PRIVATMEGLEREN
GAMLE OSLO

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE TØYENBEKKEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tøyenbekken 6
0188 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
BRA: 76 m^2
BRA-i: 71 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	15	0	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Tøyenbekken 6
0188 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29274

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Manglende mulighet for kontroll av membrantekking fra byggeår grunnet overdekning. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Membrantekking gis TG-2 grunnet alder.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser er 2 - 8 år. Normal tid før omlegging av membraner på terrasser er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger av dører og vinduer.

Yttervegger

Oppsummering

Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Kledning/overflatebehandling med værslitasje, samt at det er flere kledningsbord med råteskader i nedkant. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger, samt utskifting av dårlige kledningsbord.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, ventilator (villavent), plater over benk, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp. 3 fronter med glass.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med normal tilstand i henhold til alder. Benkeplater har svellet i underkant ved oppvaskkum/oppvaskmaskin og plateskjøter.
Oppgitte avvik gis TG-2. Kjøkkeninnredningen gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av benkeplater.

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Luke i himling på bad/vaskerom med adkomst til fordelerstokker for rør-i-rør system. Vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Adkomst til fordelerstokker via luke i himling på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble observert på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Oppsprukkede silikonfuger i dusjsonen gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Utskifting av dårlige silikonfuger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke kontrollere grunnet overdekning. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Manglende mulighet for kontroll av membran i sluk gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet alder. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, men det er muligheter for inspeksjon inne i rørkasse via luke i vegg.

Oppsummering av fukt

Det var ikke behov for å utføre hulltaking. Adkomst via luke i vegg ved toalett for inspeksjon og målinger. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Parkett er noe oppsprukket flere steder, samt med bruksslitasje i flere rom. Flere løse fliser i entre/gang. Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Flere vegger med bruksslitasje.
Oppgitte avvik gis TG-2. Vegger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Øvrig: Utvendig solavskjerming

Oppsummering

Utvendige persienner med værslitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.3.2025

Rapportdato
26.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Palacios Margarit Sanchez**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Carlo Mancin**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eiere. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 24.03.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tøyenbekken 6, 0188 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	333	Festenr:	
Seksjonsnr:	25	Andelsnr:		Leilighetsnr:	25		

Byggeår: **2006** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Utført med støpt dekke. Yttervegger oppført i stål, betong og trebindingsverk. Fasader med stående kledning, teglstein, pussede og malte flater. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og trekarmer. Felles trapp med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 3993.5 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	71	71	0	0	37
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**76**	**71**	**5**	**0**	**37**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	71	69	2	Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 225-270 cm).	Bod.
Totalt m²	**71**	**69**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5,3 m2 (nr. 25). Boden ble påvist av eier. Arealet er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Takterrasse, fundamentert til bygning. Rekkverk utført i galvanisert stål med glass. Dekke oppforet med tregulv. Størrelse: ca. 37 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Manglende mulighet for kontroll av membrantekking fra byggeår grunnet overdekning. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Membrantekking gis TG-2 grunnet alder.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser er 2 - 8 år. Normal tid før omlegging av membraner på terrasser er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og terrassedører med 2-lags glass og trekarmer. Malt ytterdør med kikkehull.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger av dører og vinduer.

6.3 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning

Stående kledning på fasader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Kledning/overflatebehandling med værslitasje, samt at det er flere kledningsbord med råteskader i nedkant. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandlinger, samt utskifting av dårlige kledningsbord.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 4 mm. Totalt avvik er målt opp til 8 mm.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, ventilator (villavent), plater over benk, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp. 3 fronter med glass. Kjøkkeninnredning fra byggeår med normal tilstand i henhold til alder. Benkeplater har svellet i underkant ved oppvaskkum/oppvaskmaskin og plateskjøter. Oppgitte avvik gis TG-2. Kjøkkeninnredningen gis TG-1 og TG-2.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Utskifting av benkeplater.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Luke i himling på bad/vaskerom med adkomst til fordelerstokker for rør-i-rør system. Vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Adkomst til fordelerstokker via luke i himling på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble observert på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilknyttet 1 soverom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.12 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Oppsprukkede silikonfuger i dusjsonen gis TG-2.	

Anbefalte tiltak overflater
Utskifting av dårlige silikonfuger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke kontrollere grunnet overdekning. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Manglende mulighet for kontroll av membran i sluk gis TG-2.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, speil med overliggende spotlys, veggskap med høyglans fronter, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet alder. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, men det er muligheter for inspeksjon inne i rørkasse via luke i vegg.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-2**
Det var ikke behov for å utføre hulltaking. Adkomst via luke i vegg ved toalett for inspeksjon og målinger. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Overflater: 3-stavs eikeparkett og fliser.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Parkett er noe oppsprukket flere steder, samt med bruksslitasje i flere rom. Flere løse fliser i entre/gang.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Flere vegger med bruksslitasje.
Oppgitte avvik gis TG-2. Vegger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.15 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.16 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Innerdører med normal elde og slitasje.	

6.18 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse
Gulvvarme på bad/vaskerom. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse
Utelys og utestrøm. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.20 Øvrig: Utvendig solavskjerming

Beskrivelse
Utvendige persienner.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Utvendige persienner med værslitasje. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Varmesentral

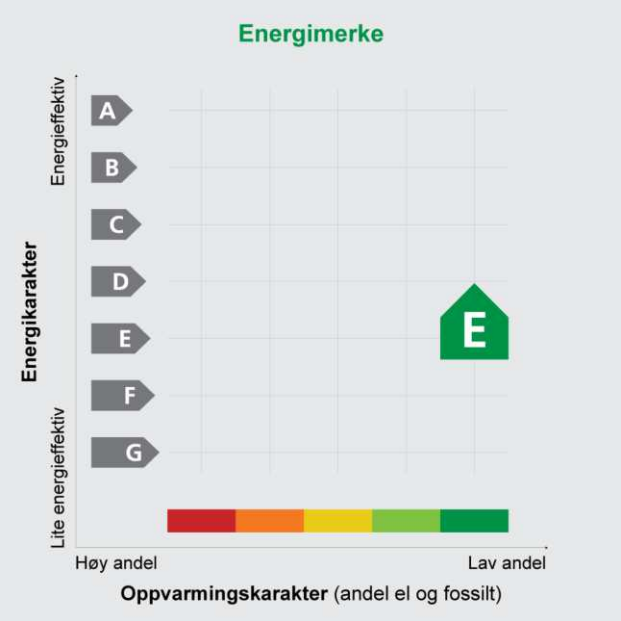
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Tøyenbekken 6
Postnr	0188
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	230
Bnr.	333
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	81697957
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1100253
Dato	20.02.2020



Innmeldt av	Rune Holm

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tøyenbekken 6
Postnr/Sted: 0188 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.02.2020 14:38:20
Energimerkenummer: A2020-1100253
Ansvarlig for energiattesten: Rune Holm
Energimerking er utført av: Rune Holm

Gnr: 230
Bnr: 333
Seksjonsnr: 25
Festenr:
Bygnnr: 81697957

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: 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 3: 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 elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250065

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carlo Mancin	Palacios Margarit Sanchez

Gateadresse
Tøyenbekken 6

Poststed	Postnr
OSLO	0188

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: tryg

Polise/avtalenr.: 7137965

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250065

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: central heating and ventilation

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250065

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250065

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250065

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
carlo mancin	dfe5453697ea8f56c7d51b3 35bdd9eeab4053a73	24.03.2025 10:40:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margarita sanchez Palacios	21103794a22f1ec7d543973d 6502718373f0d260	24.03.2025 11:08:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250065

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

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

Deres ref.: 306250065 . Vår ref.: 5850-1-25 Dato: 19.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Grønland Basar Eierseksjonse
Organisasjonsnr:	989776843
Seksjonseier:	Mancin, Carlo
Medeier:	Palacios, Margarita Sanchez
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Tøyenbekken 6, 0188 OSLO
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	230
Bnr.	333

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 78281931.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekterkan 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.

Det er mulig å leie p-plass i garasjen, ta kontakt med Timepark for å få leie parkeringsplass. Nettside og beboerplattform: https://vibbo.no/5850 Nøkler bestilles av den enkelte selv. Det er igangsatt installering av nytt nøkkelsystem som vil medføre bruk og bestilling av digitale nøkler. Dyrehold er ikke tillatt, med mindre gode grunner taler for det, og det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne. Styret har vedtatt økninger i felleskostnadene med gjennomsnittlig totalt 16% fra 01.01.25 - prosenten vil avhenge av hvilke innkrevningskategorier seksjonen betaler for.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 047,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader alle brøk	1 125,00	
Felleskostnader fordelt likt pr seksjon	413,00	
Felleskostnader fordelt bolig etter brøk	3 246,00	
Fjernvarme	1 062,00	
Internett	167,00	
Bolig likt	34,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	572,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	7 111,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjell Bjarne Dahl, e-post: gronlandbasar@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.
Styrets kontaktinfo: gronlandbasar@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

For eierseksjonssameiet Grønland basar org. nr. 989 776 843
Sist endret på årsmøtet 28.04.21. Opprinnelige vedtekter ble vedtatt på stiftelsesmøtet 08.02.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er eierseksjonssameiet Grønland basar. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Oslo kommune, tinglyst 17.03.2006

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 74 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 230, bnr. 333 i Oslo kommune.

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

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

1-3Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietagers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.
(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2-2 Godkjenning av leietager

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.
Bestemmelsen i vedtekter punkt 2-2 gjelder kun for boligseksjoner

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. Styret kan også gi nærmere bestemmelser som ivaretar fellesområdenes estetiske, tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.
Dette gjelder for eksempel standarder for postkasseskilt og oppbevaring/lagring i korridorer.
(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.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet disponerer 56 parkeringsplasser i fellesarealet i byggets kjeller.

4-2Rettslig disposisjonsrett

(1) Nedenstående seksjoner har evigvarende enerett til bruk av felles parkeringsplasser/område i henhold til opprinnelig kjøpskontrakt og fordelingsliste:
Seksjon 67 gir eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 13
Seksjon 69 gir eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 14
Seksjon 70 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 11
Seksjon 73 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 12
Seksjon 75 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 1
Seksjon 76 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 2
Seksjon 77 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 3
Seksjon 78 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 4
Seksjon 79 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 5
Seksjon 80 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 6
Seksjon 81 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 7
Seksjon 82 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 8
Seksjon 83 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 9
Seksjon 84 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 10
Seksjon 65 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplassene fa og med 15 til 56

(2) Seksjonseier kan i sin eiertid fritt fremleie sin bruksrett til parkeringsplass.
(3) Seksjonseier kan utelukkende selge sin bruksrett til parkeringsplass til en annen seksjonseier eller som del av salg av seksjonen.
4) Boligseksjonseiere nummer 1-74 har lik tinglyst rett til leie av inntil 19 parkeringsplasser til markedsmessige vilkår på eiendommen Gnr. 208 Bnr. 898 (Christian Kroghs gt. P – hus).

4-3Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier med bruksrett til parkeringsplass, dennes leietager eller en i disses husholdning nedsatt funksjonsevne, kan vedkommende kreve å få byttet til selv en av fellesarealets tilrettelagte parkeringsplasser.
(2) De fire tilrettelagte parkeringsplassene er de parkeringsplasser som i medhold av Plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for personer med funksjonsnedsettelse. Hvilke plasser dette gjelder, fremgår av byggetillatelsen.

(3) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier med bruksrett til parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk. Kostnader forbundet til oppgradering og vedlikehold av felles strømanlegg (hovedtavle, lastbalanserer, e.l.) som utløses grunnet ladebehov fordeles likt mellom seksjonseierne som har bruksrett til parkeringsanlegget.
(3) Ladepunktet skal være fastmontert og dedikert lading av elbil, helst med Type 1 eller Type 2 og med enten fast eller løs kabel. Lading fra dedikert husholdningskontakt (Schuko) kan tillates dersom dette er nødvendig. Lading fra andre, ikke-dedikerte, husholdningskontaker er ikke tillatt.
(4) Maksimal ladestrøm per ladepunkt er 16A.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også 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/balkong 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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6 Felleskostnader

6-1 Felleskostnader og seksjoner

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter de regler som fremgår av punkt 6-1-1, 6-1-2, 6-1-3, 6-1-4 og 6-1-5.
I det følgende er" Næringsdelen" definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sogner til disse. "Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sogner til disse.

6-1-1 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

– Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder heis (er) som bare betjener næringsdelen.
– Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører.
– Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
– Vakt- og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
– Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
– Kostnader til belysning av fellesarealer i næringsdelen.
– Vedlikehold, fremtidig reparasjon og eventuell utskiftning av alle takflater på de gamle bygningene langs Tøyengata, herunder på samme måte også overlys over basarhallene i 3. etasje.
– Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
– Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.
Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6-1-2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

– Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
– Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser og inngangsdører.
– Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
– Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
– Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger i boligdelen.
– Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
– Kostnader til belysning i boligdelen.
– Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
– Vedlikehold og drift av heiser i boligdelen.
– Vedlikehold av alle takflater i boligdelen, herunder også felles takterrasser i 3. og 7. etg.
– Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
– Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6-1-3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne:

– Kostnader til felles internettforbindelse
– Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader

6-1-4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

– Byggforsikring
- Oppvarming
– Honorar til tillitsvalgte
– Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer, herunder også nedkjøringsrampe til garasjeport, fordeles med 20 %

på bolig og 80 % på næring.
– Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr, og inngangsdører.

6-1-5 Felleskostnader knyttet til parkeringsplasser i fellesareal

Drift og vedlikehold av dette fellesareal, herunder port, belysning og renhold, skal fordeles likt mellom de seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig 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 fordelingen av innbetalingen mellom seksjonseierne følger de felleskostnadsreglene som aktuelle for formålet.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets kompetanse

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Et av medlemmene skal representere næringsdelen. Det skal velges inntil tre varamedlemmer.
(2) Styret velger selv nestleder.
(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(6) 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.
(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er hverken styrelederen eller nestleder til stede, 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, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- velge valgkomite på tre eller flere medlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene
(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR
Vedtatt på ordinært sameiermøte 17. april 2007.

1. INNLEDNING
Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Grønland Basar utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg

1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere. Seksjoner er ansvarlig for at leietaker er gjort kjent med husordensreglene og andre relevante forhold.

1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Skade og/eller kostnader på eiendommen som er påført av beboere eller besøkende til beboere, vil bli forfulgt, evt. politianmeldt og belastet den enkelte seksjonseier.

2. FELLESAREAL

2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom).

2.2. Det er forbudt å røke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på felles takterrasse og foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.

2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Ved bruk av utendørs fellesarealer anmoder styret at alle rydder etter seg og tar med evt. søppel. Hold fellesarealene rene og pene, så det blir triveligere for alle.

2.4. Ved lek i sandkasse bes det om at en ikke kaster/strør sand øvre deler av fellesområdene. Det er ikke lov å ta med sand inn i gang/korridor og heis. Sand innendørs vil medføre økte renholdskostnader og økte vedlikeholdskostnader på heisanlegg. Eventuelle kostnader vil bli belastet den seksjonseier det gjelder.

