Teglverksgata 11

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Sofienberg Linje 17	7 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 2 km

Skoler

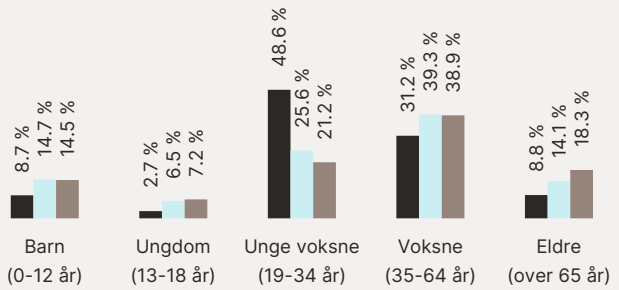
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	12 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Freiaparken/Sofienbergpar...	2 019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 62 barn	2 min 0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Rodeløkka	1 min
Kiwi Københavngata	4 min

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

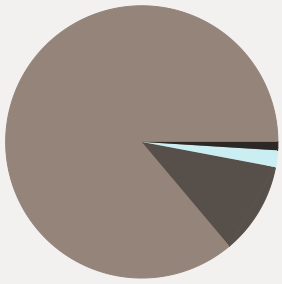
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Sofienbergparken balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Dælenengen ballbane Ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min

Boligmasse



- 1% enebolig
- 2% rekkehus
- 87% blokk
- 11% annet

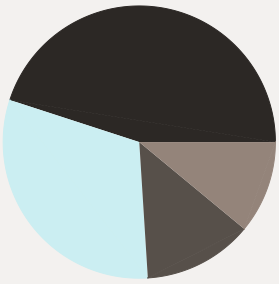
«Utmerket beliggenhet, med godt kollektivtilbud og rekreasjonsområder (museer, parker, uteliv og restauranter).»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	11 min
Boots apotek Grünerløkka	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



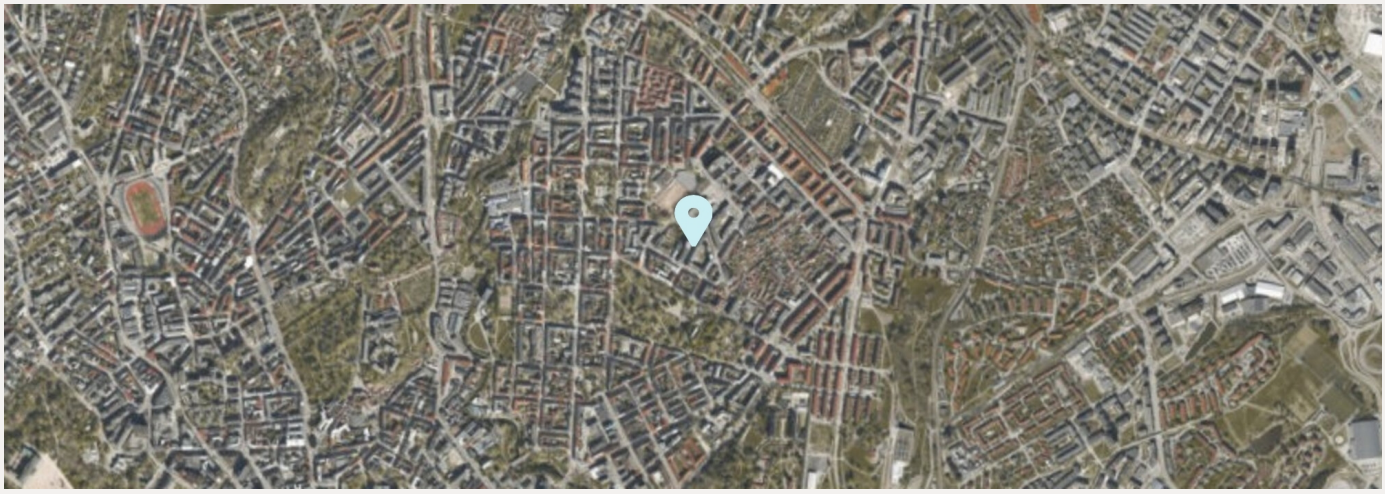
- 45% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

- Freiaparken/Sofienbergparken
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Teglverksgata 11

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Sofienberg Linje 17	7 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 2 km

Skoler

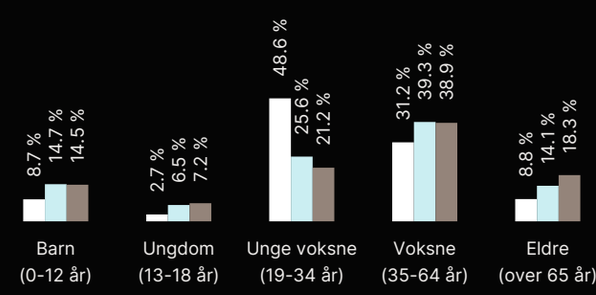
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	12 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Freiaparken/Sofienbergpar...	2 019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 62 barn	2 min 0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Rodeløkka	1 min
Kiwi Københavngata	4 min

Anticimex®

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Teglverksgata 11
0553 OSLO
Gnr./Bnr.: 227/562
Oslo kommune

Rapportdato: 06.05.2026
Befaringsdato: 05.05.2026
Referansenummer: 15081935

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 61 m² (BRA-i: 56 m²)

Totalt bruksareal: 61 m² (BRA-i: 56 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Lars Erik Bergersen
91813681

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.05.2026
Referansenummer	15081935
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0140
Hjemmelshaver/selger	Sonja Ai Vy Tran
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Sonja Ai Vy Tran
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	06.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Teglverksgata 11
Postnummer/sted	0553 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/562
Seksjonsnr.	4
Tomt	Eiet tomt: 1984 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2007		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo Kommune.
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert adkomstvei, trær og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.
Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.
Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2007.
Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Etasjeskillere av betong. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran(ikke besiktiget).
Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 40db. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra byggår.
Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral.

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	56	5		61	
	Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.	Bod med adkomst fra felles gang.			
SUM	56	5		61	
	Total bruksareal: 61 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en bod på 5 m² i samme etasje, merket med nr 103.

Takhøyder i leiligheten er på tilfeldige plasser målt til ca 2,21 meter på bad, ca 2,36 meter i entré og kjøkken og ca 2,56 meter i øvrige rom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 04.05.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning datert 23.03.2005 De fremlagte tegningene inneholder ikke tydelige kjennetegn som bekrefter formell godkjenning fra bygningsmyndighetene, som for eksempel stempel eller lignende. Basert på tegningenes innhold og utforming, samt opplysninger gitt av eier, vurderes det som sannsynlig at dette er de byggemeldte og godkjente tegningene som gjelder for boligen. Vurderingen er gjort på grunnlag av faglig skjønn og innebærer en viss usikkerhet. Det understrekes at den bygningssakkyndige ikke har ansvar for å kontrollere om innholdet i den fremlagte dokumentasjonen er korrekt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest datert 26.03.2009
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil over servant og stikkontakt på vegg. Dusjnisje med buede glassdører og ett-greps dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap med stoppekraner plassert over nedsenket himling. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling, styres via kjøkkenventilator.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Ventilasjon	Avtrekkseffekten på våtrommet ble funksjonstestet og vurdert som tilfredsstillende.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 54 prosent, ved 19 celsius med duggpunkt på 9,8 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.

Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i dusjsonen.

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra byggår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Overskapsbelysning og stikkontakter. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Integrert stekeovn og induksjonstopp, montert komfyrvakt. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.
Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap med stoppekraner for rør-i-rør system plassert over nedsenket himling på bad. Fordelerskap for vannbårenvarme plassert over nedsenket himling på bad. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral.
Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er funksjonstestet uten at det lykkes å stoppe vannet. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Muligheter for avstenging av vann er en viktig funksjon hvis det skal gjøres arbeider på røranlegget eller ved en akutt lekkasje. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpsystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflater utført i malte glatte flater, downlights i entré. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1.etasje

TG 1	1.etasje	I entré/stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. I stue/soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 40db. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra byggår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

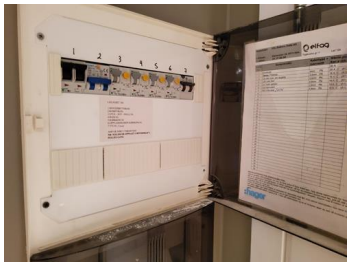
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og brannteknikske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Brannteknikske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens brannteknikske forhold opp mot dagens byggteknikske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av brannteknikske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens brannteknikske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens brannteknikske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens brannteknikske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tillegssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tillegssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Lars Erik Bergsen

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91813681

&Partners Grünerløkka

Gjensidige

Egenerklæring

Teglverksgata 11, 0553 OSLO

07 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Teglverksgata 11	Teglverksgata 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

eieren har disponert leiligheten i nærmere to år.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP587012

Informasjon om selger

Selger

Tran, Sonja Ai Vy

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kobling til ny servant, kran, toalett.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sirør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Male tak bad, montere servant skap.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering og tilkobling av 2 spotskinner og 9 downlights. Etablering og tilkonbling av 2 nye stikkontakter på TV vegg, samt 1 ny stikkontakt på bad. Ebalering ekstra kurs samt tilkobling av kokeplate og komfyr med komfyrvakt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proff Elektriker AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørleggerarbeid - kobling ny servant blandebatteri, toalett, kjøkken kran, avløpsrør på kjøkken. foretatt trykk test.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sirør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er noe svertesopp på silikonen ved dusjen.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er kjent at sameiet vurderer enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak i fellesarealer, herunder arbeid i korridorer samt oppgradering av belysning, sensorer og tekniske systemer. Omfang, fremdrift og eventuelle kostnadsmessige konsekvenser er imidlertid ikke endelig besluttet. Det forventes at mer konkret plangrunnlag foreligger etter sommeren.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det har blitt gjort følgende arbeid i leiligheten i tillegg til det som er nevnt
- malt hele leiligheten, både veggene og taket

- nytt gulv
- nye gulvlister
- nye innerdører

Jobben er utført av venner og eieren selv.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 50803450

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sonja Ai Vy Tran	**2026-05-07**

Identification

Sonja Ai Vy Tran

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sonja Ai Vy Tran	07/05-2026 09:08:02	BankID OIDC High

Boligopplysninger:

Sameiet Teglverksgata 11		**Vår ref.:**	519/4	**Fødselsdato eier:**	22.08.1987
Teglverksgata 11		**Type:**	Boligsameie		
0553 OSLO		**Eiere:**	Sonja Ai Vy Tran		
Organisasjonsnr:	998 478 197	**Seksjonsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 219**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	81
	Felleskostnader drift	3 723
	Renter felleslån	99
	Bredbånd	316

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	18 514	Gjeld siste årsoppg.:	18 753
Klient ajourf. lån:	1 166 083,30	Klient gj. s. årsoppg.:	1 181 190

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367641421, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 29.04.2026: 1 166 083

Andel av saldo: 18 514

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Antoine Iskandar
Adresse:	Teglverksgata 11
Postnr/-sted:	0553 OSLO
Telefon:	Mob.: 46854274
E-post:	teglverksgata011@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	18 753	Andre inntekter:	505
Annen formue:	13 648	Utgifter:	1 362		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	227/562 - seksjon:4
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587012

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	U0104
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Sameiet Teglverksgata 11	**Vår ref.:**	519/4	**Fødselsdato eier:**	22.08.1987
Teglverksgata 11	**Type:**	Boligsameie		
0553 OSLO	**Eiere:**	Sonja Ai Vy Tran		
Organisasjonsnr: 998 478 197				

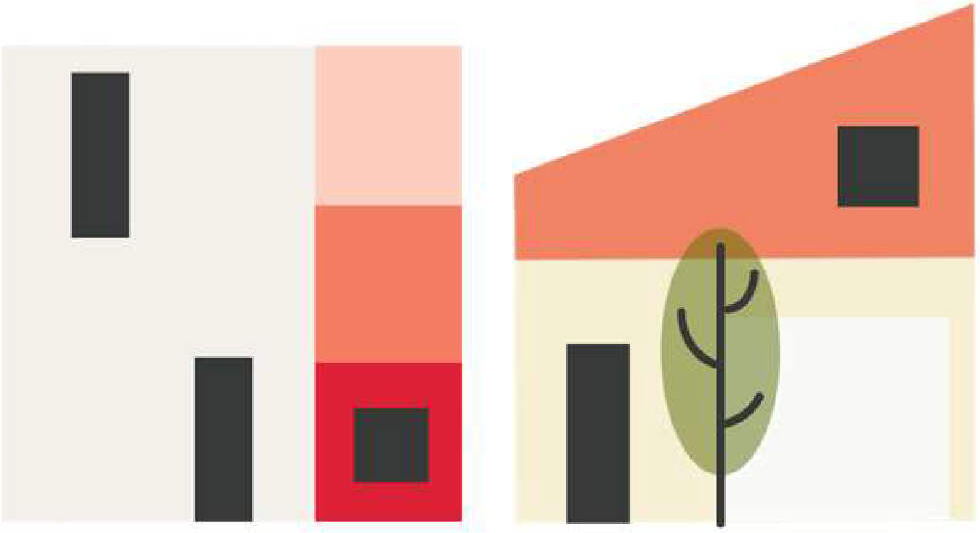
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Felleskostnader til drift øker med 4 % fra 01.01.2026.
I tillegg er det vedtatt å øke beløp knyttet til bredbånd med 13,99% slik at inntekten dekker kostnaden borettslaget har for bredbånd.
Sameiet har avviklet kollektiv TV avtale, men beholder bredbånd. Leietillegg for bredbånd reduseres iht. ny abonemment.fra 01.01.2021 - Tar forbehold om endringer, kontakt styret ved spørsmål.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Sameiet Teglverksgata 11

Mandag 16.03.2026 kl. 17:30

I oppgangen

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Teglverksgata 11

Møtet finner sted mandag 16.03.2026 kl. 17:30 - I oppgangen

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Teglverksgata 11 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Tinglyste Garasjeplasser i nabobygg

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 180000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Tinglyste Garasjeplasser i nabobygg

Bakgrunn for saken:

Det ble i slutten av siste styreperiode avdekket av sameier og nåværende styremedlem Michael R. Øistad at det finnes tinglyste servitutter gjeldende GNR. 527 BNR. 2 parkeringssamelet Sofies hage. Ifølge tinglysningen har vårt samele rett til bruk av 37 parkeringsplasser i sameiet. Michael er eiendomsmegler og det var gjennom et salg at han kom over denne informasjonen. Tinglysningen står ikke oppført på vårt gård og bruksnummer, derfor var det ikke kjent fra før. Styret da besluttet da at dette måtte undersøkes nærmere da dette kunne ha stor betydning for vårt sameie.

Mye av dokumentene for denne saken er offentlig tilgjengelig gjennom plan og bygningsetaten og statens kartverk. Styret fant da dokumenter og kontrakter som viste at det under byggingen av sameiene som i dag heter karlstadgata boligsameie og sofies hage boligsameie, og på samme tiden vårt bygg ble totalrenovert, fantes det avtaler om parkeringsdekning i området. kort fortalt så ble det tilsynelatende for å dekke opp om daværende krav om parkering per enhet gjort en avtale om at vårt samele skulle ha 37 plasser i det nye parkeringsanlegget som under de andre nye byggene. Det er her tinglysningen stammer fra, altså tilbake i 2005. Men når leilighetene ble solgt til borettslaget teglverksgata 11, var det da uten noen parkeringsrettigheter, dette var ikke nevnt heller i prospektene. I følge sameiere som har bodd her siden starten, så fikk kjøpere tilbud om å kjøpe parkeringsplasser direkte av utbyggeren og noen gjorde dette. De 37 plassene er i dag eid av privatpersoner inkludert noen beboere i vårt sameie.

Ettersom saken fremsto noe kompleks, så ble advokatfirmaet AVCO hyret inn for å sette seg inn i saken og redegjøre for sameiets mulgiheter til å ta i bruk disse plassene. vi fikk først utarbeidet en juridisk vurdering av saken (vedlagt som 2025.03.25 Notat (i)). Styret var etter dette fremdeles usikker på om vi skulle gå videre med saken, styret ville derfor ha en vurdering av sjansene til å vinne frem med saken og eventuelle sakskostnader og risiko. Vi fikk da en til vurdering av saken (vedlagt som 2025.06.18. Notat (ii) - juridisk vurdering og prosessrisiko).

Sameiet har advokatforsikring gjennom vår byggforsikring i IF, vi fikk bekreftelse av dekning av de. Denne har et absolutt tak på 400 000 kr og en egenandel på 10% og 20% av et hvert dekningsmessige beløp. Se vedlagt (Dekningsbekreftelse sak 25.149451) for detaljer.

Slik saken står nå må det tas en beslutning om saken skal tas videre og rette krav mot eierne av parkeringsplassene for bruksrett av disse parkeringsplassene eventuelt et økonomisk krav.

Styret ber om at alle som skal stemme i saken setter seg grundig inn i sakens dokumenter som er vedlagt før møtet.

Forslag til vedtak: **<u>Alternativ 1:</u>**

Å gå videre med saken og rette krav mot eiere av parkeringsplassene. (inkludert økt styrehonorar som nevnt i styrets innstilling.)

<u>Alternativ 2:</u>

Å avslutte saken uten å gå videre med krav.

Saken vil bli avgjort med alminnelig flertall.

Styrets innstilling: Styret har vært delt i meninger rundt dette og det er derfor

besluttet å legge saken frem for sameiets årsmøte.

Styrets argumenter for og imot dette i tillegg til det som fremkommer i vedlagte dokumenter:

Argumenter fra styremedlemmer for å ikke forfølge saken videre:

- Argumentasjon av at kjøpere har handlet i god tro, selv om det står tinglyst at Sameiet har bruksrett på 37 plasser i sameiet, er det ikke forklart spesifikt hvilke plasser dette gjelder og man kan da si at man antok at dette gjaldt andre plasser en den som ble kjøpt.
- Risikoen for å tape og bli idømt saksomkostninger. Vår forsikring dekker maks 400 000, så dermed det overskytende må dekkes av sameiet ved tap. Størrelsen av dette beløpet kommer an på hvordan motpart vil organisere seg og antall motparter det blir. ref. mail fra avco vedlagt.
- Vurderingen fra advokat om sameiets sjanser til på vinne frem er ikke overbevisende nok for å ta den risikoen.
- ingen i vårt sameie har noen gang betalt for disse plassene, da de ikke var nevnt i salgsdokuenter og da ikke priset inn.
- Spørsmål om foreldelse kan tolkes anneledes av retten enn det som er lagt til grunn i notatene.
- Det kan finnes informasjon rundt saken som styret ikke er klar over som vil svekke Sameiets sak.

Argumenter fra styremedlemmer for å forfølge saken videre og rette krav til eiere:

- Verdien av de 37 plassene er betydelig og vil bety mye for sameiets og leilighetenes verdi. Parkeringsplassene i seg selv kan ha en estimert verdi opp mot 20 millioner.
- Tinglysningen er fremdeles gyldig i følge plan og bygningetaten.
- Den rettslige vurderingen mener det er mulig å vinne frem med et krav.
- Det kan også være et alternativ å rette krav mot Mondelez for en eventuell erstatning. Denne muligheten er ikke nøye vurdert, men som advokat skriver i notatet så kan dette kravet være gjenstand for foreldelse.

