger for bygg 12 og 13.**

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
Endringssøknaden omfatter byggetrinn 3, oppføring av to boligblokker med tilhørende kjeller, til sammen 113 boenheter. BRA inklusiver kjeller for byggetrinn 3 er ca. 9 895m^2.

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.

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

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner II

Sigmund Omang
Avdelingsenhetsleder

B. Eikholt
Britt Eikholt
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 områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 13 JULI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-77 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE, BYGG 13 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegninger nr. 48-49-50, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringen omfatter barnehagen som endres til kun å ligge i 1. etasje. Det blir boliger i tidligere arealer for barnehage i 2. etasje.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 35-36-46 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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.

Særlige forhold:
Det minnes om at arbeidstilsynets godkjennelse må foreligge for barnehagen.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Tiltaket ligger innenfor felt C i planen og er regulert til byggeområde for bolig, off./allmennyttig formål (barnehage).

Estetiske krav:
Estetikken endres ikke vesentlig ved endring av tiltaket.

Kontrollplaner:
Innsendt kontrollplan for prosjektering og utførelse er godkjent.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Den omsøkte endringen er minimal og vil ikke ha negative konsekvenser for tiltaket for øvrig. Plan- og bygningsetaten godkjenner endringen.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplanen 1

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente tegninger
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 07 SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-83 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 2, byggetrinn 2 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 12.08.05, mottatt 17.08.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 og endringstillatelse av 25.02.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Samtlige arbeider for tett bygg, bygg 5, 6, 7 og 10.**

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
Endringssøknaden omfatter byggetrinn 2; oppføring av 4 boligblokker, bygg 5, 6, 7 og 10 samt kjeller. BRA inklusive kjeller er 13 612 m^2.

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.

Påvisning
Påvisning ble krevet i igangsettingstillatelse 1 for disse byggene.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 06 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-85 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE, BYGGETRINN 4 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegninger nr. 51-52-53-54-55-56-57-58-59, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 04.10.05, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter byggetrinn 4; oppføring av 2 boligblokker (bygg 11 og 14) med tilhørende kjeller, til sammen 71 boenheter. BRA er 5 825m^2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan vedrørende beregningsreglene for T-BRA når det gjelder balkonger, fra regulert maks gesimshøyde for trapperom som fører til takterrasser, overskridelse av byggelinjer for toppetasjer i bygg 14, samt for reguleringens krav til leilighetsfordeling i felt C.

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.

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.

Spesielle forhold:
Søknaden er en del av utbyggingen av et større område med flere bygninger. Bygningene henger sammen ved at underjordisk garasje plasseres under hele eiendommen. Området utbygges etappevis. Endringssøknaden gjelder derfor nye bygninger og medfører ikke endringer av tidligere omsøkte tiltak. Det vises til søkers brev av 06.09.04 og 01.07.05 vedrørende endelig plan for opparbeidelse av torg og gågate. Plan- og bygningsetaten minner om reguleringsbestemmelsenes § 3 at utearealer på terreng og uteanlegg på tak skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for boligene.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Bygg 11 ligger innenfor felt D i planen og er regulert til byggeområde for bolig, forretning, bevertning. Bygg 14 ligger innenfor felt C i planen som er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning.

Byggetomten:
Byggetomten ligger i et etablert område i sentrum med god tilgang til forretninger, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud. Det er gitt tillatelse for 9 blokker tidligere.

Estetiske krav:
Byggene vil få en utførelse tilsvarende de som er godkjent tidligere. Det vises til vurdering i tilsvarende avsnitt i rammetillatelsen.

Beliggenhet og høydeplassering:
Beliggenhet og høyder skal være i henhold til godkjente kart og tegninger.
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

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

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 stadfestet reguleringsplan vedrørende;

- Beregningsreglene for T-BRA når det gjelder balkonger.
- Regulert maks gesimshøyde for trapperom som fører til takterrasser.
- Overskridelse av byggelinjer for toppetasjer i bygg 14.
- Reguleringens krav til leilighetsfordeling i felt C. Reguleringen for felt C og D sier maks. 30% 2-roms, minst 52% 3-roms og minst 18% 4-roms eller større. I dispensasjonssøknaden er det angitt at det i felt C (3 blokker) vil bli 44% 2-roms eller mindre, 40% 3-roms og 16% 4- roms eller større.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at;

- Overbygd, åpent areal mer enn innenfor kant av takoverdekning går inn i beregningsgrunnlaget for BRA. Dette ble ikke medregnet i reguleringsplanens beregningsgrunnlag.
- I henhold til reguleringsbestemmelsene kan trapperom gå inntil 1,5m over maks. gesimshøyde. Trapperom som fører til takterrasser i toplansleiligheter overskrider dette med 0,6m. Trapperommene utgjør små volumer som er inntrukket fra fasadelivet og vil ikke bli synlige fra bakkeplan før på lang avstand.
- I reguleringsbestemmelsene gis det rom for at balkonger og karnapper kan krage ut over regulerte byggelinjer, inntil 1,4m , 1,0m mot offentlig vei. Bygg 14 er smalt og med 2,4m inntrekking av toppetasjene er det vanskelig å oppnå gode leiligheter i 7. og 8. etasje. Overskridelsene forholder seg til tillatt dybde (1,4m), men er større enn det som kan oppfattes som karnapper.
- Det vises til at hele utbyggingen vil inneholde ca. 760 leiligheter og at totalt sett vil kravet til leilighetsfordelingen bli overholdt.

Plan- og bygningsetatens vurdering av dispensasjonssøknadene;

- Reguleringen var laget på bakgrunn av det omsøkte prosjektet. Balkongenes areal bli imidlertid ikke regnet med i T-BRA da reguleringsbestemmelsene ble laget. Dette innebærer at prosjektet ikke har fått høyere T-BRA enn intensjonene i reguleringen tilsier.
- Overskridelsen av maksimal gesimshøyde omfatter kun heis-/trappehus. Dette utgjør et lite areal og trapperommene er trukket inn fra fasadelivet. Sammenholdt med at overskridelsen er liten, bare 60cm, vil dette ikke ha negative konsekvenser for prosjektet eller omgivelsene.
- De øverste etasjene skal være inntrukket slik at så mye dagslys/sollys som mulig skal slippe ned på uteområdene. Når en mindre del av etasjene stikker lenger ut vil dette kunne redusere lystilgangen noe. Hovedfasaden av blokk 14 ligger lengst nord på området og vender ut mot et areal som i det vesentligste opptas av en felles avkjørsel som skal betjene underjordisk garasje for området. Dette arealet vil derfor få mindre bruksverdi som uteoppholdsareal eller lekeareal. Plan- og bygningsetaten mener derfor dispensasjon kan gis for denne blokken.
- Da utbyggingen av området skjer relativt samlet i tid og på et begrenset område, finner Plan- og bygningsetaten at det kan gis dispensasjon fra kravet til leilighetsfordeling for dette ene feltet under forutsetning av at dette kompenseres i utbyggingen av de resterende feltene som avslutter utbyggingen.

