PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

RUBINA RANAS GATE 10

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Megleropplysninger fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

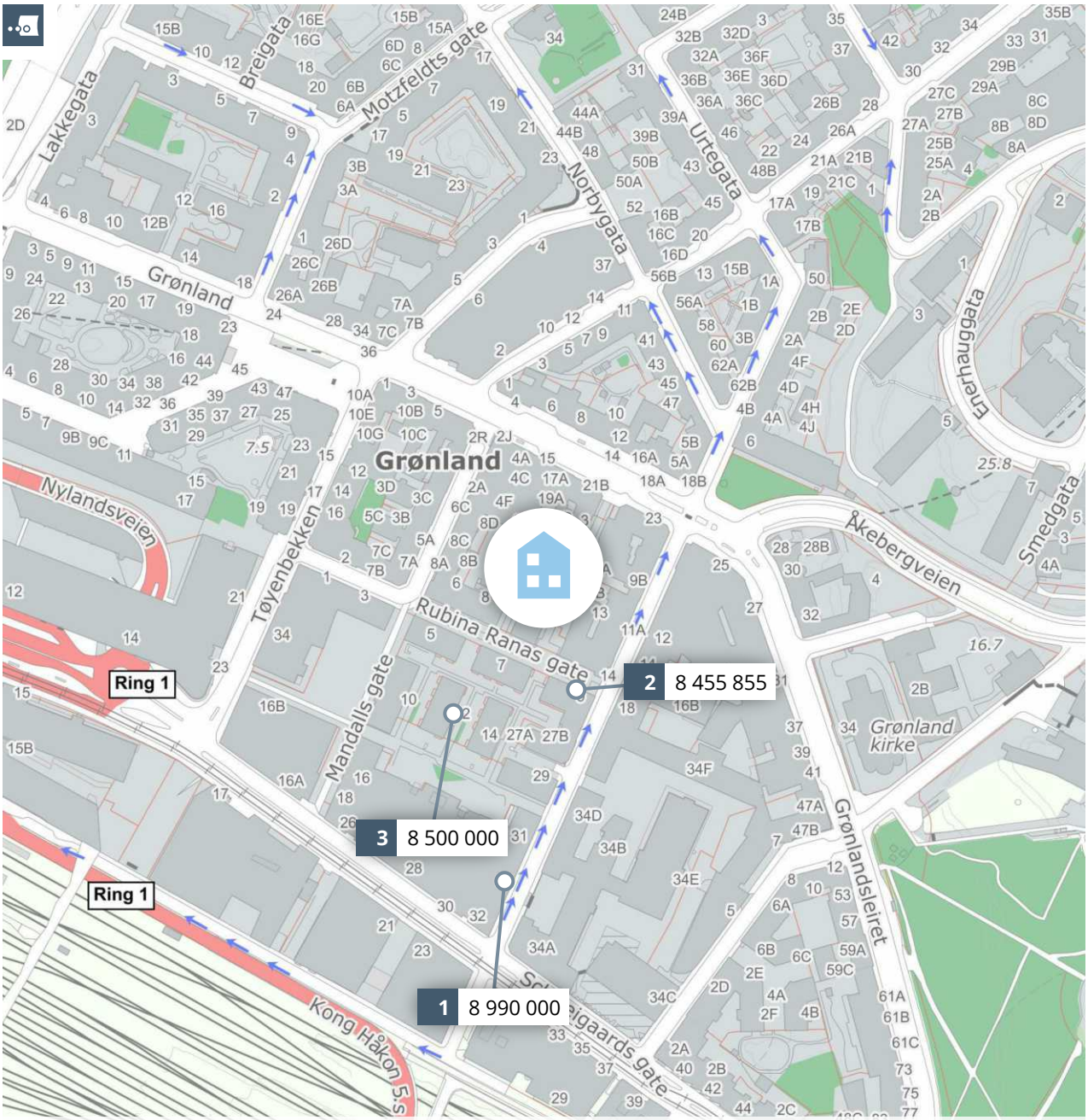
Årsmøtedokumenter 2025

Byggesaksdokumenter og godkjente tegninger

Reguleringsbestemmelser med kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RUBINA RANAS GATE 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 17.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rubina Ranas gate 10, 0190 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 230 BNR 460 FNR 0 SNR 60 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRØNLAND RODE 9

Verdivurdert til

8 300 000

0	8 300 000	129 688
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	10 m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	4 311
Formue	-
Soverom	2
Etasje	7

Balkong Heis

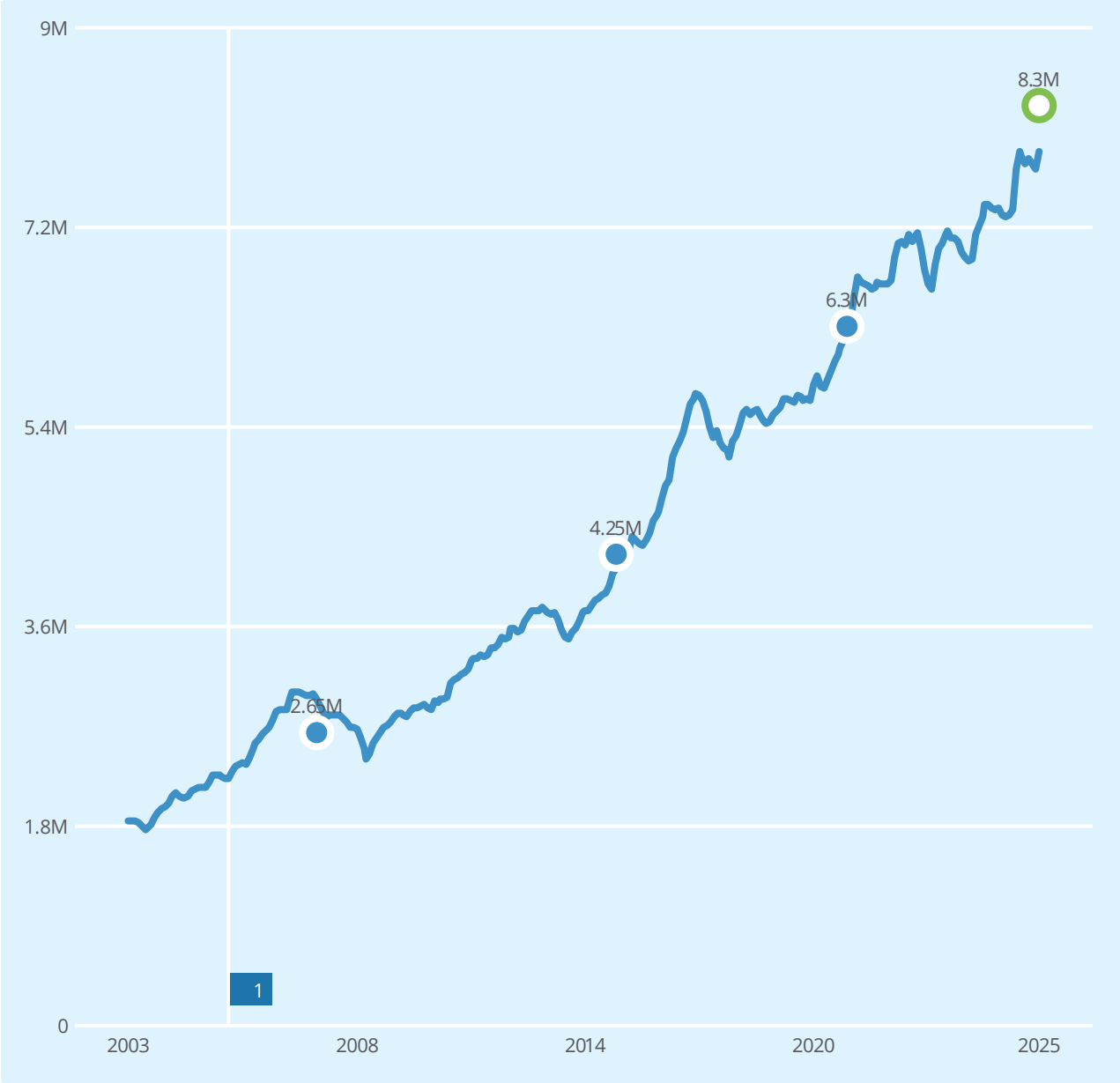
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Platous gate 33 62 m² 2008 10. etg 2 sov	12.06.2025	8 490 000	**8 990 000**	0	8 990 000	**145 000**
2 Rubina Ranas gate 9 77 m² 2007 7. etg 2 sov	29.07.2025	8 450 000	**8 450 000**	5 855	8 455 855	**109 816**
3 Mandalls gate 12 63 m² 2006 7. etg 2 sov	02.09.2024	8 000 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**134 921**

Verdivurderingen gis med bakgrunn i boligens størrelse, standard og beliggenhet, sammenlignbare objekter solgt i nærområdet, kvadratmeterpriser og markedssituasjonen slik den er p.t.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.10.2020	05.11.2020	03.12.2020	6 500 000	6 300 000	0	6 300 000	2
14.02.2015	24.02.2015	16.06.2015	3 700 000	4 250 000	1 245	4 251 245	
26.09.2007		26.09.2007	-	2 650 000	-	2 650 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. .

Leiligheter til salgs i Grønland rode 9 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

5.6M
5.4M
5 170 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Leiligheter solgt i Grønland rode 9 grunnkrets siste 6 mnd

28
leiligheter solgt

5.4M
5 322 000 Salgspris i snitt
5 269 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

129 688 Rubina Ranas gate 10
Totalpris 8 300 000

106 966 Grønland rode 9 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

105 643 Gamle Oslo bydel i snitt siste 6 mnd

Rubina Ranas gate 10
0190 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2007
BRA: 74 m^2
BRA-i: 64 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	11	0	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Rubina Ranas gate 10
0190 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/32068

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

Takterrasse er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan terrassen er bygget opp. TG-IU.
Manglende mulighet for kontroll av membrantekking grunnet overdekning. Tekking fra byggeår. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Terrassebord med værslitasje.
Membrantekking gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

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

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. Flere vindusfelt "subber" i karm.
TG-2 gis grunnet alder og oppgitte avvik. Entredører gis TG-1.

Yttervegger

Oppsummering

Fasader med værslitasje. Noe mindre råte ble registrert ved nedre kledningsbord.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Eier opplyser at vedlikehold av fasader er sameiets ansvarsområde.

Anbefalte tiltak

Utskifting av dårlige kledningsbord, samt overflatebehandlinger.

Trapp

Oppsummering

Trapper med normal elde og slitasje. TG-1. Trapp opp til 8. etg. med "knirk" gis TG-2.

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 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. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system via luke i himling på bad/vaskerom. 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.

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 at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Vannbåren varme

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen lekkasjer ble observert på befaringsdagen.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker. Borehull i 2 fliser over veggspeil. 1 har sprukket.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig klemt membran i plastsluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. 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.

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.5.2025

Rapportdato
12.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Olav Henrik Skonnord**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 13.05.2025.

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 og felles kjeller.
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: **Rubina Ranas gate 10, 0190 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	460	Festenr:	
Seksjonsnr:	60	Andelsnr:		Leilighetsnr:	60		

Byggeår: **2007** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

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

Tomtestørrelse: 681.2 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)
9. etasje	5	4	1	0	22
8. etasje	30	30	0	0	0
7. etasje	30	30	0	0	0
Kjeller	9	0	9	0	0
Totalt m²	**74**	**64**	**10**	**0**	**22**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
9. etasje	4	4	0	Trapperom.	
8. etasje	30	30	0	Stue/kjøkken.	
7. etasje	30	30	0	Entrè/gang, bad/vaskerom og 2 soverom.	
Totalt m²	**64**	**64**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 9 m2. (BRA-e). Nr. 1345. Boden ble påvist av eier. I tillegg utebod tilknyttet takterrasse på 1,4 m2 (BRA-e).
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne kjellerbod 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 utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i stål/aluminium. Dekke oppforet med tregulv. Størrelse: 22 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at noen terrassebord har blitt skiftet i egen regi.	
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**

Takterrasse er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan terrassen er bygget opp. TG-IU.
Manglende mulighet for kontroll av membrantekking grunnet overdekning. Tekking fra byggeår.
Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Terrassebord med værslitasje.
Membrantekking gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og terrassedør med 2-lags glass og trekarmer. Malte entredører (B30/40db).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
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. Flere vindusfelt "subber" i karm. TG-2 gis grunnet alder og oppgitte avvik. Entredører gis TG-1.	

6.3 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Fasader tilknyttet takterrasse med liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflatebehandlinger.	
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**
Fasader med værslitasje. Noe mindre råte ble registrert ved nedre kledningsbord. Oppgitte avvik gis TG-2. Eier opplyser at vedlikehold av fasader er sameiets ansvarsområde.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utskifting av dårlige kledningsbord, samt overflatebehandlinger.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskillere i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskillere 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.
8. etg.: lokalt avvik er målt opp til 4 mm. Totalt avvik er målt opp til 7 mm.
7. etg.: lokalt avvik er målt opp til 8 mm. Totalt avvik er målt opp til 13 mm.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med malte fronter, eik benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og integrert oppvaskmaskin (45 cm).

Eier opplyser at kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2024 med nye benkeplater, fliser over benk og barløsning.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

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 branncceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest ble gitt 26.02.2010 iflg. EDR.	
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 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige malte tretrapper.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Trapper med normal elde og slitasje. TG-1. Trapp opp til 8. etg. med "knirk" gis TG-2.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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?	Ja
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. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system via luke i himling på bad/vaskerom. 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.

6.10 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 at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	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

Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen lekkasjer ble observert på befaringsdagen.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.13 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Baderom fra byggeår.	
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

Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker. Borehull i 2 fliser over veggspeil. 1 har sprukket.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Plastsluk.	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

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**
Synlig klemt membran i plastsluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. 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.	

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 belysning, baderomsinnredning med finerte 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?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet alder.	

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-1

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er en prefabrikkert baderomskabin.
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

For eventuell dokumentasjon må sameiet kontaktes.

6.14 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: 1-stavs eikeparkett.

Eier opplyser at ny parkett ble lagt i 2020/2021.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Gulvoverflater med normal elde og slitasje. 1 gulvlist ved spiseplass med manglende overdekning.