Videre er det også styrets vurdering at ved å gå videre med et krav mot motparten vil medføre betydelig merarbeid for styreleder. Det foreslås derfor også at styrehonoraret økes med 15000kr for å dekke en arbeidsuke med jobb med saken og eventuelt det samme for neste påbegynte uke.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Wormdal, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Anders Haneborg, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Michael Ramberg Øistad, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Olav Erling Aaland, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Edit Bø, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Eivind Wormdal er på valg i år, Eivind stiller ikke til gjenvalg, men kan

vurdere posisjon som styremedlem.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Olav Erling Aaland **er på valg i år**

Anders Haneborg **er på valg i år**

Michael Ramberg Øistad's posisjon **er på valg i år,** Michael har solgt og stiller ikke til gjenvalg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Edit Bø er på valg i år

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 014 032**	**873 602**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-198 407	167 539
Tilbakeføring av avskrivning	23 951	23 951
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-55 093	-51 060
B. Endring arbeidskapital	**-229 549**	**140 429**
C. Arbeidskapital	**784 482**	**1 014 032**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	933 659	1 274 127
Kortsiktiggjeld	-149 176	-260 095
C Arbeidskapital	**784 482**	**1 014 032**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Teglverksgata 11

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 039 907	3 028 310	3 041 570	3 174 172
Sum leieinntekt		**3 039 907**	**3 028 310**	**3 041 570**	**3 174 172**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	900	1 200	0	0
Sum annen inntekt		**900**	**1 200**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 040 807**	**3 029 510**	**3 041 570**	**3 174 172**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 560	35 250	17 000	25 380
Styrehonorar	3	160 000	250 000	160 000	180 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	23 951	23 951	0	23 951
Driftskostnad					
Energikostnad		662 496	685 102	825 000	720 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	236 476	229 232	231 500	223 500
Kommunale avgifter/renovasjon		716 113	689 260	779 000	740 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	48 369	6 333	7 000	21 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	37 958	4 066	3 000	6 500
Reparasjon og vedlikehold	8	595 898	373 476	285 175	297 000
Revisjonshonorar		7 574	6 894	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		126 350	121 607	126 300	132 000
Andre honorar	9	115 372	36 049	18 000	133 000
TV/bredbånd		203 146	187 565	193 000	220 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 255	0	0	1 300
Forsikringer		221 387	149 659	235 000	315 000
Andre kostnader	10	6 288	7 757	8 000	11 000
Sum kostnad		**3 185 191**	**2 806 200**	**2 894 975**	**3 056 931**
Driftsresultat		**-144 384**	**223 310**	**146 595**	**117 241**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		31 792	35 627	0	0
Rentekostnad		85 815	91 398	88 000	80 524
Netto finansposter		**54 023**	**55 771**	**88 000**	**80 524**
Årsresultat		**-198 407**	**167 539**	**58 595**	**36 717**
Overført sameiekapital		-198 407	167 539	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-198 407**	**167 539**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Teglverksgata 11

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	74 664	98 615
Sum anleggsmidler		**74 664**	**98 615**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		9 994	4 291
Andre kortsiktige fordringer		7 370	0
Forskuddsbetalte kostnader		114 886	83 934
Innestående konsernkonto og bank		801 409	1 185 902
Sum omløpsmidler		**933 659**	**1 274 127**
SUM EIENDELER		**1 008 323**	**1 372 742**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-322 044	-123 637
Sum opptjent egenkapital		**-322 044**	**-123 637**
Sum egenkapital	**11**	**-322 044**	**-123 637**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 181 190	1 236 283
Sum langsiktig gjeld		**1 181 190**	**1 236 283**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 329	0
Leverandørgjeld		77 301	165 293
Påløpne renter		434	486
Annen kortsiktig gjeld		68 112	94 316
Sum kortsiktig gjeld		**149 176**	**260 095**
Sum gjeld		**1 330 367**	**1 496 379**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 008 323**	**1 372 742**

Sted:_____ Dato:_____

Eivind Wormdal
Styreleder

Olav Erling Aaland
Styremedlem

Michael Ramberg Øistad
Styremedlem

Anders Haneborg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 58 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 227, b.nr 562 i 0301 Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587012.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 705 640	2 705 640
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	192 792	180 264
3650 Innkrevde felleskostn. renter	85 270	90 430
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	56 205	51 976
Sum	**3 039 907**	**3 028 310**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	900	1 200
Sum	**900**	**1 200**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	35 250
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	160 000	250 000
Sum	**182 560**	**285 250**

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannvernsanlegg	Elotec alarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 960	216 300
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	142 960	216 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	115 162	169 434
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 798	46 866
Årets avskrivninger :	9 531	14 420
Anskaffelsesår :	2013	2014
Antatt levetid i år :	15	15

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	60 040	52 674
6360 Annet renhold	36 875	29 873
6361 Fast renhold	99 657	103 838
6362 Skadedyrutryddelse	5 055	30 966
6364 Matteleie	14 765	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 406	0
6392 Containerleie/tømming	18 169	7 790
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	510	4 091
Sum	**236 476**	**229 232**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	1 065	0
6420 Bevar HMS og vedlikehold og Domeneshop	47 304	6 333
Sum	**48 369**	**6 333**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	3 489	0
6525 IT utstyr	6 851	0
6540 Inventar	14 851	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 740	438
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 857	0
6552 Driftsmateriell	2 169	3 628
Sum	**37 958**	**4 066**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	137 382	275 045
6603 Vedlikehold elektro	14 148	5 944
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	2 763
6610 Andre vaktmestertjenester	3 719	0
6611 Vedlikehold heiser	263 306	42 081
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	123 318	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6642 Snekkerarbeid	0	35 000
6643 Glassarbeid/Vindu	7 960	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	27 000	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	448	9 089
6648 Vedlikehold dører og porter	3 600	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	5 018	3 555
Sum	**595 898**	**373 476**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 240	2 825
6720 Juridisk honorar	103 688	0
6730 Teknisk honorar	3 625	7 250
6750 Vakthold	4 819	25 974
Sum	**115 372**	**36 049**

Konto 6720 gjelder juridisk bistand.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 350	4 273
7770 Betalingskostnader	1 220	994
7773 Omkostninger innkreving	2 718	2 489
Sum	**6 288**	**7 757**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-123 637	-198 407	-322 044
Sum opptjent egenkapital	**-123 637**	**-198 407**	**-322 044**
Sum egenkapital	**-123 637**	**-198 407**	**-322 044**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367641421**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	1 236 283
Avdrag i perioden:	55 093
Lånesaldo 31.12:	**1 181 190**
Saldo 5 år frem i tid:	832 014

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367641421	1	27 297	27 297
	1	25 648	25 648
	3	25 322	75 966
	6	25 005	150 030
	1	24 344	24 344
	1	23 682	23 682
	2	23 347	46 694
	2	22 695	45 390
	1	22 369	22 369
	3	22 033	66 099
	2	21 707	43 414
	1	21 381	21 381
	1	21 045	21 045
	1	20 393	20 393
	3	20 058	60 174
	3	19 070	57 210
	15	18 754	281 310
	2	18 428	36 856
	1	18 092	18 092
	4	16 779	67 116
	1	14 468	14 468
	2	11 505	23 010
	1	9 204	9 204

Sameiet består av 58 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 227, b.nr 562 i 0301 Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587012.

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Teglverksgata 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Teglverksgata 11

Styreleder	Eivind Wormdal (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Michael Ramberg Øistad (sign.)	15.02.2026
Styremedlem	Olav Erling Aaland (sign.)	15.02.2026
Styremedlem	Anders Haneborg (sign.)	20.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Teglverksgata 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Teglverksgata 11 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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. 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:08:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JDJJO-5305S-H2WH7-5SSZE-5RM9M-0ILXS

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Teglverksgata 11

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eivind Wormdal
Styremedlem, Anders Haneborg
Styremedlem, Michael Ramberg Øistad
Styremedlem, Olav Erling Aaland
Varamedlem, Edit Bø

Styret i Sameiet Teglverksgata 11 består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Teglverksgata 11 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Teglverksgata 11 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 998478197

Sameiet Teglverksgata 11 består av 58 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Teglverksgata 11 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587012. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Teglverksgata 11 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll på brannvarslinganlegg
- Salmonellasjekk/vannprøver
- Service på heis
- Dugnad vår og høst
- Skadedyrkontroll
- Hentet inn tilbud og opprettet avtale med Avarn om vektertjeneste på sommerhalvåret. Denne starter 01.04.26 og går til 01.09 og gjentas likt i neste år om avtalen ikke sies opp. Tjenesten skal sørge for at et trygt bomiljø på sameiets fellesområder og for å forhindre støy på nattestid. Det var i fjor en del tilfeller med ordensforstyrrelser og vi fikk klager av naboer. I avtaleperioden er det mulig for sameierne å ringe etter vekter ved behov i denne perioden. informasjon om dette sendes ut når avtalen startes.

Styrets arbeid

Generelt

Styrets arbeid i år har det siste året som året tidligere gått mye ut på vedlikehold og reparasjoner som har vært nødvendige. I tillegg har styret også jobbet med saken angående tinglyste garasjeplasser i naboeiendom som nevnt som egen sak på årsmøtet.

Økonomi:

Sameiets økonomi er tilfredstillende. Året som har gått har krevd noe mer vedlikehold enn det som har vært planlagt, særlig grunnet utgifter på heis. Til tross for dette har sameiet god likviditet. Styret har sett på mulige besparelser og fulgt opp avtaler for å spare penger der det er mulig, det har blitt inngått avtaler om norgespris på strøm og fjernvarme og en avfallsbeholder har blitt sagt opp.

Det har også vært undersøkt priser på forsikring, det var ikke mye å spare på andre selskaper, men vi fikk noe redusert forsikringspremie hos IF som vi allerede har.

Det er per nå ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i året som kommer, kun mindre prosjekter for terrassene. Det er dermed ikke å forvente større endringer i felleskostnadene i de neste par årene sånn det ser ut nå. Det neste store prosjektet vil mest sannsynlig være utskifting av terrasser noen år frem i tid.

Vedlikehold

- Reparasjon av råtne terrassebord i bakgård og takterrasser
- Beising av en av takterrassene. Det samme planlegges for de to andre terrassene i året som kommer. Målet er å utsette utskifting av terrassene noen år.
- Reparasjoner inngangsdør
- Byttet ut defekte ovevåkningskameraer satt inn ny opptakerenhet.
- Montert manglende beslag og fuget langs vegg i bakgård for å utbedre problem med vann som drypper inn i bodrom under.
- Service og reparasjon på vakuumenhet for fjernvarmesystemet.
- Reparasjoner brannalarmanlegg
- vedlikehold og reparasjoner taknedløp
- en del større vedlikehold på heis grunnet flere heisstopp med folk inne heisen. Blandt annet nye belter er byttet. Nytt speil etter at det gamle ble knust.
- Noe rørleggerarbeid for å fikse lekkasjer
- Fulgt opp vaktmestertjenesten

Annet

- Nøkkelchipper og nøkkelbestillinger
- Oppdatering av ringeklokkeoversikt
- Organisert dugnader
- Opprettet avtale om vektertjeneste som nevnt over
- Håndtering av henvendelser fra beboere og naboer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2026

SAMEIET TEGLVERKSGATA 11
Michael Ramberg Øistad
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/01687-2	Heike Knoll	02.05.2025

Adresse: Teglverksgata 11
Eiendom: 227/562
Innsender: SAMEIET TEGLVERKSGATA 11

Om tinglyst erklæring som sikrer parkeringsplasser på annen eiendom

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelsen du sendte oss 4. april 2025, med spørsmål om tinglyste erklæringer fortsatt er gjeldende.

Saken gjelder tinglyste erklæringer som sikrer krav til parkeringsplasser for eiendom med gnr/bnr 227/562 på eiendommene 227/403 og 527/2.

Gyldighet av tinglyste erklæringer

Tinglyste erklæringer er i utgangspunktet av privatrettslig karakter. Kommer det frem i erklæringen at den ikke kan avlyses uten Plan- og bygningsetatens samtykke, så skal det foreligge et samtykke fra oss før erklæringene kan slettes hos Kartverket. Vår vurdering skal dokumenteres i en sak.

Det vil si at dere selv kan sjekke på saksinnsyn om vi har vurdert et slik samtykke.

Vi har sjekket våre arkiver og finner ingen saker som omhandler sletting av erklæring. Vi mener derfor at erklæringene er fortsatt gyldige.

Ingen endring av parkeringskrav

Parkeringskrav styres gjennom reguleringsplan og tilknyttede reguleringsbestemmelser. Gjeldende reguleringsplan for deres eiendom er fortsatt S-4127, vedtatt 15. desember 2004. Her viser man til enhver tids gjeldende parkeringsnorm. Det betyr her gjeldende parkeringsnorm på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen. Vedtakstidspunktet var desember 2004.

I 2004 gjaldt parkeringsnorm fra 2003.

Parkeringskravet har ikke endret seg.

Har du spørsmål?

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Der kan du se saksopplysninger og sende inn spørsmål og dokumenter direkte til saken. Dokumenter er normalt tilgjengelig to virkedager etter at de er journalført av oss.

Du kan også kontakte oss på veiledningstelefonen 23 49 10 00. Vi kan gi generell veiledning av regelverket og søknadsplikt over telefon.

Vennlig hilsen

Heike Knoll
saksbehandler
enhet kundeveiledning 2

Ida Skivenes
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
SAMEIET TEGLVERKSGATA 11, Michael Ramberg Øistad

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Enkle tiltak
- ☐ Ett-trinns søknadsbehandling
- ☒ Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen): OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN 06 JUNI 2005

Kommunens saksnr

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

OSLO KOMMUNE, PLAN-OG BYGNINGSETATEN
Vahls gate 1
0187 OSLO

AVD.	SBH	ANR	MERKN
2005 06968-1			

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr: 227	Bnr: 403	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr / Bolignr
	Adresse: Teglverksgata 8 - 10 m.fl., Felt F2		Postnr: 0553	Poststed: Oslo	

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)				
Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg		
	☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg	☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	☒ Konstruksjon	☒ Fasade	☐ Reparasjon	
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
Riving	☐ Hele bygg	☒ Deler av bygg	☐ Anlegg	
Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon	
Endring av boligenh.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning		
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
Annet	- beskriv			

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Harald Urrang

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknader	B	1 - 1	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 1	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 2	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 21	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 4	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☒
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	1 - 2	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: AF Ragnar Evensen AS	Navn: AF Ragnar Evensen AS v/ Harald Urrang
Adresse: Vitaminveien 1A, Postboks 24 Grefsen	Adresse: Vitaminveien 1A, Postboks 24 Grefsen
Postnr: 0409 Poststed: OSLO	Postnr: 0409 Poststed: Oslo
Organisasjonsnr: 979161611 Telefon: 22 89 13 00	Organisasjonsnr: 979161611 Telefon (dagtid): 22 89 13 00
Kontaktperson: Harald Urrang Mobiltelefon:	☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse: harald.urrang@afgruppen.no Telefaks: 22 89 13 01	E-postadresse: harald.urrang@afgruppen.no
Dato: 01.06.05 Underskrift: Harald Urrang	Dato: 01.06.05 Underskrift: Harald Urrang
Gjentas med blokkbokstaver: HARALD URRANG	Gjentas med blokkbokstaver: HARALD URRANG

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
A- 1	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr: 227	Bnr: 403	Festenr	Seksjonsnr
	Adresse: Teglverksgata 8 - 10 m.fl.		Postnr: 0553	Poststed: Oslo
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat:	Y-koordinat:

Signering - ansvarlig søker

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt ☒ Ja ☐ Nei — Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr E - 1

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☒ Arealplaner	Vedlegg nr B - 1

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr E - 2

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: S-4127, Teglverksgata 8-10 m.fl.

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: F2: Spesialområde bevaring, bolig

Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan
☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål

☒ Bolig
☒ Garasje
☐ Annet beskriv

Oppmålt tomt

☒ Ja ☐ Nei — Tomteareal: F2=523m2

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	3	3	
Antall bruksenheter (NS 3940)	1	12	12
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	542 m²	0 m²	542 m²
Bebygd areal (NS 3940)	383 m²	0 m²	383 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket:

Vis beregning av grad av utnytting

F1+F2: MUA = Samlede bruksareal : uteareal
8852m2 : 3423m2 = 2,59 x 100 % = 26 %

Uteareal på terreng : sum uteareal = 2594m2 : 3423m2 = 0.76 x 100 % = 76 %

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	0	7,9m	2,5m

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☒ Ja	Avstand 0 m	☐ Nei
Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☒ Ja	Avstand 1 m	☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) — Vedlegg nr I - 1

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☒ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	☒ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven
pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☒ Ja ☐ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☒ - offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☒ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode
X

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.
Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk
B Fiske
C Bergverksdrift og utvinning
D Industri
E Kraft og vannforsyning
F Bygge- og anleggsvirksomhet
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat
H Hotell- og restaurantvirksomhet
I Transport og kommunikasjon
J Finansiell tjenesteyting og forsikring
K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
L Offentlig forvaltning
M Undervisning
N Helse- og sosialtjenester
O Andre sosiale og personlige tjenester
Q Internasjonale organ og organisasjoner
X Boliger
Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
478	0	478	3

Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☒ Nei

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her.
Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen.
Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode
142

Se side 3 for valg av bygningstypekode.

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning
161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
172 Skogs- og utmarkskoie , gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/foretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-, feriehjem
523 Appartement
524 Camping-/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- og ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

Redegjørelse

Freia boligprosjekt - Teglverksgata 8-10 m.fl.
Beskrivelse av endinger i tiltakene på felt F1 og F2 etter anmodning om endring fra PBE

Det vises til mottatt brev "Anmodning om endring – Teglverksgata 8/10, Felt F1" og "Anmodning om endring – Teglverksgata 8, Felt F2", begge datert 31.10.05

Hovedinngangsparti mot Karlstadgata, Felt F1

Hovedinngangspartiet er endret for å få til en trinnfri adkomst fra gatenivå i Karlstadgata frem til heis og inngangsdører i 1.etasje, som ligger 1,5m høyere. Dette er muliggjort ved å anlegge ramper i fremskutt parti av "tårnbygg" og i "portrom" mellom gate og gårdsrom. Rampen har en maksimumsstigning på 1:12 med hvilepartier i hht krav for rullestolbrukere. Anlegging av rampe i fremskutt parti har medført endring av leilighet i 1.etasje og en reduksjon av dennes areal og rominnhold.

Sykkelparkering

Med revidert antall leiligheter er kravet 245 plasser (se under). Det er nå anlagt sykkelparkeringsplasser i 2 etasjes stativ i garasjekjeller i bygg mot Karlstadgata til erstatning for sykkelpareringsplasser som tidligere var anlagt i sportsboder. Med dette er 85 sykkelparkeringsplasser plassert i parkeringskjeller, 35 sykkelparkeringsplasser plassert i stativ i underetasje i Teglverksgata 8 og 125 sykkelparkeringsplasser plassert utendørs. Totalt er 49 % av sykkelparkeringsplassene under tak.

Sportsboder

Prosjektet har 136 sportsboder, fordelt på kjelleretasjer, underetasje (T8), 1. og 2. etasje. Alle sportsbodene er min. 5 m2.

Leilighetsfordeling

Etter endringer består tiltaket av 136 leiligheter hvorav 128 leiligheter på felt F1 og 8 leiligheter i eksisterende bygning på felt F2. Dette er en reduksjon av antall leiligheter i forhold til tidligere oversendte forslag. Reduksjonen gjelder Teglverksgata 8, der det er redusert fra 12 til 8 leiligheter og med annen leilighetsfordeling. Det er ikke lenger 1-roms leiligheter i prosjektet.

	Antall leiligheter	Leilighets fordeling
Felt F1		
2 roms	27	21 %
3 roms	63	49 %
4 roms	38	30 %
Sum	128	100 %
Felt F2		
2 roms	3	38 %
3 roms	3	38 %
4 roms	2	25 %
Sum	8	100 %

Leilighetsfordeling for felt F2 er variert med en fordeling 3-3-2 på 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter. Alle 1-roms leiligheter er fjernet fra prosjektet. Ved en reduksjon av antall leiligheter vil 3 av 8 leiligheter være tosidig belyst. Dette tilsvarer 37,5%. Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.2 om at min. 30% av leilighetene må være gjennomlyste eller minst tosidige er således oppfylt.