2.5. Det er ikke tillatt å leke med utendørs vannkran på felles takterrasse.

2.6. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men tas hånd om av hver enkelt. På grunn av brannforskrifter er det ikke lov å ha søppelbøtter i oppgang. Styret ber om at samtlige beboere tar ansvar for sin post og evt. tar kontakt med Posten for å få klistremerke "Uønsket reklame" satt opp på sin kasse.

2.7. Det skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander på balkonger/terrasser, ganger, trapper og lignende. Det er ikke tillat å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall i fellesområder. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.8. Lek og annen støyende atferd er ikke tillatt i trappeoppgang, korridor, heis, innendørs fellesarealer eller garasje.

2.9. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.10. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til fells nytte og glede.

2.11. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONG/TERRASSE

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkong/terrasse som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkong/terrasse.

3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkong/terrasse. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkong/terrasse eller fra vinduer. Tepper skal ristes på felles takterrasse.

3.3. Lufting av tøy o.l. er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

3.4. Det er tillat å grille på balkong/terrasse med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.

3.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens/terrassens utseendet herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming forøvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

3.6. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong/terrasse er ikke tillatt.

3.7. balkong/terrasse skal ikke benyttes som lagerplass eller lignende og generelt fremstå rydding og ordentlig for øvrige beboere og besøkende.

4. LEILIGHETER

4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

4.2. Brannslange som er montert i kjøkkenskap under oppvaskbenk er kun ment å bruke i en nødssituasjon. Det er med andre ord ikke lov å bruke brannslange til å vanne blomster i veranda/balkongkasse eller til å spyle veranda.

4.3. Rensing av avløpsrør og koblinger må utføres på en slik måte at disse ikke ødelegges.

5. RO OG ORDEN

5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det er ikke lov å bruke vaskemaskin og tørketrommel etter kl. 23.00 og frem til kl.07.00. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongen/terrasse vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

5.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslag i god tid.

5.4. Av hensyn til trappevask og generell ankomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler, barnevogner etc. kan plasseres i sportsbod.

5.5. Beboerne plikter å verne om beplantning, møbler på fellesområder og det ytre anlegg.

5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00.
Ingen støy eller sjenanse på søndag og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

6. SKILT OG OPPSLAG

6.1. Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet, og av den type som styret bestemmer. Styret er behjelpelig med dette.

6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

7. ANTENNE

7.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8. SØPPEL

8.1. Husholdningsavfall:
Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i containere merket med "Søppelavfall" i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2. Papiravfall:
Papp/papiravfall **skal** kastes i container merket med "Papiravfall" i søppelrommet.

8.3. Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

8.4. Forsøppling av fellesarealer:

Forsøppling av fellesareal bøtelegges med minimum kr 500,-. Hensetting av gjenstander på fellesareal/ eller søppelrom bøtelegges med minimum kr 1000,-. Gjenstander hensatt på fellesarealer vil bli fjernet uten varsel. Styret er således ikke erstatningsansvarlig for fjernede gjenstander.

9. BOD

9.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg. Hensatte gjenstander vil bli fjernet uten forutgående varsel.

9.3. Det er ikke lov til å kobles seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. SYKLER

10.1. Sykler skal plasseres i egen bod eller felles sportsbodkjeller. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jmf. Punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

11. DYREHOLD

11.1. Dyrehold er ikke tillatt, med mindre gode grunner taler for det, og ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

12. GARASJE

12.1. Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel.

12.2. Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler o.l).

13. Trygghet

13.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

13.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

13.3. Det er forbudt å på noen måte blokkere branndører i oppgangene eller låse de i åpen stilling.

14. MELDEPLIKT

14.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, etc. som kan ha betydning for andre seksjonseiere i sameiet. Ved fremleie er leietaker ansvarlig for å varsle seksjonseier om forhold vedrørende leiligheten som er av interesse.

14.2. Ved fremleie av leiligheten plikter seksjonseier å underrette styret om navn og kontaktinformasjon på ny leietaker, slik at styret kan komme i kontakt med vedkommende. Dette av sikkerhetsmessige grunner.

15. ENDRINGER

15.1. Sameiemøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

16. SANKSJONER

16.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres Boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet. Seksjonseier er således ansvarlig for de skader/belastninger som leietaker påfører boligsameiet og dets beboere. Eventuelle klager, økonomiske krav etc. rettes til seksjonseier.

16.2. Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier/leietaker ikke har fjernet fra fellesområder, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.

16.3. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, reparasjoner, megling, telefonutgifter etc.

SAMEIET
grønland
basar

Kjære ny beboer i Sameiet Grønland Basar

Velkommen til blokka vår til dere som nylig har flyttet inn. Vi håper du vil like deg her.
Det er et godt sted å bo, men det har også sine utfordringer i og med at vi er sentrumsnært med all den "støyen" det fører med seg.
Derfor er det viktig at du leser og følger ordensreglene og vedltektene for sameiet.
De kan du finne ved å registrere deg hos VIBBO.no

Styret et opptatt av å skape et godt bomiljø og da må alle være med å dra lasset..
Du kan hilse på naboen du møter i heisen, slå av en prat, bli med på fellesfest på takterrassen hver sommer og når vi tenner lysene på takterrassen en søndag før jul.
Vi er alle ansvarlig for å skape et godt bofellesskap.

Det er noen andre kjøreregler foruten vedtekter og husordensreglene som må følges og vi alle må ta sitt ansvar:
Gi beskjed til styret: **sameietgb@gmail.com** hvis du ser du noen som driver med hærverk eller setter fra seg søppel/møbler de vil bli kvitt, spytter snus i heisen, tagger, lufter hunden på taket osv.
Du har sunn fornuft, og vi stoler på at du tar ditt ansvar.
Det koster sameiet mye penger per år å sørge for å holde rømningsveier og andre fellesområder tomt for søppel. Dessuten blir det slitasje på bygningen som heiser, hjørner, gulv når det blir mye inn og utflytting. **Det betyr dyrere felleskostnader.**

1. Forslumming.
Det er ikke tillatt å sette personlige eiendeler på fellesområdene. Du må bruke den boden du har fått utdelt.
Det er heller ikke tillatt å sette fra deg søppel(det lukter! GÅ UT MED DET!), møbler eller andre ting du vil bli kvitt på fellesområdene. Fellesområdene, spesielt trapper og ganger, fungerer som rømningsveier og må derfor holdes ryddige. Det betyr også barnevogner, skohylle, sykler ol. Du må selv sørge for å kjøre bort skrotet ditt. Ditt skrot, ditt ansvar. (Vi kjører bort ting du vil bli kvitt vher vår). Du kan ikke sette ting i fra deg på søppelrommet hvis det ikke er plass i kontainerne!

2. Vi ønsker det pent og ryddig mht. navneskilt.
Hvitt postkasseskilt av plast er påkrevd. Dette må hver leilighet ordne med selv. Bestill navneskilt hos Skiltservice AS: www.skilt-service.com Referer til Grønland Basar. Regelen er at hvitt postkasseskilt ikke skal gå utover det avsatte området på postkassene (festes inne i firkanten). Skilting som går utover dette og ikke er av gitt type, vil bli fjernet.

2. Sykkelbod er for sykler men du må ha godkjent klistremerke på sykkelen din.
Vi har en sykkelbod i kjelleren der du kan sette sykkelen din. Ikke sett andre gjenstander ned dit. Men har du vinter/sommerdekk, kan du sette de inne i styrearealet innenfor sykkelboden. Ta kontakt for åpning av dør.

3. Brannslange og hovedvannkran.
I en del leiligheter er det dessverre fremdeles en brannslange i skapet under vasken. Den skal kun brukes i tilfelle brann. Ikke bruk denne til andre ting. Det kan også fort oppstå hull i slangen ved trykk. Så det er **VIKTIG** at du sørger for at vannlåsen i benken (ikke den på slangen) er i stengt posisjon, ellers kan dette forårsake vannlekkasje og store skader kan oppstå.
I taket på badet er det en luke. Der er hovedvannkranen til leiligheten din, Den må du jevnlig åpne og sjekke ikke lekker. Her har det vært noen lekkasjer som igjen har skapt store problemer. **Dette er ditt an svar!**

Ikke sett fra deg barnevogner, bildekk, sko eller annet personlige eiendeler i korridorene. Hold de fri for alt av gjenstadner untatt dørmatter. Gjenstander som spererr eller noen kan snuble i under en røykutvikling, **er brannfeller.**

5. Hund og katt.
Har du hund eller katt? Da må du sørge for at dyret ditt ikke bæsjer og tisser i fellesarealene. Det har vært hundebæsj på takterrassen og kattepiss i beddene til beboerne. Hold katten din innendørs! Luft hunden din utenfor blokka og ta med pose!

6. HYSJ OM NATTA!
Selv på varme sommernetter er det noen som skal på jobben tidlig! Det skal være ro mellom 2300-0700 jfr. ordensreglene. Det vil si høylytt snakk på terrassene eller høy musikk **tillates ikke innenfor stilletidene.** Det er veldig lytt og vi skal ikke holde naboer våkne.
Det samme gjelder når dere kommer hjem fra en tur på byen eller fra nattarbeid. Ikke sitt ute på terrassene med høylytt snakk eller musikk. Styret har mottatt klage fra beboere som mister nattesøvnen og derav også livskvaliteten.
Skal du ha bursdagsfeiring eller andre spesielle festligheter? Gi beskjed til oss. Heng opp lapp i heisen.
Hvis du ønsker å rette klage til styre på bråk, før en logg med tid, dato og hvilken leilighet og gjør dette skriftelig til styret. Men det er alltid best å snakke med de som lager støy. Mye kan løses ved en henveldelse.

7. Sommergrill på kull?
Nei takk. Du kan grille med **gass eller elektrisk** så lenge du følger brannforskriftene. Vis hensyn og flytt grillen i avstand fra nabo da det kan ose og plage naboen din over/ved sioden av deg.
Sameiet har en fellesgrill på takterrassen i 7. etg. I en prøveperiode er denne til bruk for alle som bor i sameiet. Men det betyr at du må vaske grille etter deg, rydde alle matrester(ellers vil det være full måkefest). Husk at husordensreglene gjelder der også! Ikke høy musikk.

8. Blomsterkasser på balkong.
Det er **ikke tillatt** å henge blomsterkasser ut fra balkongen. Den må henge på innsiden.

9. Søppelrom.
Vi har kildesortering og det er viktig at du overholder dette. Du må knyte igjen søppelposen tre ganger før du kaster den i søpla. Ellers blir det tilgrising av kontainere og vond lukt og smådyr oppstår. Ikke klast anbbet enn hushioldningssøppel og papir i søppelrommet.

10. Døråpner og låser
Vi har Aptus systemlås på alle fellesdører og ringeklokker. Det betyr at vi må til enhver tid vite hvem som bor i leiligheten med navn og teelefonnummer. Du åpner kun med smarttelefonen.

11. Bestilling av nøkkelbrikke/nøkler
Trenger du å betille eksta nøkkelbrikke eller inngangsnøkkel til leiligheten, gjør du dette gjennom styret. Eier du leiligheten sender en bestilling vedlagt legitimasjon. Har du mistet en brikke vil vi at du gir oss fargen slik at vi kan slette den gamle og lage ny. Leier du, må du be eier av leiligheten om å bestille for deg.

11. Fasadeendring
All form for fasadeendring skal søkes styret. Det gjelder uteendørs persienner, markiser fastpåbygg, skillevegger, varmepumpe etc.

Til slutt:
Om du leier eller eier, har du det samme ansvaret. Sørg for at du overholder alle regler.
Bli kjent med naboen! Det skaper også større ansvar og et bedre fellesskap.

Følg oss på Facebook: Sameiet Grønland Basar
Telefon til styreleder: 92017130
Mail: sameietgb@gmail.com

Styret, januar 2022

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5850

Grønland Basar Eierseksjonse

Velkommen til årsmøte i Grønland Basar Eierseksjonse

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2024 kl. 18:30, Asylet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Grønland Basar Eierseksjonse

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Camilla fra OBOS foreslås.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de oppmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5850 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt bakerst i innkallingen.

Roller og kandidater

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

- Kjell Bjarne Dahl
  Gjenvalg

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

- Shobeir Razavinik
  Gjenvalg/Thon
- Thale Marie Falck
  Ny

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

- Linn Wirum
  Ny
- Martin Steffensen
  Gjenvalg
- Svein Tore Bergelien
  Gjenvalg

Vedlegg

1. valgbrev_GB_innstilling_240306.pdf

Sak 8

Valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Anne Lise Flavik
  Gjenvalg
- Melika Mahic
  Gjenvalg
- Morten Aas
  Gjenvalg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Bjarne Dahl	Tøyenbekken 4
Styremedlem	Olena Laktionova	Tøyenbekken 6
Styremedlem	Kenneth Mokkelbost	Tøyenbekken 4
Styremedlem	Shobeir Razavinik	Smalgangen 16
Styremedlem	Christoph Thienemann	Tøyenbekken 4
Varamedlem	Svein Tore Bergelien	Tøyenbekken 6
Varamedlem	Thale Marie Falck	Tøyenbekken 6
Varamedlem	Martin Steffensen	Tøyenbekken 6

Valgkomiteen

Morten Aas	Tøyenbekken 4
Anne Lise Flavik	Tøyenbekken 4
Melika Mahic	Tøyenbekken 4

Kontaktinformasjon

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 Grønland Basar Eierseksjonssameie
Sameiet består av 84 seksjoner.
Grønland Basar Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989776843, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
230 333

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

Grønland Basar Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid 2023/24

Det har vært 6 styremøter. Valgkomiteen har hatt 2 møter. Arbeidsutvalget m/styreleder, HMS-ansvarlig og økonomi ansvarlig, har hatt flere uformelle møter i løpet av perioden.

Styret har siden vi ble gjort oppmerksom på lekkasjene på taket arbeidet med alternativer til reparasjon. Gjennom vinteren, etter mye kontakt med «takeksperter» ble det klart at vi måtte skifte membran på hele taket. Vi er nå i prosess med en anbudsrunde for å velge entreprenør til jobben. Taket vil bli reparert i løpet av mars/april innenfor ei foreløpig ramme på 1 million kroner, tatt fra våre oppsparte midler. Øvrig bygningsmasse i sameiet er av god kvalitet. På sikt er det renovering av vinduer som det må legges en plan for.

Vi har hatt uforholdsmessig høye utgifter til service og reparasjon av heisene. I hovedsak skyldes dette slitasje (mye inn og utflytting) og vanninntrenging i heishuset. Heiser som står er til stor irritasjon, og styret prioriterer service høyt, også om stopp skjer i helgene. Mye inn og utflytting krever også mye logistikk med hensyn til nøkler, nøkelbrikker og registering i calling anlegget.

Sameiet har videoovervåkning som vi tror fungerer forebyggende, og vi har avtale med et vekterselskap for å ivareta sikkerheten. Allikevel har det ikke vært til å unngå uønskede hendelser. Oppfølging av slike saker tar mye tid, og det er frustrerende at sakene oftest ender med henleggelse.

Brannsikkerhet er et prioritert område for styrets arbeid. Vi er plaget med mye «falsk» alarm som er med på å redusere vår beredskap. Sammen med Thon gjør vi stadige grep for å redusere/stoppe false alarmer. Vi har stor tro på at dette blir bedre når 1 etg får et ventilasjonsanlegg som er kraftigere. Dette vil også forhåpentlig vis redusere/ta bort lukt plagene i garasjen og i gangene.