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:
Endringssøknaden omfatter byggetrinn 4 og er en videreføring av byggetrinn 1, 2 og 3. Bygningene får samme volum og arkitektoniske uttrykk som i tidligere byggetrinn og vil danne en helhetlig utbygging av området i samsvar med intensjonene i reguleringsplanen.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
for avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente tegninger og kart.
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

KOPI

Dato: 02 NOV. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-88 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL DISPENSASJON - SCHWEIGAARDS GATE 16

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Det søkes om dispensasjon fra § 10-51 i Teknisk forskrift.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra kravet til å montere håndlist i to høyder på begge sider i trappeoppganger, mottatt Plan- og bygningsetaten 24.10.05.

Søknaden berører ikke naboforhold og derfor ikke nabovarslet.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristens utløp.

Søknaden:
Det søkes om dispensasjon fra § 10-51 i Teknisk forskrift fra kravet til å montere håndlist i to høyder på begge sider i trappeoppganger.

Særlige grunner:
Søker viser til at alle blokkene har heis og at erfaringsmessig er det disse som hovedsakelig vil bli brukt som atkomst til og fra leilighetene, spesielt av orienterings- og bevegelseshemmede. Hovedtrappene tilfredsstiller samtlige krav i forhold til branntekniske løsninger. Trapper og heisrom er gitt en funksjonell og god utforming. Samtlige trapper er utformet som rettløpstrapper med repos mellom hver etasje og det er gode stigningsforhold. Håndlister vil bli festet på hver side av trappen.

Gjeldende plangrunnlag:
Blokkene ligger på områder som er regulert til byggeområder for bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig/allmennyttig formål (barnehage). Området omfattes av stadfestet reguleringsplan S-4095, vedtatt 14.12.04.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. 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 § 10-51 i Teknisk forskrift, vedrørende fra kravet til å montere håndlist i to høyder på begge sider i trappeoppganger.

I disse blokkene vil heisene i hovedsak bli brukt som atkomst til leilighetene. Trappene har en god, funksjonell utforming og alle branntekniske krav er ivaretatt. Plan- og bygningsetaten mener det i dette tilfelle er tilstrekkelig med èn håndlist på hver side av trappen.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi (vedlagt faktura) til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 07 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-92 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 2, BYGGETRINN 3 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 26.10.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 og endringstillatelse av 04.05.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Tett bygg.**

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
Endringssøknaden omfatter byggetrinn 3, oppføring av to boligblokker med tilhørende kjeller, til sammen 113 boenheter. BRA inklusive kjeller for byggetrinn 3 er ca. 9 895m^2.

Godkjenninger

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett for dette byggetrinnet;

95206179 NEAS Brannconsult AS	PRO; branntekn. prosjektering
92252005 Egil Berge AS	KPR; branntekn. prosjektering
985210632 Stenseth & RS Entreprenør AS	UTF/KUT; slakkarmert eller uarmert betong

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 for dette byggetrinnet er godkjent tidligere.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
p.a. avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 14 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-94 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 1, BYGGETRINN 4 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 26.10.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 og endret tillatelse av 06.10.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Grunn- og betongarbeider.**

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
Endringstillatelsen omfattet byggetrinn 4, oppføring av 2 boligblokker med tilhørende kjeller, til sammen 71 boenheter. BRA er 5 825m^2.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i forbindelse med denne søknaden;

Orgnr og Navn	Beskrivelse
95206179 NEAS Brannconsult AS	PRO; branntekn. prosjektering
92252005 Egil Berge AS	KPR; branntekn. prosjektering
985210632 Stenseth & RS Entreprenør AS	UTF/KUT; slakkarmert eller uarmert betong

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

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

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent 10.11.05.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 04 JAN. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-101 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Til tidligere gitt rammetillatelse av 16.12.04 med senere endringer foreligger det søknad om skifte av ansvarlige foretak av 22.12.05.

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

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 23.12.05.

Tidligere godkjent søknad om ansvarsrett for brannteknisk prosjektering og kontroll av brannteknisk prosjektering utgår.

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

Spesielle forhold:
Det må foreligge skriftlig redegjørelse for grensesetting mellom hvor langt ansvarsretten til tidligere foretak rekker og hvor de nye overtar.

Ansvar:
Følgende foretak har nå fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
95206179 NEAS Brannconsult AS	PRO; branntekn. Prosjektering
92252005 Egil Berge AS	KPR; branntekn. Prosjektering

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
I henhold til sentral godkjennelse av foretakene godkjennes de som ansvarlige i denne saken.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
for avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi vedlagt faktura til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 10 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-105 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 3, BYGGETRINN 1- SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 20.01.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Resterende arbeider unntatt innredning, brannalarm og nød-/ledelys i forretningsarealer samt utomhusarbeider for byggetrinn 1.**

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

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

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av tre boligblokker med til sammen 140 leiligheter samt underjordisk garasje. BRA inklusive kjeller er ca. 13 290m^2.

Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket i forbindelse med denne søknaden;

Orgnr og Navn	Beskrivelse
971007117 Elajo Installasjon AS	UTF/KUT; brannalarmanlegg
976579380 RIE consult as	PRO/KPR; Brannalarm-/nødlysanlegg
943705879 Gupex AS	UTF/KUT; ventilasjonsanlegg

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

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent tidligere.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi uten vedlegg, vedlagt faktura, til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 17 FEB. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-110 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 3, BYGGETRINN 2 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 08.02.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.02.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter samtlige gjenstående arbeider for byggetrinn 2 unntatt utomhusarbeider.

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

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

Søknaden
Søknaden omfatter byggetrinn 2; oppføring av 4 boligblokker, bygg 5, 6, 7 og 10 samt kjeller. BRA inklusive kjeller er 13 612m^2.

Godkjenninger
Samtlige ansvarsretter er godkjent tidligere i byggesaken.

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

Avfallsplan:
Avfallsplan ble godkjent i forbindelse med igangsettingstillatelse 1 til byggetrinn 2.

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

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

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

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

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

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 06 APR. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-114 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 2 - BYGGETRINN 4 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 03.04.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 og endret tillatelse av 06.10.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Tett bygg unntatt brannalarm- og nødlysanlegg.**

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
Endringstillatelsen omfattet byggetrinn 4, oppføring av 2 boligblokker med tilhørende kjeller, til sammen 71 boenheter. BRA er 5 825m^2.

Godkjenninger:
Samtlige ansvarsretter er godkjent tidligere i byggesaken. I følgebrev datert 03.04.06 er det angitt at UTF og KUT ikke er avklart for installasjon av brannalarmanlegg samt nødlys og ledesystem. Igangsettingstillatelse for dette må foreligge før arbeidene utføres.