Parkering for bil og sykkel

Prosjektet har til sammen 30 stk. 2-roms, 66 stk. 3-roms og 40 stk. 4-roms leiligheter. Dette gir et krav på 97 P-plasser. I tillegg kommer parkering for feltene F3 og F4 med 56 P-plasser, til sammen 153 P-plasser.

	Antall leiligheter	Krav til parkeringspl.	Antall parkeringspl.	Krav til sykkelpl.	Antall sykkelpl.
Felt F1 og F2					
2 roms	30	0,5	15	1,3	39
3 roms	66	0,7	46	1,6	106
4 roms	40	0,9	36	2,5	100
Sum	136		97		245
Parkering for Felt F3 : i hht reguleringsforslag			19		
Parkering for Felt F4 : i hht avtale, vedlegg E4			37		
Sum parkering			153		

I henhold til Parkeringsnormen for Oslo er det krav til 153 parkeringsplasser. Det søkes om dispensasjon fra normen med 4 plasser for Teglverksgata 8, Felt F2. Se egen dispensasjonssøknad. Prosjektet har således 149 parkeringsplasser på felt F1.

Tegninger

Tegningene har fått enkelte revisjoner som følge av videre detaljprosjektering. Vedlagt dette brev er:

Felt F1

Situasjonskart		rev. A	5 eks.
Utomhusplan	A 400	rev. A	2 eks.
Plan U2	A 402U	rev. D	2 eks.
Plan U	A 40U	rev. D	2 eks.
Plan 1.etasje	A 401	rev. D	2 eks.
Plan 6.etasje	A 406	rev. D	2 eks.
Fasader	A 441	rev. D	2 eks.
Fasader	A 442	rev. D	2 eks.

Felt F2

Utomhusplan	A 400	rev. A	2 eks.
Planer og snitt	A 401-F2	rev. A	2 eks.

Hille Melbye Arkitekter AS
2. november 2005

Fil: G:\3041-1 Freia\A3 byggemelding\Rammesøknad\Skjema og tekst\E3 beskrivelse 011105.doc

Dispensasjonssøknad til rammesøknad
Boligprosjekt Freia, Felt F2

01.11.2005

Det søkes om dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan S-4127 som følger :

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.6 Parkering:

"Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo."

Med omsøkte leilighetsantall og –fordeling og i henhold til reguleringsbestemmelsene er det krav til 153 parkeringsplasser for området i reguleringsplanen. Av disse skal 4 parkeringsplasser være tilgodesett Teglverksgata 8, felt F2.

Begrunnelse:
Det søkes om dispensasjon for å oppnå gode og funksjonelle sykkelparkeringsplasser i parkeringskjeller.

AF Ragnar Evensen AS
Harald Urrang
(ansv.søker)

Trine Helle

Fra: "Storaker, Hermund" <HStoraker@krafteurope.com>
Til: "'Trine Helle'" <trine.helle@hilmel.no>
Kopi: <ina.moen@hilmel.no>
Sendt: 29. juni 2005 11:54
Emne: Bekreftelse

Attn.: Trine Helle

Undertegnede bekrefter å ha mottatt kopi av dispensasjonsøknad for bebyggelsen i "Sofies Hage" sammen med nabovarselet, der det søkes om dispensasjon fra Reguleringsbestemmelsene § 3.2 Plassering, § 3.3 Høyder og § 4.2 "Min. 30% av leilighetene skal være gjennomlyste eller minst tosidige".

Med hilsen

Hermund Storaker

Prosjeksjef

Kraft Foods Norge AS

Freia boliger

Leilighetsfordeling og parkering

01.06.2005

	Antall leiligheter	Leilighets fordeling	Krav til parkeringspl.	Antall parkeringspl.	Krav til sykkelpl.	Antall sykkelpl.
Felt F1						
2 roms	27	21 %	0,5	14	1,3	35
3 roms	63	49 %	0,7	44	1,6	101
4 roms	38	30 %	0,9	34	2,5	95
Sum	128	100 %		92		231
Felt F2 : Teglverksgata 8						
1 roms	7	58 %	0,25	2	1	7
2 roms	4	33 %	0,5	2	1,3	5
3 roms	1	8 %	0,7	1	1,6	2
Sum	12	100 %		4		14
Samlet oversikt Felt F1 og F2						
1 roms	7	5 %	0,25	2	1	7
2 roms	31	22 %	0,5	16	1,3	40
3 roms	64	46 %	0,7	45	1,6	102
4 roms	38	27 %	0,9	34	2,5	95
Sum	140	100 %		96		245
Parkering for Felt F3 : i hht reguleringsforslag				19		
Parkering for Felt F4 : i hht avtale, vedlegg E4				37		
Sum parkering				152		

Freia boliger

Leilighetsfordeling og parkering

01.06.2005

	Antall leiligheter	Leilighets fordeling	Krav til parkeringspl.	Antall parkeringspl.	Krav til sykkelpl.	Antall sykkelpl.
Felt F1						
2 roms	27	21 %	0,5	14	1,3	35
3 roms	63	49 %	0,7	44	1,6	101
4 roms	38	30 %	0,9	34	2,5	95
Sum	128	100 %		92		231
Felt F2 : Teglverksgata 8						
1 roms	7	58 %	0,25	2	1	7
2 roms	4	33 %	0,5	2	1,3	5
3 roms	1	8 %	0,7	1	1,6	2
Sum	12	100 %		4		14
Samlet oversikt Felt F1 og F2						
1 roms	7	5 %	0,25	2	1	7
2 roms	31	22 %	0,5	16	1,3	40
3 roms	64	46 %	0,7	45	1,6	102
4 roms	38	27 %	0,9	34	2,5	95
Sum	140	100 %		96		245
Parkering for Felt F3 : i hht reguleringsforslag				19		
Parkering for Felt F4 : i hht avtale, vedlegg E4				37		
Sum parkering				152		

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Redegjørelse

Freia boligprosjekt - Teglverksgata 8-10 m.fl.
Beskrivelse av tiltakene på felt F1 og F2

Beskrivelse

Prosjektet er en videreføring av tidligere planarbeid for felt F1 og F2 i reguleringsplanen for Freia. Felt F1 er regulert til byggeområde for bolig og forretning, mens felt F2 er regulert til spesialområde bevaring; bolig. Til sammen foreslås 140 leiligheter.

På felt F1 foreslås bygget 128 leiligheter og tilhørende anlegg (boliger og garasje) fordelt på 3 bygg. Det foreslås ikke forretning.

I bygg på hjørne av Københavngata / Karlstadgata foreslås 71 leiligheter i 5 – 7 etasjer. Leilighetene nås dels gjennom trapperomsadkomst og dels via svalgang. Svalgangen er anlagt med ekstra dybde for opphold. Det anlegges felles takterrasse over 6. etasje i tillegg til private balkonger / oppholdssoner på svalgang.

Mot Teglverksgata foreslås 45 leiligheter i 5 etasjer og tilbaketrukket 6. etasje. Alle leilighetene nås via trapperom/heis, med unntak av to leiligheter i øverste etasje som nås via trapp/heis og svalgang. Toppleilighetene har takterrasse. Øvrige leiligheter har balkong eller fransk balkong.

I bakgården foreslås et bygg i 4 etasjer med 12 leiligheter. Leilighetene nås via trapp/heis og svalgang. Leilighetene har privat balkong eller terrasse.

Det anlegges parkeringskjeller med 152 parkeringsplasser fordelt under alle bygg, dels i 2 etasjer for å møte kravet til parkering også for nye boliger i tilhørende felt F3 og F4 i hht reguleringsplanen. Det henvises til overenskomst om fordeling og kjøp av parkeringsplasser (vedlegg E4). Det anlegges boder i kjeller samt 1. og 2. etasje i enkelte av bygningene. Hver leilighet får sportsbod tilgjengelig via trapp/heis. Noen leiligheter i bygget mot Teglverksgata har innvendig bod via trapp/korridor i stedet for i leiligheten.

På felt F2 foreslås innredet 12 leiligheter i 2. og 3. etasje. Boder er plassert i 1.etasje, da denne etasjen ligger svært lavt i terrenget i forhold til terrenget og gateløpet rundt bygningen. Bodene skal også dekke behov for enkelte av leilighetene i felt F1.

Plassering og høyder

Det er søkt om dispensasjon mht plassering og høyder for felt F1. Se vedlagt søknad om dispensasjon.

Leilighetsfordeling

Tiltaket består av 140 leiligheter hvorav 128 leiligheter på felt F1 og 12 leiligheter i eksisterende bygning på felt F2.

På felt F1 er det 27 stk. 2-roms (21%), 63 stk. 3-roms (49%) og 38 stk. 4-roms (30%). Dette oppfyller krav i reguleringsbestemmelsene med en prosentvis fordeling på 30-40-30.

På felt F2 er det 7 stk. 1-roms, 4 stk. 2-roms og 1 stk. 3-roms.

I hht reguleringsbestemmelsene §3.4 "Ved ombygging av eksisterende bygninger kan annen leilighetsfordeling vurderes. Ettromsleiligheter godtas der det på grunn av bygningskonstruksjoner ikke finnes andre muligheter."
Vi har avholdt møte med Byantikvaren angående bevaring av fasader på eksisterende bygning i Teglverksgata 8. Bevaringen av fasadene, bygningens form, rømningsforhold med trapperom i enden og eksisterende bæresystem har gitt rammene for tilpasningen av bygningen til boligformål. Det har ikke vært mulig å tilpasse leilighetsfordelingen angitt for nybygg. Ved opprettelse av midtkorridor for å utnytte fasadens vinduer og ivareta gode rømningsforhold, har man kommet frem til en løsning med leilighetsfordeling og -størrelse som vist på planene.

	Antall leiligheter	Leilighets fordeling
Felt F1		
2 roms	27	21 %
3 roms	63	49 %
4 roms	38	30 %
Sum	128	100 %
Felt F2		
1 roms	7	58 %
2 roms	4	33 %
3 roms	1	8 %
Sum	12	100 %

Utforming
Alle leiligheter har orientering mot sørøst, sørvest eller nordvest. Ingen leiligheter er orientert ensidig mot nordøst. Minste uteoppholdsareal tilsvarer 26% av boligenes samlede bruksareal, hvorav 76% er på terreng. Det øvrige uteoppholdsareal er på private balkonger og terrasser eller på felles terrasser. Sykkelparkering er ikke medregnet i uteoppholdsarealet.

Uteoppholdsareal	Felt F1	Felt F2	Sum
Sum m2BRA leiligheter	8374	478	8852
Totalt krav til MUA (25% av m2BRA leiligheter)			2213
Krav til MUA på terreng (70%)			1549
Resterende krav til MUA			664
Uteareal på terreng			2594
Balkongareal			845
Sum uteareal			3439

Utearealene vil bli opparbeidet parkmessig med beplantning og variert dekke. Se illustrasjonsplan (vedlegg E7). Utomhusplan vil bli innsendt senere. Visuell utforming av nybygg er dokumentert i estetisk redegjørelse (vedlegg E2).

Parkering

Prosjektet har til sammen 7 stk. 1-roms, 31 stk. 2-roms, 64 stk. 3-roms og 38 stk. 4-roms leiligheter. Dette gir et krav på 96 P-plasser. I tillegg kommer parkering for feltene F3 og F4 med 56 P-plasser, til sammen 152 P-plasser.

	Antall leiligheter	Krav til parkeringspl.	Antall parkeringspl.	Krav til sykkelpl.	Antall sykkelpl.
Felt F1 og F2					
1 roms	7	0,25	2	1	7
2 roms	31	0,5	16	1,3	40
3 roms	64	0,7	45	1,6	102
4 roms	38	0,9	34	2,5	95
Sum	140		96		245
Parkering for Felt F3 : i hht reguleringsforslag			19		
Parkering for Felt F4 : i hht avtale, vedlegg E4			37		
Sum parkering			152		

Oslo kommunes parkeringsnorm gir krav om 245 parkeringsplasser for sykkel for prosjektet. Det vises til parkeringsnormen kap. 3.2. : Utforming av parkeringsplasser. "Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Der sportsboder reelt sett dekker behovet kan man vurdere å sløyfe dette kravet." Prosjektet har lett tilgjengelige sportsboder beliggende på bakkeplan eller plan med adkomst via heis. Det er videre rimelig å anta at det i gjennomsnitt plasseres minst 1 sykkel i hver enkelt sportsbod. Behovet for sykkelparkering med takoverbygg vurderes også å være dekket av sportsbodene i prosjektet. Resterende krav til sykkelparkering reduseres da til å bli i størrelsesorden 100 plasser for felt F1 og F2 samlet. Ved søknad om igangsettingstillatelse vil det bli angitt områder på utomhusplan som er forberedt for sykkelparkering.

Avkjørsel

Bygg på hjørnet av Københavngata og Karlstadgata vil få innkjøring fra Karlstadgata i hht reguleringsplanen. Avkjørselen er noe forskjøvet i forhold til pilen på reguleringskartet, men forholdene blir bedret, da avkjørselen kommer lenger vekk fra krysset. Bygg langs Teglverksgata og indre gård får avkjørsel fra Felles avkjørsel i Teglverksgata. Se vedlegg E21 Avkjørselsplan.

Felt F1 - Tomteutnyttelse

I felt F1 er det tillatt en utnyttelse med %TU=215. Det er beregnet T-BRA=11.017m2. Tomtestørrelsen er 3151 m2. Dette gir en %TU=214,7. Det er ikke anlagt parkeringsplasser for bil på terreng. Utearealene er holdt innenfor de maksimumshøyder som er angitt på reguleringsplanen. Utearealet er sammenhengende ved at bygg i gårdsrom ligger fritt fra Teglverksgata 8 (Felt F2) og gir passasje mellom bygningene. Det er på illustrasjonsplanen vist en trerekke langs Karlstadgata i hht til reguleringsbestemmelsene som erstatning for trær som må felles under bygging. Parkeringsgarasjen kommer ikke i konflikt med tillatte terrenghøyder.

Tiltakshaver er AF Ragnar Evensen AS. Arkitekt er Hille Melbye Arkitekter AS.

HILLE·MELBYE

ARKITEKTER AS

Hille Melbye Arkitekter AS
1. juni 2005

Fil: G:\3041-1 Freia\A3 byggemelding\Rammesøknad\beskrivelse trinn 1.doc

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Dispensasjonssøknad til rammesøknad
Boligprosjekt Freia, Felt F2

01.06.2005

Det søkes om dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan S-4127 som følger :

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.2,
"Min. 30% av leilighetene skal være gjennomlyste eller minst tosidige.":

Det har vist seg at det er vanskelig å løse planer med gjennomlyste / tosidige leiligheter i bevaringsverdig bygg pga eksisterende bæring og trapperom. Ingen leiligheter vil være ensidige mot nordøst. Leilighetene vil ha gode lysforhold. 25% av leilighetene blir tosidige med valgte løsning.

Hille Melbye Arkitekter AS
Trine Helle

Estetisk Redegjørelse; Beskrivelse av eksisterende og ny bebyggelse.

Byområdet:

Tomtekvartalet ligger som et grenseområde mellom den tette, urbane byen og et mer åpent og yngre bylandskap, der bebyggelsen mer fremtrer som punkter i et åpent landskapsrom.

Bebyggelsesmønster:

Området er sammensatt. Byen følger gatene helt opp til Freiabroen i Teglverksgata før den løser seg opp. Tette strukturer, hovedsakelig bestående av karébebyggelse fra rundt århundreskiftet, danner kvartaler syd for planområdet. Dette er kvadraturen som fortsetter nedover mot byen og møter øvre del av Grünerløkka. Videre oppover overtar Freia's eldre industibygninger med forbilder fra den engelske hageby. Vest for planområdet er det bygget en industribygning og en boligblokk fra mellomkrigstiden, som tar opp gatens buede løp i plan og fasade, (se illustrasjonsfoto 1). Nord for dette og nord for Freias eldre del, ligger nyere og mer tilfeldige strukturer, mens det østover ligger et større område bestående av små trehus som har grodd frem mer tilfeldig og knoppskytende over lang tid.

Ill. nr.1

Karakteristisk for området i tillegg til de sammensatte strukturene, er variasjonen i bygningsdimensjonene. Dette har sammenheng med de forskjellige funksjonene bygningene inneholder, der både boliger, industri og håndtverksvirksomhet veksler fra hus til hus bortover og danner spenn og variasjoner i gatebildet fra stor til liten, høy til lav og bred til smal.

Eksisterende bygningstyper:

Som det fremgår av ovenstående tekst, er ikke området som sådan av en homogen karakter. Hvis man derimot ser på bygningene innenfor mindre områder, er det likevel en til dels sterk og tydelig identitet som preger de enkelte bygningsmiljøer.

I forhold til de nærmeste, omkransende nabobygninger, er disse i hovedsak oppført i vekstperioden fra ca 1890 - 1905 og i perioden mellom 1ste og 2dre verdenskrig.

Men selv der kvadraturen danner tett vegg mot gaten, som på sydsiden av Karlstadsgata, er variasjonene større enn typisk for perioden andre steder i byen, som på Grünerløkka og Frogner, (se illustrasjonsfoto 2). Vis á vis tomta, ligger 2 bygninger i 4 etasjer, så følger en bygning i 5 etasjer, deretter en bygning i 2,5 etasjer. Neste bygning etter Teglverksgata er oppført i bare 2 etasjer. Og dette er bygninger beliggende i den mest homogene delen av området!

Ill. nr.2

Nye Bygninger:

Tomteområdet danner, som nevnt innledningsvis, en overgangssone mellom kvadraturen og det mer åpne bylandskapet. Det nye prosjektet vil bli en del av et sammensatt bymiljø, der variasjoner preger helheten.

Det har vært viktig å ta hensyn til de bygninger som ligger som tilstøtende bygninger og nærmeste naboer. Inne på selve tomten i område F2, ligger en eksisterende bygning som er regulert til spesialområde bevaring, og som er en integrert del av det nye prosjektet. Denne bygningen ligger med gavlen mot Karlstadsgata og bryter dermed med kvadraturen syd for planområdet. Bygningen henvender seg som en villa mot et åpent "landskap" eller hageanlegg øst – vest på tomta.

Det nye prosjektet innordner seg eksisterende strukturer og retninger. Det er tatt hensyn til åpenhet mot Freiaparken for å sikre fortsatt gode lys- og solforhold for den kulturhistorisk viktige parken, og det skal sørges for at den grønne strukturen i området ikke svekkes. Trær som må vike på grunn av byggearbeider, skal reetableres ved at nye trær plantes og mellom de nye boligene skal det etableres gode uteområder som opparbeides med vegetasjon og trær. Det henvises for øvrig til tegning A400, Illustrasjonsplan, for nærmere orientering.

Det nye boliganlegget vil bli etablert med en tydelig egenidentitet, som én blant flere tydelige strukturer i området. Bebyggelsen vil få et formspråk som klart viser når det er bygget og at det tilhører vår tid. Samtidig har prosjektet dimensjoner og elementer i seg som innordner seg og gir gjenkjennelse i forhold til omkringliggende bygninger.

Tiltaket holder byplanmessig et fast grep om gaten og gatens vegger, men tar samtidig hensyn til eksisterende bygninger og den åpne strukturen som råder nord for området.

Visuelt veksles det mellom stående og liggende formater i bygningenes fasader. Dette er med på å bryte ned skalaen i prosjektet og skaper variasjon i opplevelsen av bygningsvolumene og økt opplevelse ved bevegelse på gateplan.