Vi har samarbeid med Norsk Brannvern som hvert år lager en rapport om brannsikkerheten i sameiet. Oppfølging av feil og mangler, f eks med røykvarslere, brannslukningsapparater, er et meget viktig arbeid for styret.

I løpet av perioden har «Bråket i gata» avtatt og den faste gjengen har tydeligvis forlatt området. Men området vårt er fremdeles utfordrende på mange måter. Styret har fortløpende kontakt med politi/andre sameier/bydelsutvalg/velforening, og har på ulikt vis framsagt behovet for mer «nærpoliti» i gatene på Grønland.

Styret har fulgt opp leverandøravtaler og vurderer kontinuerlig alternativer om vi ikke er fornøyd. For å balanser budsjettet vedtok styret en økning på 11% (gjennomsnitt) i fellesutgiftene. Årsak også i økte kommunale avgifter og fjernvarme/strøm utgifter.
Etter siste årsmøte etablerte styret en «Grønn gruppe» m Bjørn Ekerberg som initiativtaker. Vi bevilget 30000,- til gruppa, som også rakk å montere blomsterbed på terrassen i 3 etg i løpet av sommeren. Det er plass til flere i gruppa som vil gjøre sameiet grønnere.

Av velferdstiltak så har styret fulgt tradisjonene med pepperkaker og gløgg før jul, og stor grillfest på sommeren. Begge arrangementer på vår fantastiske takterrasse. Her har også pergolaene blitt brukt til private sammenkomster.

En tradisjonell styremiddag ble også gjennomført om høsten.

Beboers ansvar
I en blokk som vår, hvor vi bor tett på hverandre, er det ekstra viktig å overholde husordensreglene og andre plikter definert i vedtektene. I tillegg bør alle tenke gjennom hvordan dine valg og handlinger påvirker naboene. Det er viktig å ta hensyn, og det er nyttig å si ifra til naboen dersom noe oppleves som belastende.
Ofte kan det også være fornuftig å tenke «hva ville jeg sagt dersom en nabo av meg hadde gjort det jeg har lyst til å gjøre». Mange konflikter kan unngås dersom partene tidlig tar direkte kontakt for å lufte sine innvendinger - det er oftere ubetenksomhet enn ondskap som ligger bak.

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold og renhold av egen seksjon.
Dette inkluderer også balkong og terrasse.
Og dersom du er leietaker er det utleier som har ansvaret vedlikehold av seksjonen din.

Styrets ansvar
Før du kontakter styret bør du gjøre deg kjent med vedtekter, ordensreglene og annen informasjon som finnes på Vibbo. Styret opplever at en stor andel av spørsmålene vi får omhandler forhold som vil kunne bli besvart her.

Styrets oppgave er å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig vil vi jobbe for å tilrettelegge for et godt bomiljø. For å oppnå dette kjøper styret inn tjenester og følger opp leverandører av disse.

Styret har ingen vaktordning, og henvendelser på ukurante tidspunkter kan ikke forventes besvart øyeblikkelig. Ved misnøye med leverte tjenester er det nyttig å informere styret, men ved akutte behov er det vanligvis mer effektivt å også henvende seg direkte til tjenesteleverandør. Eksempler på dette kan være renhold, avfallshåndtering, internett eller vakttjenester.

En oversikt over gjeldende tjenesteleverandører:
TV og Internett: NextGenTel: 21964909
Forsikring: Gjensidige ved OBOS - polisenummer 78281931.
Forretningsfører: OBOS v/ Camilla Skui: camilla.skui@obos.no

Renhold: Rene Trapper: 452 30 111
Vaktmester: Rene Bygårder: 488 50 001
Garasje: Time Park: 23080199
Dørlåser i fellesarealet: Aptusanlegg ved Vrio, Chr. Kroghsgate: 22177700
Elektrisk: Abildsø Elektriske: 22767000
Rørlegger: Rørlegger Pluss: 23696963
Alarmsentral/brannalarm: Autronica: 09753
Heis: Kone: 909 22 909
Taktekking: Nortekk: 988 59 040
Tagging: Alliero: 95202013 ved Raymond O´Neill og gi beskjed.

Ved konflikter mellom seksjonseiere eller andre beboere kan styret være behjelpelig med innkjøp av meglingstjenester. Kostnader til dette belastes partene.

Styret har ikke politimyndighet, og kan ikke ta seg inn i leiligheter, gjøre beslag eller gi pålegg. Ved brudd på husordensreglene kan styret ilegge gebyrer og eventuelt belaste

overtreder for alle merkostnader, for eksempel for utrykning, avfallshåndtering av hensatte eiendeler mv. Ved gjentatte, alvorlige brudd på husordensregler eller andre plikter definert i vedtektene, kan styret pålegge salg av den aktuelle seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38.

Bofellesskap og godt miljø
Styret ønsker å lage et godt miljø i blokka og to av tiltakene våre er «bli kjent- treff» på takterrassen i juni og desember. Vi vil gjerne vite hvem som bor blokka og vise deg som eier/beboer at vi bryr oss om bomiljøet til alles beste. Har du gode innspill til miljøet hos oss, så kom med forslag. Vi tar imot både ros og ris.

Det har de siste årene. Vært mye gate-bråk nattestid i Tøyenbekken/Norbygata, da spesielt på parkeringsplassen i begynnelsen av Tøyenbekken og under det store treet rett ved, samt I garasjeanlegget I Tøyenbekken De begynte å frekventere vårt garasjeanlegg i tillegg. Spesielt en gjeng går igjen. De oppholder seg der til alle døgnets tider og spesielt nattestid er dette forstyrrende for våre og andre beboere rundt.
Styret har tatt affære og et initiativ til et samarbeid med fem andre sameier som ligger rundt dette stedet. Det viser seg at det ikke er noen hjelp å få fra politiet og at det er vanskelig å gjøre noe med dette. Det eneste som hjelper er at hver og en av oss ringer politiet hver gang det er støy utover natten.

Tiltak på seksjonens uteområde
Vedtekter og husordensreglement gir regler for hvilke endringer og opparbeidelser hver enkelt seksjonseier ikke kan gjøre på egen balkong og yttervegger ved egen seksjon. Reglene gir styret skjønnsmessig kompetanse til å vurdere de enkelte tiltak oppimot reglene.

Før du eventuelt vurderer å sette i verk tiltak, les de aktuelle bestemmelsene i vedtekter og husordensreglement og ta kontakt med styret for en vurdering av tiltaket og klargjøring av eventuell videre prosess og saksbehandling.
Vi har dessverre opplevet noen tilfeller av at beboere har iverksatt tiltak som er i strid med reglene uten å ha forhørt seg med styret i forkant. Dette bør vi prøve å unngå i fremtiden.
Som eksempel:
Det er ikke tillatt å sette opp bod eller fast stasjonert ”telt” eller annen innbygging på terrasse.
Det er ikke tillat å henge opp blomsterkasser som henger på utsiden av balkongen/terrassen.
Skal du skaffe deg markise eller utepersienner, skal du følge de modellene og fargene som er bestemt av styret. Alt annet er fasadeendring og må fjernes. Spør styret før du bestiller.

“Broken Window” og estetikk.
Styret har som en av de viktigste oppgavene, å sørge for at bygget vårt til enhver tid er godt vedlikeholdt og at vi umiddelbart reparerer det som går i stykker. Vi ønsker ikke å få “Broken window-effekten” i Sameiet. Du må være med å hold kvaliteten oppe.
Styret kan gi nærmere bestemmelser som ivaretar fellesområdenes estetiske, tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.
Dette gjelder for eksempel standarder for postkasseskilt og oppbevaring/lagring i korridorer. Ser du noe som bør oppgraderes, send en mail til styret.

Postkasseskilt
Styret ser det som viktig å holde det estetisk ryddig mht. navn på postkassene. Dette må hver beboer ordne med selv.
Bestill navneskilt hos Skiltservice AS:
www.skiltservice.com
Referer til Grønland Basar
Regelen er at navnelapp(hvit) ikke skal gå utover det blanke plastskiltet på postkassene (skal festes inni dette). Alle andre navnelapper vil bli fjernet.

Nøkler til postkassene må seksjonseiere kopiere selv. Det er lurt å fil opp flere nøkler, da det blir dyrt å få en låsesmed til å bytte lås hvis du mister begge nøklene.
Det er Stansefabrikken Products AS, T: 481 49 156, e-post: tre@stansefabrikken.no, som har levert postkassene. De kan eventuelt være behjelpelige med reservedeler.

Forsikrings saker
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78281931. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
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

Vann
Det siste året har det vært færre vannskader i leilighetene.
Det er viktig at vi alle er påpasselig med kraner, sjekker takluken på badet for ev. vanndrypp og ser etter vannslangen under vasken (de som fremdeles har dette bør fjerne det og skaffe seg et brannslukningsapparat). Vi har fått et godt forhold til Forsikringsselskapet etter tiltak for å stoppe mange lekkasjer.
Husk at hver lekkasje eller annen skade der vi bruker Gjensidige gjør at forsikringspolisen blir dyrere.

Skjeggkre
Det er blitt utviklet nye metoder på uttesting av bruk av forgiftet åte. Dette har vist seg å ha en gunstig effekt på å sterkt redusere synlig skjeggkreaktivitet, men det er viktig å huske på at det ikke løser noen bakenforliggende årsaksforhold. Dette er en vedvarende fuktproblematikk. Mulig vekst av muggsopp i tilstøtende områder kan være grunnlaget for skjeggkreene. Merker du at du har et fuktproblem, ta kontakt med oss.
For bekjempelse, er det garantert ikke noe livsgrunnlag for skjeggkre hvis man etablerer helt tørre forhold.
Det er omfattende og kostbart. Styret jobber videre med tiltak. Og i mellomtiden må hver og en av oss sette opp LIMFELLER!
Ta kontakt med styreleder hvis du trenger. Husk at de blir ikke borte selv om du sprøyter med gift. Men hvis du IKKE gjør noe, blir de bare flere! Har du mange i din leilighet? Send en PM på Facebook til styret. Kom å hent.

Tagging
Boligdelen har en avtale med Alliero AS om fjerning av tagging i inngangspartier (til bolig) og inni heisen. All annen tagging er det Thon som sørger for blir fjernet. Hvis du ser en tagging som er i vårt ansvarsområde, ta gjerne er telefon til Alliero: 95202013 ved Raymond O´Neill og gi beskjed.

Vær miljøvennlig! Kildesorter søppelet ditt.
Det er ikke tillatt å kaste annet enn papir og ordinært husholdningsavfall i søppelrommene, og strengt forbudt å hensette ting utenfor eller oppå kontainerne. Papir skal brettes før det kastes.
Husholdningsavfall skal emballeres skikkelig før det kastes for å unngå unødig søl.
Oslo kommune praktiserer kildesortering. Poser for forskjellige typer avfall fås i dagligvareforretninger. Les mer om dette og hvor nærmeste gjenbruksstasjoner finnes på https://urldefense.proofpoint.com/v2/url?u=http-3A__www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no_&d=DwIFaQ&c=J8mH0RrPQOXEAtXtFVV_AA&r=Wxj6YB8ojctB3XBSelZMUgRM-_6TDIhB0I7sTzjhSDw&m=AaKsT4oMYL7dg2MU47vw1qhs2__Uly1rPq7nnWfVUiwjkUUDMwtImAeJQ1uFTzPA&s=1t--C5cVCynlvgjg8LyqajaereZ-jghX6R2DhUj7fF4&e=
Husk at kaster du papir som du har samlet i plastposer? Ikke kast plastposen sammen med papiret.

Overvåkning.
Vi har overvåkning i alle etasjer, søppelrommet og i andre fellesområder, som er oppført i medhold av lov. Utover en generell forebyggende effekt mot hærverk og hensettelse av avfall, gir dette styret en mulighet til å fremskaffe dokumentasjon når eventuelle uønskede hendelser har inntruffet.

Vedlikeholdsansvar
Alt innvendig vedlikehold i leilighet er den enkelte seksjonseiers ansvar.
Ved vannlekkasje, skal den enkelte beboer/seksjonseier selv kontakte rørlegger. Plansjen nedenfor viser konkret hvilket ansvar som er ditt ansvar og hvilket som er Sameiets.

Vaktmestertjeneste og annet vedlikehold
Det er Rene Bygårder AS som er vår samarbeidspartner. Vaktmester vil ha to faste dager i uken og har da en fast gjøremålsliste.

Grønland Basar har et samarbeid med Christiania Bygg Prosjekt AS (CBP) som vil gi kunder av Rene Trapper AS og Rene Bygårder AS svært gunstige priser på alt av håndverkertjenester. CBP er total leverandør og kan utføre absolutt alt for deres sameie og borettslag fra maling, rehabilitering, rør, elektro, bytte av vinduer, dører mm.
I tillegg til dette vil også samtlige av våre beboere få tilgang til den samme og svært gunstige samarbeidsavtalen med CBP om de har noe de ønsker å få utført i leilighetene sine. Dette kan dreie seg om alt fra små ting som å få hjelp til å henge opp et bilde, til mer omfattende arbeid og frem til total oppussing/rehabilitering av leilighetene. Det er gratis befaring og svært gunstige priser som grunnet denne arbeidsavtalen er lavere enn stort sett alle andre seriøse aktører på markedet.
Hvis noen beboere skulle ønske en gratis og uforpliktende befaring eller ønske mer informasjon om Christiania Bygg Prosjekt AS er kontaktinformasjonen deres følgende:
Telefon: 919 00 692
Email: kontakt@christianiaprosjekt.no Web: www.christianiaprosjekt.no

Renhold
Sameiet har Rene Trapper AS til å vaske fellesarealene. Dette er et søsterselskap til Rene Bygårder AS og vi har fått til en god avtale med dem. Vi tror at det vil forenkle sjekkrutiner hos oss og at et samarbeid mellom vaktmester og renhold er gunstig.
Rene Trapper har ansvaret for renhold av sameiets fellesarealer. Det vaskes to ganger i uken i vinterhalvåret og en gang i sommerhalvåret. I tillegg gjøres det boning og veggvask en gang i året, eller mer hvis det behøves. I tillegg har de ansvaret for at søppelrommene og kontainerne blir vasket. Gi beskjed til styret hvis du ikke er fornøyd med renholdet.

Styret vil sterkt henstille hver enkelt seksjonseier å holde fellesarealer ryddige og rene. Ikke spytt snusen din i heisen! Ikke sett sko utenfor døren din! Ikke sett barnevogner i gangen. Ikke sett stinkende søppelposer i felles gang.

Styret arrangerer årlige Rusken-aksjon, hvor beboere kan kvitte seg med slikt avfall. Utenom dette må den enkelte beboer selv sørge for å få denne typen avfall til miljøstasjon.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr i sameiet under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke under noen omstendighet tillatt å "lufte" dyr på fellesterrassene i 3. og 7. etg. Hunder skal til enhver tid holdes i bånd eller bæres i sameiets fellesarealer når de skal ut eller inn til leilighet. Eier av dyr er ansvarlig for eventuelle 'uhell' og det forutsettes at det tørkes og vaskes så raskt som mulig når disse inntreffer.