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

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

Avfallsplan:
Avfallsplan ble godkjent 10.11.05 i forbindelse med første igangsettingstillatelse for dette byggetrinnet.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

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

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

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 24 APR. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-117 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 3, BYGGETRINN 3 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 18.04.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.2.04 og endringstillatelse av 04.05.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Resterende arbeider for byggetrinn 3 (innvendige vegger, innredning og tekniske anlegg og føringer, nødlys og ledelys) unntatt utomhusarbeider.**

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
Endringssøknaden omfatter byggetrinn 3, oppføring av to boligblokker med tilhørende kjeller, til sammen 113 boenheter. BRA inklusive kjeller for byggetrinn 3 er ca. 9 895m^2.

Godkjenninger:
Alle foretak er godkjent tidligere.

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 for dette byggetrinnet er godkjent tidligere.

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

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 09 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-119 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR UTOMHUSAREALER - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 24.04.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 med senere endringstillatelser tillates nå utomhusarbeidene igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Alle utomhusarealer unntatt Torget.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
944389407 Grindaker AS Landskapsarkitekter	PRO/KPR; Terrenginngrep og terreng- og landskapsforming
919946040 ISS Skaaret AS	UTF/KUT; Grunn- og terrengarbeider utomhusarealer

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:

Avfallsplaner for området er godkjent tidligere.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

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

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

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

Ferdigstillelse:

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

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

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

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 02 JUNI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-123 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR TORGET - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.05.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:
- **Utomhusarbeider på Torget.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden:
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i denne delen av tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
910253158 Multiconsult AS	PRO/KPR; Terrengarbeider, små konstruksjoner/murer, beleggsarb., beplantning, VA-teknikk, fordrøyningsanlegg, vannarrangement.
981291751 Braathen & Thorvaldsen AS	UTF/KUT; Overvannanlegg, konstruksjoner og flatebelegg.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 20 JUNI 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-126 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Bygg 4, byggetrinn 1; samtlige leiligheter inklusive heis, trapp, boder og parkering.

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 30.11.07.

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

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

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

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

Sigmund Omang
for avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 17 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-129 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Leiligheter inklusive heis, trapp, bod og parkering, bygg 9.

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 30.11.07.

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 14 AUG. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200410313-133 Saksbeh: Frank Arvid Hofsøy
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 14, 4 NÆRINGSLOKALER I BYGG 4, DEL AV BYGGETRINN 1 - SCHWEIGAARDS GATE 16 OG 26, MANDALS GATE 20 OG PLATOUS GATE 17.

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 14.07.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.2004 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter samtlige arbeider for 4 næringslokaler i 1.etasje i bygg 4; Evita Kaffebar, Oscar´s Bar, Le Meo Sushi Restaurant og Little India.

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
984939825 Service Drift og Vedlikehold AS	UTF og KUT tilt.kl.2, Installasjoner av ventilasjon, kun spredernett og kjk.avtrekk. Bygningsmessige innredningsarbeider, flislegging, banebelegg og maling.
985827869 Bråthen & Auke rør AS	UTF og KUT tilt.kl. 3, Legging av varmesløyfer i gulv og tilkobling kjøkkenutstyr.

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:
Det vises til godkjent avfallsplan av 10.11.2005.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Frank Arvid Hofsøy
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

KOPI

Dato: 20 SEP 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-137 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE BYGG 8 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Leiligheter inklusive heis, trapp, boder og parkering, bygg 8.

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 30.11.07.

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 28 SEPT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-139 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **To serveringssteder; Oscar's Bar og Le Meo Sushi.**

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 31.11.07.

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.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 13 OKT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-141 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Torget**

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

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 30 OKT. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-144 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 15 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 23.10.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Samtlige gjenstående arbeider (innredningsarbeider, nødlys og ledelys) for boliger i byggetrinn 4.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger:
Samtlige ansvarsretter er godkjent tidligere i byggesaken.

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:
Det vises til godkjent avfallsplan av 10.11.2005.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 30 OKT. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-145 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 16 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 25.10.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Samtlige arbeider for innredning av næringsareal bygg 9 og 8 (2 og 3), del av byggetrinn 1.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger:
Samtlige ansvarsretter er godkjent tidligere i byggesaken.

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:
Det vises til godkjent avfallsplan av 10.11.2005.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: - 1 NOV. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-147 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE BYGG 5 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Leiligheter inklusive heis, trapp, boder og parkering, bygg 5.**

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 30.11.07.

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 10 NOV. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-151 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL SKIFTE AV ANSVARLIG FORETAK - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Til tidligere gitt rammetillatelse av 16.12.04 foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 03.11.06.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknad om endring.

I avsnittet *godkjenninger* i dette vedtaket fremgår det hvilke foretak som fra dette vedtakets dato er innvilget ansvarsrett og for hvilke fagområde, og hvilke tidligere godkjente foretak som ikke lenger har ansvarsrett for de samme fagområdene.

I avsittet *grensesnitt* i dette vedtaket beskrives ansvarsforholdet mellom nye og tidligere godkjente foretak.

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.

Godkjenninger:
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
946551562 ESMI AS	UTF/KUT; Brannalarmanlegg, KUT; Nødlysanlegg; i to næringslokaler i Bygg 8 og næringsareal i Bygg 9.

Følgende foretak utgår som ansvarshavende i tiltaket for følgende funksjoner og fagområder:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
971007117 Elajo Installasjon AS	UTF/KUT; brannalarmanlegg

Grensesnitt:
Søknaden omfatter ansvarsrett for utførelse og kontroll av utførelse av installasjon av brannalarmanlegg og kontroll av utførelse av nødlysanlegg og ledesystem for to næringslokaler i Bygg 8 (Visningssenter og Vognmann Nilsen/FineFood) og næringsarealet i Bygg 9 (Elegance Frukt og Grønt).

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Foretaket har sentral godkjennelse og Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger forhold som skulle tilsi at det ikke kan godkjennes.

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi (vedlagt nota, uten vedlegg);
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 09 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-154 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE FOR NÆRINGSDELER BYGG 8 OG 9 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Serveringssted bygg 8**
- **Grønnsakhandler bygg 9**

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 30.11.07.

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 30 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-155 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE BYGG 10 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Leiligheter inklusive heis, trapp, boder og parkering, bygg 10.**

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 30.11.07.

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 08 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-160 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE FOR BYGG 6 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Samtlige leiligheter inkl. fellesarealer for trapp, heis, boder og parkeringsareal for bygg 6.**

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 30.11.07.

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.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
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

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

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

p.v. Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 19 JAN. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-166 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Ett serveringssted i bygg 4.

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 30.11.07.

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

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

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

Sigmund Omang
for avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 29 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-168 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE BYGG 7 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Leiligheter inklusive heis, trapp, boder og parkering i bygg 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 30.11.07..

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 15 FEB. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200410313-171 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 4 BYGGETRINN 4 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 06.02.07 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Heis byggetrinn 4.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger:
Ansvarsrett er godkjent tidligere i byggesaken.

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 tidligere.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 02 APR. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-172 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Bygg 12, byggetrinn 3; Leiligheter inklusive fellesareal for trapp og heis, boder og parkeringsareal.**

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 30.11.07.