6.15 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.16 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater. Lakkerte stålplater på bad/vaskerom.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.17 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse
Garderobeskap. Lamellgardiner. Innvendige persienner.

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

6.18 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Malte innerdører.

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

6.19 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.

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

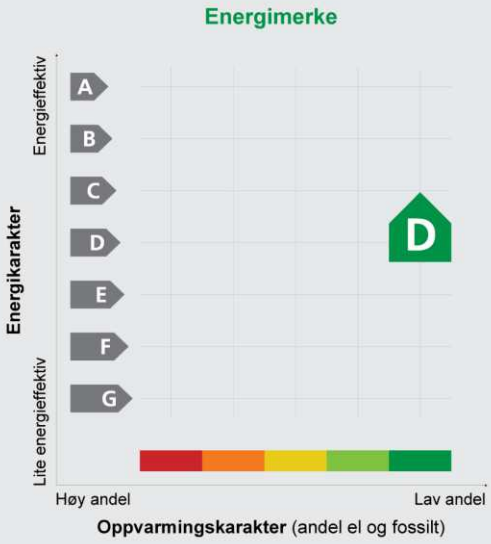
6.25 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rubina Ranas gate 10
Postnr	0190
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	230
Bnr.	460
Seksjonsnr.	60
Festenr.	
Bygn. nr.	81793123
Bolignr.	H0702
Merkenr.	A2020-1191182
Dato	14.10.2020



Innmeldt av	

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 urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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:	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

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: Rubina Ranas gate 10
Postnr/Sted: 0190 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0702
Dato: 14.10.2020 19:51:51
Energimerkenummer: A2020-1191182
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av:

Gnr: 230
Bnr: 460
Seksjonsnr: 60
Festenr:
Bygnnr: 81793123

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250079

Selger 1 navn
Olav Henrik Skonnord

Gateadresse
Rubina Ranas gate 10

Poststed	Postnr
OSLO	0190

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: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250079

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

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet noen terrassebord.

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: 306250079

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: 306250079

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: 306250079

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Henrik Skonnord	4ce6f0ba457de464e9a6f58b437a29c5db22d2e8	13.05.2025 13:08:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250079

- 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.: 306250079 . Vår ref.: 4007-1-60 Dato: 01.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie
Organisasjonsnr:	891651732
Seksjonseier:	Skonnord, Olav Henrik
Leilighetsnummer:	60
Adresse:	Rubina Ranas gate 10, 0190 OSLO
Seksjonsnummer:	60
Gnr.	230
Bnr.	460

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82868789.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ingen parkering i boligselskapet, kun via DNG (De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie) forvaltet av OBF.

Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.01.2025. Tidligere forretningsfører er OBF. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Tredjepartsinfo for 2024 er ikke mottatt, henviser til tidligere forretningsfører /og eller selger. Tidligere forretningsfører har ansvar for å beregne disse tallene for 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. intervall: 4311,-

Herav:

Akonto energi	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1317,-	
TV/internett	2612,-	
	209,-	
Vedlikehold	173,-	

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.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@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/Olav Henrik Skonnord, e-post: tkbygg13@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R F O R
T E A T E R K V A R T A L E T B Y G G 1 3 S A M E I E

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997
Vedtatt på konstituerende årsmøte den 29. august 2007.
Revidert på årsmøte den 15. april 2010.
Revidert på årsmøte 25.03.2019
Revidert på årsmøte 10.04.2024
Revidert på årsmøte 03.04.2025

Endres i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 64 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst [sett inn dato].

Sameiet omfatter eiendommen Rubina Ranas gate 10 og 12 med Gnr. 230 og Bnr. 460 i Oslo kommune.

§ 2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

§ 2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

§ 2.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. 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. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

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

§ 2.4 Registrering av seksjonseiere
Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

§2.5 Utleie
Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 2.6 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

Utgifter til internett belastes pr enhet med lik sum per betalte uttak hos leverandør

Næringsseksjonen skal betale felleskostnader etter følgende fordelingsbrøk: Fordelingsbrøken er fastsatt i henhold til seksjoneringsbegjæringen, og næringsseksjonene skal belastes for 6,6% (241/3659) av de nedenfor spesifiserte poster.

Konto	Betegnelse
6200	Elektrisk strøm/energi/fjernvarme
6760	Vaktmester
6761	Renhold
6700	Revisjon
6710	Forretningsførerhonorar
7500	Forsikringer
7760	Kommunale avgifter

5300	Styrehonorar med arbeidsgiveravgift

Noen av postene ovenfor vil påføre Sameiet økte kostnader fordi Sameiet består av næringsseksjoner i tillegg til boligseksjoner. Dette gjelder postene Vaktmester, Forsikring, Renhold og Kommunale avgifter. Av disse postene betaler næringsseksjonene et tillegg på 5% i tillegg til ovennevnte brøkandel.

Næringsarealene har ikke nytte av fellesarealene oppganger og trappehus, og skal derfor ikke belastes for felleskostnader for disse arealene. Det vil si kostnader for renhold, vedlikehold av heis, samt strøm til lys og oppvarming av trappehus.

Elektrisk strøm/energi/fjernvarmeutgiftene vil være høyere som følge av mer omfattende oppvarming, ventilasjon og varmtvannsforbruk. Næringsseksjonene skal til enhver tid betale for fjernvarme i tråd med det som er fastsatt av DNG Fjernvarmesameiet II.

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

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

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

Avtalen gjelder fra den dato næringsseksjonene overtok lokalene.
Seksjon 65, overtakelse: 15.06.2007.

Eventuelle øvrige kostnader som måtte oppstå i fremtiden skal fordeles etter samme brøk dersom det ikke er særlige grunner til å fordele dem etter nytte, jfr eierseksjonslovens § 29.

§ 4. VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§4.2 Bygningsmessige arbeider

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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

§ 4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6 STYRET

§ 6.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Blant styrets leder og to medlemmer, skal minst to være både seksjonseier og beboer i Sameiet. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.
Styrets leder velges særskilt.

§ 6.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 6.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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

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.

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

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

§ 7. ÅRSMØTET

§ 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. 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.

§ 7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 9.2.

§ 7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

§ 7.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

§ 7.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 7.8 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

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
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 7.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

§ 7.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 7.12 Protokoll fra årsmøtet

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

§ 8 REVISJON OG REGNSKAP

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 9 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 10 MISLIGHOLD

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. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 11 FRAVIKELSE

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

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 13 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eier-seksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

* * * * *

HUSORDENSREGLER
Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

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

1.2 Støy

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

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:30. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboleilighetene.

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

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

1.3 Musikkundervisning

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

1.4 Innvendig vedlikehold

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

1.5 Vasker og sluk

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

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

1.6 Frostskader

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

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

1.7 Lekkasjer og stoppekraner

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

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

1.8 Elektriske anlegg

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

1.09 Lufting

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

1.10 Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger.

Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

1.11 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

1.12 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etg. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dette skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Melding

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

2.2 Ansvar

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

Utgifter

Kostnader og tid som påløper Sameie eller Sameie styret for håndtering av problemer relatert til leietakere (utover normale arbeidsoppgaver) vil faktureres utleier/eier av leilighet.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markiser skal ha godkjent farge og mønster. Disse skal også være montert av fagfolk.

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

Blomsterkasser og annet må ikke henges på utsiden av verandaene.

3.2 Balkonggulv

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

3.3 Pålegg om maling/beising

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

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

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

4.2 Kjellerganger, m.v.

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

4.3 Bruk av åpen flamme

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

4.4 Barns lek

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

4.5 Avfall, tilsmussing

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

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

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

4.7 Rengjøring av inngangsdører

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

5. DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Låsing av dører

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

5.2 Elektriske tavler

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

5.3 Melding om defekte låser

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

6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Vegetasjon og beplantning

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

6.2 Lufting av hunder

Ved eventuell tilsmussing av korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje må den enkelte gjøre rent etter seg.

7 ANSVARSFORHOLD

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

Eventuelle tillegg:

Ventilasjonsanlegget

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

Søppelcontainere

Større ting som kastes i søppelcontainere må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Pappeske må presses sammen.

Annet søppel

Avfall som ikke kan plassers i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

HUSDYRHOLD

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4007
TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. april kl. 18:00 og lukker 6. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4007

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 3. april kl. 17:00.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Årsmøte gjennomføres heldigitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Justering av styrehonorar
6. Forslag om vedtektsendring - Fjernvarme for næringsseksjon
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Nina Christin Braaten Karlsen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Nina Christin Braaten Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Per-Gunnar Skotåm og Anja Sofie Stensrud Elverum foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak
Per-Gunnar Skotåm og Anja Sofie Stensrud Elverum er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 4007 Teaterkvartalet Bygg 13 2024.pdf

Sak 5

Justering av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Styrehonoraret har siden siste justering i mars 2021 vært fastsatt til 100.000 kroner. Siden den gang har samfunnet opplevd betydelige økonomiske utfordringer, inkludert en kostnadskrise og inflasjon. Dette har også påvirket sameiets økonomi. Dagens styre har prioritert å stabilisere sameiets økonomiske situasjon og begrense kostnadsøkninger for eierne, blant annet ved å reforhandle avtaler med leverandører, effektivisere driften og implementere kostnadsbesparende tiltak. Dette har medført en betydelig arbeidsmengde for styret, som har valgt å ikke foreslå en økning i honoraret før nå.

Vurdering:

Styret mener at den økonomiske situasjonen nå er tilstrekkelig stabilisert til å tillate en justering av styrehonoraret, ettersom budsjettet er i balanse, de viktigste avtalene er reforhandlet og forutsigbarheten har økt. Denne justeringen er ment å gjenspeile den betydelige arbeidsinnsatsen som legges ned i styrearbeidet, inkludert reforhandling av avtaler med leverandører av strøm, internett og renhold, god økonomisk styring gjennom budsjettoppfølging og regnskapskontroll, og vedlikehold av eiendommen, inkludert oppfølging av vedlikeholdsplanen og håndtering av løpende vedlikeholdsbehov.

Styret foreslår en justering av honoraret basert på utviklingen i konsumprisindeksen (KPI) siden forrige justering i mars 2021. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) har KPI økt med 17,7% fra mars 2021 til november 2024. Styret forventer at den nye satsen vil forbli uendret i noen år fremover, og foreslår derfor en justering til **120 000 kr**. Dette er en liten avrunding opp fra den rene KPI-justeringen, men det hensyntar i større grad fremtidig prisvekst og vil derfor bidra til å sikre at styrehonoraret opprettholder sin reelle verdi over tid

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å justere det årlige styrehonoraret til 120 000 kroner, gjeldende fra årsmøte 2025. Styret fordeler honoraret seg imellom etter eget initiativ før neste årsmøte.

Styrets innstilling

Styrets foreslår at årsmøtet vedtar saken

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

Sak 6

Forslag om vedtektsendring - Fjernvarme for næringsseksjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene til sameiet refererer til en metode for å beregne kostnadene for fjernvarme til næringsseksjonen som ikke stemmer overens med faktumet at ansvar for kostnadsberegning er gitt til fjernvarmesameiet. Styret mener at ansvaret for fjernvarme skal ligge hos dette sameiet, og dette presiseres derfor i vedtektene. Samtidig fjernes den "eldre" beregningsmetoden, ettersom den ikke lenger er aktuell.
Forslaget er utarbeidet av styret i samråd med styreleder for Fjernvarmesameiet II

Endringsforslag:

Følgende legges til i punkt 3 etter «...av de nedenfor spesifiserte poster»:

«, med unntak av de presiseringer som følger av dette punkt 3.»

Dagens paragraf:

«Elektrisk strøm/energi/fjernvarmeutgiftene vil være høyere som følge av mer omfattende oppvarming, ventilasjon og varmtvannsforbruk. Boligseksjonene betaler pr 01.11.06 kr 9,- pr kvm pr måned i fjernvarmeutgifter. Næringsseksjonene skal til enhver tid betale kr 66,6% mer pr kvm pr måned i forhold til boligseksjonene. Dette gjelder kun frem til næringsseksjonene eventuelt får egen måler. Da betaler næringsseksjonene i henhold til avlesning.

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

Endres til:

«Elektrisk strøm/energi/fjernvarmeutgiftene vil være høyere som følge av mer omfattende oppvarming, ventilasjon og varmtvannsforbruk. Næringsseksjonene skal til enhver tid betale **for fjernvarme i tråd med det som er fastsatt av DNG Fjernvarmesameiet II.**

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak

Vedtektsendring vedtas slik den er fremmet

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Emanuele Sigismondi

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

- Olav Henrik Skonnord

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

- Geko Fattal
  Ønsker å fortsette som vara
- Katarina Wold Andersen
  Ønsker å fortsette som vara

Styrets årsrapport

Årsmelding 2024 for Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

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

Tillitsvalgte Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært: Styreleder, Olav Henrik Skonnord Styremedlem, Emanuele Sigismondi Styremedlem, Anja Sofie Stensrud Elverum Varamedlem, Geko Fattal Varamedlem, Katarina Wold Andersen Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn. Styret kan kontaktes på Vibbo.

Forretnings- og regnskapsførsel Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS. Avtalten med OBF er sagt opp og fra 1. Januar 2025 er OBOS sameiets nye forretningsfører.

Generelle opplysninger om Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 891651732. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 65 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Grønlandskvartalene AS

Vaktmester- og renholdstjeneste Sameiet har gjennom DnG Vel en avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS. Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for lagets regning ut over det rutinemessige. Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl. inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service As. Denne avtalen er sagt opp og fra 1.mai 2025 Det rengjøres i oppgangene en gang pr. uke i sommerhalvåret og to ganger pr. uke i vinterhalvåret.

Bredbånd, kabel-tv Sameiet hadde avtale med Telia. I mai 2023 skiftet vi leverandør til Obos OpenNet internett (1000 Mb/1000Mb). Samtidig ble TV-tjeneste fjernet fra felleskostnader. Det er anledning til å tegne egne avtaler, med en del rabatter, fra ulike leverandører.

Nøkler, skilt Systemnøkler til oppganger bestilles av OBOS gjennom skjema på Vibbo. Det er kun hjemmelshaver til seksjonen som kan bestille nøkler. Ved behov for service på nøkler kontaktes Vrio på service@vrio.no.