Parkering
Det er garasjeanlegg i sameiets kjeller, og det er mulig å leie parkeringsplass på månedsbasis her. Kontakt TimePark for avtale. Det er ellers mulig å benytte gateparkering eller offentlige parkeringshus ved Grønlands Torg.

NextGenTel
Avtalen vi nå har med NextGenTel gir alle en 100Mbps internettlinje betalt over felleskostnadene. Hver enkelt leilighet bestemmer om de vil ha TV pakke som koster ekstra.

Brannsikring/ Brannsikringsutstyr
Vi har avtale med Norsk Brannvern.
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent
røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat.
Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Styret har inngått et samarbeid med Norsk Brannvern AS, og teknisk rådgiver David Gulbrandsen. Mange leiligheter valgte å bytte over fra vannslange under vasken til brannslukningsparat. Det er lurt.

Inne i leilighetene sitter det brannmeldere som går i sløyfe til alle beboere. Styret presiserer at sabotasje av disse brannmeldere (frakopling, tildekking, hærverk etc.) vil medføre at seksjonseier blir erstatningspliktig for alle kostnader som måtte oppstå. Det vil i slike tilfeller ilegges seksjonseier en gjenopprettelsesavgift på minimum 7.000,-.

Hold rømningsveier fri for barnevogner, sko og annet personlige ting. Rømningsveier inkluderer korridorer og trapper. Det er strengt forbudt å sette personlige ting på utsiden av døren din.

Barnevogner skal stå inne i leiligheten, i sykkelboden eller under trappen i kjeller til høyre for heisen. Ved overtredelse vil vaktmester flytte gjenstander ned i kjelleren. Det være seg barnevogner eller andre ting som sperrer i korridoren ved en flukt.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi. Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg, vannrør og fellesarealet. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Vi har inngått et samarbeid med Boalliansen og der har styret hatt representanter som har vært på HMS kurs.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Nøkkel- og callingsystem
Nøkkel/brikke systemet er fra Aptus via Vrio Lås & Nøkkel AS i Christian Kroghsgt. 2. Dere kan bruke app for å åpne Brukernavn og passord er felles for hver leilighet. Se skilt i inngang. Brukernavn og passord får dere av styret. Viktig at nye beboere melder sin ankomst til styret for å bli registeret dør/brikkesystemet.

Heisene
Det oppfordres til å være forsiktig med vegger og dører når store gjenstander flyttes inn og ut av heisene. Husk at det er dyrt å få heisreparatører. Mange reparasjonskostnader, betyr høyere felleskostnader.

Fellesarealene
Takterrassen er populær, og mange bruker de utearealene. Det er gledelig å se at folk er flinke til å rydde opp og ta med seg søppel. Styret har bestilt og fått en vedlikeholdsplan for bygget som rettleder oss i forhold til byggets alder, hva som må gjøres og vår økonomi.

Ventilasjon
Vi har serviceavtale med Bryn Bygg-klima. De skal rutinemessig ta en årlig befaring for å bytte ut de motorene til viftene til hver leilighet som ikke virker.

Gi beskjed om du har ventilasjon som ikke virker!
Hvis du har satt inn galt type vifte i leiligheten vil ikke utsuging virke. derfor er det viktig at du sjekker.
1. Har du hybel leilighet, må du sjekke om det er kullfilter eller via viftesystemet. Ulik avtrekk på forskjellige hybler.

2. For vanlig leilighet: Dere SKAL HA en kjøkkenhette som har en innebygd trafo.
IKKE en kjøkkenventilator med egen motor.
For å sette inne en slik trafo, må dere kontakte styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt innkreving av felleskostnader og andre inntekter. Andre inntekter er nærmere spesifisert i note 3.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak litt større kostnader knyttet til energi/fyring, samt drift og vedlikehold.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 133 772.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 875 000 til større vedlikehold.

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

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

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

Lån
Grønland Basar Eierseksjonssameie har ingen lån.

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

Budsjettet er basert på cirka 11 % økning av de totale felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: 3I2PX-HFCPJ-S2WN2-1T5UH-WKVAB-JECWX

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3I2PX-HFCPJ-S2WN2-1T5UH-WKVAB-JECWX

EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR
ORG.NR. 989 776 843, KUNDENR. 5850

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 061 612	4 141 800	4 765 000	5 468 000
Ladeinntekter EL-bil		949	0	0	0
Andre inntekter	3	210 829	115 874	0	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 273 390**	**4 257 674**	**4 765 000**	**5 618 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-28 750	-27 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 927	-12 594	-10 382	-11 000
Forretningsførerhonorar		-165 215	-158 838	-166 780	-170 172
Konsulenthonorar	7	-12 214	-15 069	-35 000	-35 000
Kontingenter		0	-500	0	0
Drift og vedlikehold	8	-852 859	-543 594	-612 820	-875 000
Forsikringer		-521 325	-483 579	-532 000	-551 041
Kommunale avgifter	9	-1 081 255	-932 583	-1 151 869	-1 377 218
Energi/fyring	10	-1 604 003	-1 540 568	-1 537 500	-1 570 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 426	-161 229	-150 793	-141 192
Andre driftskostnader	11	-658 166	-627 298	-669 558	-716 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 235 290**	**-4 674 503**	**-5 037 852**	**-5 617 773**
DRIFTSRESULTAT		**38 101**	**-416 829**	**-272 852**	**227**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	83 248	60 404	0	68 000
Finanskostnader		0	-408	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**83 248**	**59 996**	**0**	**68 000**
ÅRSRESULTAT		**121 348**	**-356 833**	**-272 852**	**68 227**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		121 348	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-356 833		

EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR
ORG.NR. 989 776 843, KUNDENR. 5850

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	26 250	55 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**26 250**	**55 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 104	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 504	1 738
Driftskonto OBOS-banken		822 473	757 452
Sparekonto OBOS-banken		817 212	795 700
SUM OMLØPSMIDLER		**1 658 292**	**1 554 889**
SUM EIENDELER		**1 684 542**	**1 609 889**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 160 022	1 038 674
SUM EGENKAPITAL		**1 160 022**	**1 038 674**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 378	54 383
Leverandørgjeld		461 142	516 833
SUM KORTSIKTIG GJELD		**524 520**	**571 216**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 684 542**	**1 609 889**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Grønland Basar

Kjell Bjarne Dahl /s/ Kenneth Mokkelbost /s/ Christoph Thienemann /s/

Olena Laktionova /s/ Shobeir Razavinik /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Brensel	1 599 948
Felleskostnader	1 561 776
Felleskostnader	1 304 976
Felleskostnader	417 312
Kabel-TV	157 176
Felleskostnader	20 424
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 061 612**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	121 716
Basestasjonleie	56 814
Strøm	32 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**210 829**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150

SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 927.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 214
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 214**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-144 868
Drift/vedlikehold VVS	-146 792
Drift/vedlikehold elektro	-32 495
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	598
Drift/vedlikehold heisanlegg	-360 529
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 662
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 110
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-852 859**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-714 754
Renovasjonsavgift	-366 502
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 081 255**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-101 911
Fjernvarme	-1 502 092
SUM ENERGI / FYRING	**-1 604 003**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 527

Vaktmestertjenester	-153 422
Vakthold	-185 382
Renhold ved firmaer	-251 720
Andre fremmede tjenester	-1 611
Trykksaker	-792
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 022
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-837
Telefon, annet	-27 407
Porto	-1 440
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 405
Velferdskostnader	-19 102
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-658 166**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 607
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 512
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	451
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 778
Andre renteinntekter	4 900
SUM FINANSINNTEKTER	**83 248**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	82 500	
Avskrevet tidligere	-27 500	
Avskrevet i år	-28 750	
		26 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**26 250**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-28 750**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78281931. 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.

5850 Grønland Basar Eierseksjons-sameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Kjell Bjarne Dahl (gjenvalg)	Adresse: Tøyenbekken 4 E-postadresse: kjellbjdahl@icloud.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kenneth Mokkelbost	Adresse: Tøyenbekken 4 E-postadresse:
Christoph Thienemann	Adresse: Tøyenbekken 4 E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Thale Marie Falck (ny)	Adresse: Tøyenbekken 6 E-postadresse: thalefalck@gmail.com
Shobeir Razavinik (gjenvalg/Thon)	Smalgangen 16

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Svein Tore Bergelien (gj.valg)	Adresse: Tøyenbekken 6 E-postadresse: sveintoreb@aol.com
2. Navn: Martin Steffensen (gj.valg)	Adresse: Tøyenbekken 6 E-postadresse: ruunis@gmail.com
3. Navn: Linn Wirum	Adresse: Tøyenbekken 4, 0188 Oslo E-postadresse: linn.wirrum@gmail.com

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Anne Lise Flavik (gjenvalg)	Adresse: Tøyenbekken 4 E-postadresse: annelise@studioa7.no
Navn: Melika Mahic (gjenvalg)	Adresse: Tøyenbekken 4 E-postadresse: melikan@viken.no
Navn: Morten Aas (gjenvalg)	Adresse: Tøyenbekken 4 E-postadresse: morten.aas@tine.no

E. Andre utvalg

Navn:……..	Adresse……...
Navn:……..	Adresse……...

Dato 08.03.2024 I valgkomiteen for Grønland Basar Eierseksjons-sameie

Melika Mahic (sign) Anne Lise Flavik (sign) Morten Aas (sign)

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.04.24
Selskapsnummer: 5850 **Selskapsnavn:** Grønland Basar Eierseksjonse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Grønland Basar Eierseksjonse

Organisasjonsnummer: 989776843
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:30, Asylet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla fra OBOS foreslås.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de oppmøtte.
>
> ✓ **Vedtatt. Camilla fra OBOS valgt som protokollfører. Claus Arne Nørgaard og Martin Steffensen ble valgt som protokollvitner**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt bakerst i innkallingen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Bjarne Dahl

Følgende stilte til valg:
Kjell Bjarne Dahl

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thale Marie Falck
Shobeir Razavinik

Følgende stilte til valg:
Thale Marie Falck
Shobeir Razavinik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Tore Bergelien
Martin Steffensen
Linn Wirum

Følgende stilte til valg:
Svein Tore Bergelien
Martin Steffensen
Linn Wirum

8. Valgkomitè

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Lise Flavik
Melika Mahic
Morten Aas

Følgende stilte til valg:
Anne Lise Flavik
Melika Mahic
Morten Aas

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arkitektene Thorenfeldt AS
Fredensborgveien 11
0177 Oslo

Dato: 21 MAY 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705522-23 Saksbeh: Frank Arvid Hofsøy | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GRØNLANDSL./TØYENBEKKEN M.FL. 0	Eiendom:	230/333/0/3
Tiltakshaver:	Olav Thon	Adresse:	Postboks Vika Tlf: 22010600, 0114
Søker:	Thorenfeldt Arkitektene AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter nybygg på 8756 kvm T-BRA over terreng (derav 3956 kvm næring og 4800 kvm bolig), samt 2696 kvm T-BRA i kjeller.

Det foreligger 2 protester på første forslag.

Søknad med tegning nr. 11-14, 18, 19, 22-24, 26 og 27 godkjennes på vilkår av at :

- Ansvarshavende er godkjent
- Avfallsplan skal være godkjent
- Redegjørelse og tegning vedrørende boder

Bygget må plasseres ifølge situasjonskartet med vår godkjenning påtegnet 03.05.01 og med anviste sokkelhøyder.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Protesterende parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

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

Plangrunnlaget.
Eiendommen er regulert til henholdsvis hovedadkomst Grønland Bazar, spesialområde bevaring forretning og kontor, tilpasningsbygg forretning/kontor (Grønland Bazar), takterrasse for boliger med 2 etasjer forretning/kontor under, forretning og kontor i 1. og 2.etg. - boliger i henholdsvis 3., 4., 5. og 6.etg., forretninger og kontor i 1. og 2.etg. – boliger i 3., 4. og 5.etg. – felles takterrasse, jfr. vedtatt endret reguleringsplan (IIP 99018 av 16.06.99) stadfestet 10.05.00.

Eksisterende forhold.
Det står flere bygninger på tomta som ihht. Situasjonskartet må rives før nybygg kan oppføres.

Søknaden.
Søknaden omfatter nybygg på 8756 kvm T-BRA over terreng (derav 3956 kvm næring og 4800 kvm bolig), samt 2696 kvm T-BRA i kjeller. Tiltaket innebærer til sammen 50 nye leiligheter, derav 42 % 2-roms. Alle tall er oppgitt av søker.

Innkomne uttalelser.
Byantikvaren: Byantikvaren har uttalt seg i saken i brev av 05.05.98, 20.08.98, 15.06.00, 13.11.00 og 19.04.01, enten til søker eller til Plan- og bygningsetaten (PBE). I brevet av 15.06.00 frarådes sterkt godkjenning av forslaget til fasadeutforming. I forslaget til reguleringsplan skulle utformingen bearbeides og spesielt ivareta overgangen/sammenføyningen med eksisterende bebyggelse og hensynet til områdets egenart og bebyggelse. I brev av 13.11.00 til søker anses forslaget vedrørende portal mot Grønland som akseptabelt, men anbefaler bearbeiding av detaljeringen bl.a. slik at sammenhengen mellom skiltingen og overfeltet over buen blir noe bedre. I brev av 19.04.01 til søker anses forslaget til sammenkobling mellom nytt og gammelt som akseptabelt.

Bydel Gamle Oslo: I brev av 11.02.98 bemerkes det at saken ikke vil bli oversendt (fra PBE) så lenge byggesaken holder seg innenfor reguleringen. På oppfordring fra lokalbefolkningen har bydelsforvaltningen gjennomgått byggesaken og har i vedtak i Bydelsutvalget sak 4/98 kommentarer til forslaget vedrørende bebyggelsesformen, det byplanmessige og på leilighetenes sammensetning.

Beliggenhet og sokkelhøyde.
Bygningen skal plasseres ihht. godkjent situasjonskart og tegninger, der sokkelhøyde (gulv 1.etg.) fremkommer av snittegning og er oppgitt til å være C+ 2,88.

Avfall
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avfallsplan være godkjent
3. Redegjørelse og tegninger vedrørende boder
4. Statiske beregninger innsendt
5. Branntegninger / redegjørelse

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
Seksjonsleder

Frank Arvid Hofsøy
Saksbehandler

Vedlegg : Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Kopi til: Tiltakshaver
Byantikvaren
Lene Brandt, Tøyenbekken 1, 0188 Oslo
Boligsameiet Tøyenbekken 1-3, v/ advokat Terje Jacobsen, Olav V`s gate 1, 0161 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Thorenfeldt Arkitektene AS
Fredensborgveien 11
0177

Dato: 28 JUNI 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 19970552240 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bård Greipsland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLANDSL./TØYENBEKK EN M.FL. 0	Eiendom:	230/333/0/3
Tiltakshaver:	Olav Thon Gruppen	Adresse:	Postboks Vika 1398, 0114 OSLO
Søker:	Thorenfeldt Arkitektene AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 10.04.2002 er godkjent og deler av arbeid godkjent i approbasjon /rammetillatelse av 21.05.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder RIVING AV EKSISTERENDE LAGER/ INDUSTRIBYGG.