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

15 JUNI 2007

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-176 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Bygg 13, byggetrinn 3; Leiligheter inklusive fellesarealer for trapp og heis, boder og parkeringsareal.**

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 30.11.07

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 30 JULI 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-179 Saksbeh: Anne Karin Ørbeck Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE 4 FOR BYGGETRINN 3 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 20.07.2007, trinn 18, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.2004 med endring 13.07.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder samtlige innvendige arbeider av vegger, innredninger og tekniske installasjoner og –føringer, brannalarmanlegg, nødlysanlegg inklusiv ledesystem for barnehage/næring, unntatt innvendig akustisk demping knyttet til bygging og innredningsarbeider av barnehagen i næringsareal i Bygg 13, Byggetrinn 3.

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca 480 leiligheter. Samlet BRA er ca 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for deler av tiltaket tidligere.

Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, hvorav de 2 siste i denne igangsettingstillatelsen.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
915251293 Rambøll Norge AS	
946749745 DARK Arkitekter AS	Ansv. søker, arkitekturpro. + kpr, bygn.fysisk pro+kpr
820857062 Solli & Hoff oppmåling	
979161611 A F Ragnar Evensen AS	
959138923 Brekke & Stransd Akustikk AS	Lyd- og vibrasjonsforhold
977263425 Bennolund AS	PRO + KPR; sanitær, stikkledn., renseanl.vannbåren varme, bal. vent.anl., anl. for røykkontroll, ledningsanl.
951194923 LOE Betongelementer AS	UTF/KUT; betongelem., stålkonstr.
KONE AS	PRO/KPR/UTF/KUT; løfteinnretninger
95206179 NEAS Brannconsult AS	PRO; branntekn. prosjektering
92252005 Egil Berge AS	KPR; branntekn. prosjektering
985210632 Stenseth & RS Entreprenør AS	UTF/KUT; slakkarmert eller uarmert betong
971007117 Elajo Installasjon AS	UTF/KUT; brannalarmanlegg
976579380 RIE consult as	PRO/KPR; Brannalarm-/nødlysanlegg
943705879 Gupex AS	UTF/KUT; ventilasjonsanlegg
944389407 Grindaker AS Landskapsarkitekter	PRO/KPR; Terrenginngrep og terreng- og landskapsforming
919946040 ISS Skaaret AS	UTF/KUT; Grunn- og terrengarbeider utomhusarealer
910253158 Multiconsult AS	PRO/KPR; Terrengarbeider, små konstruksjoner/murer, beleggsarb., beplantning, VA-teknikk, fordrøyningsanlegg, vannarrangement.
981291751	UTF/KUT; Overvannanlegg, konstruksjoner og

Braathen & Thorvaldsen AS	flatebelegg.
984939825 Service Drift og Vedlikehold AS	UTF og KUT tilt.kl.2, Installasjoner av ventilasjon, kun spredernett og kjk.avtrekk. Bygningsmessige innredningsarbeider, flislegging, banebelegg og maling.
985827869 Bråthen & Auke rør AS	UTF og KUT tilt.kl. 3, Legging av varmesløyfer i gulv og tilkobling kjøkkenutstyr.
946551562 ESMI AS	UTF/KUT; Brannalarmanlegg, KUT; Nødlysanlegg; i to næringslokaler i Bygg 8 og næringsareal i Bygg 9.
984058039 Larmerud Rørservice AS	UTF/KUT Tiltaksklasse 2, gulvvarme, sanitær, koble på ferdig anlegg
946551562 Tac Esmi AS	PRO/KPR Tiltaksklasse 2 Brannalarmanlegg og nødlysanlegg

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

Avfallsplan
Avfallsplan er tidligere godkjent for tiltaket.

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Peter Sollie
For avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161 OSLO

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 15 AUG. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-183 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Samtlige leiligheter inkl. fellesareal for trapp og heis, boder og parkeringsareal for bygg 14, byggetrinn 3.**

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 30.11.07.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 16 AUG. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-184 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 08.08.2007 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.2004 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Samtlige innvendige arbeider vedrørende akustiske forhold for barnehage-/næringsareal i bygg 13.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger
Ansvarsrett er godkjent tidligere i byggesaken.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 12 SEPT. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-187 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE FOR BYGG 11 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Samtlige leiligheter inkl. fellesareal for trapp og heis, boder og parkeringsareal for bygg 11.

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 30.11.07.

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.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage
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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 14 SEPT. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-189 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE BARNEHAGE BYGG 13 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Barnehage inklusive uteareal, Bygg 13**

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 30.11.07..

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

For

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 20 MARS 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-191 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 12.03.2009.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegning og ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter sammenslåing av to næringslokaler i bygg 8,

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425..

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra *tillatelse* er gitt og ved to-trinnsbehandling, fra *rammetillatelse* er gitt.
Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes.
Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Godkjenninger:

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for denne endringstillatelsen:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200410313			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 Bygg 8, 9 og 4	A100.110 10 K	04.07.2008	190/14

Følgende nye foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200410313	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
955021037 ÅF - Consult AS	PRO/KPR; Sanitæranlegg, stikkledninger og renseanlegg for åpne bassenger, anlegg for vannbåren varme, samt komplette balanserte ventilasjonsanlegg m.m.

Følgende tidligere godkjente tegning utgår:

Tegninger som utgår i sak 200410313			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 01. bygg 8, 9 og 4	A100.110 10 D	06.09.2004	1/33

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Bygg 8, som tillatelsen omfatter, ligger i planens felt B og er i henhold til stadfestet reguleringsplan av 09.06.2004, S-4095, regulert til byggeområde for bolig, forretning, bevertning, hotell/allmennyttig formål (kultur).

Byggetomten:
Byggetomten ligger i et etablert område i sentrum med god tilgang til forretninger, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud.

Estetiske krav:
Endringen vil ikke ha innvirkning på estetikken.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten kan ikke se at sammenslåing av de to næringslokalene vil ha negative konsekvenser for bygget eller omkringliggende bebyggelse.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO
arkitekt@dark.no

Dato: 24 JUNI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-194 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE UTEAREALER - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Utearealene unntatt Torget.**

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
Enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 10 SEPT. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-196 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Utvidelse av restaurant (p.t. Vognmann Nielsen) i 1. etasje bygg 8.**

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4B

Sigmund Omang
Enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 26 FEB. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-199 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SCHWEIGAARDS GATE 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