Systemnøklene til oppgangene gir ikke lenger tilgang til bodområdene. Nøkler til postkasse kan fås i enhver nøkkelsliperbutikk. Styret understreker seksjonseiers ansvar for at de som bebor leiligheten har et postkasseskilt som samsvarer med det. Seksjonseier er ansvarlig for at dette følges opp. Klistrelapper og andre ikke-standardiserte skilt bidrar til å svekke inntrykket av sameiet.

Styret har sist år oppdatert ringetablåene fra port og fra oppgangsdør til leilighetene. Det er også blitt installert OBOS-nøkkelen ved port og hoveddører som gjør at dørene kan åpnes digitalt.

I 2021 byttet sameiet ut nøkler og låser til de 4 bodområdene. Eier får kun tilgang til sitt bodområde. Alle eiere har fått utdelt 3 nøkler (Vrio Lås og Nøkkel AS). Nøklene bestilles via forretningsfører.

Det benyttes digitale nøkler til garasjesameiet. Digitale nøkler leveres av Nordic Security, som kan kontaktes på: salto@nordic-security.no og tlf 67 900 200, evt med kontaktskjema på www.nordic-security.no. Eiere må bestille selv.

Parkering Sameiet har ingen egne parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til DnG Garasjesameie, som har beliggenhet under kvartalet. Det er begrenset med parkeringsplasser, men beboere tilknyttet De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, såfremt parkeringsplassen ikke følger med leiligheten som overdras.

For korttidsparkering kan beboere benytte https://dng.garasjeplasser.no/ . Betalingen foregår via vipps. Prisen er 25 kr per time, med et tak på 120 kr per dag.

De som ønsker plass, bør følge med på utlysninger. Det er ingen venteliste eller prioritetsordninger. Det er anledning til å melde interesse for kjøp, leie, salg og utleie på opphengslister ved inngang oppganger i garasjen. Oppslagene skal være datert og signert og kan kun henge i 1 mnd. hver gang.

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

Dette vil bli varslet nærmere gjennom oppslag og informasjon på kjøretøy. Styret minner om plikten til å flytte kjøretøyet denne dagen.

ParabolStyret har vedtatt at det ikke er tillatt å oppføre parabol. Det digitale nettet gir tilgang til alle kanaler.

SøppelcontainerDnG Vel sørger for at det blir utplassert en restavfallscontainer. Containeren blir utplassert i hhv. Rubina Ranas gate 14 og Mandalls gate 10-16. Styret oppfordrer beboerne til å benytte containerne til å bli kvitt avfall slik at fellesarealene holdes fri.

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

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

Markiser / persienner / screening Lunex / Markisemannen er valgt som leverandør til samtlige bygg som er innflyttet. Beboerne har anledning til å montere markiser med eller uten rett kappe i fargen Sandatex 52 (kaffe latte) samme som næringslokaler. Det er en del tilvalg på motor etc. men det blir spesifisert av tilbudet som kommer. For de små vinduene tillater styret screening. Persienner og markiser er ikke tillatt over små vinduer.

Brannsikringsutstyr Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger. Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

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

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

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

Styret har inngått avtale med Norsk Brannvern som skal kontrollere brannsikkerheten i bygget. Det medfører at de ønsker sjekke de leilighetene 31.mars 2025.

HMS - internkontroll Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Både Vaktmester og ProffSecurity varsler styret jevnlig ved brudd på husordensregler og lignende.
- Elektriker kontrollerte anlegget etter utfall av porttelefon som sannsynligvis skyldes lynnedslag i området.

Forsikring Eiendommen til Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82868789.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via vibbo til forretningsfører eller til styret.

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

Overdragelser i 2024 Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

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

2014 Oppmaling av slitte felt og skader på maling i begge trappehus Anleggelse av grusgang med kantstein for begge utganger mot Margit Hansens gate

2015 Oppmaling av hvite og fargede felt i oppgangene. Oppboning av trappehus og korriorer

2016 Flekkmaling begge trappehus

2017 Rensing av ventilasjonsanlegg og oppmaling av treverk over 8. etg.

2018 Oppgradering av oppkallingssystem fra port og dører til oppgangene med skifte av callinganlegg i leilighetene. Etablering av videovervåking i første etasje samt kjellergang ved heis.

2019 Byttet/rehabilitert nødlys i bygget.

2020 Malt bygget utvendig

2021 Byttet noen takvifter

2022 Byttet noen takvifter

2023 Boning av gulv utført. Befaring på ventilasjonsanlegg.

2024 Utført rens av ventilasjonsanlegg både sentralt og inn i alle leiligheter. Installert digitale nøkler på hoveddører og port. Oppdatert kameraløsningen på sameietes eiendom og installert nytt kamera i søppelrom.- Rensket takpappen for ugress/mose.

Styrets arbeid i 2024 Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Bytte av forretningsfører
- Inngått avtale om branninspeksjon
- Innhentet oppdaterte tilbud på avtale om trappevask
- Montert kamera i søppellokalet i samråd med styret i RR6&8
- Ny leverandør av kameraløsning
- Tilgang til OBOS-nøkkel på hoveddører og port
- Diskusjon med DNG drift om kvalitet på vaktmestertjenester
- Fulgt opp vaktmester for å få ringeklokkenr til å samsvare med leilighetsnr
- Rens av takpapp for ugress og mose

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Driften er basert på å holde felleskostnadene på dagens nivå til tross for betydelig oppgang i f.eks kommunale avgifter. Styret ser at sameiet trenger midler til vedlikeholdsfondet også fremover. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til brensel/strøm.

Resultat

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

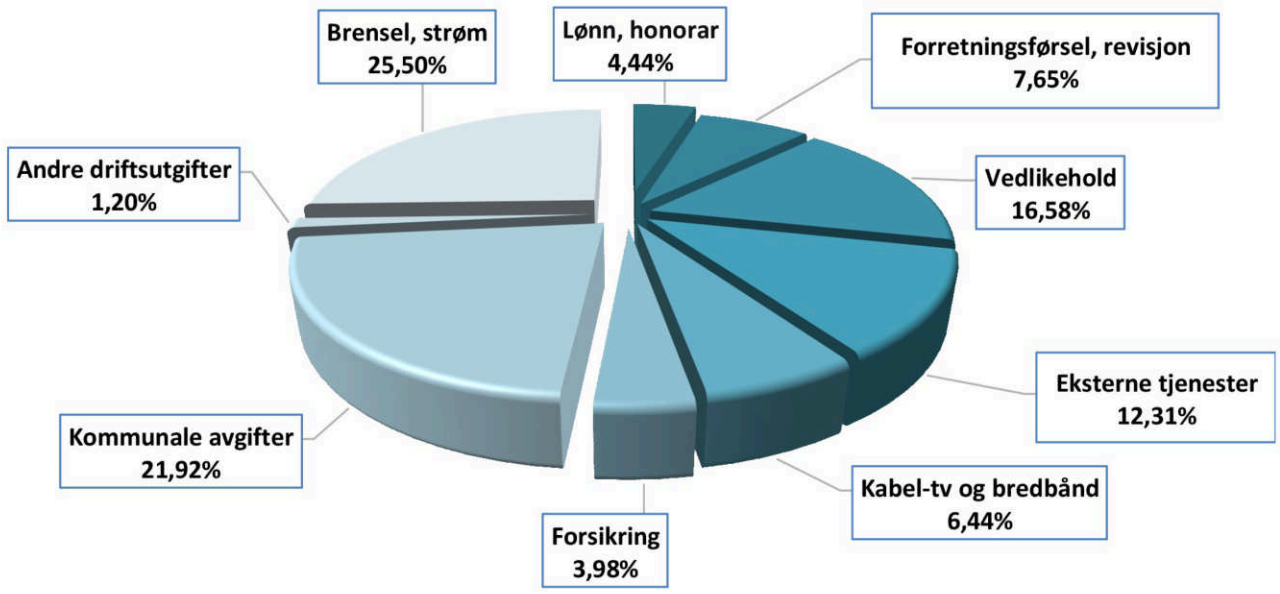
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 026 055.

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2024



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: VME7I-7LZZP-JN189-8RB24-5P5LJ-BJ9RW

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VME7I-7LZZP-JN189-8RB24-5P5LJ-BJ9RW

Vedlegg 1 14 av 28 4807 Teaterkvartalet Bygg 13 2024.pdf

¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 078 796	2 966 569	3 078 916	0
Sum		3 078 796	2 966 569	3 078 916	0
Sum		3 078 796	2 966 569	3 078 916	0
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	196 722	161 625	171 517	0
Lŋnn og honorar	3, 4	114 100	114 100	114 100	0
Vedlikehold	5	426 215	70 122	400 625	0
Eksterne tjenester	6	316 492	432 661	362 408	0
Kabel-tv og bredb³ nd		165 528	227 485	170 000	0
Forsikring		102 238	96 467	102 175	0
Kommunale avgifter		563 512	483 412	562 000	0
Brensel og strŋm		655 496	900 210	1 160 000	0
Andre driftsutgifter	7	30 725	21 738	35 000	0
Sum		2 571 028	2 507 820	3 077 825	0
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		507 768	458 749	1 091	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		507 768	458 749	1 091	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	76 211	31 756	0	0
Andre finansposter	9	-8 514	-8 061	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		84 725	39 817	0	0
¡ rsresultat	10	592 493	498 567	1 091	0
Budsjettmessige poster					
Vedlikeholdsfond		0	75 408	-102 144	0
Andre endringer i disponible midler	10	0	-75 408	0	0
Endring i disponible midler	10	592 493	498 567	-101 053	0

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 110	2 037
Forskuddsbetalte kostnader	11	116 815	160 335
Andre fordringer		60 885	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		2 214 624	1 577 813
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r	12	80 006	9 704
Sum omlŋpsmidler		2 476 440	1 749 888
SUM EIENDELER		2 476 440	1 749 888

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 358 153	859 587
Vedlikeholdsfond		75 408	75 408
¡ rets resultat	10	592 493	498 567
Sum egenkapital		2 026 054	1 433 561
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	10 675
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandŋrgjeld		300 257	186 968
Annen kortsiktig gjeld		150 128	118 733
Sum kortsiktig gjeld		450 385	316 327
Sum gjeld		450 385	316 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 476 440	1 749 888

Oslo 31.12.24
Styret i Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Sted:Oslo, dato:17.03.2025

Olav Henrik Skonnord /s/ Styreleder	Emanuele Sigismondi /s/ Styremedlem	Anja Sofie Stensrud Elverum /s/ Styremedlem

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 785 444	1 638 276	1 785 648	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	50 812	89 221	50 682	0
3606 Vedlikeholdstillegg	126 564	68 096	126 659	0
3612 Inntekt kabel-tv	165 528	220 528	0	0
3617 Fjernvarmetillegg	900 048	900 048	900 000	0
3625 Inntekt bredb³ nd	0	0	165 528	0
3673 Driftsbidrag fra nŊ ringsseksjoner	50 400	50 400	50 400	0
Sum	3 078 796	2 966 569	3 078 916	0

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	19 642	13 380	10 000	0
Forretningsfŋrerhonorar	146 326	126 456	131 517	0
Annen regnskapsfŋrsel	30 755	21 789	30 000	0
Sum	196 722	161 625	171 517	0

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	0
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	0
Sum	114 100	114 100	114 100	0

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	258 733	37 317	350 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	167 482	32 805	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	0	50 625	0
Sum	426 215	70 122	400 625	0

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	90 207	114 319	91 000	0
6330 Vaktmestertjenester	90 297	67 185	96 408	0
6360 Renhold	88 684	141 040	70 000	0
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	47 304	110 117	105 000	0
Sum	316 492	432 661	362 408	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	0	1 216	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	7 617	4 264	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	6 381	7 031	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 008	6 527	0	0
7772 Andre gebyrer	0	-65	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	0	211	0	0
7790 Andre driftskostnader	12 720	2 554	35 000	0
Sum	30 725	21 738	35 000	0

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	72 837	31 715	0	0
8055 Renteinntekt sŊrvilk³ r 3	0	41	0	0
8059 Andre renteinntekter	3 374	0	0	0
Sum	76 211	31 756	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-8 514	-8 061	0	0
Sum	-8 514	-8 061	0	0

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	1 433 561	934 995
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	592 493	498 567
B. ¡ rets endring i disponible midler	592 493	498 567
C. Disponible midler 31.12	2 026 054	1 433 561

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	116 815	102 238
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	58 097
Sum	116 815	160 335

Note 12 - Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r

Av innest³ ende p³ sŊrvilk³ r er kr 77 528,75 ŋremerket vedlikehold fordelt p³ to konti.