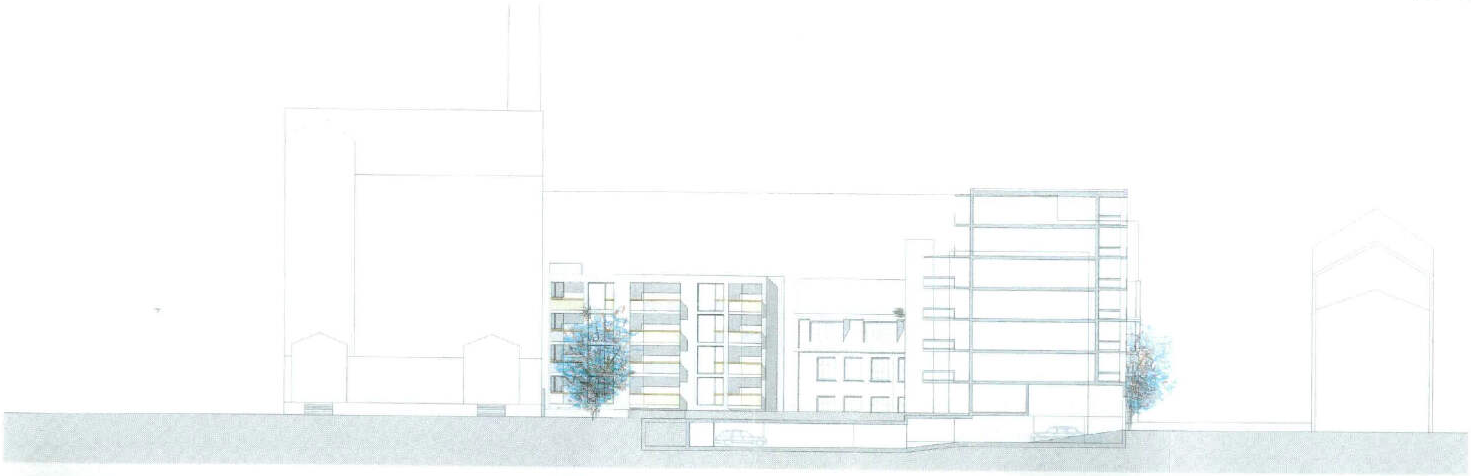
Variasjonen i høyder og bredder, og en nedtoning av betydningen av gatehjørnene, (ved å legge tyngdepunktene vekk fra disse), er med på å skape en uformell organisering av bebyggelsen som man også finner i nærmiljøet fra før.

Materialbruken i fasadene, vil i hovedsak bli pussede flater i lyse farger. Verandaene vil få rekkverk i klart og farget glass, mens svalgangene mot indre gårdsrom vil bli klædd med fargebehandlet trepanel eller platekledning tilpasset bygningenes lyse, pussede flater.

Saksnr.	Tittel	Dato	Rev.
3041-1	Boligprosjekt Freia: Estetisk redegjørelse: Beskrivelse av eksisterende og ny bebyggelse	15.04.05	-

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS
Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgata 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

E-2

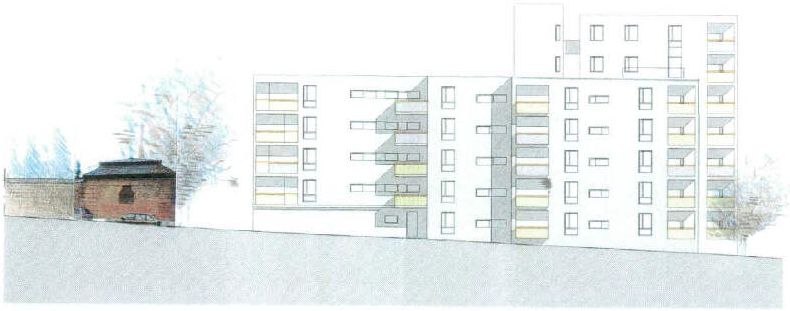


Tverrsnitt/foto gjennom tomten sett mot øst. Ny og eksisterende situasjon

Saksnr.	Tittel	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3041-1	Boligprosjekt Freia: Illustrasjon nr.3	JH	-	15.04.05	-

HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS
Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hillemel.no

E-2



Fasade mot Københavngatas østside

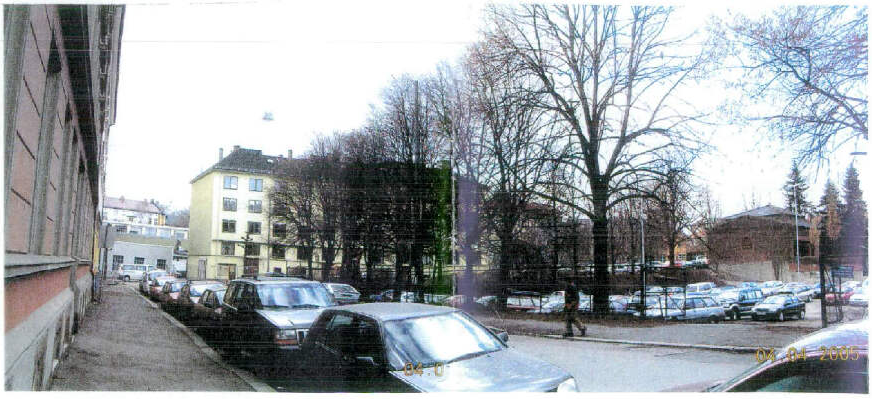
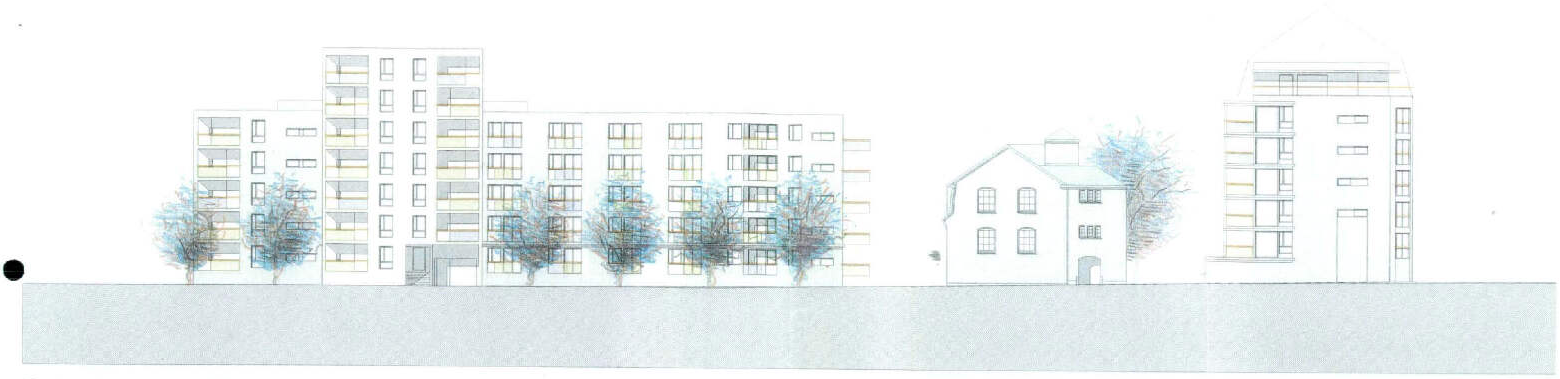


Foto sett mot Københavngatas vestside

Saksnr.	Tittel	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3041-1	Boligprosjekt Freia: Illustrasjon nr.1	JH	-	15.04.05	-

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS
Hille - Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

E-2



Fasade mot Karlstadsgatas nordside

Foto sett mot Karlstadsgatas sydside

Saksnr.	Tittel	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3041-1	Boligprosjekt Freia: Illustrasjon nr.2	JH	-	15.04.05	-

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS
Hille - Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 15
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilleal.no

E-2

Fasade mot Teglverksgatas vestside

Foto inn mot tomten. Karlstadsgata til venstre i bildet og Teglverksgata til høyre

Saksnr.	Tittel	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3041-1	Boligprosjekt Freia: Illustrasjon nr.4	JH	-	15.04.05	-

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS

Hille - Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0162 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

E6

Tiltaksplan

Freiatomta
Bydel 05 Grünerløkka-Sofienberg
Oslo kommune

01.03.2005
AF Ragnar Evensen

MiljøBistand

Dato	01.03.05
Prosjektnr.	P-05.005

MiljøBistand

Tittel	Tiltaksplan, Freiatomta
Prosjektnr.	P-05.005
Dato	01.03.05
Antall sider	12
Antall vedlegg	6

Tiltakshaver Ansvarlig	AF Ragnar Evensen Erik Munthe- Kaas

Utarbeidelse av tiltaksplan Prosjektleder	MiljøBistand AS Anne Fevang	signatur: Anne Fevang
Kvalitetssikring	Sissel Bergwitz- Larsen	signatur: Sissel Bergwitz-Larsen

Sammendrag

Tiltaksplanen gjelder utvikling til boligformål av eiendommen Freiatomta i Oslo kommune.

Det er gjennomført følgende miljøtekniske undersøkelser på tomten:
- Historisk gjennomgang
- Miljøtekniske grunnundersøkelser med prøvetaking
- Risikovurdering

Løsmassene på eiendommen overskrider normverdier for mest følsom arealbruk (MFA) satt av forurensningsmyndighetene (SFT)(tiltaksplanens kapittel 1). Normverdiene er svært konservative og vanlig byjord tilfredstiller normalt ikke kravene til MFA. Til eksempel er vanlig bakgrunnskonsentrasjon for metallet arsen i uforurenset jord funnet å overskride MFA verdien med 4 ganger. Løsmasser som overskrider MFA skal i henhold til gjeldende regelverk sendes godkjent mottak.

I risikovurderingen er det utarbeidet stedsspesifikke akseptkriterier for hvor helsefarlig løsmassene er i forhold til planlagt arealbruk på eiendommen (kapittel 2). De nye verdiene relateres derfor direkte til området i motsetning til MFA- verdiene som både er et konservativt verdisett samt at det er gjeldende for hele landet.

Spredningsrisikoen av eventuelt forurensede komponenter ved terrenginngrep er vurdert ut fra sannsynlighet og konsekvens (tabell 2). Konklusjonen er at risikoen for spredning er lav på hele eiendommen (kapittel 3). Det vil ikke være behov for særskilte tiltak i forbindelse med graving på eiendommen (kapittel 4).

Det er satt opp forslag til intern disponering samt eksterne mottak av overskuddsmasser fra byggearbeidet (kapittel 5). Hvilke alternativ som velges avhenger av fremdriften av prosjektet samt hvilken type masse det omhandler. Ved intern disponering, kan samtlige løsmasser på eiendommen i følge risikovurderingen benyttes under bygninger med parkeringskjeller, til grøntarealer og under asfalterte flater. Forurenset jord, asfalt, sprengstein og murstein sendes godkjente anlegg (tabell 3).

Etter avsluttede bygge- og gravearbeider vil ikke gjenværende løsmasser overstige de stedsspesifikke akseptkriteriene. Løsmassene vurderes derfor ikke å utgjøre noen forurensning for området (tabell 6).

Innholdsfortegnelse

Vedlegg

Innledning

Bakgrunnen for tiltaksplanen er at entreprenørfirmaet AF Ragnar Evensen ønsker å utvikle eiendommen med gnr/bnr 227/403-404-405 i Oslo kommune, bydel 05 Grünerløkka-Sofienberg, heretter kalt Freiatomta (figur 1). Det spesifiseres at deler av gnr/bnr 227/405 tilhører nåværende produksjonslokaler for Freia Fabrikker/Kraft Foods Norge AS og vil ikke omfattes av gjeldende tiltaksplan.

Eiendommen benyttes per i dag til parkeringsarealer, lagerbygg og en brakkerigg for entreprenøransatte. Utvikling av eiendommen omfatter arealbruksendring til boligformål.

Det er gjennomført en fire trinns grunnundersøkelse av eiendommen hvor det ble påvist forurensning over SFT's norm for mest følsomt arealbruk (MFA) flere steder på den 6 mål store tomten. Forekomstene er avgrenset ved prøvetaking. Risikovurdering med etablering av stedsspesifikke akseptkriterier for aktuelt arealbruk er utarbeidet.

I henhold til kapittel 2 i forurensningsforskriften av 01.07.04, skal det ved terrenginngrep i forurenset grunn utarbeides tiltaksplan som sikrer ivaretakelse av helse og miljø. MiljøBistand AS (MB) er engasjert til å utarbeide tiltaksplan for eiendommen.

Under følger tiltaksplan for terrenginngrep på Freiatomta, nummerert etter kravpunkt i forurensningsforskriftens §2-6.

Figur 1 *Lokalisering av Freiatomta, avmerket med rød, stiplet linje.*

Følgende miljømål er satt:

- Forurensninger i grunnen skal ikke gi uakseptabel spredning av miljøgifter til grunnvann eller overflatevann fra graving, byggearbeider eller massedisponering.
- Masser skal behandles og disponeres i henhold til gjeldende veiledere fra myndighetene slik at risikoen for forurensning blir minimal, både i anleggs- og driftsfasen.
- Deponering og transport av forurenset masse ut fra tomten skal minimeres og gjenbruk av forurenset masse etter kriterier gitt i risikovurderingen skal maksimeres. Dette ønskes også ut fra målsetningen om å gi begrenset belastning på området ved utkjøring av masser.

1. Undersøkelser av grunnforurensning

Det er gjennomført en 4 trinns miljøteknisk grunnundersøkelse av eiendommen.

Undersøkelsene omfatter:

1. Historisk forundersøkelse med oversikt over tidligere aktivitet på eiendommen[1]
2. Innledende prøvetaking og analyse av jordprøver[2]
3. Supplerende grunnundersøkelse og analyse av jordprøver for avgrensning av forurensningens vertikale og horisontale utbredelse. Prøvetakingens hensikt var også å generelt øke prøvetettheten på eiendommen for å gi et tilstrekkelig grunnlag til utarbeidelse av risikovurdering (*MB, P-04.047-1*).
4. Risikovurdering med utarbeidelse av stedsspesifikke akseptkriterier for Freiatomta. (omtalt i kapittel 2) (*MB, P-04.047-1*).

Historisk forundersøkelse

Den historiske forundersøkelsen avdekket tidligere aktivitet tilknyttet produksjon av teglstein (Dæhlenengen teglverk), trolig med forbrenningskomponenter som avfall. Annen aktivitet på eiendommen har omfattet Christiania Stentøifabrik, Mercur Smørfabrik, Skofabrikken Norge og Freia Chocoladefabrik. Det har derimot vært svært vanskelig å fremskaffe noen historisk dokumentasjon på drift, antall ansatte, type produksjon, råvarer etc. fra de nevnte bedriftene.

I 1953 ble det etablert et avfallsfyringsanlegg i tilknytning til oljefyringsanlegget i eksisterende murbygning (T8). En 10m^3 nedgravd oljetank ligger nord/nordvest for murbygningen og ble benyttet til fyringsanlegget. Nord og vest for murbygningen går flere produksjonsavløp fra Freia fabrikker/ Kraft Foods Norge AS.

[1] MiljøBistand AS, P-04.047-1. Miljøteknisk grunnundersøkelse med risikovurdering.
[2] Multiconsult avd. NOTEBY. Rapportnr. 110984-1. Miljøteknisk grunnundersøkelse, datarapport. Freiaparken.

Teglverkstomten er de senere år kun benyttet til parkering for ansatte ved Freia fabrikker/ Kraft Foods Norge AS med unntak av en propantank som ble plassert nordøst på parkeringsplassen i 1977. Tanken er per i dag fjernet.

Miljøtekniske grunnundersøkelser

Ved grunnundersøkelsene i 2003 ble det foretatt 11 skovlboringer, hvorav 6 prøver ble analysert (Multiconsult (*MC*) avd. Noteby *110984-1*). Senere er det tatt ut 26 jordprøver fra 12 sjakter, 19 av disse jordprøvene ble analysert (*MB, P-04.047-1*). Kart over Freiatomta med lokalisering av prøvepunkter er gitt i vedlegg 1.

Rapportene som danner bakgrunnsmaterialet for undersøkelsene er ikke vedlagt tiltaksplanen, men kan fremlegges på forespørsel.

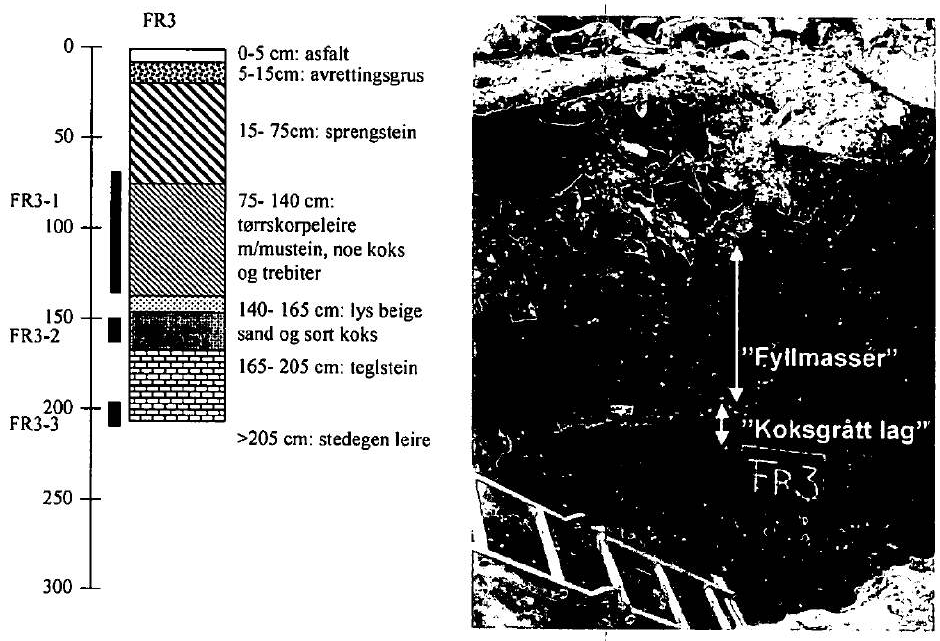
- 110984-1. "Miljøteknisk grunnundersøkelse, datarapport – Freiaparken. Multiconsult (MC), 2003.
- P-04.047-1. "Miljøteknisk grunnundersøkelse med risikovurdering – Freiatomta". MiljøBistand AS (MB), 2005.

Det undersøkte arealet er delt inn i delområde A og B på bakgrunn av visuelle forskjeller i massenes beskaffenhet og ulik grad av forurensning (vedlegg 1).

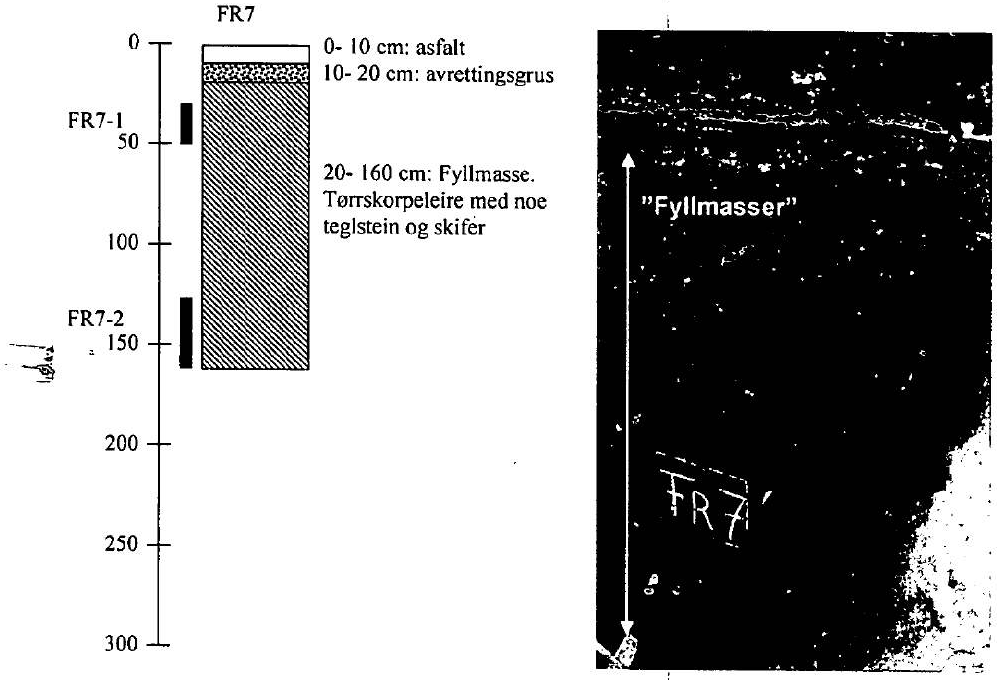
Vertikalt snitt av massenes beskaffenhet i delområde A og B er gitt i figur 2 og 3. Fullstendig beskrivelse av massenes beskaffenhet er gitt i MB rapport P-04.047-1.