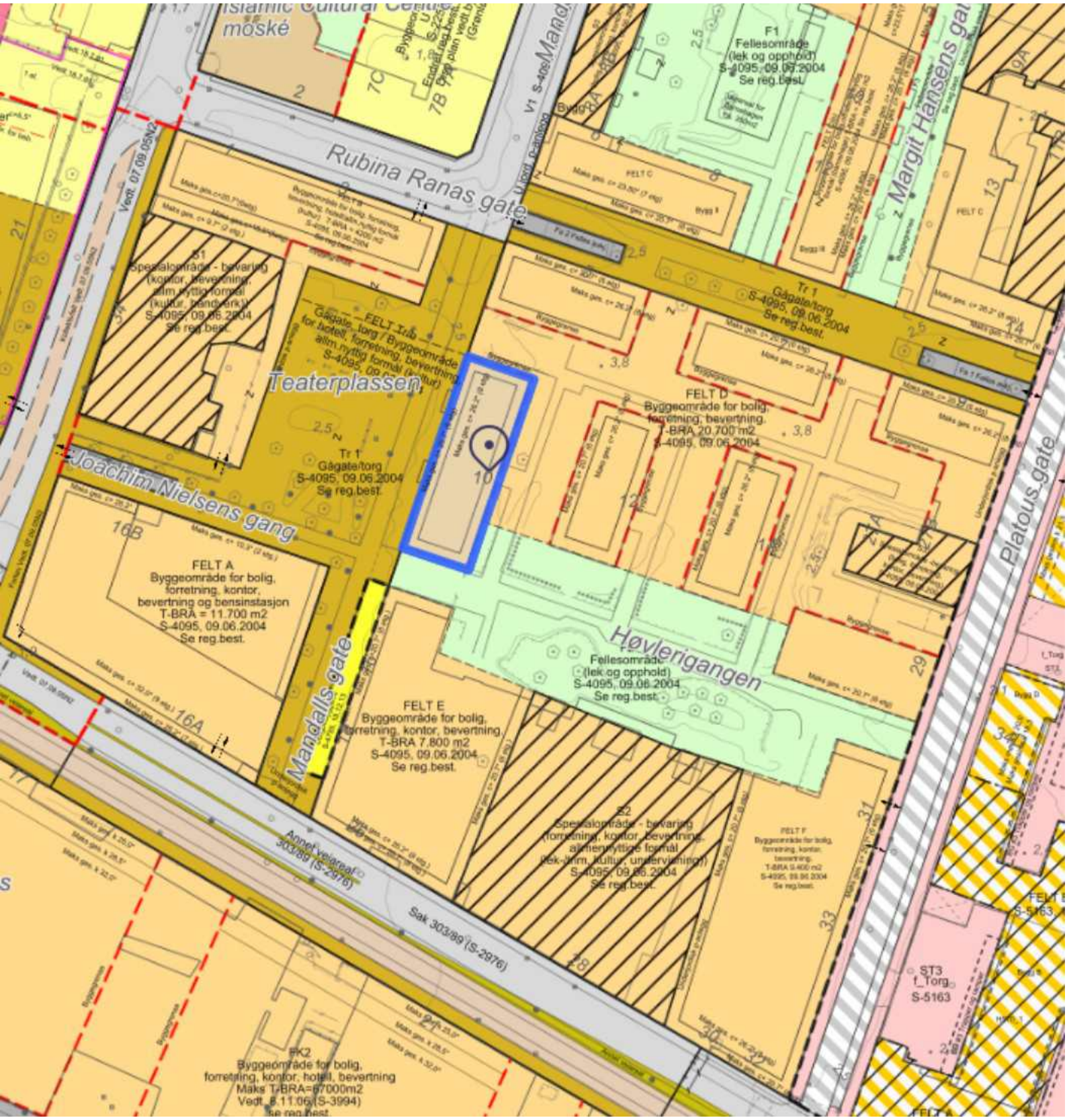
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler


moské
Rubina Ranas gate
Mandalsgate
Margit Hansens gate
Teaterplassen
Joachim Nielsens gang
Høvlerigangen
Platous gate
Tr 1
Gågate/torg
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
FELT D
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning
T-BRA 20.700 m2
S-4095, 09.06.2004
FELT A
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og bensinstasjon
T-BRA = 11.700 m2
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
FELT E
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
T-BRA 7.800 m2
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
F1
Fellesområde
(lek og opphold)
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
S1
Spesialområde - bevaring
(kontor, bevertning, allm.nyttige formål (kultur, håndverk))
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
S2
Spesialområde - bevaring
(forretning, kontor, bevertning, allmennyttige formål (lek-allm, kultur, undervisning))
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
Annet vegareal
303/89 (S-2976)
Sak 303/89 (S-2976)
BK2
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning
Maks T-BRA=67000m2
Vedt. 8.11.06 (S-3994)
ST3
t_Torg
S-5163

Oslo

S-4095

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

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STIKLESTADKVARTALET – SCHWEIGAARDS GATE 26 MFL.

§ 1. Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankartet merket IIP00242, datert 28.10.2002 og revidert 28.04.2003

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

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

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

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

§ 3. Utomhusplan for feltene

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

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

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

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

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

§ 4. Byggeområder

4.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt for det enkelte byggefelt. Bruksareal under terreng regnes ikke

med i T-BRA.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. De enkelte byggeformål (feltene)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Mandalls gate 10, 0190 OSLO	
Dato for energimerking **10.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293416**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81792143**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **442**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
110,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
110,56 kWh/m²	**8 809 kWh**



Mandalls gate 10, 0190 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Mandalls gate 10, 0190 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

1 1 086.NR. 971 040 823

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,

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

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**

☐ **Begjæring om reseksjonering**

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	230	442		

2. Hjemmelshaver(e)

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

TINGLYST
DAGBOKNR: 303186
27 JUNI 2006
STATENS KARTVERK

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

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

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

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 303186 Tinglyst: 27.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

Attestert kopi av dok.nr. 2006/303186/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 14:59
Kartverket

Punkt 3 i Seksjoneringsbegjæring for Gnr 230 Bnr 442

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	73		21	B	51		41	B	40	
2	N	80		22	B	53		42	B	40	
3	N	137		23	B	55		43	B	53	
4	N	67		24	B	47		44	B	67	
5	B	51		25	B	40		45	B	31	
6	B	53		26	B	47		46	B	71	
7	B	55		27	B	53		47	B	67	
8	B	47		28	B	67		48	B	67	
9	B	40		29	B	51		49	B	67	
10	B	47		30	B	53		50	B	65	
11	B	53		31	B	55		51	B	31	
12	B	67		32	B	47		52	B	71	
13	B	51		33	B	40		53	B	65	
14	B	53		34	B	47		54			
15	B	55		35	B	53		55			
16	B	47		36	B	67		56			
17	B	40		37	B	51		57			
18	B	47		38	B	53		58			
19	B	53		39	B	55		59			
20	B	67		40	B	40		60			
SUM BRØK		1183		SUM BRØK		1025		SUM BRØK		735	

SUM BRØK TELLERE:	2943	=	SAMEIEBRØKEN

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 30.3.06	Petter Nesgaard	PETTER NESGAARD	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