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNKREVDE FELLESKOSTNADER		
3600 Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgifts	2 977 835	3 028 000
3601 Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgifts	50 400	-
ANDRE INNTEKTER		-
3900 Annen driftsrelatert inntekt	50 682	-
INNTEKTER	**3 078 917**	**3 028 000**
PERSONALKOSTNADER		
5400 Arbeidsgiveravgift	- 14 100	- 16 920
STYREHONORAR		
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	- 100 000	- 120 000
REVISJONSHONORAR		
6700 Revisjonshonorar	- 10 000	- 15 505
FORRETNINGSFØRERHONORAR		
6710 Forretningsførerhonorar	- 131 517	- 120 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN		-
6720 Honorar Konsulent/rådgivning	- 30 000	-
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		
6601 Drift/vedl.hold bygninger	- 400 625	- 425 625
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	- 105 000	- 110 000
FORSIKRINGER		
7500 Forsikringspremie	- 102 175	- 122 175
KOMMUNALE AVGIFTER		
6320 Kommunale avgifter	- 562 000	- 702 500
KOSTNADER SAMEIE		
4870 Kostnader sameie (DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE VEL)	- 91 000	- 91 000
ENERGI / FYRING		
6200 Energi	- 1 160 000	- 950 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
6360 Renhold	- 70 000	73 000
6590 Annet driftsmateriale	-	-
6740 Vaktmestertjenester	- 96 408	- 96 408
6890 Annen kontorkostnad	- 35 000	- 35 000
7770 Bank- og kortgebyr	-	-
DRIFTSKOSTNADER	**- 2 907 825**	**- 2 732 133**
DRIFTSRESULTAT	**171 092**	**295 867**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD		
FINANSINNTEKTER	-	-
8050 Renteinntekt bankinnskudd	-	-
FINANSPOSTER	**-**	**-**
RESULTAT	**171 092**	**295 867**
ENDRING LIKVIDITET	**171 092**	**295 867**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.04.25
Selskapsnummer: 4007 **Selskapsnavn:** TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Nina Christin Braaten Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Per-Gunnar Skotåm og Anja Sofie Stensrud Elverum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Justering av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om vedtektsendring - Fjernvarme for næringsseksjon

Vedtektsendring vedtas slik den er fremmet

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Emanuele Sigismondi

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Olav Henrik Skonnord

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Geko Fattal

☐ Katarina Wold Andersen

**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 2025 for TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 891651732
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. april kl. 18:00 til 6. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Nina Christin Braaten Karlsen foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Christin Braaten Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Per-Gunnar Skotåm og Anja Sofie Stensrud Elverum foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Per-Gunnar Skotåm og Anja Sofie Stensrud Elverum er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

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

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Justering av styrehonorar

Bakgrunn:

Styrehonoraret har siden siste justering i mars 2021 vært fastsatt til 100.000 kroner. Siden den gang har samfunnet opplevd betydelige økonomiske utfordringer, inkludert en kostnadskrise og inflasjon. Dette har også påvirket sameiets økonomi. Dagens styre har prioritert å stabilisere sameiets økonomiske situasjon og begrense kostnadsøkninger for eierne, blant annet ved å reforhandle avtaler med leverandører, effektivisere driften og implementere kostnadsbesparende tiltak. Dette har medført en betydelig arbeidsmengde for styret, som har valgt å ikke foreslå en økning i honoraret før nå.

Vurdering:

Styret mener at den økonomiske situasjonen nå er tilstrekkelig stabilisert til å tillate en justering av styrehonoraret, ettersom budsjettet er i balanse, de viktigste avtalene er reforhandlet og forutsigbarheten har økt. Denne justeringen er ment å gjenspeile den betydelige arbeidsinnsatsen som legges ned i styrearbeidet, inkludert reforhandling av avtaler med leverandører av strøm, internett og renhold, god økonomisk styring gjennom budsjettoppfølging og regnskapskontroll, og vedlikehold av eiendommen, inkludert oppfølging av vedlikeholdsplanen og håndtering av løpende vedlikeholdsbehov.

Styret foreslår en justering av honoraret basert på utviklingen i konsumprisindeksen (KPI) siden forrige justering i mars 2021. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) har KPI økt med 17,7% fra mars 2021 til november 2024. Styret forventer at den nye satsen vil forbli uendret i noen år fremover, og foreslår derfor en justering til **120 000 kr**. Dette er en liten avrunding opp fra den rene KPI-justeringen, men det hensyntar i større grad fremtidig prisvekst og vil derfor bidra til å sikre at styrehonoraret opprettholder sin reelle verdi over tid

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å justere det årlige styrehonoraret til 120 000 kroner, gjeldende fra årsmøte 2025.
Styret fordeler honoraret seg imellom etter eget initiativ før neste årsmøte.

Styrets innstilling
Styrets foreslår at årsmøtet vedtar saken

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om vedtektsendring - Fjernvarme for næringsseksjon

Vedtektene til sameiet refererer til en metode for å beregne kostnadene for fjernvarme til næringsseksjonen som ikke stemmer overens med faktumet at ansvar for kostnadsberegning er gitt til fjernvarmesameiet. Styret mener at ansvaret for fjernvarme skal ligge hos dette sameiet, og dette presiseres derfor i vedtektene. Samtidig fjernes den "eldre" beregningsmetoden, ettersom den ikke lenger er aktuell.
Forslaget er utarbeidet av styret i samråd med styreleder for Fjernvarmesameiet II

Endringsforslag:
Følgende legges til i punkt 3 etter «...av de nedenfor spesifiserte poster»:

«, med unntak av de presiseringer som følger av dette punkt 3.»

Dagens paragraf:

«Elektrisk strøm/energi/fjernvarmeutgiftene vil være høyere som følge av mer omfattende oppvarming, ventilasjon og varmtvannsforbruk. Boligseksjonene betaler pr 01.11.06 kr 9,- pr kvm pr måned i fjernvarmeutgifter. Næringsseksjonene skal til enhver tid betale kr 66,6% mer pr kvm pr måned i forhold til boligseksjonene. Dette gjelder kun frem til næringsseksjonene eventuelt får egen måler. Da betaler næringsseksjonene i henhold til avlesning.

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

Endres til:

«Elektrisk strøm/energi/fjernvarmeutgiftene vil være høyere som følge av mer omfattende oppvarming, ventilasjon og varmtvannsforbruk. Næringsseksjonene skal til enhver tid betale **for fjernvarme i tråd med det som er fastsatt av DNG Fjernvarmesameiet II.**

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak:
Vedtektsendring vedtas slik den er fremmet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Emanuele Sigismondi (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emanuele Sigismondi

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Olav Henrik Skonnord (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Olav Henrik Skonnord

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Geko Fattal (14 stemmer)
Katarina Wold Andersen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geko Fattal
Katarina Wold Andersen

Møteleder
Navn: **Nina Christin B. Karlsen / s/**

Protokollvitne 1	**Protokollvitne 2**
Navn: **Per-Gunnar Skotåm**	**Anja Sofie Stensrud Elverum / s/**

Styrets sammensetning etter årsmøte.
4007 TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE, organisasjonsnummer: 891651732

Styreleder	Emanuele Sigismondi	2025-2027
Styremedlem	Olav Henrik Skonnord	2025-2027
Styremedlem	Anja Sofie Stensrud Elverum	2024-2026
Varamedlem	Geko Fattal	2025-2026
Varamedlem	Katarina Wold Andersen	2025-2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

KOPI

Dato: 16 DES. 2004

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

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

RAMMETILLATELSE

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

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

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

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

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

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

Det foreligger bemerkninger til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner I
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ansvar og kontroll:
Det foreligger bare søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger bemerkning fra Grønlands Torg Servicesentral v/styreleder Erik Bjarøy. Han mener byggene generelt er for høye i forhold til omkringliggende, eksisterende bebyggelse og vil virke ruvende samt ta sollys fra tilliggende arealer. Det vises spesielt til at det er søkt dispensasjon fra regulert byggegrense for inntrukne toppetasjer i bygg 4 og 9.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:
Søker viser til at byggenes tillatte høyde er nedfelt i vedtatt regulering og mener at protesten kun omhandler forhold som er diskutert og avklart i reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:
Byggene overholder høydene som er fastlagt i reguleringsplanen. De delene av de inntrukne etasjene som det er søkt dispensasjon for dekker mindre deler av fasadelengden, og Plan- og bygningsetaten kan ikke se at denne overskridelsen vil ha vesentlig innvirkning på det visuelle inntrykket av blokkene.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren fraråder i brev av 21.09.04 den foreslåtte utformingen av mellombygget mellom det eksisterende bevaringsverdige bygget i Tøyenbekken 34 (Det åpne teater) og nytt bygg mot nord. De mener utformingen er uheldig i forhold til den bevaringsverdige bygningen som i størst mulig grad bør fremstå som en solitær bygning. Mellombygget bør trekkes tilbake fra vegglivet i Tøyenbekken 34 og gavlen til bygg 8, og utformes slik at veggen mot Tøyenbekken ikke kommer i konflikt med gesimsen til Tøyenbekken 34. Det frarådes også at det plasseres balkonger på taket av mellombygget da dette kan føre til en privatisering av gavlveggen på det eksisterende bygget.
Eiendoms- og byfornyelsesetaten påpeker at alle avtaler om overdragelse av eiendommer må foreligge før arbeidet igangsettes.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
I reguleringsplanen er mellombygget plassert sammenhengende med både eksisterende og nytt bygg. Et av argumentene for dette var et ønske om å kunne utvide Det åpne teaters aktiviteter ved å benytte mellombygget. Høyden for dette mellombygget er regulert til maksimum 2 etasjer. Søker har imidlertid av arkitektoniske årsaker valgt å bygge 1 etasje. Dette frigjør mer av teaterets gavlvegg. Mellombyggets fasader vil bli trukket innover slik at de ikke ligger i flukt med teaterets langfasader. Balkongene som skal plasseres på taket må få tydelige avgrensninger slik at de ikke går helt inn til gavlveggen. Plan- og bygningsetaten forutsetter for øvrig at overgangen mellom mellombygget og den bevaringsverdige bygningen utformes og utføres slik at det ikke blir en smal, åpen slisse mellom disse hvor det kan bli en ansamling av søppel og lignende uten mulighet for vedlikehold.

Når det gjelder bemerkningene fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten er både søker og tiltakshaver inneforstått med at det ikke skal igangsettes arbeider på eiendommene før alle avtaler om overtagelse er i orden.

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

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095, vedrørende;

- Fra beregningsreglene for tillatt bruksareal hva angår balkongene.
- Regulert byggegrense for inntrukne toppetasjer i 7. og 8. etasje i bygg 4 og 9.
- For overskridelse av regulert maksimal gesimshøyde for bygg 8 med 90cm og for bygg 4 og 9 med 60cm.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at;

- I henhold til § 3-5 i teknisk forskrift skal en del av åpent areal innenfor kant av takoverdekning tas med i beregningsgrunnlaget for tillatt bruksareal. Dette ble imidlertid ikke medregnet i reguleringsplanens arealberegning hvor det omsøkte prosjektet lå til grunn for reguleringen.
- Reguleringen sier at byggegrensen kan overskrides med balkonger og karnapper med inntil 1,4m mot offentlige gater og torg samt mot fellesområder og gårdsrom. I toppetasjene i disse to byggene er noen av leilighetene prosjektert over to plan. Noe av fasaden på disse er trukket 1,4m ut over byggelinjen noe som gjør at begrepet karnapper blir noe utvidet. Disse 2-plans leilighetene vil imidlertid gi prosjektet et særtrekk og egenart og byggene vil på denne måten få et sentrert fondmotiv i de øverste etasjene.
- Bygg 8 skal ha felles takterrasse mens i blokk 4 og 9 skal 2-plansleilighetene ha takterrasse. Trapperommet må derfor gå høyere opp enn reguleringen tilsier.

<u>Plan- og bygningsetaten s vurdering av dispensasjonene;</u>

- Reguleringen var laget på bakgrunn av det omsøkte prosjektet. Balkongenes arealet ble imidlertid ikke regnet med i T-BRA da reguleringsbestemmelsene ble laget. Dette innebærer at prosjektet ikke har fått høyere T-BRA enn intensjonene i reguleringen tilsier.

- De øverste etasjene skal være inntrukket slik at så mye dagslys/sollys som mulig skal slippe ned på uteområdene. Når en mindre del av etasjene stikker lenger ut vil dette kunne redusere lystilgangen noe, men vurdert opp mot planløsningen for de aktuelle leilighetene i disse etasjen har etaten funnet dette akseptabelt fordi disse to blokkene ligger ut mot større åpne arealer enn de øvrige blokkene.
- Overskridelsen av maksimal gesimshøyde omfatter kun heis-/trappehus. Dette utgjør et lite areal og sammenholdt med at overskridelsen er liten vil dette ikke ha negative konsekvenser for prosjektet eller omgivelsene.

Under henvisning til ovenstående konkluderer Plan- og bygningsetaten med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
De omsøkte bygningene er første trinn i utbyggingen av et større område hvor det foreligger en nylig vedtatt reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten mener de omsøkte bygningene forholder seg til planen på en tilfredsstillende måte. Under henvisning til ovenstående vurderinger finner etaten å kunne godkjenne søknaden.

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

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

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

1. Dokumentasjon i henhold til kap.VI i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

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

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

4. Samtykke fra Vann- og avløpsetaten må foreligge.

5. Redegjørelse for tilknytning av fjernvarme må foreligge.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
Seksjonsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Grønlands Torg Servicesentral, v/Erik Bjarøy, Smalgangen 13, 0188 Oslo.

Vedlegg:
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

KOPI

Dato: 26 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 11.01.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter deler av tiltaket; Grunn- og betongarbeider opp til 1. etasje.

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

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

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

Særlige forhold vedrørende avkjøringstillatelse
Avkjøringstillatelsen er betinget av at 1. etasje i bygg 9 endres. Det forutsettes at endringssøknad for dette blir innsendt og godkjent før igangsettingstillatelse for tiltak over terreng for bygg 9 blir gitt.

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

nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeenheter 1

Sigmund Omang
Avdelingsleder

B. Eikholt

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 26 JAN. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200410313-24 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Britt Eikholt	Arkivkode: 531

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

TILLATELSE TIL ENDRING

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 17 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter mindre utvidelse av kjellerareal. BRA for tillegget er 260 m^2.

Den omsøkte endringen er ikke nabovarslingspliktig.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 2 utgår.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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

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

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

Estetiske krav:
Estetikken påvirkes ikke da endringen er under terreng.

Beliggenhet og høydeplassering:
Det vises til rammetillatelsen.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringen er en utvidelse av underjordisk garasjeanlegg. Dette er 1. trinn i en større utbygging som fortsetter med garasjeanlegg på samme plan.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
seksjonsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent tegning
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 25 FEB. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-33 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

ENDRET TILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

. Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 (sett inn under brevtittel)

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegninger nr. 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 25.02.05, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter byggetrinn 2; oppføring av 4 boligblokker, bygg 5,6,7 og 10, med til sammen 400 leiligheter. BRA inklusive kjeller for byggetrinn 2 er 13 612 m^2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan vedrørende beregningsreglene for T-BRA når det gjelder balkongene, samt fra regulert maks gesimshøyde for trapperom som fører til takterrassene.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse for dette byggetrinnet.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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

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

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Tiltaket ligger innenfor felt D i planen og regulert til byggeområde for bolig, forretning, bevertning.

Byggetomten:
Byggetomten ligger i et etablert område i sentrum med god tilgang til forretninger, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud. Det er gitt rammetillatelse for 3 blokker tidligere.

Estetiske krav:
Byggene vil få en utførelse tilsvarende de som er godkjent tidligere.