Tabell 1 inneholder en totaloversikt over konsentrasjonen av ulike miljøgifter som er avdekket i løsmassene på eiendommen. Hver av de tre massekategoriene i tabellen (henholdsvis fyllmasser og et koksgrått lag i delområde A samt fyllmasser i delområde B) er analysert med en såkalt TerrAttesT screening som dekker over 200 komponenter (MB P-04.047-1). De resterende prøvene er analysert på et utvalg analyseparametere i forhold til forventet forurensning i det gitte løsmasselaget.

Komplett oversikt over samtlige analyser som er gjennomført på Freiatomta er gitt i vedlegg 2.



Figur 2 *Representativ fordeling av massenes beskaffenhet i delområde A, Freia, 2004. Merk det koksgrå laget som finnes ved 140- 165 cm løsmassedyp.*



Figur 3 *Representativ fordeling av massenes beskaffenhet i delområde B, Freia, 2004.*

Tabell 1 *Tabellen er etablert på bakgrunn av samtlige prøver som er analysert i delområdene A og B, Freiatomta. Fyllmassene i delområde A og B er presentert med maksimums- og gjennomsnittsverdi. Det koksgrå laget i delområde A, er derimot kun gitt med gjennomsnittsverdier ettersom verdien kun er basert på 2 prøver (3 på PAH16). Alle verdiene er gitt i mg/kg TS.*

Parameter	SFT norm	Delområde A			Delområde B	
	MFA	Fyllmasser gj.snitt	Fyllmasser maksverdi	Koksgrått lag gj.snitt	Fyllmasser gj. snitt	Fyllmasser maksverdi
As	2	8,2 (7 prøver)	12	11,5 (2 prøver)	9,7 (7 prøver)	15
Cd	3	< MFA (7 prøver)	< MFA	< MFA (2 prøver)	< MFA (7 prøver)	< MFA
Cr (tot)	25	30,6 (7 prøver)	48	36,5 (2 prøver)	67 (7 prøver)	170
Cr (VI)	-	-	-	-	< 0,0,5 (2 prøver)	< 0,05
Cu	100	< MFA (7 prøver)	< MFA	125 (2 prøver)	67 (7 prøver)	130
Hg	1	< MFA (4 prøver)	< MFA	0,2 (1 prøve)	< MFA (3 prøver)	< MFA
Pb	60	< MFA (7 prøver)	66	84,5 (2 prøver)	< MFA (7 prøver)	120
Ni	50	< MFA (7 prøver)	44	56 (2 prøver)	< MFA (7 prøver)	< MFA
Zn	100	220 (7 prøver)	290	470 (2 prøver)	464 (7 prøver)	810
Sum PAH16	2	2,5 (5 prøver)	3,6	9,8 (3 prøver)	3,4 (5 prøver)	5,6
Toluen	0,5	0,85 (2 prøver)	1,1	5,2 (1 prøve)	< MFA (1 prøve)	< MFA (1 prøve)
Etylbensen	0,5	< MFA (2 prøver)	< MFA	0,7 (1 prøve)	< MFA (1 prøve)	< MFA (1 prøve)
Xylener	0,5	0,75 (2 prøver)	0,9	4,7 (1 prøve)	< MFA (1 prøve)	< MFA (1 prøve)
Sum THC	130*	120 (2 prøver)	160	260 (1 prøve)	< MFA (2 prøver)	170

* sum av normverdi for fraksjonene C_{10}-C_{12} og C_{12}-C_{35}.

TerrAttesT omfatter også analyse av blant annet PCB7, pesticider og ftalater. Ingen av disse komponentene er påvist i noen av prøvene og er derfor ikke vist i tabell 1. Fullstendig oversikt over analyserte parametere i TerrAttesT er gitt i MB P-04-047-1, vedlegg 4.

Det nevnes at flere av normverdiene (MFA) er satt svært lavt i forhold til naturlig forekomst i naturen. For eksempel er naturlig bakgrunnsverdi for arsen i Norge rapportert til 8,8 mg/kg TS.

Delområde A

I sjaktene på parkeringsplassen ble det funnet fyllmasser på hele området under det øvre toppdekket/ avretting-/ sprengsteinslaget. *Avrettingslaget* er analysert med to prøver og det ble kun målt mindre overkonsentrasjoner av metallene kadmium, nikkel og sink i tillegg til enkelte komponenter av polysykliske aromatiske hydrokarboner (PAH16).

Det underliggende *fyllmasselaget* strekker seg ned til mellom 135cm og 165cm under terreng i de ulike sjaktene. Det er analysert 4 prøver fra dette laget som viser fra 3-6 ganger overkonsentrasjon av arsen i forhold til MFA. Av andre miljøgifter i fyllmasselaget, er det generelt mindre overkonsentrasjoner av metallene kadmium, bly og sink samt enkelte PAH-komponenter og oljehydrokarboner (THC).

I samtlige 5 sjakter på parkeringsplassen ble det observert et *koksgrått lag* mellom 120cm og 180cm under terreng. Det er tatt 3 prøver av dette laget. Prøvene viser overkonsentrasjoner av metallene arsen, kadmium, kobber, bly, nikkel og sink. I tillegg ble det målt overkonsentrasjoner av PAH16 samt de flyktige komponentene xylen og toluen

Det ble analysert 1 prøve i de *nedre 50 cm av grunnen*. Prøven viste kun mindre overkonsentrasjoner av arsen og krom i forhold til MFA.

Delområde B

Mektigheten av *toppdekket/ avretting-/ sprengsteinslaget* varierer i mektighet rundt eksisterende murbygning fra 10cm til 50cm under terreng. Oppe ved brakkeriggene er mektigheten av dette laget opp mot 65cm tykt. Det er analysert 1 prøve i det øvre sprengsteinslaget som kun viste mindre overkonsentrasjoner av sink i forhold til MFA.

Fyllmassene nord og vest for murbygningen inneholder noe forhøyede verdier av arsen, totalt krom, sink og enkelte PAH16 komponenter. Det er gjennomført utvidede analyser av seksverdig krom i to prøver som ikke viste detekterbart innhold av seksverdig krom.

Ved brakkeriggene inneholder *fyllmasselaget* under toppdekket arsen, krom og sink, alle med lavere konsentrasjoner enn 5 ganger MFA. *Fyllmasselaget/ mursteinslaget* viste kun mindre overkonsentrasjon av sink.

2. *Akseptkriterier*

2.1 Risikoanalyse

Komplett risikoanalyse og metodikk er beskrevet i MiljøBistand rapport P-04.047.

Risikovurderingen er utarbeidet på bakgrunn av føringer gitt i SFTs veileder 99:01A "Risikovurdering av forurenset grunn" (heretter 99:01).

Følgende miljømål er satt for lokaliteten:

- Personer som oppholder seg på private og offentlige utearealer og i bygninger skal ikke oppleve ubehag eller utsettes for helserisiko ved bruk av den aktuelle lokaliteten.

Risikovurderingen bygger på beregning av eksponering og spredning. Det er utarbeidet en kategorisering av massene i grupper som tilfredsstiller ulike følsomhetskrav i forhold til forventet arealbruk, på bakgrunn av utført risikovurdering. Betingelsene for eksponering- og spredningsanalysen er gitt i MiljøBistand rapport P-04.047.

Delområde A og B er begge risikovurdert med hensyn på fire typer fremtidig arealbruk, henholdsvis boligblokk, parkeringskjeller, grøntareal/ rekreasjon og asfaltdekke/ parkering.

Masser må tilfredsstille både eksponeringskrav (helse) og spredningskrav (miljø) for at de stedsspesifikke akseptkriteriene skal være oppfylt.

2.2 Akseptkriterier og resultater

Stedsspesifikke akseptkriterier for de ulike miljøgiftene er utarbeidet i henhold til SFT veileder 99:01. Stedsspesifikke akseptkriterier er gitt i vedlegg 4.

Konklusjonen etter risikovurdering av Freiatomta er som følger:

Delområde A	Løsmassene kan ikke benyttes under boligbygg med mindre det foretas byggetekniske grep som endrer eksponeringsgraden, for eksempel etablering av parkeringskjeller
	Løsmassene kan benyttes til grønt-/ rekreasjonsområde og til asfalt/ parkering etter gitte kriterier.

Delområde B	Løsmassene kan benyttes under boligbygg.
	Løsmassene kan benyttes til grønt-/rekreasjonsområde og til asfalt/ parkering etter gitte kriterier.

3. Risiko for spredning under terrenginngrepet

I forhold til forurensning, vil tiltakene på Freiatomta omfatte:

- Oppgraving og håndtering av forurenset masse
- Fjerning av en nedgravd oljetank nordvest for eksisterende murbygning

Det ble ikke påtruffet grunnvann i noen av prøvesjaktene på eiendommen ved de miljøtekniske grunnundersøkelsene, og massedyp til grunnvannspeilet er derfor uvisst.

Spredningsrisikoen er vurdert ved hjelp av risikoanalysen gitt i tabell 2. Sannsynlighet for uønsket hendelse, og den påfølgende konsekvensen ved en eventuell spredning er gitt verdiene "lav", "middels" eller "høy" ut fra kunnskap om lokaliteten, påvist forurensning og planlagt håndtering av massene. Metoden er beskrevet i vedlegg 5.

*Tabell 2. Grovanalyse/ROS-metoden benyttet for vurdering av spredningsrisiko ved terrenginngrep, Freiatomta, Oslo kommune. Terrenginngrep gjennomføres i regi av AF Ragnar Evensen. (Risiko beregnes som risiko = sannsynlighet * konsekvens).*

Hendelse	Kommentar	Sannsynlighet	Konsekvens	**Risiko**
Avrenning fra oppgravd, forurenset masse mellomlagret på lokaliteten	Avhenger av nedbør og eventuell tildekking. Lite vannløselig forurensning.	Middels	Lav	Lav
Støving fra oppgravd, forurenset masse mellomlagret på lokaliteten		Lav	Lav	Lav
Funn av mer forurensning enn det som allerede er identifisert eller kjent	Området er grundig undersøkt	Lav	Middels	Lav
Oppløsing av forurensning i grunnvann og spredning via dette	Identifisert forurensning er lite vannløselig	Lav	Middels	Lav
Spredning til resipient	Ingen resipient i umiddelbar nærhet.	Lav	Lav	Lav
Avgassing av forurensning	Flyktige forbindelser forekommer kun i lave konsentrasjoner.	Lav	Lav	Lav
Uhell ved transport av masse ut fra lokaliteten eller underveis til endelig deponeringssted	Løsmassene utgjør ingen akutt forurensingskilde. Det benyttes erfaren transportør.	Lav	Lav	Lav

4. Tiltak mot spredning av forurensning under tiltaket

Det er ikke identifisert hendelser som kan medføre uakseptabel risiko for spredning av miljøgifter eller påvirkning av helse og sikkerhet ved gjennomføring av terrenginngrepet.

Dersom det avdekkes uforutsett forurensning under gravearbeidene, vil uavhengig konsulentfirma omgående bli kontaktet for vurdering av forekomsten.

Normal arbeidshygiene ved håndtering av massene internt og ved transport/deponering anses å være god nok sikring mot eksponering og spredning.

5. Disponering av overskuddsmasse

Innledende massebalanse viser at det vil bli masseoverskudd ved utgraving til parkeringsanlegg både i byggetrinn 1 (delområde A) og byggetrinn 2 (delområde B).

Delområde A/ Byggetrinn1

Overskuddsmasse fra delområde 1 vil i all hovedsak bli levert godkjent mottak. Det er dog mulig at noe av massene vil bli omdisponert internt.

Løsmassene omfatter:

- asfalt
- avrettingslag
- forurensede løsmasser fra fyllmasser
- forurensede løsmasser fra koksgrått lag
- eventuelt utsoldet stein og teglstein

Delområde B/ Byggetrinn 2

Overskuddsmasser vil bli tilstrebet intern omdisponering samt transportert til godkjent mottak avhengig av fremdriften i byggeprosjektet og volum av masseoverskuddet.

Løsmassene omfatter:

- asfalt
- avrettingslag
- forurensede løsmasser fra fyllmasser
- teglstein i løsmasser
- eventuelt utsoldet stein og teglstein
- ren sprengstein

Løsmasser til internt bruk

Risikoanalysens betingelser legger føringer for intern disponering av forurenset masse med hensyn til eksponering.

All løsmasse på eiendommen er risikovurdert i forhold til fire kategorier potensielt arealbruk. Stedsspesifikke akseptkriterier er gitt i vedlegg 4.

Risikovurderingen tilsier at løsmassene fra delområde A kan benyttes til følgende arealbruk internt:

- under bygg med parkeringskjeller
- under grønt/ rekreasjonsområder
- under asfaltdekkede utearealer.

Løsmassene fra delområde B kan benyttes internt til følgende arealbruk:

- direkte under boligbygg, evt med parkeringskjeller
- under grønt/ rekreasjonsområder
- under asfaltdekkede utearealer.

Løsmasser til godkjent mottak

Løsmassene i de to delområdene viser noe varierende forurensningsgrad. Under er det gitt forslag til godkjente mottak i Osloregionen avhengig av avdekket forurensningsgrad opp mot mottakenes gjeldende konsesjon (tabell 3).

Andre fraksjoner fra gravearbeidene omfatter sprengstein og utsoldet stein som kan disponeres fritt, teglstein leveres gjenvinning og asfalt leveres godkjent mottak mot farlig avfall. Eventuelle el- kabler som fjernes fra området leveres skraphandler.

Tabell 3 Aktuelle mottak i Osloregionen for de ulike løsmassene fra Freiatomta.

	Spreng-stein	**Tegl**	**Asfalt**	**Delomr. A og B avretting**	**Delomr. A fyllmasser**	**Delomr A koksgrått lag**	**Delomr. B fyllmasser**
Disponeres fritt	X						
Lindum Ressurs og Gjenvinning			X	X	X	X	X
Grønmo				X	X	X	X
Feiring Bruk				X	X		
BA Gjenvinning		X					

Akseptgrenser for mottakene opp mot målte konsentrasjoner i de ulike løsmassene er gitt i vedlegg 6.

Endelig valg av mottaksanlegg vil bli foretatt av tiltakshaver etter konkrete tilbud er innhentet.

6. Kontroll og overvåkning under og etter terrenginngrep

Gjenværende løsmasser etter avsluttet tiltak vil ikke overstige de stedsspesifikke akseptkriteriene, og løsmassene vurderes derfor ikke til å utgjøre noen risiko for eventuell spredning.

Det vil ikke være behov for etterkontroll og overvåkning.

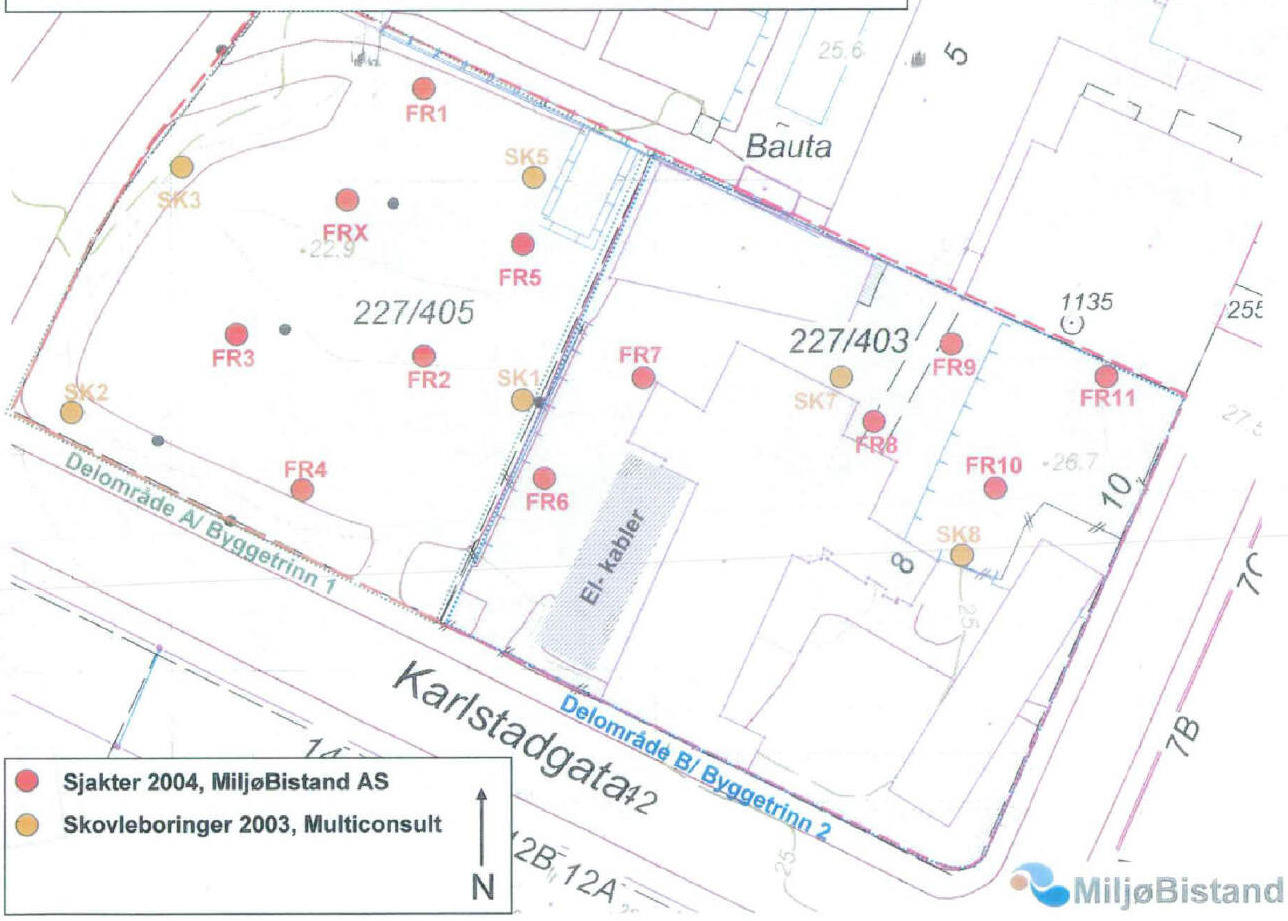
7. Bruk av godkjente foretak

Om kommunen krever det, vil det bli fremskaffet dokumentasjon på at det benyttes foretak med særlig faglig kompetanse til arbeidet.