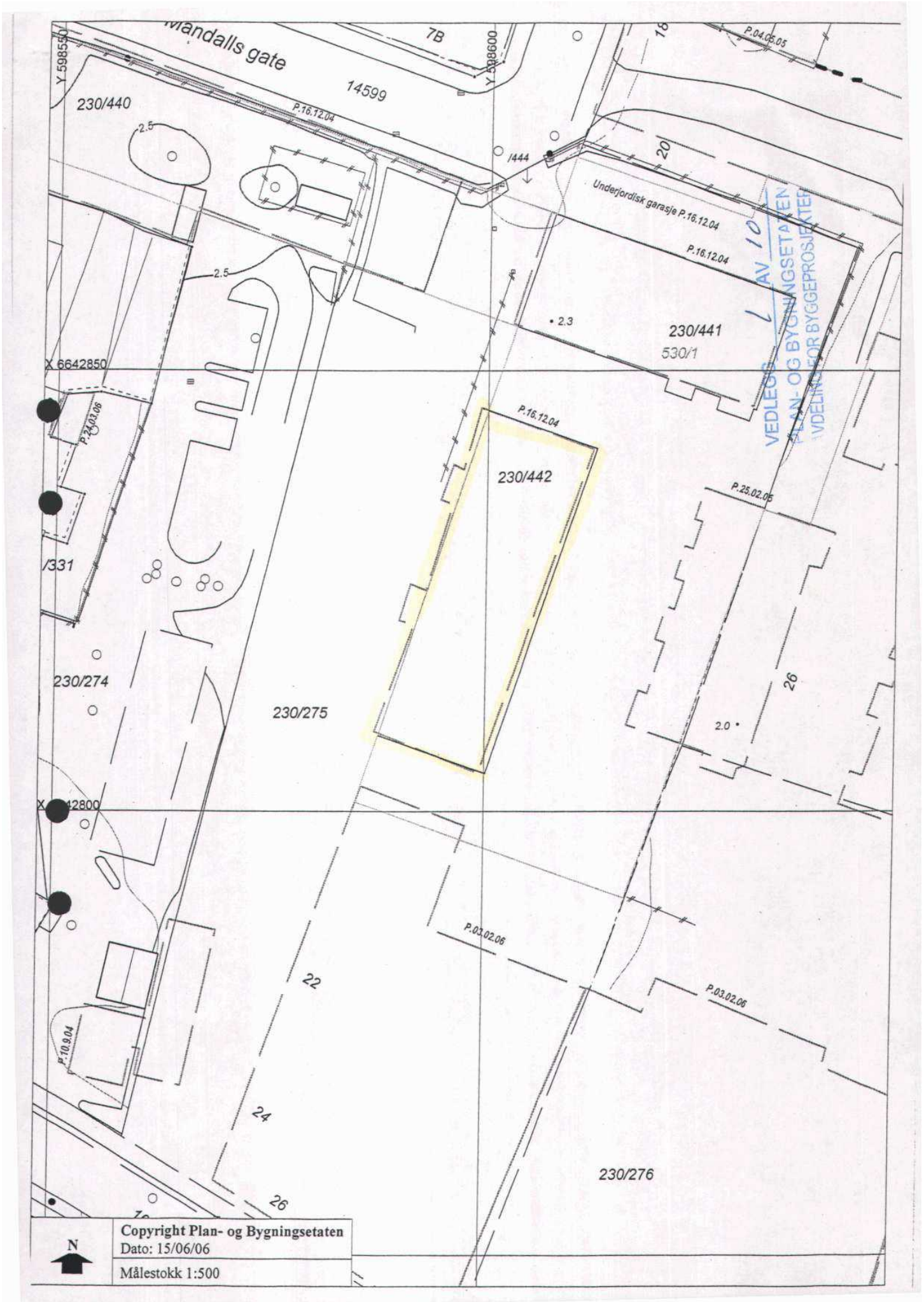
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

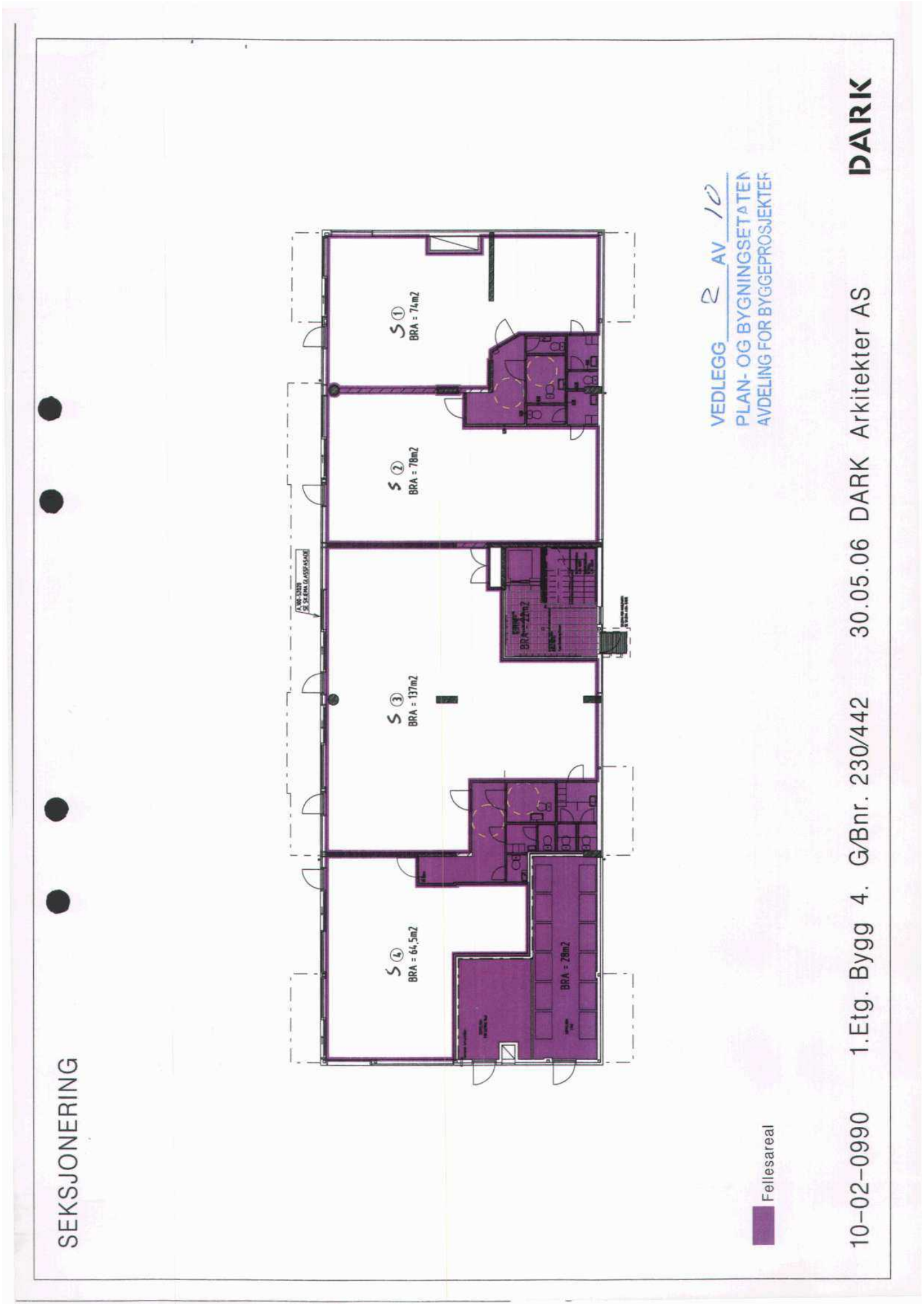
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
230	442		1-53	**i Oslo kommune**