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

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

Ansvar/kontrollplaner:
Nye søknader om ansvarsretter og kontrollplaner må sendes inn før igangsettingstillatelse gis.

Uttalelser fra annen myndighet:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten anbefaler i brev datert 02.02.05 at de omsøkte dispensasjonene godkjennes. Etaten har bemerkninger til utomhusplanen og hvem som skal ha rettigheter til de forskjellige områdene.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltakshaver sørger for at beboerne får tilgang på tilstrekkelig utomhusareal i henhold til reguleringsplanen og at dette blir ivaretatt i en samlet utomhusplan for området.

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

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan S-4095 vedrørende;

- Beregningsreglene for T-BRA når det gjelder balkongene
- Regulert maks gesimshøyde for trapperom som fører til takterrassene.

Som særlige grunner oppgis at ;

- I henhold til § 3-5 i teknisk forskrift skal en del av åpent areal innenfor kant av takoverdekking tas med i beregningsgrunnlaget for tillatt bruksareal. Dette ble imidlertid ikke medregneet i reguleringsplanens arealberegning hvor det omsøkte prosjektet lå til grunn for reguleringen.
- Byggene skal ha felles takterrasse. Trapperommet må derfor gå noe høyere opp enn regulerings tilsier. Dette utgjør imidlertid små volumer og de ligger inntrukket fra toppetasjenes fasadeliv.

Plan- og bygningsetatens vurdering av dispensasjonene;

- Reguleringen ble laget med bakgrunn i det omsøkte prosjektet. Balkongenes areal ble imidlertid ikke regnet med i T-BRA da reguleringsbestemmelsene ble laget. Dette innebærer at prosjektet ikke har fått høyere T-BRA og større volumer enn det som er intensjonene i reguleringsplanen.
- Overskridelsen av maksimal gesimshøyde omfatter kun heis-/trappehus. Dette utgjør et lite areal og sammenholdt med at overskridelsen er liten vil dette ikke ha negative konsekvenser for prosjektet eller omgivelsene. Oppbyggene vil oppfattes som en del av volumet og ikke som løsrevne elementer som vil være skjemmende.

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

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Endringssøknaden er byggetrinn 2 og en oppfølging av 1. byggetrinn. Bygningene får samme volum og arkitektoniske uttrykk og vil danne en helhetlig utbygging av området.

Avfall:

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

Varsel om tvangsmulkt:

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

Løfteinnretninger/heis:

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

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

Vedlegg:
Godkjent kart
Godkjente tegninger
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
for avdelingsleder

Britt Eikholt
Saksbehandler

Kopi til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 12 APR. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-44 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 2, BYGGETRINN 1 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 14.03.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter byggetrinn 1, trinn 2;

- **Samtlige arbeider for tett bygg.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
avdelingsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 20 APR. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-50 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 1, BYGGETRINN 2 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 22.03.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 og endringstillatelse av 25.02.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **grunnarbeider, spunt, fundamenter, bunnplate og kjeller yttervegg for bygg 5, 6, 7 og 10.**

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

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

Søknaden
Endringssøknaden omfatter byggetrinn 2; oppføring av 4 boligblokker, bygg 5, 6, 7 og 10 samt kjeller. BRA inklusive kjeller er 13 612 m^2.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i tidligere tillatelse på samme eiendom. Det forutsettes at det er de samme foretakene som skal ha ansvarsrett i dette trinnet.

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
pr Avdelingsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 04 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-52 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

ENDRET TILLATELSE – BYGGETRINN 3 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegninger nr. 34-35-36-37-38-39-40-41-42-44-45-46-47, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 02.05.05, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter byggetrinn 3; oppføring av 2 boligblokker (bygg 12 og 13) med tilhørende kjeller, med til sammen 113 boenheter. I bygg 13 er det planlagt barnehage i 1. og 2. etasje. BRA inklusive kjeller for byggetrinn 3 er ca. 9 895 m^2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan vedrørende beregningsreglene for T-BRA når det gjelder balkongene, samt fra regulert maks gesimshøyde for trapperom som fører til takterrassene.

Det foreligger protester til endringssøknaden.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver, ved mindre tiltak etter § 86 a fra den dag melding er sendt kommunen, ved enkle tiltak etter § 95 b ved utløp av 3-ukersfristen og en dispensasjon fra den dag den er meddelt tiltakshaver, jfr. § 96, 3. punktum.

Spesielle forhold:
Søknaden er en del av utbyggingen av et større område med flere bygninger. Bygningene henger sammen ved at underjordisk garasje plasseres under hele eiendommen. Området utbygges etappevis. Endingssøknaden gjelder derfor nye bygninger og medfører ikke endringer av tidligere omsøkte tiltak.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Tiltaket ligger innenfor felt C i planen og er regulert til byggeområde for bolig, off./allmennyttig formål (barnehage).

Byggetomten:
Byggetomten ligger i et etablert område i sentrum med god tilgang til forretninger, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud. Det er gitt tillatelse for 7 blokker tidligere.

Estetiske krav:
Byggene vil få en utførelse tilsvarende de som er godkjent tidligere.

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

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

Protester/bemerkninger:
Det er innkommet protest/bemerkning fra Borettslaget Mandallsgate 6. Det vises til at det er sendt inn klage på reguleringsvedtaket og ber om at godkjennelse av trinn 3 derfor utsettes.
Borettslaget mener det må kreves en detaljert plan for gårdsrommet som dannes mellom den eksisterende og nye bebyggelsen. Det påpekes at det er brukt feil kartgrunnlag slik at man har gått inn på utearealet til Mandallsgate 6. Borettslaget ønsker at bygg 12 flyttes 16-20 meter østover og at høyden reduseres slik at lysinnfallet i gårdsrommet blir bedre da dette vil ligge under det kravet som er stilt i reguleringsplanen. De vil ha tilgang til alle grøntarealene som tilhører den nye bebyggelsen, samt at de mener utbygger bør bekoste balkonger i Mandallsgate 6 som en kompensasjon for at den nye bebyggelsen gjør gårdsrommet mørkere.
Det pekes også på at det vil bli innsyn fra de øverste etasjene i blokk 12 til terrassen og leiligheten i øverste etasje i eksisterende bebyggelse.

Borettslaget mener utarbeidelsen av planer for utomhusområdet må skje i samarbeid med dem og at de kan disponere et område mot nord som ligger på naboeiendommen som kompensasjon for at utbygger er avhengig av atkomst over deres eiendom.
Til slutt legges det vekt på at bygging inntil eksisterende gavlvegg må skje på en forsvarlig måte.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:
Når det gjelder overskridelse av eiendomsgrenser viser søker til at ny grense for eiendommen Mandallsgate 6 nylig er fastlagt , men enda ikke tinglyst og at den derfor ikke ligger inne på kartverket. De vil imidlertid forholde seg til den nye eiendomsgrensen og korrigere inngangsforholdene til bygg 12 slik at overskridelse av eiendomsgrenser unngås.
Søker viser til at endring av eiendomsgrensen ikke vil ha påvirkning på beregningen av sollyst uteoppholdsareal. Den parsellen som nå tilhører nabogården vil få like mye sol som skygge på beregningstidspunktet som uteoppholdsarealene til det nye prosjektet.
Innsyn til terrasser i eksisterende bygning vil være mulig, men det vil være naturlig at terrassen i bygg 12 primært brukes mot sør/sørvest og at innsynet dermed blir redusert.
Når planene for fellesområde F1 er mer detaljerte vil de bli fremlagt for Borettslaget i Mandallsgate 6. Hva angår bygging inntil gavlveggen vil dette gjøres på en skånsom måte av respekt for den eldre bebyggelsen og også med tanke på påløpne kostnader. Disse hensynene har også medført at kjeller er prosjektert i forsvarlig avstand til eksisterende fundamenter.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:
Som bemerket av ansvarlig søker vil utbygger forholde seg til de godkjente eiendomsgrensene når det gjelder atkomst. Det må sendes inn korrigerte tegninger som viser at dette er ivaretatt før igangsettingstillatelse for dette byggetrinnet blir gitt. Utomhusplan og –opparbeidelse vil også forholde seg til vedtatte grenser. For øvrig er det privatrettslig om utbygger velger å samarbeide med naboer om utarbeidelse av slike planer. Plan- og bygningsetaten kan heller ikke pålegge utbygger å bekoste balkonger på nabotomter. Etterson den tidligere nabobygningen som sto få meter øst for Mandallsgate 6 nå er revet, må utearealet allerede være betydelig forbedret.
Innsyn til takterrasser i Mandallsgate 6 kan forekomme. Takterrassene ligger imidlertid et godt stykke fra nybygget og 90 grader på dette slik at det ikke blir direkte innsyn. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at dette vil være forhold som vil være til så stor sjenanse at det ikke kan aksepteres da dette dreier seg om et område med tett bebyggelse.
Høyde og plassering forholder seg til den vedtatte reguleringen bortsett fra at det er gitt dispensasjon for en høydejustering av trappe-/heishus på bygg 13. Etaten kan ikke se at dette vil være til sjenanse for Mandallsgate 6 da bygg 13 ligger ca. 40meter øst for borettslagets bygning.

Uttalelser fra annen myndighet:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten har kommet med bemerkninger i brev datert 15.03.05. De har ingen bemerkninger til de omsøkte dispensasjonene. Det vises imidlertid til opparbeidelseskravet vedrørende offentlig torg og gågater på området og at utsettelse av innsending av plan for dette ikke får konsekvenser i forhold til kjøps- og utbyggingsavtalen med hensyn til framdrift. Det samme gjelder utomhusplan for de berørte eiendommene i felt C.
Det vises også til kjøps- og utbyggingsavtalens krav til bygging av barnehage.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Plan- og bygningsetaten mener prosjektet er kommet såpass langt at det snart må innsendes planer for ovennevnte uteområder. Før det gis brukstillatelse for de første blokkene må planer foreligge og arbeidet med opparbeidelsen være igangsatt.

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

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan S-4095 vedrørende;

- Beregningsreglene for T-BRA når det gjelder balkongene
- Regulert maks gesimshøyde for trapperom som fører til takterrassene i bygg 13

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at;

- I henhold til § 3-5 i teknisk forskrift skal en del av åpent areal innenfor kant av takoverdekking tas med i beregningsgrunnlaget for tillatt bruksareal. Dette ble imidlertid ikke medregnet i reguleringsplanens arealberegning hvor det omsøkte prosjektet lå til grunn for reguleringen.
- Bygg 13 skal ha takterrasser for leilighetene i toppetasjen.

Plan- og bygningsetaten s vurdering av dispensasjonene;

- Reguleringen ble laget med bakgrunn i det omsøkte prosjektet. Balkongenes areal ble imidlertid ikke regnet med i T-BRA da reguleringen ble laget. Dette innebærer at prosjektet ikke har fått høyere T-BRA og større volumer enn det som er intensjonene i reguleringsplanen.
- Overskridelsen av maksimal gesimshøyde omfatter kun heis-/trappehus for bygg 13. Dette utgjør kun et lite areal og sammenholdt med at overskridelsen er liten, kun 60cm, vil dette ikke ha negative konsekvenser for prosjektet eller omgivelsene. Oppbyggene vil være en del av volumet og ikke løsrevne elementer som vil virke skjemmende.

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

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringssøknaden er byggetrinn 3 og en oppfølging av byggetrinn 1 og 2. Bygningene får samme volum og arkitektoniske uttrykk som i tidligere byggetrinn og vil danne en helhetlig utbygging av området i samsvar med intensjonene i reguleringsplanen.

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

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

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

Igangsetting:
Reguleringsplanvedtaket er påklaget og klagen er ikke endelig avgjort. Klagen omfatter spesielt området disse to blokkene ligger på og tilgangen til grønne arealer for eksisterende bebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at det i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelser for bebyggelsen som omfattes av denne endringsgodkjennelsen må vurderes oppsettende virkning av eventuelle klager.
Det må også sendes inn korrigerte tegninger hvor atkomsten til bygg 12 foregår på utbyggers egen eiendom dersom det ikke foreligger avtale med eier av naboeiendommen om atkomstrett over denne.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
Avdelingsleder

Britt Eikholt
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Borettslaget Mandallsgate 6, v/Espen Hauge, Mandallsgate 6, 0190 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 23 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-60 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

TILLATELSE TIL DISPENSASJON - SCHWEIGAARDS GATE 16

. Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Dispensasjonen gjelder bruk av elektrisk oppvarming på badene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra kravet om bruk av fjernvarme på badene.

Den omsøkte dispensasjonen er ikke nabovarslingspliktig da den kun omfatter interne, innvendige forhold.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristens utløp.

Søknaden:
Dispensasjonen gjelder bruk av elektrisk oppvarming på badene.

Særlige grunner:
Badene utføres som våtromsbokser. Disse har elektrisk varmekabel integrert ved levering og det blir en mindre ressurskrevende installasjon. Elektriske varmekabler på bad er dessuten mer effektivt samt at det blir en enklere og mer ressursvennlig drift.

Gjeldende plangrunnlag:
Området omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Det er oppdelt i forskjellige felt. De feltene som er aktuelle i denne sammenheng er i hovedsak regulert til byggeområde for bolig, forretning, bevertning, off./allmennyttig formål (barnehage).

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Forutsatt at dispensasjonen kun gjelder bad og at det for øvrig benyttes fjernvarme, har Plan- og bygningsetaten ingen innvendinger mot dette. Tilsvarende dispensasjoner er gitt i andre prosjekter i byen og Viken Energi har ikke hatt innvendinger til dette.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
for avdelingsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi m/faktura til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 13 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-66 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

TILLATELSE TIL ENDRING AV ANSVARLIG FORETAK - SCHWEIGAARDS GATE 16

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven.

Til tidligere gitt igangsettingstillatelse av 20.04.05 foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 24.05.05.

Søknaden omfatter skifte av ansvarlig foretak for fagområdet pele- og spuntarbeider for byggetrinn 2, bygg 5, 6, 7 og 10.

I medhold av plan- og bygningslovens, § 98 godkjennes søknad om endring; vedlagt godkjent søknad om ansvarsrett, kontrollplaner for prosjektering og utførelse med Plan- og bygningsetatens påtegning av 09.06.05, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Tidligere godkjent søknad om ansvarsrett for samme fagområde utgår.