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

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

Søknaden:

Søknaden omfatter nybygg på 8756 m² T-BRA over terreng (3956 m² næring og 4800 m² bolig), samt 2996 m² T-BRA i kjeller. Tiltaket innebærer til sammen 50 nye leiligheter.

Kontroll av utførelse

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

Ferdigstillelse

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

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

Klage.

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

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Bård Greipsland
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver
Boligsameiet Tøyenbekken 1-3, v/ advokat Terje Jacobsen, Olav Vs gate 1, 0161 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Thorenfeldt Arkitektene AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 23 DES. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705522-46 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLANDSL./TØYENBEKKEN M.FL. 0	Eiendom:	230/333/0/3
Tiltakshaver:	Olav Thon Gruppen	Adresse:	Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO
Søker:	Thorenfeldt Arkitektene AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

Tillatelse til endring

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggsøknad.
Søknaden omfatter oppdeling til flere leiligheter.

Tilleggssøknad med tegning nr. 28-37 samt brev av 18.11.02 godkjennes. Tidligere godkjente tegninger utgår.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

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

Approbasjon.
Approbasjon ble innvilget 21.05.01. Det er gitt tillatelse til å igangsette riving av deler av eksisterende bebyggelse i igangsettingstillatelse av 28.06.02.

Tilleggssøknad.
Endringene omfatter oppdeling av de største leilighetene. Som konsekvens av at kollektivleilighetene utgår, økes antall leiligheter fra 50 til 66. Antall parkeringsplasser og nødvendig bodareal er justert tilsvarende. Det er prosjektert flere balkonger og terrasser for at alle leiligheter skal ha et privat uteareal i tillegg til de felles utearealene.

Innkomne uttalelser.
Det er ikke innkommet protester til endringssøknaden.

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.
Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

for Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Kåre B. Moltubakk
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thorenfeldt Arkitektene AS
Møllergata 24
0179 OSLO

Dato: 12 MAY 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705522-55 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLANDSL./TØYENBEKKEN M.FL.	Eiendom:	230/333/0/3
Tiltakshaver:	Olav Thon Gruppen	Adresse:	Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO
Søker:	Thorenfeldt Arkitektene AS	Adresse:	Møllergata 24, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

Tillegg

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggsøknad som viser at det er foretatt endringer i planløsningen og fasadene. Endringene består i etablering av felles takterrasse på tak over 6. etasje, reduksjon av antall parkeringsplasser fra 82 til 60, etablering av 112 sykkelplasser i kjeller, flytting av sportsboder og teknisk rom fra kjeller til messanin, utvidelse av messaninetasjen med 250 kvm og flytting av nedkjøringsrampe til kjeller. De store kollektivleilighetene utgår og antall leiligheter er øket fra 66 til 74 stk.
Tilleggssøknad med tegning nr. 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53 og 54 samt brev av 20.02. og 20.04.2004 godkjennes. Tidligere godkjent tegning nr. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 og 37 utgår.
Det foreligger protester til endringssøknaden.
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. krav til parkering, areal på messanin og fra krav om minimumsstørrelse på leiligheter og at ingen leiligheter skal være ensidig belyst fra nord.
Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.
Vedtaket kan påklages.

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

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

Approbasjon.
Approbasjon ble gitt den 21.05.2001 og endret tillatelse den 23.12.2002.
Igangsettingstillatelse for riving av lager- og industribygg ble gitt den 28.06.2002.

Tilleggssøknad.
Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggsøknad datert 20.02.2004 som viser at det er foretatt endringer i planløsningen og fasadene. Endringene består i etablering av felles takterrasse på tak over 6. etasje, reduksjon av antall parkeringsplasser fra 82 til 60, etablering av 112 sykkelplasser i kjeller, flytting av sportsboder og teknisk rom fra kjeller til messanin, utvidelse av messaninetasjen med 250 kvm og flytting av nedkjøringsrampe til kjeller. De store kollektivleilighetene utgår og antall leiligheter er øket fra 66 til 74 stk.
Andel 2-roms leiligheter er øket fra 40% til 43%,, men holder seg innenfor reguleringsbestemmelsene. 6 stk. av leiligehtene blir mindre enn minstekravet på 55 kvm. Av disse er 3 stk. 54 kvm. Den minste blir på 44 kvm. 5 stk. leiligheter blir ensidig belyst fra nord. For å kompensere dette er det i disse leiligheten vist større glasspartier slik at det vil bli tilstrekkelig lysinnfall.

Protester:
Til endringssøknaden fra 20.02.2004 foreligger en felles protest datert 10.03.2004 fra :

- Sameiet Tøyenbekken 1-3
- Lene Brandt i Tøyenbekken 1
- Åge Røthe i Tøyenbekken1
- Sameiet Norbygata 19-23

Det protesteres mot at avkjørselen til kjeller er flyttet nærmere Deres eiendommer. Dette vil føre til enda mer støy og forurensning for leiligheten på den andre siden av gaten. Her vil det også foregå varelevering som vil forårsake støy fra tidlig om morgenen. Da avkjørselen dessuten er lagt vis a vis avkjørselen til "Jenssens Hage" er det frykt for at det kan oppstå trafikkfarlige situasjoner. Det bes derfor om at avkjørselen til garasjene, søppelhenting og varemottak legges lenger ned mot Grønlandsleiret eller til Norbygata. Videre protesteres det mot den nye planlagte takterrassen på taket over 6. etasje. Det er frykt for at denne vil bli brukt til festlige anledninger med grilling m.v. til stor sjenanse for naboene på den andre siden av gaten. Det bes derfor om at denne sløyfes. Det protesteres også mot at tårnene er øket i høyden til 7. etasjer, noe som vil føre til tap av lys hele året. Tårnenes utforming vil etter deres mening stride mot områdets egenart. Det kreves også garanti for at kjøleanlegget som er plassert på taket bak det ene tårnet blir godt støyisolert. Det anføres at trafikken i området allerede er kaotisk og trafikk til og fra det nye bygget med et nytt kjøpsenter samt mange nye leiligheter vil gjøre trafikksituasjonen enda verre. Det protesteres derfor mot at 16 av parkeringsplassene blir plassert utenfor eiendommen 500 meter unna..

Tilsvar til protestene:
Søker, Arkitektene Thorenfeldt AS, har i brev av 22.03.2004 gitt tilsvar til protestene.

Plassering av garasjeinnkjøring, varelevering og søppelhenting:
Avkjørsel til parkeringskjeller og varelevering er plassert i henhold til reguleringsplanen. Støy fra disse funksjonene vil ikke bli større selv om om disse flyttes nærmere Norbygata. Ved flytting av garasjenedkjørselen vil denne ligge med 24 meters avstand til fasadeliv vis-a-vis i Tøyenbekken mot tidligere 20 meter.

Takterrassen:
Takterrassen er tilbaketrukket ca. 5 meter fra fasadeliv. Avstanden mellom bebyggelsen i Tøyenbekken på dette sted er mellom 12,2 og 13,1 meter. Det vil si at takterrassen blir liggende 17-18 meter fra bebyggelsen i Tøyenbekken Det er vanskelig å unngå at et nybygg med boliger ikke vil bli lagt merke til med hensyn til innsyn, støy m.v. Imidlertid må generelle regler om ro og orden følges. Her hvor det er dårlig med utearealer for beboerne er takterrasse viktig.

Tårnene:
Trappetårnene er gjort høyere for å få trapp og heis til takterrassen på taket over 6. etasje. Kjølemaskiner på taket er ikke noe nytt. Kjølemaskinene vil bli bygget inn slik at de ikke blir skjemmende for bygget samtidig som dette vil skjerme for støy. Reglene for støy vil selvsagt bli fulgt. Utforming av tårnene er heller ikke endret i forhold til opprinnelig søknad og godkjennelse.

Parkeringsplasser og trafikk:
Bystyret vedtok den 27.11.2002 nye parkeringsnormer for Oslo. Den nye normen er fulgt For næringsdelen er all parkering lagt til kjeller. For boligdelen er 16 plasser foreslått lagt til parkeringshuset i Christian Kroghsgate. Dette vil etter søkers mening ikke medføre mer kaos.

Dispensasjon:
Da det ikke var søkt om nødvendig dispensasjon i endringssøknaden fra 20.02. 2004 er det søkt om dispensasjon i eget brev datert 20.04.2004: Naboer og gjenboere er varslet om dispensasjonen, men det er ikke innkommet noen protester eller bemerkninger i denne forbindelse.

Endringene er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7gir 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 parkeringskravet, maks. areal på messanine tasje, minimumsareal på leiligheter og at ingen leiligheter skal være ensidig belyst fra nord.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 5 vedr. parkering:
Det opprinnelige godkjente prosjektet hadde nødvendig parkering i henhold til reguleringsbestemmelsene i kjeller. På grunn av vanskelige grunnforhold er det ønskelig å redusere kjellerarealet. Spesielt ønskelig er det å trekke kjelleren noe lenger vekk fra Tøyenbekken. For å få dette til vil ny parkeringsnorm vedtatt av bystyret den 27.11.2002 bli benyttet. Samt at noen plasser vil bli lagt til parkeringshuset i Christian Kroghsgate som eies av tiltakshaver. Forslaget gir 60 plasser i kjeller som dekker næring- og HC-parkering samt mesteparten av boligparkeringen. Ny norm krever også flere sykkelparkeringsplasser. Med bruk av ny norm vil antall sykkelplasser øke fra 30 til 117 plasser for boligdelen og 19 plasser for næringsdelen. Disse er lagt til kjeller.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 vedr. maks. areal på messanin:
På grunn av dårligere grunnforhold er det viktig å redusere kjellerarealet. Derfor er sportsboder og teknisk rom flyttet fra kjeller til messanin. Dette har medført at messanetasjen er utvidet med 250 kvm. Bygningsvolumet over terreng er imidlertid uforandret, med unntak av heistårnene.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 ang. minimumsareal på leiligheter og at ingen leiligheter skal være ensidig belyst fra nord:
Sammensetningen av leilighetene ønskes tilpasset etterspørselen. 6 av leilighetene blir mindre enn minimumskravet på 55 kvm. Av disse er 3 stk. 54 kvm. og den minste på 44 kvm. I denne forbindelse vil Husbanken fravike kravet om minimum 55 kvm. for husbankstøtte til 2-roms leiligheter, nettopp for å imøtekomme behovet for rimelige etableringsleiligheter.

For å unngå uhensiktsmessige dype leiligheter, samt å slippe utvendig trapp, er det foreslått å dele opp leilighetene i nordre del av prosjektet. Dette medfører at 5 leiligheter blir ensidig belyst fra nord. For å kompensere er det innført større glasspartier, og tilstrekkelig lysinnfall kan dokumenteres. Dessuten ligger disse leilighetene ut mot gaten der Tøyenbekken utvides, med 19-24 meter til nabo vis-a-vis.

Ut fra en konkret vurdering har Plan- og bygningsetaten kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 7.

Tinglysing av parkeringsplasser i Christian Kroghsgate:
For å sikre at eiendommen får adgang til de manglende 16 parkeringsplassene i eksisterende parkeringshus i Christian Kroghsgate skal avtale om dette tinglyses.

Tilknytning til fjernvarme:
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for levering av fjernvarme.
Viken Fjernvarme har fremmet ønske om at bygget blir tilknyttet fjernvarmeanlegget..
Vi ber derfor om at det legges til rette for dette og at det tas kontakt med Viken Fjernvarme for å opprette kontrakt om levering. Dette skal være i orden før igangsettingstillatelse gis.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
På bakgrunn av hva som er nevnt foran i saken finner plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne de omsøkte endringene.

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.
Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver
- Viken Fjernvarme
- Sameiet Tøyenbekken 1-3 v/Jon Eirik Bastiansen, Tøyenbekken 3, 0129 Oslo
- Sameiet Norbygata 19-23 V/styreleder Erlig Asserson, Norbygata 19, 0129 Oslo
- Lene Brandt, Tøyenbekken 1, 0129 Oslo
- Åge Røthe, Tøyenbekken 1, 0129 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thorenfeldt Arkitektene AS
Møllergata 24
0179 OSLO

KOPI

Dato: 05 AUG 2004

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199705522-69 Saksbeh: Kåre B. Moltubakk
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLANDSL./TØYENBEKKEN M.FL. 0	Eiendom:	230/333/0/3
Tiltakshaver:	Olav Thon Gruppen	Adresse:	Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO
Søker:	Thorenfeldt Arkitektene AS	Adresse:	Møllergata 24, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 03.06.04 er godkjent og arbeid i henhold til approbasjon av 21.05.04 med senere tillegg tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter grunnarbeider, peling, spunting, bunnledninger og betongarbeider til og med dekke over kjeller.

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

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 bolig- og forretningsbygg i 6 etasjer.

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. For dette tiltaket er det Plan- og bygningsetaten som skal angi husplassering. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Utførelse av påvisning kan også gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal da basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Eventuelle endringer

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse før gjennomføring.

Klage

Approbasjon med senere tillegg er påklaget, men klagen er ikke endelig avgjort.
Igangsetting av arbeidet skjer således på egen risiko inntil det foreligger endelig avgjørelse av klagesaken.

Klageadgang

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente ansvarsretter
Kopi: Tiltakshaver
Sameiet Tøyenbekken 1-3, v/Linnea Wang, Tøyenbekken 3, 0188 OSLO
Byhagen Borettslag, v/ Eva Fagerli Sæthren, Nordbygata 39, 0190 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Olav Thon Gruppen
P.B.489 Sentrum
0105 OSLO

Dato: 01.09.2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705522-74 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ewa M. Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLANDSL./TØYENBEKK EN M.FL. 0	Eiendom:	230/333
Tiltakshaver:	Olav Thon Gruppen	Adresse:	Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO
Søker:	Thorenfeldt Arkitektene AS	Adresse:	Møllergata 24, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	

ADRESSEVEDTAK

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

Gnr. 230 bnr. 333

Adressering i forbindelse med utbygging av "Grønland Basar" i Tøyenbekken.

Adressenummer er tildelt i medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.
Vedtaket trer i kraft fra vedtaket er kommet frem .

Ovennevnte eiendom har fått følgende adresse:

Gnr. 230 bnr. 333 — **nr. 4 Tøyenbekken** (nordre trapperom)
nr. 6 Tøyenbekken (søndre trapperom)

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

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

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

Besoksadresse:
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 bygningsetatens vurdering:

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

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

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

Klageadgang:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Inghild L Andersen
avd.leder

Ewa M. Andersen
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang.
Kartkopi.
Skjema om adresse/endring av adresse til Folkeregisteret


Y 2500
Y 2600
X 100
X 0
X -100
Norbygata
Breigata
Tøyenbekken
Tøyengata
Grønlandsleiret
Oslo komm.
musikkskole
Anleggsområde
Bauta
HSP
4
6
230/333
230/324
230/63
230/65
230/415
230/412
230/28
230/419
230/374
230/241
230/377
230/244
230/245
230/378
230/246
230/379
230/348
230/344
230/247
230/376
230/341
230/248
230/249
230/237
230/70
230/428
230/332
230/73
230/74
230/77
230/79
230/242
230/71
230/69
230/68
230/183
230/328
230/184
230/329
230/186
230/188
230/76
230/185
230/78
230/187
230/80
230/89
230/258
230/259
230/83
230/429
N
Dato: 01/09/04
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thorenfeldt Arkitektene AS
Møllergata 24
0179 OSLO

KOPI

Dato: 20 OKT. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199705522-76 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLANDSL./TØYENBEKKEN M.FL. 0	Eiendom:	230/333/0/3
Tiltakshaver:	Olav Thon Gruppen	Adresse:	Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO
Søker:	Thorenfeldt Arkitektene AS	Adresse:	Møllergata 24, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

IGANGSETTINGSTILLATELSE - GRØNLANDSL./TØYENBEKKEN M.FL. 0

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 16.10.04 er godkjent og arbeid i henhold til approbasjon av 21.05.04 med senere tillegg tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter råbygg over 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 bolig- og forretningsbygg i 6 etasjer.