MiljøBistand

VEDLEGG 1

Vedlegg 1 Kart fra Plan- og bygningsetaten med prøvepunkter avmerket



MiljøBistand

VEDLEGG 2

MiljøBistand AS 2004

Prøve Prøvedyp (cm)	FR 1-1 40-55	FR 1-2 140-150	FR 2-1 10-50	FR 2-2 115-125	FR 3-1 70-150	MFA (mg/kg TS)
Tørrstoff, %	89,1	81,0	89,1	81,6	84,8	
TOC, %	i.a	i.a	i.a	11	6,3	
Fraksjon <2 µm, %	i.a	i.a	i.a	9	25	
Parameter (mg/kg TS)						
Arsen, As	6,1	i.a	6,5	6,0	10	2
Kadmium, Cd	0,69	i.a	0,55	i.p	0,5	3
Krom totalt, Cr	22	i.a	48	29	44	25
Kobber, Cu	27	i.a	31	66	74	100
Kvikksølv, Hg	i.a	i.a	i.a	i.p	0,24	1
Bly, Pb	46	i.a	44	17	42	60
Nikkel, Ni	30	i.a	75	44	40	50
Sink, Zn	150	i.a	130	100	320	100
Naftalen	0,0098	0,21	i.a	0,75	0,65	0,8
Fluoren	i.p	0,34	i.a	0,08	0,02	0,6
Fluoranten	0,31	0,79	i.a	0,38	0,32	0,1
Pyren	0,28	0,67	i.a	0,37	0,37	0,1
Benso(a)pyren	0,19	0,42	i.a	0,09	0,13	0,1
Sum 16EPA PAH	1,8	4,8	i.a	3,6	2,6	2
Toluen	i.a	i.a	i.a	0,60	1,1	0,5
Etylbensen	i.a	i.a	i.a	i.p	i.p	0,5
Xylener	i.a	i.a	i.a	0,60	0,90	0,5
THC, >C10-C16	i.a	i.a	i.a	35	16	
THC, >C16-C22	i.a	i.a	i.a	51	20	
THC, >C22-C30	i.a	i.a	i.a	49	25	
THC, >C30-C40	i.a	i.a	i.a	29	19	
Sum total THC	i.a	i.a	i.a	160	80	130[1]

<MFA, 1- 5 x MFA, 5- 10 xMFA, >10 x MFA

i.p = ikke påvist over deteksjonsgrensen

i.a = ikke analysert

[1] Sum av normverdi for fraksjonene C_{10}-C_{12} og C_{12}-C_{35}

MiljøBistand

MiljøBistand AS 2004

Prøve Prøvedyp (cm)	FR 3-2 150-160	FR 3-3 200-210	FR 4-1 120-160	FR 4-2 165-180	FR 5-1 65-100	MFA (mg/kg TS)
Tørrstoff, %	86,9	83,7	86,6	86,8	82,4	
TOC, %	4,8	i.a	i.a	i.a	i.a	
Fraksjon <2 µm, %	11	i.a	i.a	i.a	i.a	
Parameter (mg/kg TS)						
Arsen, As	10	9,5	11	13	12	2
Kadmium	0,40	1,0	0,66	2,0	0,67	3
Krom totalt, Cr	45	34	30	28	33	25
Kobber, Cu	130	13	59	120	66	100
Kvikksølv, Hg	0,20	i.a	i.a	i.a	i.a	1
Bly, Pb	49	17	50	120	66	60
Nikkel, Ni	57	36	39	55	44	50
Sink, Zn	270	86	210	670	290	100
Naftalen	3,6	i.p	0,027	0,33	0,021	0,8
Fluoren	0,10	i.p	0,012	0,03	i.p	0,6
Fluoranten	4,0	i.p	0,54	1,0	0,26	0,1
Pyren	3,8	i.p	0,46	0,81	0,24	0,1
Benso(a)pyren	1,0	i.p	0,29	0,55	0,16	0,1
Sum 16EPA PAH	22	i.p	3,0	6,1	1,6	2
Toluen	5,2	i.a	i.a	i.a	i.a	0,5
Etylbensen	0,70	i.a	i.a	i.a	i.a	0,5
Xylener	4,7	i.a	i.a	i.a	i.a	0,5
THC, >C10-C16	50	i.a	i.a	i.a	i.a	
THC, >C16-C22	65	i.a	i.a	i.a	i.a	
THC, >C22-C30	85	i.a	i.a	i.a	i.a	
THC, >C30-C40	55	i.a	i.a	i.a	i.a	
Sum total THC	260	i.a	i.a	i.a	i.a	130[1]

<MFA, 1- 5 x MFA, 5- 10 xMFA, >10 x MFA

i.p = ikke påvist over deteksjonsgrensen
i.a = ikke analysert
[1] Sum av normverdi for fraksjonene C_{10}-C_{12} og C_{12}-C_{35}

MiljøBistand

MiljøBistand AS 2004

Prøve Prøvedyp (cm)	FR 5-2 125-140	FR 6-1 50-60	FR 7-1 20-50	FR 8-1 40-86	FR 8-2 110-130	MFA (mg/kg TS)
Tørrstoff, %	77,1	82,1	83,4	82,2	78,7	
TOC, %	i.a	i.a	i.a	5	i.a	
Fraksjon <2 µm, %	i.a	i.a	i.a	24	i.a	
Parameter (mg/kg TS)						
Arsen, As	i.a	15	10	10	9,4	2
Kadmium, Cd	i.a	0,70	0,70	i.p	0,35	3
Krom, Cr^{6+}				<0,05		
Krom totalt, Cr	i.a	42	65	60	40	25
Kobber, Cu	i.a	72	64	57	19	100
Kvikksølv, Hg	i.a	i.a	i.a	0,17	i.a	1
Bly, Pb	i.a	57	59	54	18	60
Nikkel, Ni	i.a	40	43	30	43	50
Sink, Zn	i.a	510	500	310	98	100
Naftalen	0,11	0,014	0,025	0,19	i.a	0,8
Fluoren	0,0069	i.p	0,012	0,06	i.a	0,6
Fluoranten	0,18	0,42	0,73	0,76	i.a	0,1
Pyren	0,15	0,36	0,63	0,69	i.a	0,1
Benso(a)pyren	0,11	0,23	0,40	0,20	i.a	0,1
Sum 16EPA PAH	1,2	2,4	4,0	4,60	i.a	2
Toluen	i.a	i.a	i.a	i.p	i.a	0,5
Etylbensen	i.a	i.a	i.a	i.p	i.a	0,5
Xylener	i.a	i.a	i.a	i.p	i.a	0,5
THC, >C10-C16	i.a	i.a	i.a	34	i.a	
THC, >C16-C22	i.a	i.a	i.a	53	i.a	
THC, >C22-C30	i.a	i.a	i.a	53	i.a	
THC, >C30-C40	i.a	i.a	i.a	35	i.a	
Sum total THC	i.a	i.a	i.a	170	i.a	130[1]

<MFA, 1- 5 x MFA, 5- 10 xMFA, >10 x MFA

i.p = ikke påvist over deteksjonsgrensen
i.a = ikke analysert
[1] Sum av normverdi for fraksjonene C_{10}-C_{12} og C_{12}-C_{35}

MiljøBistand

MiljøBistand AS 2004

Prøve Prøvedyp (cm)	FR 9-1 20-60	FR 10-1 10-65	FR 10-2 150-200	FR 11-1 50-145	MFA (mg/kg TS)
Tørrstoff, %	87,4	93,8	79,5	84,7	
TOC, %	i.a	i.a	i.a	i.a	
Fraksjon <2 µm, %	i.a	i.a	i.a	i.a	
Parameter (mg/kg TS)					
Arsen, As	9,6	5,4	9,9	4,3	2
Kadmium, Cd	1,0	i.p	0,43	0,26	3
Krom, Cr^{6+}	<0,05				
Krom totalt, Cr	67	22	35	12	25
Kobber, Cu	130	i.p	21	4,0	100
Kvikksølv, Hg	i.a	i.a	i.a	i.a	1
Bly, Pb	120	10	28	11	60
Nikkel, Ni	34	18	42	11	50
Sink, Zn	810	170	210	160	100
Naftalen	0,030	i.a	i.p	i.a	0,8
Fluoren	0,014	i.a	i.p	i.a	0,6
Fluoranten	0,87	i.a	0,038	i.a	0,1
Pyren	0,79	i.a	0,031	i.a	0,1
Benso(a)pyren	0,62	i.a	0,029	i.a	0,1
Sum 16EPA PAH	5,6	i.a	0,25	i.a	2
Toluen	i.a	i.a	i.a	i.a	0,5
Etylbensen	i.a	i.a	i.a	i.a	0,5
Xylener	i.a	i.a	i.a	i.a	0,5
THC, >C10-C16	i.a	i.a	i.a	i.a	
THC, >C16-C22	i.a	i.a	i.a	i.a	
THC, >C22-C30	i.a	i.a	i.a	i.a	
THC, >C30-C40	i.a	i.a	i.a	i.a	
Sum total THC	i.a	i.a	i.a	i.a	130[1]

<MFA, 1- 5 x MFA, 5- 10 xMFA, >10 x MFA

i.p = ikke påvist over deteksjonsgrensen
i.a = ikke analysert
[1] Sum av normverdi for fraksjonene C_{10}-C_{12} og C_{12}-C_{35}

MiljøBistand

Multiconsult 2003

Prøve Prøvedyp (cm)	SK1 110-200	SK2 100-190	SK3 300-400	SK5 140-160	SK5 160-190	SK7 0-100	SK8 160-260	MFA (mg/kg TS)
Tørrstoff, %	86,0	92,5	80,2	79,2	82,2	76,6	81,6	
TOC, %								
Fraksjon <2 µm, %								
Parameter (mg/kg TS)								
Arsen, As	6,2	6,0	8,1			8,9	4,6	2
Kadmium, Cd	0,4	0,3	0,1			0,9	0,1	3
Krom, Cr^{6+}								
Krom totalt, Cr	35	21	37			170	30	25
Kobber, Cu	86	51	26			110	17	100
Kvikksølv, Hg	0,2	0,4	0,1			0,2	0,1	1
Bly, Pb	57	47	17			81	19	60
Nikkel, Ni	40	25	40			30	25	50
Sink, Zn	290	180	160			690	220	100
Naftalen				0,06				0,8
Fluoren				<0,01				0,6
Fluoranten				0,03				0,1
Pyren				0,23				0,1
Benso(a)pyren				0,17				0,1
Sum PAH16				0,9				2
Toluen								0,5
Etylbensen								0,5
Xylener								0,5
THC, >C10-C16	<10				<10	<10		
THC, >C16-C30	<20				<20	28		
THC, >C30-C40								
Sum total THC						28		130[1]

<MFA, 1- 5 x MFA, 5- 10 xMFA, >10 x MFA

i.p = ikke påvist over deteksjonsgrensen

i.a = ikke analysert

[1] Sum av normverdi for fraksjonene C_{10}-C_{12} og C_{12}-C_{35}

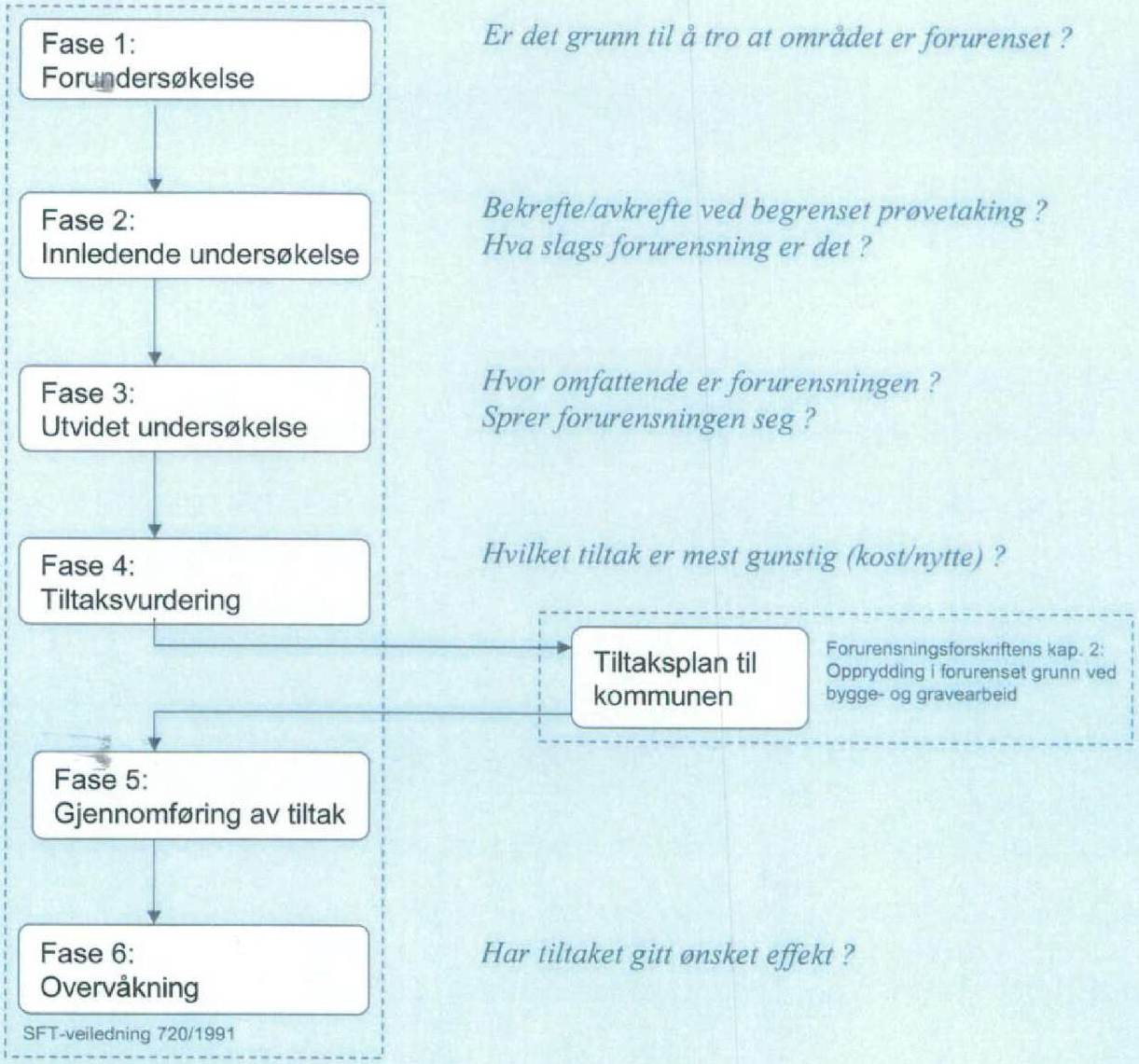
MiljøBistand

MiljøBistand

VEDLEGG 3

Faseinndeling ved miljøtekniske grunnundersøkelser

En miljøteknisk undersøkelse er av praktiske og økonomiske hensyn delt opp i flere faser som bygger på hverandre (SFT-veiledning 720/1991). Prinsippet er at den informasjonen man tilegner seg i en tidlig fase danner grunnlaget for strategien i påfølgende faser.



Undersøkelsen kan avsluttes etter hvilken som helst fase dersom den tilegnede dokumentasjonen ikke gir grunnlag for å gå videre.

MiljøBistand

Fase 1 Forundersøkelse
Målet med fase 1 er å skaffe oversikt over tidligere aktivitet i området, og å vurdere om det kan knyttes en potensiell grunnforurensning til disse aktivitetene. Foruten befaring og intervjuer, omfatter forundersøkelsen en gjennomgang av historisk kartverk, fotografier, byggesaksarkiv og historiske lokalsamlinger. Andre nyttige informasjonskilder er utslippstillatelser, rapporter fra tidligere miljø-undersøkelser og beskrivelser av naturgrunnlaget. Undersøkelsens omfang avhenger i stor grad av områdets historie.

Hvis det er grunn til å tro at det er forurensning i grunnen, går man videre til fase 2.

Fase 2 Innledende undersøkelse
Fase 2 skal avklare om det finnes forurensning i grunnen og om det eventuelt foregår en spredning. Jordprøver fra løsmasser tilknyttet de potensielle forurensningskildene og spredningsveiene analyseres for et bredt spekter av uorganiske og organiske komponenter. Målet er å bekrefte eller avkrefte tilstedeværelse av uønskede komponenter i forhøyede konsentrasjoner.
Kostnadene ved fase 2 er nært knyttet til lokalitetens størrelse, antall kilder og behovet for prøvedekning.

Resultatene fra fase 2 viser om undersøkelsen kan avsluttes eller om den må videreføres til fase 3.

Fase 3 Utvidet undersøkelse
Det er nå avklart at området har grunnforurensning. I fase 3 er målet å avgrense forurensningens utbredelse og eventuelle spredning ved supplerende prøvetaking. Prøvene analyseres for utvalgte parametere basert på funn i fase 2. Analysekostnaden per prøve er betydelig lavere enn for fase 2, men til gjengjeld kan antallet prøver være betydelig høyere. Prøvetettheten vil erfaringsmessig være 5-15 prøver per mål.

Fase 4 Tiltaksvurdering
Resultatene fra fase 3 vil, sammen med områdets miljømål og fremtidige utnyttelse, avgjøre hvorvidt tiltak må iverksettes. I en tiltaksvurdering risikovurderes forurensningen i forhold til helse og miljø. Ulike tiltak betraktes deretter i et kost-/nytteperspektiv. Vurderingene skal munne ut i en handlingsplan for gjennomføring av valgt tiltak. Fase 4 kan være en tidkrevende fase.

Fase 5 Gjennomføring av tiltak
Tidlig i fase 5 inngår utarbeidelse av søknad for graving og håndtering av forurenset masse til rett forurensningsmyndighet. Det kan også være aktuelt å utarbeide masse- og prosjektspesifikasjon og innhente tilbud fra entreprenører i forbindelse med større miljøarbeider.

Fase 5 Kontroll og overvåkning
SFT kan pålegge overvåkning dersom det er påvist miljøgifter på områder hvor tiltak ikke er besluttet, tiltaket er av midlertidig art eller tiltakets effektivitet skal kontrolleres. Overvåkning benyttes gjerne der det er fare for utlekking av miljøgifter til vannkilder som elver, innsjøer og fjorder. Overvåkning foregår som regel ved prøvetaking av grunnvann/sigevann.

Kostnadene ved gjennomføring av fase 4, 5 og 6 varierer med forurensningens kompleksitet og størrelse, miljømål for eiendommen og valgt tiltak.

MiljøBistand

VEDLEGG 4

Vedlegg 4 Stedsspesifikke akseptkriterier, Freiatomta 2005. Akseptkriteriene er gitt ut fra gjennomført risikovurdering, MiljøBistand rapport P-04.047-1.