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

Spesielle forhold:
Ansvarsretten gjelder for fagområdet pele- og spuntarbeider for byggetrinn 2, bygg 5, 6, 7 og 10.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Avsnittet skal alltid tas med da vedtaket alltid skal begrunnes.

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

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for Sigmund Omang
avdelingsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi vedlagt nota til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 22 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-69 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

TILLATELSE TIL DISPENSASJON - SCHWEIGAARDS GATE 16

. Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Det er søkt om dispensasjon fra krav til parkeringsdekning.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra § 4.6 i stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095, for kravet til parkeringsdekning.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristens utløp.
Dersom tillatelse til dispensasjon skal følge/vedlegges senere søknad eller melding om tiltak må slik søknad eller melding være innlevert innen 3-årsfristen.

Søknaden:
Det er søkt om dispensasjon fra krav til parkeringsdekning.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Særlige grunner:
Prosjektet omfatter 11 boligblokker innenfor et større område. Kravet til parkering for hele utbyggingen er ca. 328 plasser plassert i felles underjordisk garasjeanlegg. Parkeringskjellerens størrelse er i dag presset maksimalt. Kjellerens yttergrenser ligger tett inntil eksisterende eiendomsgrenser og eksisterende bebyggelse, og ny kjeller er plassert i forsvarlig avstand til fundamentene i den eldre bebyggelsen. Eneste mulighet for ekspensjon er i felt C. Utbygger har store motforestillinger mot å gjøre fordi det innebærer fjerning av eksisterende vegetasjon. De ønsker å ivareta 5 storvokste bjerketrær som de mener vil ha uvurderlig betydning for uteoppholdsarealene. Dette innebærer at kjelleren ikke kan plasseres nærmere enn 6 meter fra trestammene.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er i henhold til stadfestet reguleringsplan S-4095 regulert til byggeområde med diverse underformål som blant annet bolig, forretning, kontor og bevertning, offentlig trafikkområde, spesialområde – bevaring og fellesområder.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Utbyggingsområdet er stort og krever mange parkeringsplasser. Det ligger svært sentralt i byen med svært god kollektivdekning. Plan- og bygningsetaten er enig med utbygger i at de aktuelle trærne er viktige elementer i utearealet og anser parkeringsdekningen for tilfredsstillende for dette prosjektet.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Ø[illegible]
avdelingsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi vedlagt faktura til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

KOPI

Dato: 05 JULI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-72 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 1, BYGGETRINN 3 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 27.06.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 og endringstillatelse av 04.05.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Grunnarbeider, spunt, fundamenter, bunnplate og kjeller yttervegger for bygg 12 og 13.**

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

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

Søknaden
Endringssøknaden omfatter byggetrinn 3, oppføring av to boligblokker med tilhørende kjeller, til sammen 113 boenheter. BRA inklusiver kjeller for byggetrinn 3 er ca. 9 895m^2.

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

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

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

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner II

Sigmund Omang
Avdelingsenhetsleder

B. Eikholt
Britt Eikholt
Saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 13 JULI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-77 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

ENDRET TILLATELSE, BYGG 13 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegninger nr. 48-49-50, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringen omfatter barnehagen som endres til kun å ligge i 1. etasje. Det blir boliger i tidligere arealer for barnehage i 2. etasje.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 35-36-46 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak,

må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Særlige forhold:
Det minnes om at arbeidstilsynets godkjennelse må foreligge for barnehagen.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Tiltaket ligger innenfor felt C i planen og er regulert til byggeområde for bolig, off./allmennyttig formål (barnehage).

Estetiske krav:
Estetikken endres ikke vesentlig ved endring av tiltaket.

Kontrollplaner:
Innsendt kontrollplan for prosjektering og utførelse er godkjent.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Den omsøkte endringen er minimal og vil ikke ha negative konsekvenser for tiltaket for øvrig. Plan- og bygningsetaten godkjenner endringen.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplanen 1

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente tegninger
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 07 SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-83 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 2, byggetrinn 2 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 12.08.05, mottatt 17.08.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 og endringstillatelse av 25.02.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Samtlige arbeider for tett bygg, bygg 5, 6, 7 og 10.**

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

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

Søknaden
Endringssøknaden omfatter byggetrinn 2; oppføring av 4 boligblokker, bygg 5, 6, 7 og 10 samt kjeller. BRA inklusive kjeller er 13 612 m^2.

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

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

Påvisning
Påvisning ble krevet i igangsettingstillatelse 1 for disse byggene.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 06 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-85 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

ENDRET TILLATELSE, BYGGETRINN 4 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegninger nr. 51-52-53-54-55-56-57-58-59, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 04.10.05, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter byggetrinn 4; oppføring av 2 boligblokker (bygg 11 og 14) med tilhørende kjeller, til sammen 71 boenheter. BRA er 5 825m^2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan vedrørende beregningsreglene for T-BRA når det gjelder balkonger, fra regulert maks gesimshøyde for trapperom som fører til takterrasser, overskridelse av byggelinjer for toppetasjer i bygg 14, samt for reguleringens krav til leilighetsfordeling i felt C.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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

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

Spesielle forhold:
Søknaden er en del av utbyggingen av et større område med flere bygninger. Bygningene henger sammen ved at underjordisk garasje plasseres under hele eiendommen. Området utbygges etappevis. Endringssøknaden gjelder derfor nye bygninger og medfører ikke endringer av tidligere omsøkte tiltak. Det vises til søkers brev av 06.09.04 og 01.07.05 vedrørende endelig plan for opparbeidelse av torg og gågate. Plan- og bygningsetaten minner om reguleringsbestemmelsenes § 3 at utearealer på terreng og uteanlegg på tak skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for boligene.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Bygg 11 ligger innenfor felt D i planen og er regulert til byggeområde for bolig, forretning, bevertning. Bygg 14 ligger innenfor felt C i planen som er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning.

Byggetomten:
Byggetomten ligger i et etablert område i sentrum med god tilgang til forretninger, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud. Det er gitt tillatelse for 9 blokker tidligere.

Estetiske krav:
Byggene vil få en utførelse tilsvarende de som er godkjent tidligere. Det vises til vurdering i tilsvarende avsnitt i rammetillatelsen.

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

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

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

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan vedrørende;

- Beregningsreglene for T-BRA når det gjelder balkonger.
- Regulert maks gesimshøyde for trapperom som fører til takterrasser.
- Overskridelse av byggelinjer for toppetasjer i bygg 14.
- Reguleringens krav til leilighetsfordeling i felt C. Reguleringen for felt C og D sier maks. 30% 2-roms, minst 52% 3-roms og minst 18% 4-roms eller større. I dispensasjonssøknaden er det angitt at det i felt C (3 blokker) vil bli 44% 2-roms eller mindre, 40% 3-roms og 16% 4- roms eller større.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at;

- Overbygd, åpent areal mer enn innenfor kant av takoverdekning går inn i beregningsgrunnlaget for BRA. Dette ble ikke medregnet i reguleringsplanens beregningsgrunnlag.
- I henhold til reguleringsbestemmelsene kan trapperom gå inntil 1,5m over maks. gesimshøyde. Trapperom som fører til takterrasser i toplansleiligheter overskrider dette med 0,6m. Trapperommene utgjør små volumer som er inntrukket fra fasadelivet og vil ikke bli synlige fra bakkeplan før på lang avstand.
- I reguleringsbestemmelsene gis det rom for at balkonger og karnapper kan krage ut over regulerte byggelinjer, inntil 1,4m , 1,0m mot offentlig vei. Bygg 14 er smalt og med 2,4m inntrekking av toppetasjene er det vanskelig å oppnå gode leiligheter i 7. og 8. etasje. Overskridelsene forholder seg til tillatt dybde (1,4m), men er større enn det som kan oppfattes som karnapper.
- Det vises til at hele utbyggingen vil inneholde ca. 760 leiligheter og at totalt sett vil kravet til leilighetsfordelingen bli overholdt.

Plan- og bygningsetatens vurdering av dispensasjonssøknadene;

- Reguleringen var laget på bakgrunn av det omsøkte prosjektet. Balkongenes areal bli imidlertid ikke regnet med i T-BRA da reguleringsbestemmelsene ble laget. Dette innebærer at prosjektet ikke har fått høyere T-BRA enn intensjonene i reguleringen tilsier.
- Overskridelsen av maksimal gesimshøyde omfatter kun heis-/trappehus. Dette utgjør et lite areal og trapperommene er trukket inn fra fasadelivet. Sammenholdt med at overskridelsen er liten, bare 60cm, vil dette ikke ha negative konsekvenser for prosjektet eller omgivelsene.
- De øverste etasjene skal være inntrukket slik at så mye dagslys/sollys som mulig skal slippe ned på uteområdene. Når en mindre del av etasjene stikker lenger ut vil dette kunne redusere lystilgangen noe. Hovedfasaden av blokk 14 ligger lengst nord på området og vender ut mot et areal som i det vesentligste opptas av en felles avkjørsel som skal betjene underjordisk garasje for området. Dette arealet vil derfor få mindre bruksverdi som uteoppholdsareal eller lekeareal. Plan- og bygningsetaten mener derfor dispensasjon kan gis for denne blokken.
- Da utbyggingen av området skjer relativt samlet i tid og på et begrenset område, finner Plan- og bygningsetaten at det kan gis dispensasjon fra kravet til leilighetsfordeling for dette ene feltet under forutsetning av at dette kompenseres i utbyggingen av de resterende feltene som avslutter utbyggingen.

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

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringssøknaden omfatter byggetrinn 4 og er en videreføring av byggetrinn 1, 2 og 3. Bygningene får samme volum og arkitektoniske uttrykk som i tidligere byggetrinn og vil danne en helhetlig utbygging av området i samsvar med intensjonene i reguleringsplanen.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
for avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente tegninger og kart.
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

KOPI

Dato: 02 NOV. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-88 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

TILLATELSE TIL DISPENSASJON - SCHWEIGAARDS GATE 16

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Det søkes om dispensasjon fra § 10-51 i Teknisk forskrift.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra kravet til å montere håndlist i to høyder på begge sider i trappeoppganger, mottatt Plan- og bygningsetaten 24.10.05.

Søknaden berører ikke naboforhold og derfor ikke nabovarslet.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristens utløp.

Søknaden:
Det søkes om dispensasjon fra § 10-51 i Teknisk forskrift fra kravet til å montere håndlist i to høyder på begge sider i trappeoppganger.

Særlige grunner:
Søker viser til at alle blokkene har heis og at erfaringsmessig er det disse som hovedsakelig vil bli brukt som atkomst til og fra leilighetene, spesielt av orienterings- og bevegelseshemmede. Hovedtrappene tilfredsstiller samtlige krav i forhold til branntekniske løsninger. Trapper og heisrom er gitt en funksjonell og god utforming. Samtlige trapper er utformet som rettløpstrapper med repos mellom hver etasje og det er gode stigningsforhold. Håndlister vil bli festet på hver side av trappen.

Gjeldende plangrunnlag:
Blokkene ligger på områder som er regulert til byggeområder for bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig/allmennyttig formål (barnehage). Området omfattes av stadfestet reguleringsplan S-4095, vedtatt 14.12.04.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra § 10-51 i Teknisk forskrift, vedrørende fra kravet til å montere håndlist i to høyder på begge sider i trappeoppganger.

I disse blokkene vil heisene i hovedsak bli brukt som atkomst til leilighetene. Trappene har en god, funksjonell utforming og alle branntekniske krav er ivaretatt. Plan- og bygningsetaten mener det i dette tilfelle er tilstrekkelig med èn håndlist på hver side av trappen.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi (vedlagt faktura) til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 07 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-92 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 2, BYGGETRINN 3 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 26.10.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 og endringstillatelse av 04.05.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Tett bygg.**

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

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

Søknaden
Endringssøknaden omfatter byggetrinn 3, oppføring av to boligblokker med tilhørende kjeller, til sammen 113 boenheter. BRA inklusive kjeller for byggetrinn 3 er ca. 9 895m^2.

Godkjenninger

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett for dette byggetrinnet;

95206179 NEAS Brannconsult AS	PRO; branntekn. prosjektering
92252005 Egil Berge AS	KPR; branntekn. prosjektering
985210632 Stenseth & RS Entreprenør AS	UTF/KUT; slakkarmert eller uarmert betong

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

Avfallsplan:
Avfallsplan for dette byggetrinnet er godkjent tidligere.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
p.a. avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 14 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-94 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 1, BYGGETRINN 4 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 26.10.05 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 og endret tillatelse av 06.10.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Grunn- og betongarbeider.**

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

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

Søknaden
Endringstillatelsen omfattet byggetrinn 4, oppføring av 2 boligblokker med tilhørende kjeller, til sammen 71 boenheter. BRA er 5 825m^2.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i forbindelse med denne søknaden;

Orgnr og Navn	Beskrivelse
95206179 NEAS Brannconsult AS	PRO; branntekn. prosjektering
92252005 Egil Berge AS	KPR; branntekn. prosjektering
985210632 Stenseth & RS Entreprenør AS	UTF/KUT; slakkarmert eller uarmert betong

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

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

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent 10.11.05.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 04 JAN. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-101 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

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

ENDRET TILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt rammetillatelse av 16.12.04 med senere endringer foreligger det søknad om skifte av ansvarlige foretak av 22.12.05.

Søknaden omfatter skifte av ansvarlige foretak for fagområdene brannteknisk prosjektering og kontroll av brannteknisk prosjektering.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 23.12.05.

Tidligere godkjent søknad om ansvarsrett for brannteknisk prosjektering og kontroll av brannteknisk prosjektering utgår.

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

Spesielle forhold:
Det må foreligge skriftlig redegjørelse for grensesetting mellom hvor langt ansvarsretten til tidligere foretak rekker og hvor de nye overtar.