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.

Klage
Rammetillatelsen er påklaget, men klagen er ikke endelig avgjort.
Igangsetting av arbeidet skjer således på egen risiko inntil det foreligger endelig avgjørelse av klagesaken.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til:
Olav Thon Gruppen, Postboks 489 Sentrum, 0105, OSLO
Sameiet Tøyenbekken 1-3, v/Linnea Wang, Tøyenbekken 3, 0188 OSLO
Byhagen Borettslag, v/Eva Fagerli Sæthren, Nordbygata 39, 0190 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thorenfeldt Arkitekter AS
Møllergata 24
0179 OSLO

KOPI

Dato: 07 DES. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705522-79 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLANDSL./TØYENBEKKEN M.FL. 0	Eiendom:	230/333/0/3
Tiltakshaver:	Olav Thon Gruppen	Adresse:	Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO
Søker:	Thorenfeldt Arkitektene AS	Adresse:	Møllergata 24, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler/boliger	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - GRØNLANDSL./TØYENBEKKEN M.FL.

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.11.04 er godkjent og arbeid i henhold til approbasjon av 21.05.01 med senere tillegg tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter bunnledninger, overvannsledninger og tilknytning til offentlig ledningsnett.

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 bolig- og forretningsbygg i 6 etasjer.

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

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

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

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

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.

Klage

Rammetillatelsen er påklaget, men klagen er ikke endelig avgjort.
Igangsetting av arbeidet skjer således på egen risiko inntil det foreligger endelig avgjørelse av klagesaken.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent ansvarsrett

Kopi til: Olav Thon Gruppen, P.B.489 Sentrum, 0105, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thorenfeldt arkitekter AS
Møllergata 24
0179 OSLO

Dato: 19 APR. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705522-84 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLANDSL./TØYENBEKK EN M.FL. 0	Eiendom:	230/333/0/3
Tiltakshaver:	Olav Thon Gruppen	Adresse:	Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO
Søker:	Thorenfeldt Arkitektene AS	Adresse:	Møllergata 24, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

IGANGSETTINGSTILLATELSE - GRØNLANDSL./TØYENBEKKEN

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

Søknader om igangsettingstillatelse er godkjent og arbeid i henhold til approbasjon av 21.05.01 med senere tillegg tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter resterende arbeider i nybygg samt alle arbeider i eksisterende bebyggelse mot Tøyengata.

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 bolig- og forretningsbygg i 6 etasjer, samt oppussing/rehabilitering av 8 toetasjes trebygninger langs Tøyengata som inngår i bygningsmassen.

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til:
Olav Thon Gruppen v/K. Nilsen, Postboks 489 Sentrum, 0105, OSLO

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thorenfeldt Arkitektene AS
Møllergata 24
0179 OSLO

Dato: 10 FEB 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705522-95 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass: GRØNLANDSL./TØYENBEKKEN M.FL. 0 Eiendom: 230/333/0/3

Tiltakshaver:	Olav Thon Gruppen	Adresse:	Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO
Søker:	Thorenfeldt Arkitektene AS	Adresse:	Møllergata 24, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

BRUKSTILLATELSE - GRØNLANDSL./TØYENBEKKEN M.FL. 0

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 hele tiltaket, inklusiv de tre heisene i nybygget. Øvrige Løfteinnretninger/småvareheiser kan tas i bruk når evt. driftstillatelse foreligger.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.06.

Før ferdigattest kan gis må:

- det bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- sluttrapport for avfallshåndteringen være innsendt til behandling.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Olav Thon Gruppen, Postboks 489 Sentrum, 0105, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Thorenfeldt Arkitektene AS
Møllergata 24
0179 OSLO

Dato: 24 OCT 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705522-99 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven A. Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLANDSL./TØYENBEKKEN M.FL. 0	Eiendom:	230/333/0/3
Tiltakshaver:	Olav Thon Gruppen	Adresse:	Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO
Søker:	Thorenfeldt Arkitektene AS	Adresse:	Møllergata 24, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

ENDRET TILLATELSE - GRØNLANDSL./TØYENBEKKEN M.FL. 0

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 litra a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 27.04.06.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Endringen omfatter godkjenning av bevertning i bazarhallen og den bevaringsverdige bebyggelsen langs Tøyengata.

Nabovarsel av endringen ble gjennomført gjennom den mindre vesentlige reguleringsendring som er gjennomført for at serveringsstedene skal kunne etableres uten å være avhengige av dispensasjoner.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

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

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
2. etg	A-1002		96/4
1. etg	A-1001		96/5

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:
Tegning med etatens stempel nr: 40 og 54.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretninger, allmennyttig formål og bevertning, samt spesialområde bevaring (forretninger, kontor og bevertning) jfr. S-3795.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger til endringen, og endringen kan derfor godkjennes.

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

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

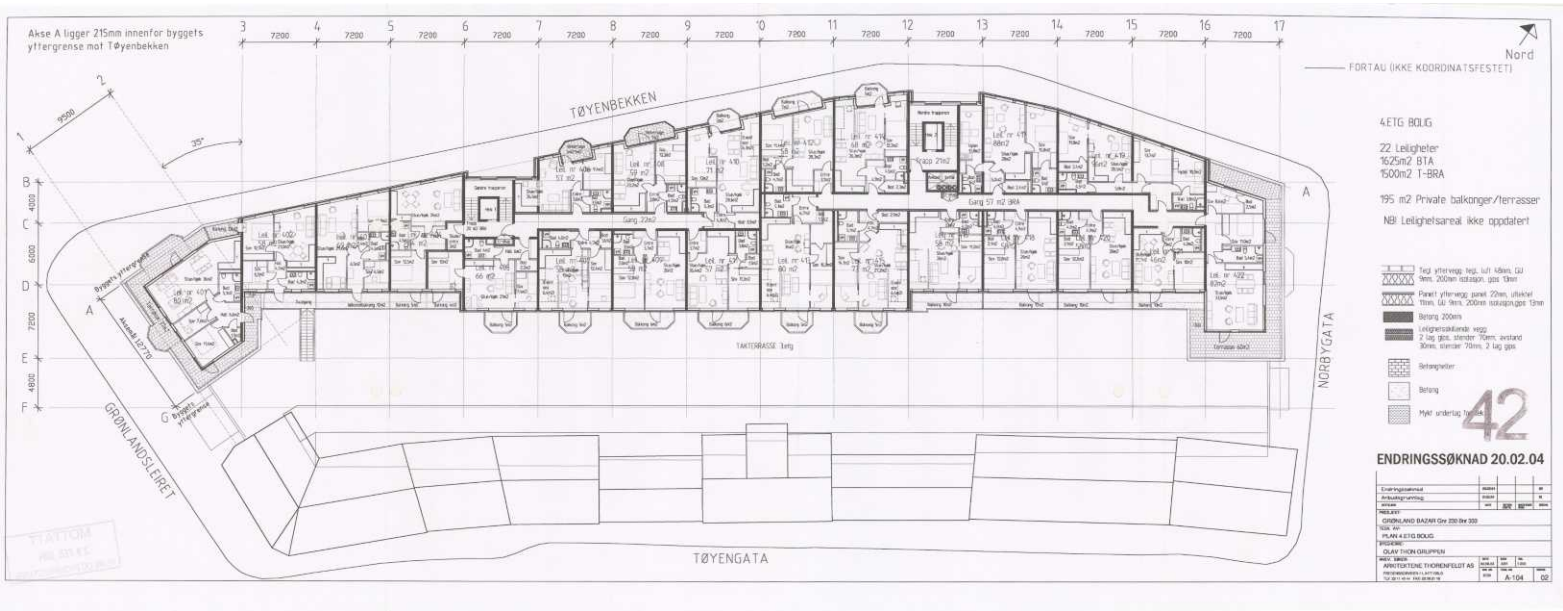
Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Olav Thon Gruppen, Postboks 489 Sentrum, 0105, OSLO


Akse A ligger 215mm innenfor byggets yttergrense mot Tøyenbekken
TØYENBEKKEN
GRØNLANDSLEIRET
TØYENGATA
NORBYGATA
Nord
FORTAU (IKKE KOORDINATSFESTET)
TAKTERRASSE 1etg
Gang 57 m2 BRA
Gang 22m2
4.ETG BOLIG
22 Leiligheter
1625m2 BTA
1500m2 T-BRA
195 m2 Private balkonger/terrasser
NB! Leilighetsareal ikke oppdatert
ENDRINGSSØKNAD 20.02.04
GRØNLAND BAZAR Gnr 250 Bnr 330
PLAN 4.ETG BOLIG
OLAV THON GRUPPEN
ARKITEKTENE THORENFELDT AS
A-104
02

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250065
Vår referanse: 3705337/25991334
Bestilling: C3 2025-03-20 (6) 68

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19192	105	17.3.2006	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	333	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Begjæringsskjemaet sendes til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☐ 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	333		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
~~290637~~ 95469486	Olav Thon		1/1

TINGLYST
DAGBOKNR.: 19192
17 MAR 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				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			

Se vedlegg

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. 19192 Tinglyst: 17.03.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MOTTATT
28 DES. 2005
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Signaturer

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

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	333		1-84	**i Oslo kommune**

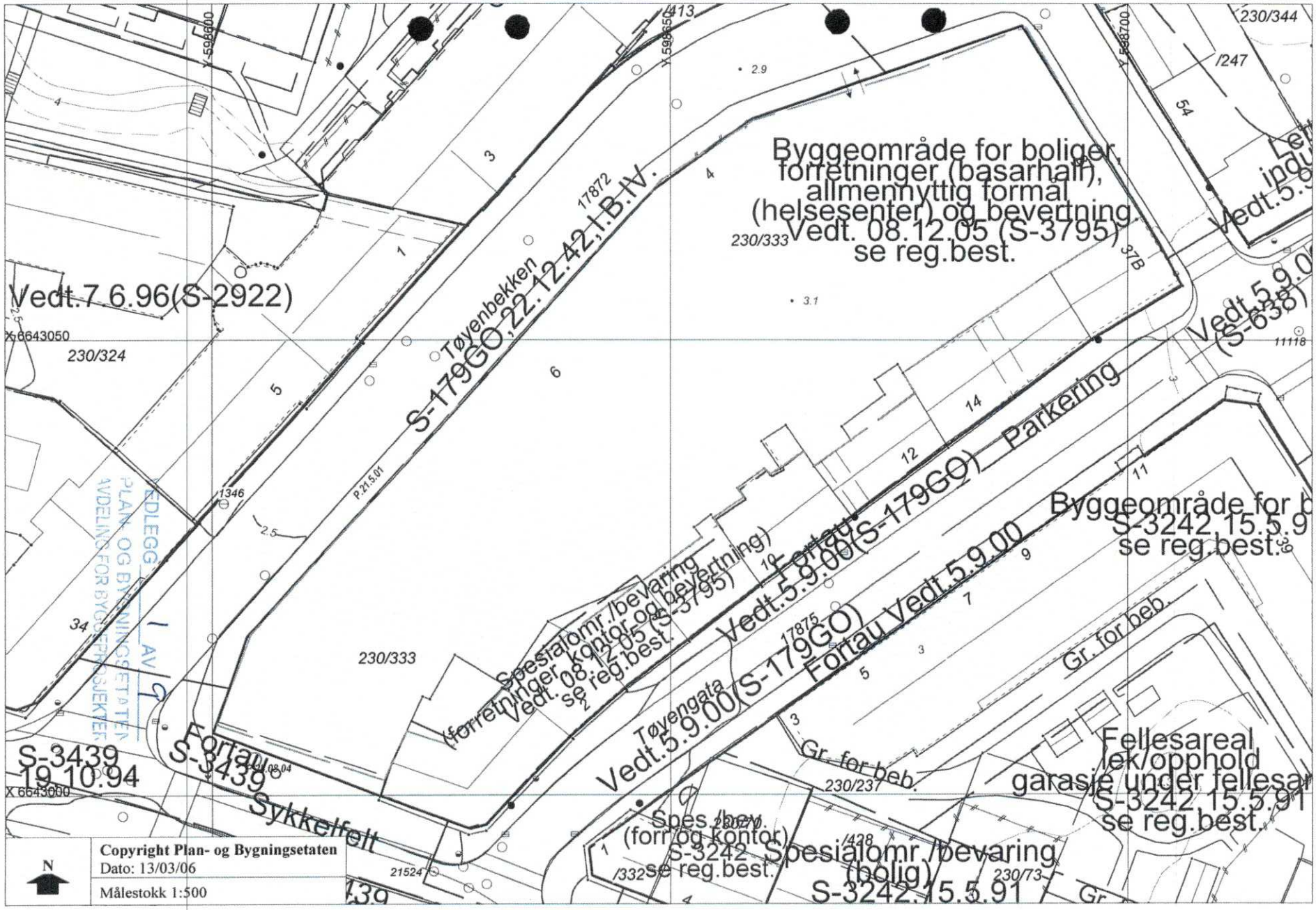
Dato	Underskrift	Stempel
13/3-2006	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten … VEILING FOR BYGGEPROSJEKTER

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.