Delområde A - boligblokk

Stoff	Målt jordkonsentrasjon			TRINN 1		TRINN 2	
				Norm- verdi jord (mg/ kg)	$C_{s,\ max}$ over-skrider norm-verdi	Helserisiko	
	Antall prøver	Max $C_{s,\ max}$ (mg/kg)	Middel $C_{s,\ middel}$ (mg/kg)			C_{he} aktuell arealbruk (mg/kg)	$C_{s,\ max}$ over-skrider C_{he}
Alifater >C12-C35	2	260	210,0	100	160 %	176,39	47 %
Arsen	12	13	8,7	2	550 %	ingen norm	
Benso(a)pyren	8	1	0,4	0,1	900 %	56,41	-98 %
Bly	2	120	93,0	60	100 %	ingen norm	
Etylbensen	1	0,7	0,7	0,5	40 %	0,56	24 %
Fluoranten	9	4	0,9	0,1	3900 %	ingen norm	
Kobber	2	130	125,0	100	30 %	ingen norm	
Krom totalt (III + VI)	10	48	36,3	25	92 %	ingen norm	
Naftalen	1	3,6	3,6	0,8	350 %	151,18	-98 %
Nikkel	3	75	62,3	50	50 %	ingen norm	
PAH totalt	6	22	7,0	2	1000 %	902,60	-98 %
Pyrene	9	3,8	0,8	0,19	1900 %	ingen norm	
Sink	10	670	267,0	100	570 %	ingen norm	
Toluen	3	5,2	2,3	0,5	940 %	0,50	940 %
Xylen	3	4,7	2,1	0,5	840 %	0,84	462 %

Delområde B - boligblokk

Stoff	Målt jordkonsentrasjon			TRINN 1		TRINN 2	
				Norm- verdi jord (mg/ kg)	$C_{s,\ max}$ over-skrider norm-verdi	Helserisiko	
	Antall prøver	Max $C_{s,\ max}$ (mg/kg)	Middel $C_{s,\ middel}$ (mg/kg)			C_{he} aktuell arealbruk (mg/kg)	$C_{s,\ max}$ over-skrider C_{he}
Alifater >C12-C35	1	170	170,0	100	70 %	176,39	-4 %
Arsen	10	15	8,7	2	650 %	ingen norm	
Benso(a)pyren	4	0,62	0,4	0,1	520 %	56,41	-99 %
Bly	2	120	100,5	60	100 %	ingen norm	
Fluoranten	4	0,87	0,7	0,1	770 %	ingen norm	
Kobber	2	130	120,0	100	30 %	ingen norm	
Krom totalt (III + VI)	8	170	63,6	25	580 %	ingen norm	
PAH totalt	4	5,6	4,2	2	180 %	902,60	-99 %
Pyrene	4	0,79	0,6	0,19	316 %	ingen norm	
Sink	9	810	397,8	100	710 %	ingen norm	

"ingen norm" er benyttet i prensentasjonen i tilfeller der konsentrasjonen av en komponen kan være mer enn 1000 x ganger MFA.

MiljøBistand

Vedlegg 4 Stedsspesifikke akseptkriterier, Freiatomta 2005. Akseptkriteriene er gitt ut fra gjennomført risikovurdering, MiljøBistand rapport P-04.047-1.

Delområde A - parkeringskjeller- lagpakke med kull/koks

Stoff	Målt jordkonsentrasjon			TRINN 1		TRINN 2	
				Norm- verdi jord (mg/ kg)	$C_{s,\,max}$ over-skrider norm-verdi	Helserisiko	
	Antall prøver	Max $C_{s,max}$ (mg/kg)	Middel $C_{s,\,middel}$ (mg/kg)			C_{he} aktuell arealbruk (mg/kg)	$C_{s,\,max}$ over-skrider C_{he}
Alifater >C12-C35	2	260	210,0	100	160 %	4233,24	-94 %
Arsen	12	13	8,7	2	550 %	ingen norm	
Benso(a)pyren	8	1	0,4	0,1	900 %	1353,90	-100 %
Bly	2	120	93,0	60	100 %	ingen norm	
Etylbensen	1	0,7	0,7	0,5	40 %	13,51	-95 %
Fluoranten	9	4	0,9	0,1	3900 %	5847859,41	-100 %
Kobber	2	130	125,0	100	30 %	ingen norm	
Krom totalt (III + VI)	10	48	36,3	25	92 %	ingen norm	
Naftalen	1	3,6	3,6	0,8	350 %	3628,33	-100 %
Nikkel	3	75	62,3	50	50 %	ingen norm	
PAH totalt	6	22	7,0	2	1000 %	21662,39	-100 %
Pyrene	9	3,8	0,8	0,19	1900 %	ingen norm	
Sink	10	670	267,0	100	570 %	ingen norm	
Toluen	3	5,2	2,3	0,5	940 %	10,65	-51 %
Xylen	3	4,7	2,1	0,5	840 %	20,08	-77 %

"ingen norm" er benyttet i prensentasjonen i tilfeller der konsentrasjonen av en komponen kan være mer enn 1000 x ganger MFA.

MiljøBistand

Vedlegg 4 Stedsspesifikke akseptkriterier, Freiatomta 2005. Akseptkriteriene er gitt ut fra gjennomført risikovurdering, MiljøBistand rapport P-04.047-1.

Delområde A - grøntareal

Stoff	Målt jordkonsentrasjon			TRINN 1		TRINN 2	
				Norm- verdi jord (mg/ kg)	$C_{s,\,max}$ over-skrider norm-verdi	Helserisiko	
	Antall prøver	Max $C_{s,\,max}$	Middel $C_{s,\,middel}$			C_{he} aktuell arealbruk (mg/kg)	$C_{s,\,max}$ over-skrider C_{he}
Alifater >C12-C35	2	260	210,0	100	160 %	21046,60	-99 %
Arsen	12	13	8,7	2	550 %	10,36	26 %
Benso(a)pyren	8	1	0,4	0,1	900 %	1,71	-42 %
Bly	2	120	93,0	60	100 %	294,65	-59 %
Etylbensen	1	0,7	0,7	0,5	40 %	ingen norm	
Fluoranten	9	4	0,9	0,1	3900 %	ingen norm	
Kobber	2	130	125,0	100	30 %	ingen norm	
Krom totalt (III + VI)	10	48	36,3	25	92 %	65,66	-27 %
Naftalen	1	3,6	3,6	0,8	350 %	ingen norm	
Nikkel	3	75	62,3	50	50 %	648,46	-88 %
PAH totalt	6	22	7,0	2	1000 %	27,36	-20 %
Pyrene	9	3,8	0,8	0,19	1900 %	ingen norm	
Sink	10	670	267,0	100	570 %	ingen norm	
Toluen	3	5,2	2,3	0,5	940 %	ingen norm	
Xylen	3	4,7	2,1	0,5	840 %	ingen norm	

Delområde B - grøntareal

Stoff	Målt jordkonsentrasjon			TRINN 1		TRINN 2	
				Norm- verdi jord (mg/ kg)	$C_{s,\,max}$ over-skrider norm-verdi	Helserisiko	
	Antall prøver	Max $C_{s,\,max}$	Middel $C_{s,\,middel}$			C_{he} aktuell arealbruk (mg/kg)	$C_{s,\,max}$ over-skrider C_{he}
Alifater >C12-C35	1	170	170	100	70 %	21046,60	-99 %
Arsen	10	15	8,71	2	650 %	10,36	45 %
Benso(a)pyren	4	0,62	0,3625	0,1	520 %	1,71	-64 %
Bly	2	120	100,5	60	100 %	294,65	-59 %
Fluoranten	4	0,87	0,695	0,1	770 %	ingen norm	
Kobber	2	130	120	100	30 %	ingen norm	
Krom (III)	4	170	84,25			ingen norm	
Krom (VI)	2	0,25	0,25			65,66	-100 %
Krom totalt (III + VI)	4	65	43	25	160 %	65,66	-1 %
PAH totalt	4	5,6	4,15	2	180 %	27,36	-80 %
Pyrene	4	0,79	0,6175	0,19	316 %	ingen norm	
Sink	9	810	397,7777778	100	710 %	ingen norm	

"ingen norm" er benyttet i prensentasjonen i tilfeller der konsentrasjonen av en komponen kan være mer enn 1000 x ganger MFA.

MiljøBistand

Vedlegg 4 Stedsspesifikke akseptkriterier, Freiatomta 2005. Akseptkriteriene er gitt ut fra gjennomført risikovurdering, MiljøBistand rapport P-04.047-1.

Delområde A - asfalt

Stoff	Målt jordkonsentrasjon			TRINN 1		TRINN 2	
				Norm- verdi jord (mg/ kg)	$C_{s,\,max}$ over-skrider norm-verdi	Helserisiko	
	Antall prøver	Max $C_{s,\,max}$	Middel $C_{s,\,middel}$			C_{he} aktuell arealbruk (mg/kg)	$C_{s,\,max}$ over-skrider C_{he}
Alifater >C12-C35	2	260	210,0	100	160 %	ingen norm	
Arsen	12	13	8,7	2	550 %	547,28	-98 %
Benso(a)pyren	8	1	0,4	0,1	900 %	24,08	-96 %
Bly	2	120	93,0	60	100 %	ingen norm	
Etylbensen	1	0,7	0,7	0,5	40 %	ingen norm	
Fluoranten	9	4	0,9	0,1	3900 %	ingen norm	
Kobber	2	130	125,0	100	30 %	ingen norm	
Krom totalt (III + VI)	10	48	36,3	25	92 %	65,67	-27 %
Naftalen	1	3,6	3,6	0,8	350 %	ingen norm	
Nikkel	3	75	62,3	50	50 %	2626,95	-97 %
PAH totalt	6	22	7,0	2	1000 %	385,29	-94 %
Pyrene	9	3,8	0,8	0,19	1900 %	ingen norm	
Sink	10	670	267,0	100	570 %	ingen norm	
Toluen	3	5,2	2,3	0,5	940 %	ingen norm	
Xylen	3	4,7	2,1	0,5	840 %	ingen norm	

Delområde B - asfalt

Stoff	Målt jordkonsentrasjon			TRINN 1		TRINN 2	
				Norm- verdi jord (mg/ kg)	$C_{s,\,max}$ over-skrider norm-verdi	Helserisiko	
	Antall prøver	Max $C_{s,\,max}$	Middel $C_{s,\,middel}$			C_{he} aktuell arealbruk (mg/kg)	$C_{s,\,max}$ over-skrider C_{he}
Alifater >C12-C35	1	170	170	100	70 %	ingen norm	
Arsen	10	15	8,71	2	650 %	547,3	-97 %
Benso(a)pyren	4	0,62	0,3625	0,1	520 %	24,1	-97 %
Bly	2	120	100,5	60	100 %	ingen norm	-100 %
Fluoranten	4	0,87	0,695	0,1	770 %	ingen norm	
Kobber	2	130	120	100	30 %	ingen norm	
Krom (III)	3	170	99			ingen norm	
Krom (VI)	2	0,25	0,25			65,7	-100 %
Krom totalt (III + VI)	5	65	42,4	25	160 %	65,7	-1 %
PAH totalt	4	5,6	4,15	2	180 %	385,3	-99 %
Pyrene	4	0,79	0,6175	0,19	316 %	ingen norm	
Sink	9	810	397,7777778	100	710 %	ingen norm	

"ingen norm" er benyttet i prensentasjonen i tilfeller der konsentrasjonen av en komponen kan være mer enn 1000 x ganger MFA.

MiljøBistand

VEDLEGG 5

Vedlegg 5. Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) / Grovanalyse

Hensikten med en risikoanalyse er å gi en skjematisk oversikt over risikoforhold knyttet til arbeidet. Norges Sikkerhetsorganisasjon (NSO) og Arbeidstilsynet anbefaler ofte en metodikk kalt ROS-metoden eller grovanalysen (Preliminary Hazard Analysis). Metoden beskrevet nedenfor er basert på denne metodikken.

Definisjoner

Risiko
Risiko uttrykkes ved sannsynligheten for og konsekvensen av identifiserte, uønskede hendelser. Risiko er dermed et uttrykk som benyttes for å angi grad av fare.

Uønsket hendelse
Med uønsket hendelse menes en hendelse som kan inntreffe i forbindelse med arbeidet, og som innebærer negative konsekvenser for personell, miljø eller materiell. Eksempler på slike uønskede hendelser kan være personskade, brann eller kjemikaliesøl. Alle uønskede hendelser bedømmes med sannsynlighet for at de kan inntreffe. Tilsvarende skal konsekvensen av hendelsen dersom hendelsen blir utløst vurderes.

Konsekvens
Uønskede hendelser skal legges inn i risikoanalysen med den konsekvens man forventer de vil gi. Konsekvens kan relateres til "skade på person", "skade på miljø" og skade på materiell". Graderingsskalaen for konsekvenser ytre miljø er som følger:

Gradering	*Betegnelse*	*Forklaring*
1	Lav	Ingen påvirkning av ytre miljø
2	Middels	Forbigående, negativ påvirkning av ytre miljø, konsekvensene varer mindre enn 14 dager
3	Stor	Negative konsekvenser for ytre miljø, konsekvensene varer mer enn 14 dager

Sannsynlighet
Uønskede hendelser skal bedømmes ut fra sannsynligheten for at de vil inntreffe. Denne vurderingen må bygge på ulykkesstatistikk eller erfaringer kombinert med den oppfatning man har av en bestemt situasjon. Graderingsskalaen som benyttes er som følger:

Gradering	*Betegnelse*	*Forklaring*
1	Lav	Årlig, månedlig
2	Middels	Månedlig, ukentlig
3	Stor	Nesten daglig, daglig

Risikodiagram

Risiko fremkommer av diagrammet på neste side. Hendelser som ligger i rødt område innebærer uakseptabel fare (høy risiko) og må følges opp med risikoreduserende tiltak. Risikoreduserende tiltak kan være rettet mot enten sannsynlighet (forebyggende tiltak) eller konsekvens (beredskapstiltak).

Hendelser som plottes i gult område (middels risiko) bør vurderes med hensyn til tiltak.

Hendelser som plottes i grønt område anses å representere så liten risiko for ytre miljø at tiltak ikke er nødvendig.

Risikodiagram for: (sett kryss)	**Personer** ☐	**Miljø** ☐	**Materielle verdier** ☐
Sannsynlighet	**Konsekvens**		
	Lav	**Middels**	**Høy**
Høy			
Middels			
Lav			

Høy risiko, krever tiltak

Middels risiko, tiltak bør vurderes

Lav risiko, tiltak ikke nødvendig

Referanser

Marvin Rausland: "Risikoanalyse – veiledning til NS5814"
Norges Sikkerhetsorganisasjons (NSO's) faghefte Risikoanalyse
Arbeidstilsynets hjemmesider

VEDLEGG 6

Vedlegg 6 Konsesjoner for mottak i Osloregi[illegible]en vurdert mot forurensningsgrad i løsmasse[illegible]a delområde A og delområde B, Freia. Røde verdier viser grenser i konsesjonen under avdekket nivå i en/ flere av løsmassene fra Freia (gitt med blå farge).

	Lindum Drammen	**Grønmo**	**Feiring Skedsmo**	**Freia maks kons.**	**Freia maks kons.**	**Freia maks kons.**
Brukstype	***Dekkmasser***	***Deponi/ dekk***	***Støyvoll***	***Delområde A (fyllmasser)***	***Delområde A (koks)***	***Delområde B (fyllmasser)***
mg/kg						
Alifater C5-C10	2000					
Alifater C12-C35	7000		200			
Sum Alifater		1000		160	**260**	170
BTEX (sum)	120			<2	<11	-
Bensen		0,4		-	-	-
Toluen		35		1,1	5,2	-
Etylbensen		60		-	0,7	-
Xylener		70		0,9	4,7	-
B(a)P/ KPAH	10/?	?/7		0,29	1	0,62
PAH16	200	100	20	3,6	**22**	5,6
PCB7	0,1	7	-		-	-
As	60	40	20	12	13	15
Pb	1000	300	200	66	120	120
Cd	10	12	-	-	2	-
Cu	5000	1000	200	-	130	130
Cr (III)	5000	250	150	44	45	**170**
Cr (IV)	500	20	10			
Hg	20	7	-	-	-	-
Ni	250	200	60	-	57	-
Zn	2500	1500	600	320	**670**	**810**
Cyanid (fri)				-	-	-
TOC						

MiljøBistand

E4

OVERENSKOMST

mellom

Viken Fjernvarme AS,
(NO 984 350 058)
Eier av tomt gnr. 227 bnr. 563

Hans Fredrik Bassøe eller firma oppnevnt av han
(NO 981 363 701)
Eier av tomt gnr. 227 bnr. 562

og

AF Ragnar Evensen AS
(NO 979 161 611)

om

Fordeling og kjøp av parkeringsplasser på Gnr. 227, Bnr. 403 betegnet felt F1 i reguleringsvedtak S-4127 av 15.12.2004 i Oslo kommune.

1. Bakgrunn

I reguleringsbestemmelsene for Teglverksgata 8 og 10, Københavngata 5 og Johan Throne Holsts plass 1, bystyrevedtak S-4127, 15.12.2004 er det i §3.6 bestemt at parkeringsdekningen for hele planområdet, betegnet felt F1, F2, F3 og F4 skal sikres i parkeringsanlegg for felt F1.

2. Skissert løsning

AF Ragnar Evensen AS utvikler felt F1 og nevnte parkeringssituasjon er tenkt løst i to plan som skissert i brev av 09.03.2005 med skisse av de to etasjene til hver av partene og kostnadskalkyle datert 11.03.2005 utlevert i møte med Hans Fredrik Bassøe 11.03.2005 og med Viken Fjernvarme AS 15.03.2005. AF Ragnar Evensen AS står likevel fritt til arrangere plassene på en annen måte, så fremt det samme antall plasser stilles til rådighet og arrangementet ikke er klart mindre hensiktsmessig for Hans Fredrik Bassøe og Viken Fjernvarme enn det som fremgår av skissene.

3. Basert på ovennevnte er partene inneforstått og omforent om følgende:

3.1 Antall plasser/pris:

Viken Fjernvarme AS,	(gnr 227 bnr 563)	19 plasser
Hans- Fredrik Bassøe,	(gnr 227 bnr 562)	37 plasser
AF Ragnar Evensen AS	(gnr 227 bnr 403)	96 p-plasser
Totalt disponibelt		152 p-plasser

Antall plasser er forpliktende og kan ikke endres. P-plassene skal overtas til en sum av kr. 185.000,- + kr. 5.000,- til sammen kr 190.000,- pr. parkeringsplass. Siste addendum skal dekke utgifter til administrasjon og fortjeneste til utbyggingsselskapet.
Prisen er fast og berettiger ikke regulering for lønns- og prisendringer. AF Ragnar Evensen AS står fritt til å utvide garasjeanlegget med flere plasser. Disse plassene disponeres da i sin helhet av AF Ragnar Evensen AS.

3.2 Rekkefølge ferdigstillelse og fordeling.

AF Ragnar Evensen AS har planlagt byggestart for trinn 1 høsten 2005 under forutsetning av at kommunal igangsettingstillatelse er gitt. Stipulert byggetid for trinn 1 nordvestre del av felt F1 er 18 måneder. Ferdigstillelse av dette felt frigjør 24 p-plasser utover AF Ragnar Evensen AS sitt eget behov. Det er i full forståelse med Viken fjernvarme AS at disse plassene overtas i sin helhet av Hans Fredrik Bassøe ved ferdigstillelse.

Planlagt byggetid for trinn 2 på felt F1 er ca 18måneder. De resterende p-plasser (32 stk) for Viken Fjernvarme AS og Hans Fredrik Bassøe vil overleveres ved ferdigstillelsen av trinn 2.

Alle tidspunkt for byggestart er basert på et forhåndssalg av leiligheter på minst 50 %.

AF Ragnar Evensen AS har således intet ansvar for at plassene stilles tilrådighet på et senere tidspunkt enn angitt over, dersom årsaken til dette er at nødvendige offentlige tillatelser foreligger senere enn forutsatt, eller at hendelser utenfor AF Ragnar Evensen AS kontroll

inntreffer (force majeure) eller at tilfredsstillende forhåndssalg ikke er oppnådd. Dersom plassene av andre årsaker stilles til rettighetshavernes rådighet senere enn 1 måned etter utløpet av ovennevnte perioder på 18 fra byggestart, skal Viken Fjernvarme AS og Hans Fredrik Bassøe tilkjennes prisavslag på beregnet til kr 1140,- pr plass pr påbegynt uke. begrenset oppad til kr 19.000,- pr. plass.