Ansvar:
Følgende foretak har nå fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
95206179 NEAS Brannconsult AS	PRO; branntekn. Prosjektering
92252005 Egil Berge AS	KPR; branntekn. Prosjektering

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
I henhold til sentral godkjennelse av foretakene godkjennes de som ansvarlige i denne saken.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
for avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi vedlagt faktura til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 10 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-105 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 3, BYGGETRINN 1- SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 20.01.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Resterende arbeider unntatt innredning, brannalarm og nød-/ledelys i forretningsarealer samt utomhusarbeider for byggetrinn 1.**

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

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

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

Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket i forbindelse med denne søknaden;

Orgnr og Navn	Beskrivelse
971007117 Elajo Installasjon AS	UTF/KUT; brannalarmanlegg
976579380 RIE consult as	PRO/KPR; Brannalarm-/nødlysanlegg
943705879 Gupex AS	UTF/KUT; ventilasjonsanlegg

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

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent tidligere.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi uten vedlegg, vedlagt faktura, til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 17 FEB. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-110 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 3, BYGGETRINN 2 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 08.02.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.02.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter samtlige gjenstående arbeider for byggetrinn 2 unntatt utomhusarbeider.

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

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

Søknaden
Søknaden omfatter byggetrinn 2; oppføring av 4 boligblokker, bygg 5, 6, 7 og 10 samt kjeller. BRA inklusive kjeller er 13 612m^2.

Godkjenninger
Samtlige ansvarsretter er godkjent tidligere i byggesaken.

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

Avfallsplan:
Avfallsplan ble godkjent i forbindelse med igangsettingstillatelse 1 til byggetrinn 2.

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

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

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

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

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

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 06 APR. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-114 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 2 - BYGGETRINN 4 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 03.04.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 og endret tillatelse av 06.10.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Tett bygg unntatt brannalarm- og nødlysanlegg.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Endringstillatelsen omfattet byggetrinn 4, oppføring av 2 boligblokker med tilhørende kjeller, til sammen 71 boenheter. BRA er 5 825m^2.

Godkjenninger:
Samtlige ansvarsretter er godkjent tidligere i byggesaken. I følgebrev datert 03.04.06 er det angitt at UTF og KUT ikke er avklart for installasjon av brannalarmanlegg samt nødlys og ledesystem. Igangsettingstillatelse for dette må foreligge før arbeidene utføres.

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

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

Avfallsplan:
Avfallsplan ble godkjent 10.11.05 i forbindelse med første igangsettingstillatelse for dette byggetrinnet.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

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

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

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 24 APR. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-117 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 3, BYGGETRINN 3 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 18.04.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.2.04 og endringstillatelse av 04.05.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Resterende arbeider for byggetrinn 3 (innvendige vegger, innredning og tekniske anlegg og føringer, nødlys og ledelys) unntatt utomhusarbeider.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Endringssøknaden omfatter byggetrinn 3, oppføring av to boligblokker med tilhørende kjeller, til sammen 113 boenheter. BRA inklusive kjeller for byggetrinn 3 er ca. 9 895m^2.

Godkjenninger:
Alle foretak er godkjent tidligere.

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

Avfallsplan:
Avfallsplan for dette byggetrinnet er godkjent tidligere.

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

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 09 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-119 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR UTOMHUSAREALER - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 24.04.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 med senere endringstillatelser tillates nå utomhusarbeidene igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Alle utomhusarealer unntatt Torget.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
944389407 Grindaker AS Landskapsarkitekter	PRO/KPR; Terrenginngrep og terreng- og landskapsforming
919946040 ISS Skaaret AS	UTF/KUT; Grunn- og terrengarbeider utomhusarealer

Kontroll av utførelse

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

Avfallsplan:

Avfallsplaner for området er godkjent tidligere.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

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

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

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

Ferdigstillelse:

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

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

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

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 02 JUNI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-123 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR TORGET - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.05.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:
- **Utomhusarbeider på Torget.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden:
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i denne delen av tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
910253158 Multiconsult AS	PRO/KPR; Terrengarbeider, små konstruksjoner/murer, beleggsarb., beplantning, VA-teknikk, fordrøyningsanlegg, vannarrangement.
981291751 Braathen & Thorvaldsen AS	UTF/KUT; Overvannanlegg, konstruksjoner og flatebelegg.

Kontroll av utførelse

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

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

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

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

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

Ferdigstillelse:

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 20 JUNI 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-126 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Bygg 4, byggetrinn 1; samtlige leiligheter inklusive heis, trapp, boder og parkering.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Sigmund Omang
for avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 17 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-129 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Leiligheter inklusive heis, trapp, bod og parkering, bygg 9.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 14 AUG. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200410313-133 Saksbeh: Frank Arvid Hofsøy
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 14, 4 NÆRINGSLOKALER I BYGG 4, DEL AV BYGGETRINN 1 - SCHWEIGAARDS GATE 16 OG 26, MANDALS GATE 20 OG PLATOUS GATE 17.

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 14.07.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.2004 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter samtlige arbeider for 4 næringslokaler i 1.etasje i bygg 4; Evita Kaffebar, Oscar´s Bar, Le Meo Sushi Restaurant og Little India.

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
984939825 Service Drift og Vedlikehold AS	UTF og KUT tilt.kl.2, Installasjoner av ventilasjon, kun spredernett og kjk.avtrekk. Bygningsmessige innredningsarbeider, flislegging, banebelegg og maling.
985827869 Bråthen & Auke rør AS	UTF og KUT tilt.kl. 3, Legging av varmesløyfer i gulv og tilkobling kjøkkenutstyr.

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

Avfallsplan:
Det vises til godkjent avfallsplan av 10.11.2005.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Frank Arvid Hofsøy
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

KOPI

Dato: 20 SEP 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-137 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE BYGG 8 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Leiligheter inklusive heis, trapp, boder og parkering, bygg 8.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 28 SEPT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-139 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **To serveringssteder; Oscar's Bar og Le Meo Sushi.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.11.07.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 13 OKT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-141 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Torget**

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

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 30 OKT. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-144 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 15 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 23.10.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Samtlige gjenstående arbeider (innredningsarbeider, nødlys og ledelys) for boliger i byggetrinn 4.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger:
Samtlige ansvarsretter er godkjent tidligere i byggesaken.

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

Avfallsplan:
Det vises til godkjent avfallsplan av 10.11.2005.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 30 OKT. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-145 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 16 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 25.10.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Samtlige arbeider for innredning av næringsareal bygg 9 og 8 (2 og 3), del av byggetrinn 1.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger:
Samtlige ansvarsretter er godkjent tidligere i byggesaken.

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

Avfallsplan:
Det vises til godkjent avfallsplan av 10.11.2005.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: - 1 NOV. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-147 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE BYGG 5 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Leiligheter inklusive heis, trapp, boder og parkering, bygg 5.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 10 NOV. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-151 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

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

TILLATELSE TIL SKIFTE AV ANSVARLIG FORETAK - SCHWEIGAARDS GATE 16

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt rammetillatelse av 16.12.04 foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 03.11.06.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknad om endring.

I avsnittet *godkjenninger* i dette vedtaket fremgår det hvilke foretak som fra dette vedtakets dato er innvilget ansvarsrett og for hvilke fagområde, og hvilke tidligere godkjente foretak som ikke lenger har ansvarsrett for de samme fagområdene.

I avsittet *grensesnitt* i dette vedtaket beskrives ansvarsforholdet mellom nye og tidligere godkjente foretak.

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

Godkjenninger:
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
946551562 ESMI AS	UTF/KUT; Brannalarmanlegg, KUT; Nødlysanlegg; i to næringslokaler i Bygg 8 og næringsareal i Bygg 9.

Følgende foretak utgår som ansvarshavende i tiltaket for følgende funksjoner og fagområder:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
971007117 Elajo Installasjon AS	UTF/KUT; brannalarmanlegg

Grensesnitt:
Søknaden omfatter ansvarsrett for utførelse og kontroll av utførelse av installasjon av brannalarmanlegg og kontroll av utførelse av nødlysanlegg og ledesystem for to næringslokaler i Bygg 8 (Visningssenter og Vognmann Nilsen/FineFood) og næringsarealet i Bygg 9 (Elegance Frukt og Grønt).

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Foretaket har sentral godkjennelse og Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger forhold som skulle tilsi at det ikke kan godkjennes.

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi (vedlagt nota, uten vedlegg);
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 09 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-154 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE FOR NÆRINGSDELER BYGG 8 OG 9 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Serveringssted bygg 8**
- **Grønnsakhandler bygg 9**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 30 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-155 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE BYGG 10 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Leiligheter inklusive heis, trapp, boder og parkering, bygg 10.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 08 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-160 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE FOR BYGG 6 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Samtlige leiligheter inkl. fellesarealer for trapp, heis, boder og parkeringsareal for bygg 6.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

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

p.v. Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 19 JAN. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-166 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Ett serveringssted i bygg 4.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Sigmund Omang
for avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 29 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-168 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE BYGG 7 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Leiligheter inklusive heis, trapp, boder og parkering i bygg 7.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07..

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 15 FEB. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200410313-171 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 4 BYGGETRINN 4 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 06.02.07 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Heis byggetrinn 4.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger:
Ansvarsrett er godkjent tidligere i byggesaken.

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

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent tidligere.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Kopi:
Tiltakshaver (uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 02 APR. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-172 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Bygg 12, byggetrinn 3; Leiligheter inklusive fellesareal for trapp og heis, boder og parkeringsareal.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

15 JUNI 2007

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-176 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Bygg 13, byggetrinn 3; Leiligheter inklusive fellesarealer for trapp og heis, boder og parkeringsareal.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 30 JULI 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-179 Saksbeh: Anne Karin Ørbeck Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 4 FOR BYGGETRINN 3 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 20.07.2007, trinn 18, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.2004 med endring 13.07.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder samtlige innvendige arbeider av vegger, innredninger og tekniske installasjoner og –føringer, brannalarmanlegg, nødlysanlegg inklusiv ledesystem for barnehage/næring, unntatt innvendig akustisk demping knyttet til bygging og innredningsarbeider av barnehagen i næringsareal i Bygg 13, Byggetrinn 3.

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca 480 leiligheter. Samlet BRA er ca 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for deler av tiltaket tidligere.

Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, hvorav de 2 siste i denne igangsettingstillatelsen.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
915251293 Rambøll Norge AS	
946749745 DARK Arkitekter AS	Ansv. søker, arkitekturpro. + kpr, bygn.fysisk pro+kpr
820857062 Solli & Hoff oppmåling	
979161611 A F Ragnar Evensen AS	
959138923 Brekke & Stransd Akustikk AS	Lyd- og vibrasjonsforhold
977263425 Bennolund AS	PRO + KPR; sanitær, stikkledn., renseanl.vannbåren varme, bal. vent.anl., anl. for røykkontroll, ledningsanl.
951194923 LOE Betongelementer AS	UTF/KUT; betongelem., stålkonstr.
KONE AS	PRO/KPR/UTF/KUT; løfteinnretninger
95206179 NEAS Brannconsult AS	PRO; branntekn. prosjektering
92252005 Egil Berge AS	KPR; branntekn. prosjektering
985210632 Stenseth & RS Entreprenør AS	UTF/KUT; slakkarmert eller uarmert betong
971007117 Elajo Installasjon AS	UTF/KUT; brannalarmanlegg
976579380 RIE consult as	PRO/KPR; Brannalarm-/nødlysanlegg
943705879 Gupex AS	UTF/KUT; ventilasjonsanlegg
944389407 Grindaker AS Landskapsarkitekter	PRO/KPR; Terrenginngrep og terreng- og landskapsforming
919946040 ISS Skaaret AS	UTF/KUT; Grunn- og terrengarbeider utomhusarealer
910253158 Multiconsult AS	PRO/KPR; Terrengarbeider, små konstruksjoner/murer, beleggsarb., beplantning, VA-teknikk, fordrøyningsanlegg, vannarrangement.
981291751	UTF/KUT; Overvannanlegg, konstruksjoner og

Braathen & Thorvaldsen AS	flatebelegg.
984939825 Service Drift og Vedlikehold AS	UTF og KUT tilt.kl.2, Installasjoner av ventilasjon, kun spredernett og kjk.avtrekk. Bygningsmessige innredningsarbeider, flislegging, banebelegg og maling.
985827869 Bråthen & Auke rør AS	UTF og KUT tilt.kl. 3, Legging av varmesløyfer i gulv og tilkobling kjøkkenutstyr.
946551562 ESMI AS	UTF/KUT; Brannalarmanlegg, KUT; Nødlysanlegg; i to næringslokaler i Bygg 8 og næringsareal i Bygg 9.
984058039 Larmerud Rørservice AS	UTF/KUT Tiltaksklasse 2, gulvvarme, sanitær, koble på ferdig anlegg
946551562 Tac Esmi AS	PRO/KPR Tiltaksklasse 2 Brannalarmanlegg og nødlysanlegg

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

Avfallsplan
Avfallsplan er tidligere godkjent for tiltaket.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Peter Sollie
For avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS, Olav V's gate 5, 0161 OSLO

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 15 AUG. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-183 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Samtlige leiligheter inkl. fellesareal for trapp og heis, boder og parkeringsareal for bygg 14, byggetrinn 3.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 16 AUG. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-184 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 08.08.2007 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.12.2004 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Samtlige innvendige arbeider vedrørende akustiske forhold for barnehage-/næringsareal i bygg 13.**

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter et større område som bebygges med 11 boligblokker med ca. 480 leiligheter. Samlet BRA er ca. 42 600m^2 inklusive kjeller. Det er gitt igangsettingstillatelse for byggene tidligere.

Godkjenninger
Ansvarsrett er godkjent tidligere i byggesaken.

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

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 12 SEPT. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-187 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE FOR BYGG 11 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Samtlige leiligheter inkl. fellesareal for trapp og heis, boder og parkeringsareal for bygg 11.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 14 SEPT. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-189 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE BARNEHAGE BYGG 13 - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Barnehage inklusive uteareal, Bygg 13**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07..

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

For

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 20 MARS 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-191 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

ENDRET TILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 12.03.2009.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegning og ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter sammenslåing av to næringslokaler i bygg 8,

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425..

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra *tillatelse* er gitt og ved to-trinnsbehandling, fra *rammetillatelse* er gitt.
Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes.
Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Godkjenninger:

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for denne endringstillatelsen:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200410313			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 Bygg 8, 9 og 4	A100.110 10 K	04.07.2008	190/14

Følgende nye foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200410313	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
955021037 ÅF - Consult AS	PRO/KPR; Sanitæranlegg, stikkledninger og renseanlegg for åpne bassenger, anlegg for vannbåren varme, samt komplette balanserte ventilasjonsanlegg m.m.