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs-areal
1	B	60	B
2	B	44	B
3	B	50	B
4	B	61	B
5	B	57	B
6	B	45	B
7	B	43	B
8	B	51	B
9	B	46	B
10	B	51	B
11	B	64	B
12	B	51	B
13	B	52	B
14	B	73	B
15	B	59	B
16	B	64	B
17	B	38	B
18	B	78	B
19	B	52	B
20	B	45	B
21	B	52	B
22	B	94	B
23	B	78	B
24	B	46	B
25	B	71	B
26	B	50	B
27	B	61	B
28	B	59	B
29	B	44	B
30	B	43	B
31	B	51	B
32	B	46	B
33	B	51	B
34	B	64	B
35	B	51	B
36	B	52	B
37	B	73	B
38	B	59	B
39	B	64	B
40	B	52	B
41	B	78	B
42	B	52	B
43	B	84	B
44	B	52	B
45	B	42	B

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs-areal
46	B	73	B
47	B	76	B
48	B	50	B
49	B	53	B
50	B	43	B
51	B	51	B
52	B	46	B
53	B	51	B
54	B	64	B
55	B	51	B
56	B	52	B
57	B	73	B
58	B	59	B
59	B	64	B
60	B	51	B
61	B	78	B
62	B	51	B
63	B	69	B
64	B	71	B
65	B	62	B
66	B	46	B
67	B	79	B
68	B	49	B
69	B	93	B
70	B	85	B
71	B	64	B
72	B	73	B
73	B	82	B
74	B	52	B
75	N	3485	
76	N	359	
77	N	50	
78	N	66	
79	N	55	
80	N	25	
81	N	42	
82	N	338	
83	N	62	
84	N	320	
	Sum Teller	9166	
	Sum nevner	9166	



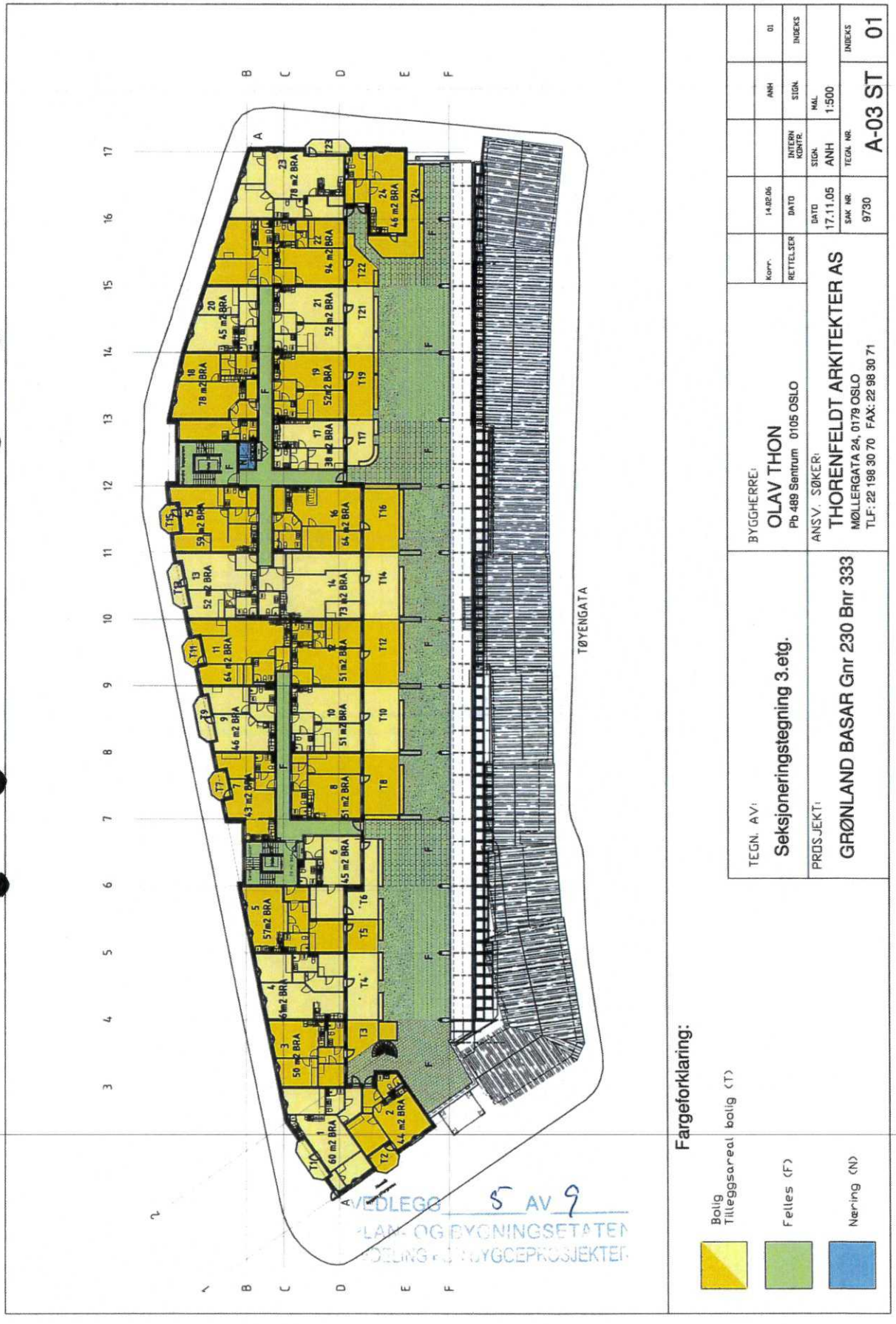
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/19192/105
Uthentet 2025-03-20 09:41

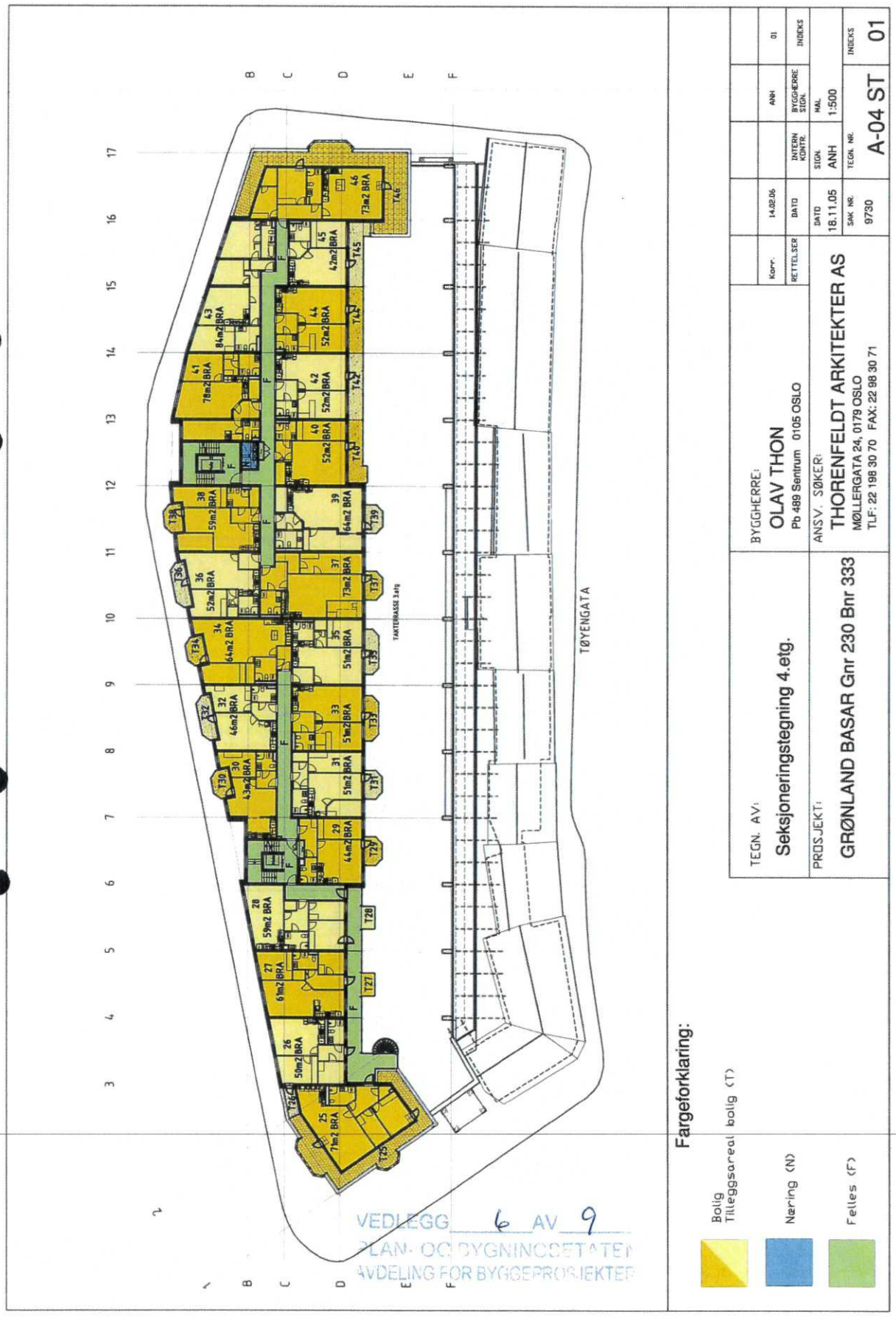


VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


NORBYGATA
TØYENBEKKEN
GRØNLANDSLEIRET
Garasje F
BASARHALL
N75
2534 m2
N76
Ca 149 m2
N77
Ca 62 m2
N78
Ca 66 m2
N79
Ca 55 m2
N80
Ca 25 m2
N81
Ca 47 m2
N82
Ca 59 m2
N83
Ca 62 m2
N84
Ca 61 m2
N85
Ca 83 m2
F
Trafo
26 m2
F
12 m2
F
20 m2
Fargeforklaring:
Næring (N)
Felles (F)
TEGN. AV:
Seksjoneringstegning 1.etg.
PROSJEKT:
GRØNLAND BASAR Gnr 230 Bnr 333
BYGGHERRE:
OLAV THON
Pb 489 Sentrum 0105 OSLO
ANSV. SØKER:
THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO
TLF: 22 198 30 70 FAX: 22 98 30 71
Korr.
RETTELSER
09.02.06
DATO
20.11.05
SAK NR.
9730
ANH
INTERN KONTR.
SIGN.
ANH
MÅL
1:500
TEGN. NR.
A-01 ST
INDEKS
01
VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Fargeforklaring:
Bolig
Tilleggsareal bolig (T)
Næring (N)
Felles (F)
TEGN. AV:
Seksjoneringstegning 2.etg.
BYGGHERRE:
OLAV THON
Pb 489 Sentrum 0105 OSLO
ANSV. SØKER:
THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO
TLF: 22 198 30 70 FAX: 22 98 30 71
PROSJEKT:
GRØNLAND BASAR Gnr 230 Bnr 333
Korr.
RETTELSER
14.02.06
DATO
20.11.05
DATO
SAK NR.
9730
ANH
INTERN KONTR.
SIGN.
ANH
SIGN.
MÅL
1:500
TEGN. NR.
A-02 ST
INDEKS
01
INDEKS
01
VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

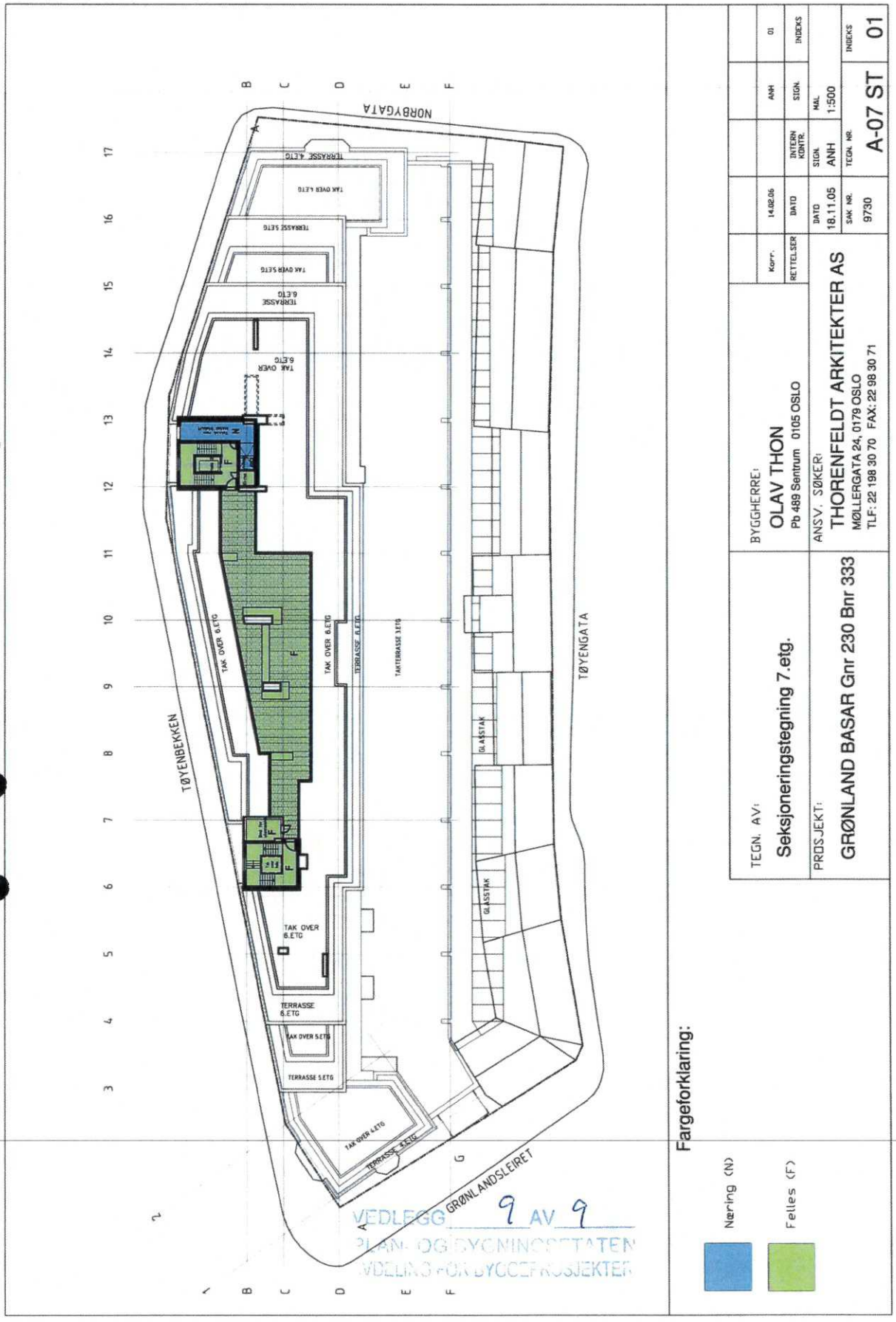

TØYENGATA
Fargeforklaring:
Bolig
Tilleggsareal bolig (T)
Felles (F)
Næring (N)
TEGN. AV:
Seksjoneringstegning 3.etg.
BYGGHERRE:
OLAV THON
Pb 489 Sentrum 0105 OSLO
PROSJEKT:
GRØNLAND BASAR Gnr 230 Bnr 333
ANSV. SØKER:
THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO
TLF: 22 198 30 70 FAX: 22 98 30 71
RETTELSER
DATO
14.02.06
17.11.05
SAK NR.
9730
TEGN. NR.
A-03 ST
01
INDEKS
ANH
SIGN.
MÅL
1:500
VEDLEGG 5 AV 9



VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Fargeforklaring:
Bolig
Tilleggsareal bolig (T)
Næring (N)
Felles (F)
TEGN. AV:
Seksjoneringstegning 5.etg.
PROSJEKT:
GRØNLAND BASAR Gnr 230 Bnr 333
BYGGHERRE:
OLAV THON
Pb 489 Sentrum 0105 OSLO
ANSV. SØKER:
THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO
TLF: 22 198 30 70 FAX: 22 98 30 71
Korr.
RETTELSER
14.02.06
DATO
DATO
18.11.05
SAK NR.
9730
INTERN KONTR.
SIGN
ANH
TEGN. NR.
A-05 ST
BYGGHERRE SIGN.
MÅL
1:500
INDEKS
01
VEDLEGG 7 AV 9
BYGNINGSETATEN
BYGGEPROSJEKTER


NORBYGATA
TØYENBEKKEN
TØYENGATA
GRØNLANDSLEIRET
TAK OVER 4ETG
TAK OVER 5ETG
TERRASSE 5ETG
TAK OVER 6ETG
TERRASSE 6ETG
TAK OVER 7ETG
TERRASSE 7ETG
TAKTERRASSE 8ETG
T65
T66
T67
T68
T69
T70
T71
T72
T73
T74
T75
T76
65 42m2 BRA
66 46m2 BRA
67 79m2 BRA
68 39m2 BRA
69 93m2 BRA
70 85m2 BRA
71 64m2 BRA
72 73m2 BRA
73 92m2 BRA
74 52m2 BRA
F
Fargeforklaring:
Bolig
Tilleggsareal bolig (T)
Næring (N)
Felles (F)
TEGN. AV:
Seksjoneringstegning 6.etg.
PROSJEKT:
GRØNLAND BASAR Gnr 230 Bnr 333
BYGGHERRE:
OLAV THON
Pb 489 Sentrum 0105 OSLO
ANSV. SØKER:
THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO
TLF: 22 198 30 70 FAX: 22 98 30 71
Korr.
RETTELSER
14.02.06
DATO
DATO
18.11.05
SAK NR.
9730
INTERN KONTR.
SIGN.
ANH
SIGN.
ANH
MÅL
1:500
TEGN. NR.
A-06 ST
INDEKS
01
INDEKS
01
VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250065
Vår referanse: 3705338/25991339
Bestilling: C3 2025-03-20 (6) 67

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
48887	105	15.7.2004	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	898	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
DAGBOKNR.: 48887
15 JUL 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

I forbindelse med Thongårds byggeprosjekt Grønland Basar på gnr.230 bnr. 333 er det inntatt forutsetning om tinglysing av erklæring om rett til 19 parkeringsplasser i Chr. Kroghs gt. P-hus for beboere i Grønland Basar. Hensikten med erklæringen er at prosjektet Grønland Basar skal få parkeringsdekning i henhold til dagens parkeringsnorm i Oslo Kommune.