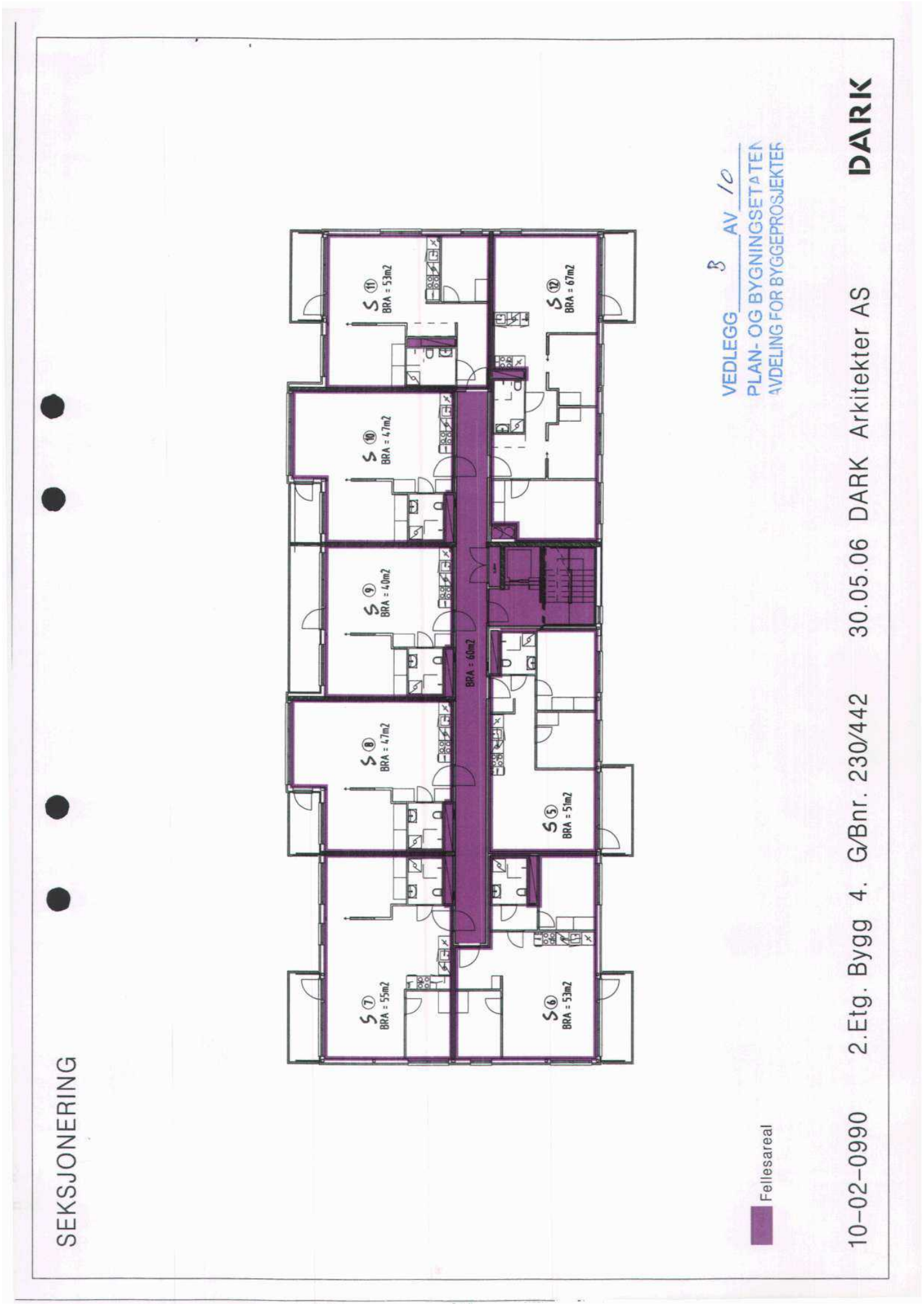
Dato	Underskrift	Stempel
19. juni 2006	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten VDELING FOR BYGGEPROSJEK

Noter:

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


Y 598550
Wandalls gate
7B
Y 598600
14599
230/440
P.16.12.04
2.5
/444
20
Underjordisk garasje P.16.12.04
P.16.12.04
2.3
230/441
530/1
X 6642850
P.16.12.04
230/442
P.25.02.06
/331
230/274
230/275
26
2.0
X 642800
P.03.02.06
22
P.03.02.06
P.10.9.04
24
230/276
26
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 15/06/06
Målestokk 1:500


SEKSJONERING
10–02–0990 1.Etg. Bygg 4. G/Bnr. 230/442 30.05.06 DARK Arkitekter AS
DARK
VEDLEGG 2 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
S① BRA = 74m2
S② BRA = 78m2
S③ BRA = 137m2
S④ BRA = 64,5m2
BRA = 28m2
Fellesareal


SEKSJONERING
10–02–0990 2.Etg. Bygg 4. G/Bnr. 230/442 30.05.06 DARK Arkitekter AS
DARK
VEDLEGG 3 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Fellesareal
S⑦ BRA = 55m2
S⑥ BRA = 53m2
S⑧ BRA = 47m2
S⑤ BRA = 51m2
S⑨ BRA = 40m2
BRA = 60m2
S⑩ BRA = 47m2
S⑪ BRA = 53m2
S⑫ BRA = 67m2

SEKSJONERING



Fellesareal

VEDLEGG 4 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

10-02-0990 3.Etg. Bygg 4. G/Bnr. 230/442 30.05.06 DARK Arkitekter AS DARK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/303186/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 14:59