Følgende tidligere godkjente tegning utgår:

Tegninger som utgår i sak 200410313			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 01. bygg 8, 9 og 4	A100.110 10 D	06.09.2004	1/33

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 09.06.04, S-4095. Bygg 8, som tillatelsen omfatter, ligger i planens felt B og er i henhold til stadfestet reguleringsplan av 09.06.2004, S-4095, regulert til byggeområde for bolig, forretning, bevertning, hotell/allmennyttig formål (kultur).

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

Estetiske krav:
Endringen vil ikke ha innvirkning på estetikken.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten kan ikke se at sammenslåing av de to næringslokalene vil ha negative konsekvenser for bygget eller omkringliggende bebyggelse.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO
arkitekt@dark.no

Dato: 24 JUNI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-194 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE UTEAREALER - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Utearealene unntatt Torget.**

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
Enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 10 SEPT. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-196 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Utvidelse av restaurant (p.t. Vognmann Nielsen) i 1. etasje bygg 8.**

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4B

Sigmund Omang
Enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 26 FEB. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-199 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

FERDIGATTEST - SCHWEIGAARDS GATE 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

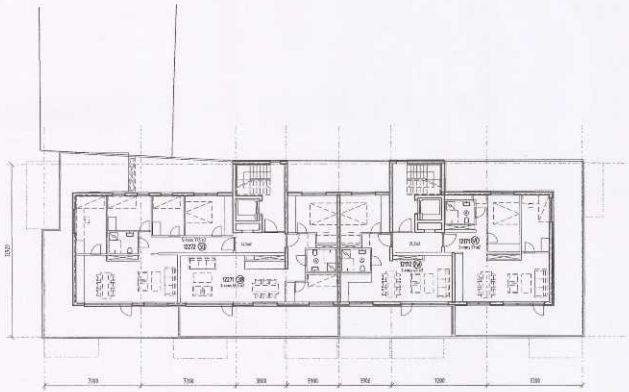
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

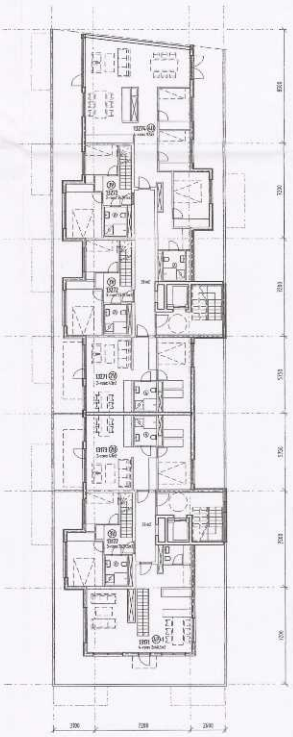
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler





INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
C	15.03.05	STATUS: SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE 2	RE	T.F
B	18.02.05	REVIDERT TEGNING	MH	T.F
A	10.02.05	ETABLERT.	JW	T.F

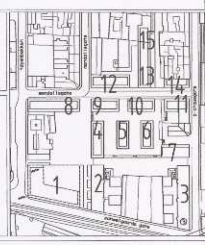
SKALA: 1:200

TEGNINGS NR: A300.11070

INDEX: C

INNHOLD: PLAN 07. BYGG 12 OG 13

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



TOTALENTREPRENØR:
AF Ragnar Evensen

PROSJEKT: De Nye Grønlandskvartalene

PROSJEKT NR: 10-02-0990

ARK.: DARK ARKITEKTER AS DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 01

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

INNHOLD:
PLAN 07. BYGG 12 OG 13
BYGGETRINN 3

41

TEGN. STATUS: SØKNAD OM ENDRING RAMMETILLATELSE 2

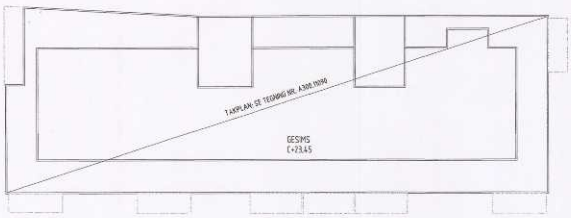
OPPDRAG NR:

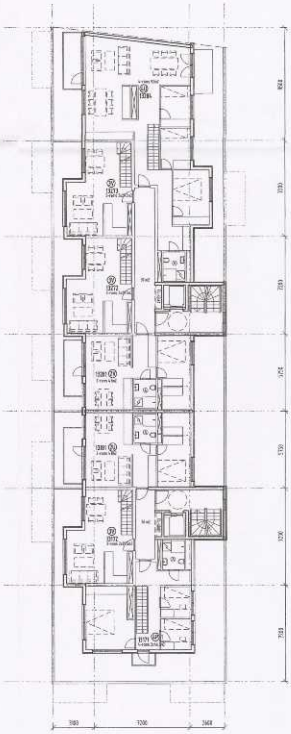
VEDLEGG NR: E-68

SKALA: 1:200

TEGNINGS NR: A300.11070

INDEX: C





INDEX	DATO	TEKST	TEGN
C	15.03.05	STATUS: SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE	BE
B	18.02.05	REVIDERT TEGNING	MH
A	10.02.05	ETABLERT	JW

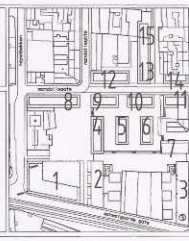
SKALA: 1:200

TEGNINGS NR: A300.11080

INDEX: C

INNHOLD: PLAN 08. BYGG 13

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



TOTALENTREPRENØR:
AF Ragnar Evensen

PROSJEKT: De Nye Grønlandskvartalene

PROSJEKT NR: 10-02-099

ARK: DARK ARKITEKTER AS DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

INNHOLD:
PLAN 08. BYGG 13
BYGGETRINN 3

42

TEGN. STATUS: SØKNAD OM ENDRING RAMMETILLATELSE 2

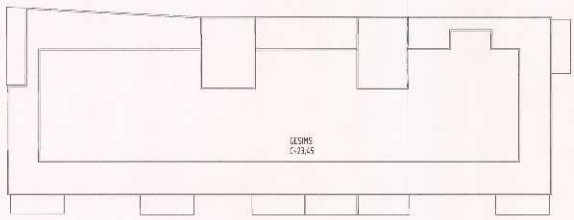
OPPDRAG NR:

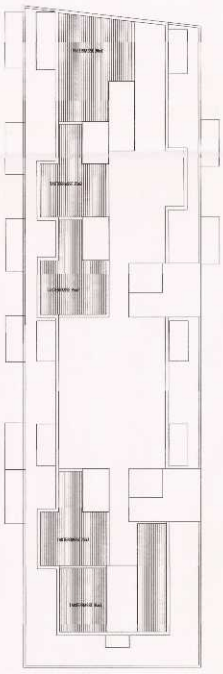
VEDLEGG NR: E-69

SKALA: 1:200

TEGNINGS NR: A300.11080

INDEX: C





INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
C	26.04.06	STATUS: SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE 2, PÅFØRT MANGLENDE VERANDAER	MH	TF
B	15.03.06	STATUS: SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE 2	BF	TF
A	10.02.06	ETABLERT.	JM	TF

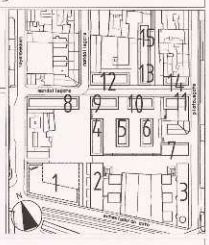
SKALA: 1:200

TEGNINGS NR: A300.11090

INDEX: C

INNHOLD: TAKPLAN. BYGG 12 OG 13

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



TOTALENTREPRENØR: AF Ragnar Evensen

PROSJEKT: De Nye Grønlandskvartalene

PROSJEKT NR: 10-02-0990

ARK1: DARK ARKITEKTER AS — DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO — TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 01
RIB: RAMBØLL NORGE AS — ENGER ALLE 1 5 3115 OSLO — TLF 22 91 80 00 FAX 22 91 80 01
RIE: RIE CONSULT AS — NILS LARSTØRENGVEI 39 3970 OSLO — TLF FAX
RIVE: HARNDORG AS — SPROBOKVN. 80 3502 OSLO — TLF 22 97 53 00 FAX 22 97 53 60

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 www.DARK.NO

INNHOLD: TAKPLAN. BYGG 12 OG 13
BYGGETRINN 3

47

TEGN. STATUS: SØKNAD OM ENDRING RAMMETILLATELSE 2

OPPDRAG NR:

VEDLEGG NR: E-70

SKALA: 1:200

TEGNINGS NR: A300.11090

INDEX: C

Oslo

S-4095

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

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STIKLESTADKVARTALET – SCHWEIGAARDS GATE 26 MFL.

§ 1. Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankartet merket IIP00242, datert 28.10.2002 og revidert 28.04.2003

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

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

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

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

§ 3. Utomhusplan for feltene

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

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

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

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

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

§ 4. Byggeområder

4.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt for det enkelte byggefelt. Bruksareal under terreng regnes ikke

med i T-BRA.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. De enkelte byggeformål (feltene)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

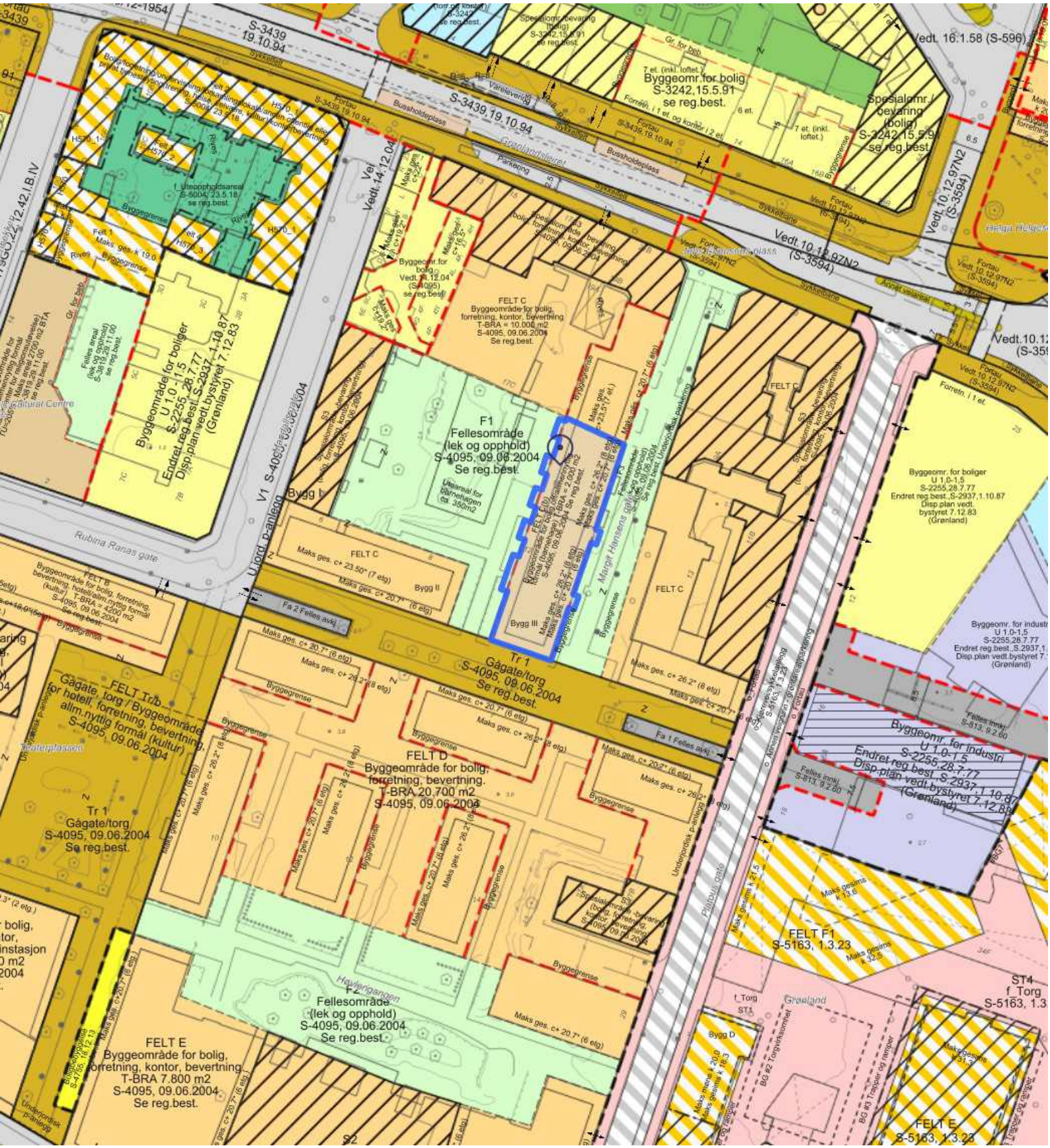
§ 9. Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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


F1
Fellesområde
(lek og opphold)
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
FELT C
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
T-BRA = 10.000 m2
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
FELT D
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning.
T-BRA 20.700 m2
S-4095, 09.06.2004
FELT E
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
T-BRA 7.800 m2
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
Tr 1
Gågate/torg
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
F2
Fellesområde
(lek og opphold)
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
Byggeområde for bolig
Vedt. 14.12.04
(S-4095)
se reg.best
Byggeområde for boliger
U 1.0 -1.5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Grønland)
Byggeområde for bolig, forretning, hotell/allm.nyttig formål (kultur)
T-BRA = 4200 m2
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
FELT Tr1b
Gågate, torg / Byggeområde for hotell, forretning, bevertning, allm.nyttig formål (kultur)
S-4095, 09.06.2004
Byggeområde for industri
U 1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1
Disp.plan vedt.bystyret 7
(Grønland)
FELT F1
S-5163, 1.3.23
FELT E
S-5163, 1.3.23
ST4
f_Torg
S-5163, 1.3
Rubina Ranas gate
Marpit Hansens gate
Pilotus gate
Grønland
S-3439
19.10.94
Vedt. 10.12.97N2
(S-3594)
Vedt. 16.1.58 (S-596)

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:
Rubina Ranas gate 10, 0190 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 460, Snr. 60, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250079

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

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.