Beboere på gnr.230 bnr.333 i Oslo Kommune gis rett til leie av inntil 19 parkeringsplassen på eiendommen gnr. 208 bnr.898 i Oslo Kommune. Leiesummen skal være til markedsvilkår.

Denne erklæring tinglyses på gnr.208 bnr. 898 i Oslo Kommune

Oslo 01.07.04

For ~~Olav~~ Thon
Som eier av gnr. 208 bnr. 898 i Oslo
ANS P-HUS CHRISTIAN KROGHS GATE
Org.nr. 958 898 525

Rett kopi bekreftes
Dato 1/7-04
Ole Christian Hallerud
Statsautorisert eiendomsmegler
MNEF

Doknr: 48887 Tinglyst: 15.07.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo

V081205

Tøyenbekken 2 m.fl. Grønland basar

Vedtaksdato: 08.12.2005

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: 200508794

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3795, 200508794

Dokumentet består av 3 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

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-3795, TØYENBEKKEN 2 MFL.

Foreslåtte endringer og tilføyelser er vist med ~~overstryking~~ og ***uthevet kursiv***.

§ 1. Det regulerte området er vist på ~~kart merket IIP 99018~~ ***plankart merket PSK-200508794, datert Plan- og bygningsetaten 22.11.2005.***

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområde for forretninger (basarhall), ***allmennyttig formål (helsesenter) og bevertning***
- Spesialområde bevaring (forretninger, kontorer ***og bevertning***).

§ 3. *Byggeområde.*
Bebyggelsen skal oppføres i reguleringslinje mot gate. Langs Tøyenbekken kan bygges maks. 5 etasjer mot gate (= c +19,2), i tillegg tillates 6.etasje (= c +22,2), tilbaketrukket fra gate, minimum 2m fra fasadeliv. Bebyggelsen forutsettes redusert i høyden mot Grønlandsleiret. Gesimshøyde mot hjørnet av Tøyebekken / Grønlandsleiret kan være maks. 4. etasjer eller tilsvarende gesimshøyde på Grønlandsleiret 32, (= c +16,4). Mot Nordbygata kan bygges maks. 4. etasjer eller gesimshøyde tilsvarende Nordbygata 54, (= c. +16,2). Utover angitte maks. gesimshøyder kan på arealer avsatt til terrasser oppsettes forskriftsmessig rekkverk etter en samlet arkitektonisk vurdering av bebyggelsens utforming.

Arealrammer: Maks. tillatt bruksareal (T-BRA) for ny bebyggelse over terreng = 8.200 m2 Innenfor byggeområdet kan det bygges følgende maks. bruksareal (T-BRA) over terreng:
- Boliger 3 - 6 etasje: Maks. 4.800 m2 T-BRA
- Forretninger (basarhall) 1. etg.: Maks. 2.800m2 T-BRA
- Forretninger 2. etg. (mesanin): 600 m2. T-BRA. Etter en nærmere vurdering av totalarealenes innvirkning på basarhallens utforming kan 2. etg. (mesanin) utvides til maks. 1000 m2 for birom (ikke salgsareal) til forretninger.

I mesaninetasjen kan inntil 350m^2 T-BRA benyttes til helsesenter.
I basarhallen kan maks 600m2 benyttes til bevertning.
Bevertningsarealene skal være tilgjengelige for bevegelseshemmede.
I tillegg tillates underjordisk parkeringsanlegg ca. 2.500 m2 BRA.

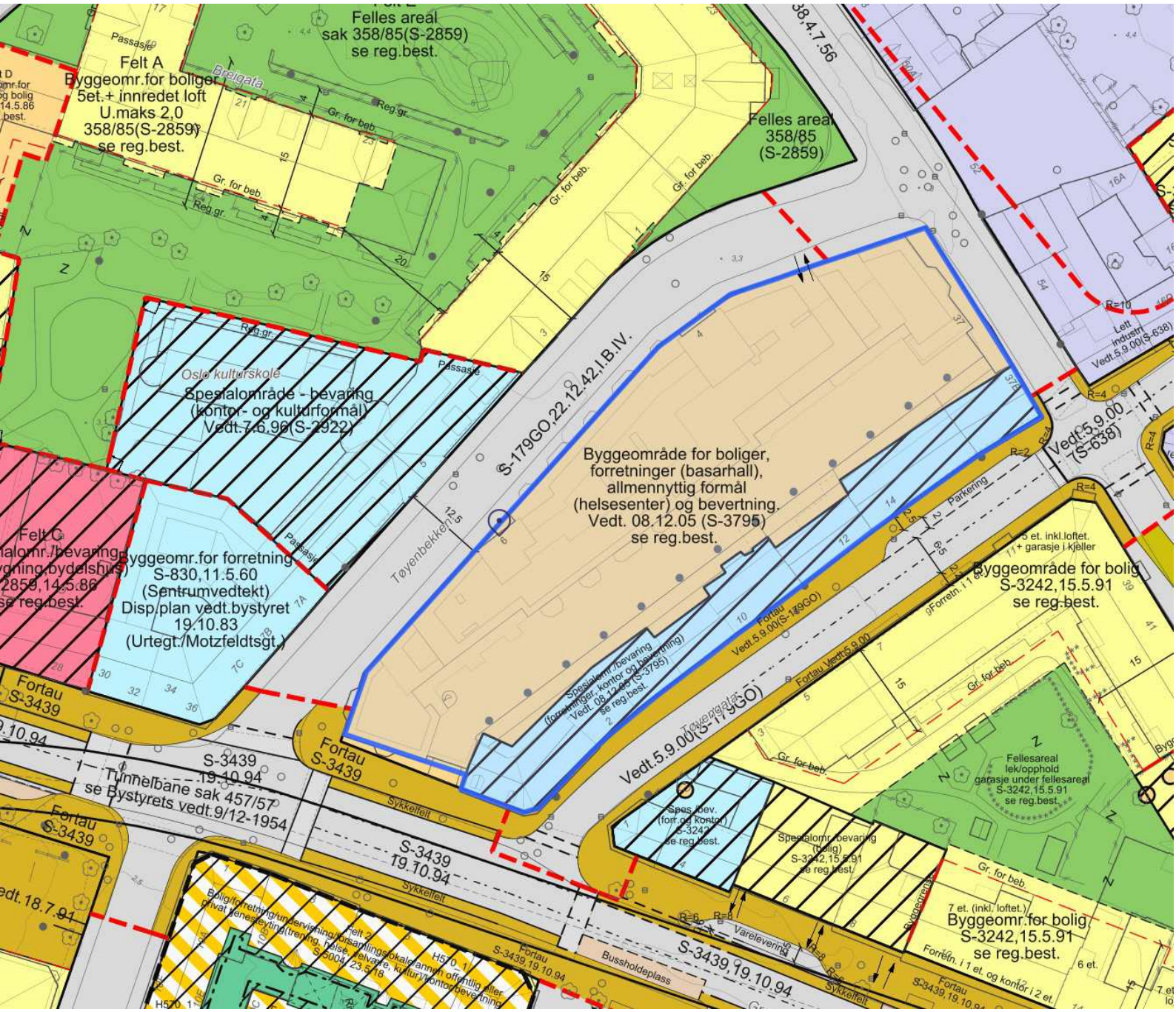
Utforming av nybygget med basarhallen bestemmes gjennom søknad om tiltak ut fra krav til god estetisk utforming og tiltakets funksjon. Det skal ivaretas et arkitektonisk helhetsgrep i forhold til byggevolumer og -størrelser, gesimshøyder, fasadeutforming, romhøyder, materialbruk og farger. Utformingen skal spesielt ivareta overgangen /sammenføyningen med eksisterende bebyggelse, og hensynet til områdets egenart og bebyggelse. Sammenbygning mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse. Ved etappevis utbygging skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes illustrasjonsplan for hele området som redegjør for dette, og som vil være veiledende for videre utforming innenfor området.
Boligene søkes utformet slik at de kan brukes av ulike typer familier og bokollektiver. Boligene skal ha en tilfredsstillende størrelse og planløsning ut fra det maksimalt antall personer som kan bo i leiligheten. Antall 2-roms leiligheter skal ikke overstige 45%. 2-roms leilighetene skal ha en minstestørrelse på 55 m2. 1-roms leiligheter tillates ikke. Ingen leiligheter skal være ensidig belyst fra nord, og det skal legges vekt på tilstrekkelig lysinnslipp i leilighetene. Som erstatning for manglende uteareal på bakkeplan/terreng, skal alle leilighetene ha direkte tilgang til balkong eller adkomst til felles takterasse, minimum 10 m2 uteareal pr. leilighet. Planer som viser tilfredsstillende tilrettelegg av takterassene for felles leke- og opphold skal følge søknad om tiltak.
Forretninger (basarhall) skal benyttes til strøkstjenende forretningsvirksomhet eller service. Det skal legges til rette for varierende enheter mht. størrelse og bruk. De fleste enhetene skal ha størrelse mindre enn ca. 250 m2. Ingen enhet skal være større enn 700 m2. Adkomster til boligene skal være fra Tøyenbekken. Adkomst til basaren for publikum skal være fra Grønlandsleiret og via eksisterende portrom fra Tøyengata. Varetransport til basarhallen skal være fra Tøyenbekken.

§ 4. *Spesialområde bevaring*
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde varierende mellom cote + 8. - 11.5, og areal ca. 1.500 m2 T-BRA.
Melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før bygningsmyndighetene gir tillatelse. Det skal også søkes om byggetillatelse for all utskifting av eldre utvendige bygningselementer. Retningslinjer

for gjennomføringen av restaureringen innenfor området skal godkjennes av Byantikvaren.
Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet eldre bygningskonstruksjoner, vinduer, panel, takstein og andre bygningselementer, har tiltakshaver ansvaret for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng.
Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, etasjetall og utforming. Forretninger og kontorer skal benyttes av strøkstjenende virksomhet eller service.
Areal til bevertning skal ikke overstige 400m2 i 1. etasje og 500m2 i 2. etasje. Bevertningsarealene være tilgjengelige for bevegelseshemmede. Det tillates ikke uteservering i Tøyengata.
Tildekking av fasade mot gateløp med tette gitter/sjalusier tillates ikke. Eventuell sikring av lokalene skal skje ved innvendig åpent, matt/ikke reflekterende skjerm eller gitter, i farge som er tilpasset den øvrige fasade.
Adkomster for publikum og varetransport til forretninger ***og bevertning*** i eksisterende bebyggelse opprettholdes fra Tøyengata.

§ 5. *Parkering.*
Bilparkeringsplasser skal anlegges i underjordisk garasjeanlegg i en etasje i forbindelse med ny bebyggelse og skal gi følgende dekning :
Boligene : 0,7 for 2-roms; 0,9 for 3-roms ; 1,0 for 4-roms eller større.
Forretninger /kontorer : 11 pr. 1000 m2.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes for bevegelseshemmede.
Det avsettes ikke parkeringsplasser for eksisterende bebyggelse mot Tøyengata.

§ 6. *Støy.*
Ved nybygging og hovedombygging skal støyskjerming sikres i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92: 16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Viken Energi.


Felles areal
sak 358/85(S-2859)
se reg.best.
Felt A
Byggeomr.for boliger
5et.+ innredet loft
U.maks 2,0
358/85(S-2859)
se reg.best.
Breigata
Passasje
Reg.gr.
Gr. for beb.
Felles areal
358/85
(S-2859)
38.4.7.56
Oslo kulturskole
Spesialområde - bevaring
(kontor- og kulturformål)
Vedt.7.6.96(S-2922)
S-179GO,22.12.42,I.B.IV.
Byggeområde for boliger,
forretninger (basarhall),
allmennyttig formål
(helsesenter) og bevertning.
Vedt. 08.12.05 (S-3795)
se reg.best.
Tøyenbekken
Lett
industri
Vedt.5.9.00(S-638)
Vedt.5.9.00
(S-638)
Felt C
Byggeomr.for forretning
S-830,11.5.60
(Sentrumvedtekt)
Disp.plan vedt.bystyret
19.10.83
(Urtegt./Motzfeldtsgt.)
Fortau
S-3439
Fortau
Vedt.5.9.00(S-179GO)
Tøyengata
Vedt.5.9.00(S-179GO)
Byggeområde for bolig
S-3242,15.5.91
se reg.best.
Parkering
Fellesareal
lek/opphold
garasje under fellesareal
S-3242,15.5.91
se reg.best.
Spesialområde bevaring
(bolig)
S-3242,15.5.91
se reg.best.
Spes. bev.
(forr.og kontor)
S-3242
se reg.best.
S-3439
19.10.94
Tunnelbane sak 457/57
se Bystyrets vedt.9/12-1954
Sykkelfelt
Bussholdeplass
Vareleveringsplass
Byggeområde for bolig
S-3242,15.5.91
se reg.best.
7 et. (inkl. loftet.)
6 et.
Forretn. i 1 et. og kontor i 2 et.
Bolig/forretning/undervisning/forsamlingslokale/annen offentlig eller
privat tjenesteyting(trening, helse, velvære, kultur)/kontor/bevertning
H570_1
H570_2

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:
Tøyenbekken 6, 0188 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 333, Snr. 25, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250065

Meglerforetak: PrivatMegleren Gamle Oslo

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