SEKSJONERING



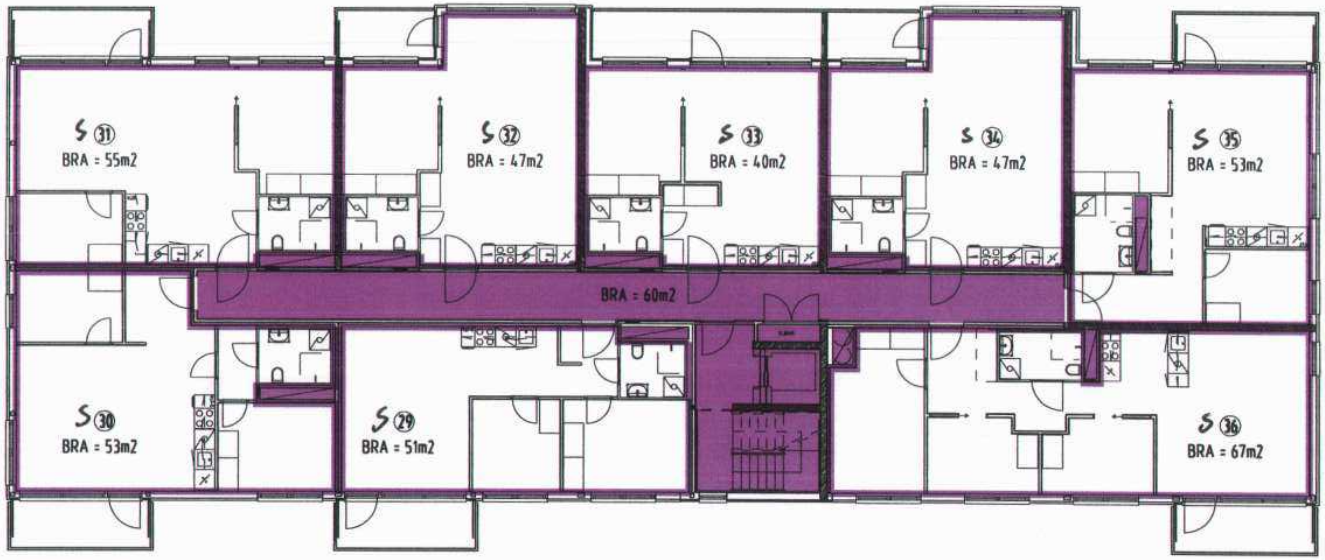
Fellesareal

VEDLEGG 5 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

10-02-0990 4.Etg. Bygg 4. G/Bnr. 230/442 30.05.06 DARK Arkitekter AS DARK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/303186/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 14:59

SEKSJONERING



Fellesareal

VEDLEGG 6 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

10-02-0990 5.Etg. Bygg 4. G/Bnr. 230/442 30.05.06 DARK Arkitekter AS DARK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/303186/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 14:59

SEKSJONERING

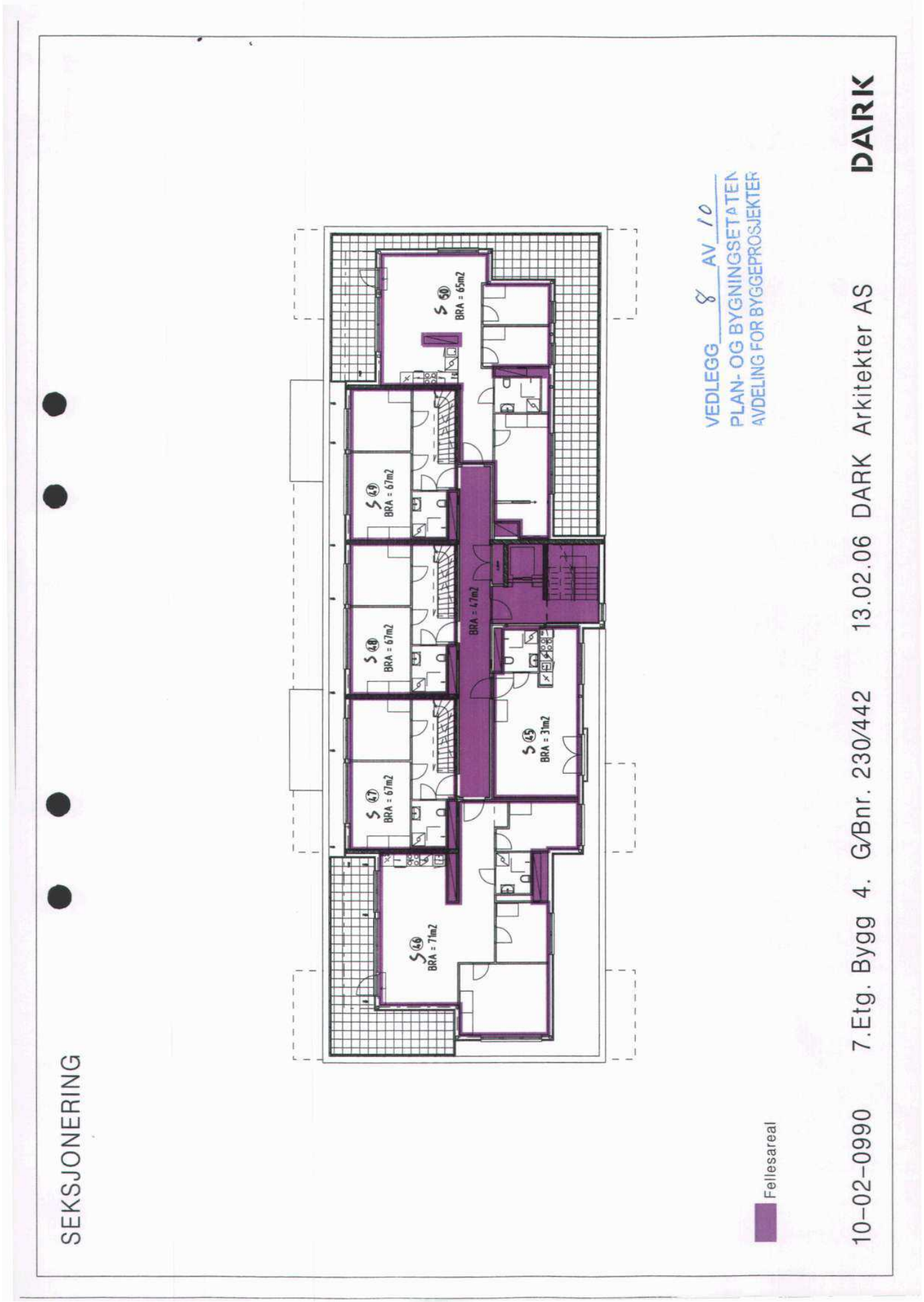


Fellesareal

VEDLEGG 7 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

10-02-0990 6.Etg. Bygg 4. G/Bnr. 230/442 30.05.06 DARK Arkitekter AS DARK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/303186/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 14:59


SEKSJONERING
10–02–0990
7.Etg. Bygg 4. G/Bnr. 230/442
13.02.06 DARK Arkitekter AS
DARK
VEDLEGG 8 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Fellesareal
S 50 BRA = 65m2
S 49 BRA = 67m2
S 48 BRA = 67m2
S 47 BRA = 67m2
S 46 BRA = 71m2
S 45 BRA = 31m2
BRA = 47m2


SEKSJONERING
10–02–0990 8.Etg. Bygg 4. G/Bnr. 230/442 30.05.06 DARK Arkitekter AS
DARK
Fellesareal
S52 BRA = 71m2
S47
S48
S49
S51 BRA = 31m2
BRA = 47m2
S53 BRA = 65m2
VEDLEGG 9 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

SEKSJONERING



Fellesareal

VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

10-02-0990 9.Etg. Bygg 4. G/Bnr. 230/442 30.05.06 DARK Arkitekter AS DARK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/303186/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 14:59

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Mandalls gate 10, 0190 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 442, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260103

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