3.3 Rettslig organisering/rettslig rådighet

AF Ragnar Evensen AS står Fritt i forhold til hvordan garasjeanlegget rettslig sett organiseres, så lenge Viken Fjernvarme AS og Hans Fredrik Bassøe og deres rettsetterfølgere får en endelig og eksklusiv rett til plassene. Retten skal sikres gjennom tinglysning eller på annen måte som gir tilsvarende sikkerhet for rettighetshaverne. Organiseringen kan således eksempelvis gjøres slik at det tinglyses en eksklusiv bruksrett til plassene, at plassene helt eller delvis inngår i egne seksjoner som eies av rettighetshaverne eller at hele garasjeanlegget utgjør en eiendom som eies av rettighetshaverne som ideelle andeler. Evt. andre modeller enn de forannevnte kan ikke utelukkes.

Valg av rettslig organisasjonsform påvirker ikke avtalt pris jf pkt 3.1 og skal ikke medføre økte kostnader av noen art for Viken Fjernvarme AS eller Hans Fredrik Bassøe, eller disses rettsetterfølgere.

Viken Fjernvarme AS og Hans Fredrik Bassøe har rett til å selge eller leie ut sine parkeringsplasser, samlet eller enkeltvis. AF Ragnar Evensen AS kan ikke organisere garasjeanlegget på en måte som hindrer eller vanskeliggjør salg eller utleie av parkeringsplassene fra Viken Fjernvarme AS eller Hans Fredrik Bassøe. AF Ragnar Evensen AS og selskapets rettsetterfølgere, plikter å yte nødvendig medvirkning ved slik overdragelse eller utleie av parkeringsplasser, blant annet i form av utstedelse av eventuelle erklæringer for tinglysning etc.

3.4 Garantistillelse

Viken fjernvarme AS og Hans Fredrik Bassøe skal stille bankgaranti (selvskyldnerkausjon) til AF Ragnar Evensen AS på kjøpesummen for det antall parkeringsplasser de i henhold til pkt. 3.1 skal erverve. Garantiene skal være AF Ragnar Evensen AS i hende innen søknad om rammetillatelse innsendes til Oslo kommune. Planlagt tidspunkt er 15.04.2005.

3.5 Betaling/oppgjørstidspunkt

Ved oppstart av de respektive byggetrinn skal det innbetales 10% av total kjøpesum , 20% seks måneder senere og resten ved overtakelse av de aktuelle p-plasser. En forutsetning for de nevnte delinnbetalinger på henholdsvis 10 % og 20 % er at AF Ragnar Evensen AS senest en uke før delinnbetalingene skal erlegges, stiller bankgaranti for beløpene. Ved fullt oppgjør vil Viken Fjernvarme AS og Hans Fredrik Bassøe få den rettmessige råderett over plassene. Hver av partene kan kreve at oppgjøret skjer gjennom autorisert eiendomsmegler eller advokat i henhold til normale oppgjørsprosedyrer.

3.6 Fremtidige driftsutgifter

Hver av partene er inneforstått med at det tilkommer en månedlig utgift pr. p-plass, i størrelsesorden ca. kr 50 - 100,- som skal dekke driftsutgifter for garasjeplanene. Utgiftene vil bli fordelt på rettighetshaverne til plassene i forhold til hvor mange plasser de disponerer. Beløpets størrelse er regulerbart og vil fremkomme i driftsbudsjett og regnskap for garasjeanlegget. Beløpet forfaller første gang til betaling måneden etter at plassene er overtatt at rettighetshaverne ihht pkt 3.2.

Viken Fjernvarme AS og Hans Fredrik Bassøe har rett til innsyn i de budsjett og regnskaper som ligger til grunn for fordelingen av driftsutgifter.

3.7 Tvisteløsning

Enhver tvist mellom partene som har sin opprinnelse i denne avtale skal avgjøres ved de ordinære domstoler med Oslo tingrett som rett verneting

3.8 Tinglysing

Nærværende overenskomst er bindende for så vel nåværende som fremtidige eiere av de eiendommer overenskomsten gjelder. Partene samtykker i at AF Ragnar Evensen AS kan tinglyse overenskomsten på de respektive parters eiendommer.

Viken Fjernvarme AS og Hans-Fredrik Bassøe kan kreve overenskomsten tinglyst på gnr 227 bnr 403.

Denne overenskomst er utferdiget i 3 – tre likelydende eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Oslo, den 12. april 2005

Viken Fjernvarme AS	Hans Fredrik Bassøe	AF Ragnar Evensen AS
Viken Fjernvarme AS ~~Lars-Anders Lorvik~~ adm. direktør		

E5

NBC
NEAS Norsk Brannconsult AS

Freiaparken boliger

Brannsikringsstrategi og prosjekteringsgrunnlag

Tittel:	Freiaparken, brannsikringsstrategi og prosjekteringsgrunnlag						
Dato:	10.03.05	Kunde nr:	10010	Prosjekt nr:	205063-01		
Prosjektansvarlig:	Heidi O. Øian			Sign.:			
Kontrollansvarlig:	Tor O. Mittet			Sign.:			
Rev:	Dato:	Revisjon omhandler				Utf.	Sign.
Sendt til:	AF Ragnar Evensen AS						

Innholdsfortegnelse

Definisjoner

TEK: Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997.
Angir funksjonskrav som er minimumskrav for bygget.

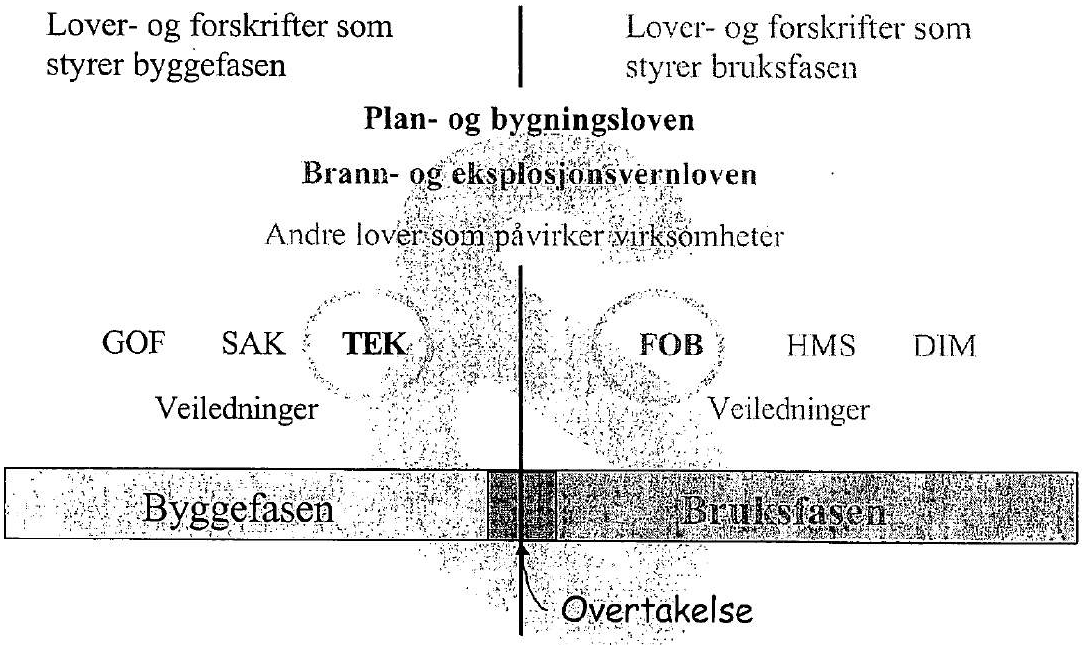
REN: Veiledning til Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997 3. utgave.
Angir ytelsesnivå (teknisk, bruks-, og miljømessig kvalitet, standard og kapasitet for bygninger og bygningsdeler) utledet av forskriftenes funksjonskrav.

1 Innledning

AF Ragnar Evensen skal føre opp boligkomplekset Freiaparken. NEAS Norsk Brannconsult AS (NBC) er engasjert for å ivareta at bygget får et tilfredsstillende brannteknisk sikkerhetsnivå. Boligkomplekset er planlagt oppført med en felles underjordisk garasje, med flere separate blokker. Denne rapporten er en foreløpig prosjektering for trinn 1 og 2 basert på forelagte tegninger datert 09.01.05. Denne rapporten innleder med en Strategi, med videre utdypning av løsninger i neste hovedkapittel Prosjekteringsgrunnlag, som omhandler mer inngående kravspesifikasjoner til de øvrige prosjekterende. Dette dokumentet må ses i sammenheng med branntegninger for bygget.

2 Regulerende krav

Som illustrert av figur 1 reguleres brannsikkerheten av to ulike lover, henholdsvis Plan- og bygningsloven i byggefasen, og Brann- og eksplosjonsvernloven i bruksfasen. Tekniske forskrifter til Plan- og bygningsloven regulerer brannsikkerheten for nybygg, angir funksjons- og ytelseskrav til byggverk. Eier står fritt til å velge løsninger for bygget, så lenge det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt i henhold til funksjonskravene.



GOF : Godkjenning av foretak
SAK : Saksbehandling og kontroll
TEK : Tekniske forskrifter til Plan- og bygningsloven
FOB : Forebyggendeforskriften
HMS : Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter
DIM : Dimensjoneringsforskriften

Figur 1: Samspill mellom lover og forskrifter.

3 Strategi

Dette kapitlet redegjør for strategi og konsept basert på preaksepterte løsninger (ref REN 3. utgave) som referansenivå.

3.1 Seksjonering

Seksjoneringsgrenser representerer det største tillatte tapet pr. etasje ved brann. Bruttoarealet innenfor hver etasjes brannseksjon kan økes gjennom ulike tiltak:

Spesifikk brannbelastning [MJ/m²]	Største bruttoareal pr. etasje uten seksjonering [m²]			
	Ingen tekniske tiltak	Brannalarm-anlegg[1]	Sprinkler-anlegg	Røykventilasjons-anlegg
> 400	800	1.200	5.000	Uegnet
50 – 400	1.200	1.800	10.000	4.000
< 50	1.800	2.700	Ubegrenset	10.000

1 Alarm til brannvesenet, heldekkende brannalarmanlegg kategori 2.

Grensen for maksimalt tillatt bruttoareal uten tekniske brannverntiltak er 1.200 m²/etasje, ved spesifikk brannbelastning 50- 400 MJ/m². Dette vil være det naturligste konseptet å videreføre i prosjektet.

3.1.1 Garasje

Plan U har et samlet bruttoareal på ca 3.500 m² fordrer dette ulike tiltak/løsninger med hensyn på seksjonering.

- Alt 1: Uten brannalarmanlegg må garasjen deles i 3 seksjoner, inntil 1.200 m²/seksjon.
- (Alt 2: Med brannalarmanlegg må garasjen deles i 2 seksjoner, inntil 1.800 m²/seksjon).
- (Alt 3: Med sprinkling kan garasjen utgjøre en felles seksjon, inntil 10.000 m²/seksjon).

Kommentar

- Seksjoneringskiller i plan U skal tilfredsstille brannklasse REI 120-M/A2-s1,d0 [A120].
- Dekket mellom garasje og plan 1 skal tilfredsstille brannklasse REI 90/A2-s1,d0 [A90].
- Det må sikres tilgang til to uavhengige rømningsveier fra hver seksjon. Rømning må tilrettelegges med egen dør i seksjoneringsvegg, for rømning til sikker brannseksjon (innfelt dør i seksjoneringsport er ikke aktuelt).
- Den ene seksjonen i garasjen har pdd en arealoverskridelse på ca 100m², hvilket i liten grad er signifikant mht verdisikkerhet, og ingen verifisert effekt mht personsikkerhet.
- Seksjoneringsporter skal være selvlukkende, fortrinnsvis fall. Portene skal løses ut på lokal deteksjon.

3.1.2 Boliger

De ulike boligetasjene har et samlet bruttoareal < 1.200 m²/etasje.

Kommentar

- Med seksjoneringsgrenser gjelder dette alle boligblokkene samlet sett, med forutsetning at disse etableres som et og samme gnr/bnr.
- Når de ulike blokkene/bygningen får ulike gnr/bnr gjelder at avstand mellom bygningene skal være enten 8 m eller den ene ytterveggen utføres om brannvegg REI 120-M/A2-s1,d0 [A120]. Se videre angivelse under kapittel 3.2.

3.2 Brannvegg mot nabobygning

Bygninger med gesims- mønehøyde > 9 m, hvilket er tilfelle for samtlige av boligbygningene for Freiaparken, skal enten:

- være adskilt med brannvegg REI 120-M/A2-s1,d0 [A120], eller
- være adskilt med avstand = 8 m.
- Brannvegg skal føres minst 0,5 m over høyeste tak.

Kommentar

- Av brannvegger som er påfallende nødvendig gjelder dette gavlvegger i boliger Trinn 2, mot nærings-/industribygget.
- Av brannvegg som synes noe mindre påfallende, men som dog bør betraktes som to gavlvegger med hver av seg 60 minutter brannmotstand, er motstående gavlvegger mellom ny boligbygg og det bevaringsverdige boligbygget. Det er vanskelig å forutsi brannmotstand til eksisterende gavlvegg, hvorav denne ikke tilskrives brannmotstand utover 60 minutter på det nåværende tidspunkt. Løsning med 2 x 60 minutter brannmotstand vil dog være et fornuftig utgangspunkt (ref bygg B og C angitt på mark-up branntegning).

3.3 Bæresystem

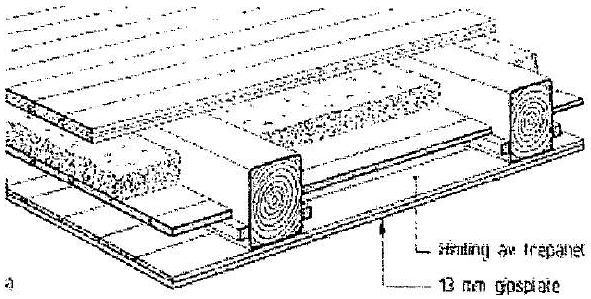
Generelt henvises til prosjekteringsgrunnlag for angivelse av krav til bæresystem, som i sin helhet søkes løst preakseptert. Eksisterende bevaringsverdig bygning (ref bygg C mark-up branntegning) innehar kun 4 tellende etasjer, og kan formelt sett legges i en lavere brannklasse enn de øvrige bygningene.

Den bevaringsverdige (eksteriør) bygningen er utført med bærende teglvegger, støpejernssøyler, samt trekonstruksjoner på loft. Brannmotstand for bæresystemet i bygg C kan i sin helhet relateres til 60 minutter brannmotstand. Dette med følgende kommentar:

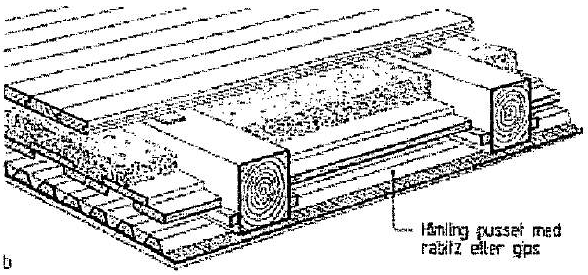
- Støpejernsøyler er i stor grad meget godt beskyttet med innpussing. Sår/skader må imidlertid utbedres.
- Tresøyler/dragere på loft kan tenkes ivareta 60 minutter brannmotstand. Dette vil imidlertid være krevende å konkludere (les etterberegne) med stor sikkerhet. Dersom usikkerhet knyttet til bæresystem på loft kan ulike løsninger utredes:
  a. Utbedre bæresystemets brannmotstand
  b. Montere overtenningskontrollsystem, basert på vanntåke. Herunder søkes å utfordre et nytt konsept (utviklet og patentert i Norge) som er navngitt FogTube.

Etasjeskiller med synlig stubbeloft eller himling av trepanel må utbedres for å oppnå tilstrekkelig brannmotstand. Er himlingen opprinnelig pusset, kan etasjeskilleren regnes å ha tilfredsstillende brannmotstand hvis den ellers er tett og i god stand

Det må påvises særlig aktsomhet mht rørgjennomføringer og lignende, da disse kan via varmeledning medføre hulromsbrann inne i trebjelkelaget. Detaljer og tiltak må kartlegges på et senere tidspunkt.

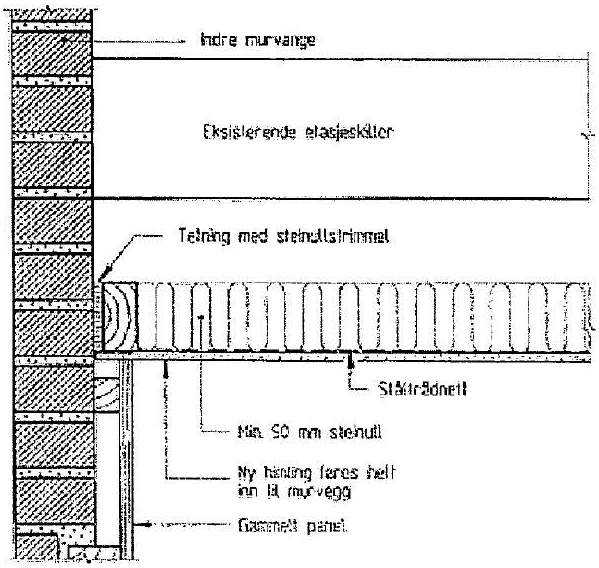


Bilde 1: Uutbedring av etasjeskiller til tilnærmet EI 60 (B 60), der panel'kles med 13 mm gipsplater eller tilsvarende. (Ved synlig stubbeloft brukes to lag med 13 mm gipsplater eller tilsvarende, med forskjøvne plateskjøter.)



Bilde 2: Uutbedring av etasjeskiller til tilnærmet EI 60 (B 60), med pusset himling der skader/sprekker i pussen utbedres.

Nedsenket himling er en alternativ utbedringsmetode, enten som elastisk opphengt i eksisterende bjelkelag eller festet på fritthengende himlingsbjelker. Hulrom mellom eksisterende og ny himling må fylles med minst 50 mm isolasjon (helst steinull) som festes til spikerslag med ståltrådnett eller stikkspikring.



Bilde 3: Uutbedring av etasjeskiller til tilnærmet EI 60 (B 60), utbedret med nedsenket himling.

3.4 Branncelleinndeling

Områder med ulik virksomhet og/eller risiko skal skilles ut som egne brannceller. Hovedprinsippet for branncelleinndelingen er å ivareta personsikkerheten ved å sikre tilfredsstillende rømningsforhold, sekundært å ivareta verdisikkerheten ved å avgrense brann- og røykspredning. Med bakgrunn i dette skal følgende være utført som egne brannceller:

- Tekniske rom
- Bodgruppe
- Søppelrom
- Hver boenhet
- Rømningskorridor
- Svalgang
- Trapperom
- Brannsluse

Brannskiller skal generelt sett utføres med brannmotstand EI 60/A2-s1,d0 [A60]. Garasje skilles som et særlig unntak ut som egen branncelle med brannmotstand REI 90/A2-s1,d0 [A90].

3.5 Rømningsveier

3.5.1 Rømning plan U

Antall utganger:	Minimum 2
Fri bredde i rømningsvei:	Minimum 90 cm
Maks. avstand til utgang:	50 m
Rømningsstrategi:	Til trapperom eller til annen brannseksjon

3.5.2 Rømning Trinn1 plan 1-6

Antall utganger:	1 trapperom Tr3
Fri bredde i rømningsvei:	Minimum 90 cm
Maks. avstand til trapperom:	15 m
Rømningsstrategi:	Til trapperom Tr3

Kommentar

- Tilgang til kun ett trapperom gjelder kun for boenhetene i nordre del av bygget, samt tre leiligheter i østre del av bygget. De øvrige leilighetene har tilgang til to uavhengige rømningsveier via svalgang.
- Grunnet forhold at enkelte boenheter kun har tilgang til ett trapperom må dette utføres som Tr3 og videre sikres med overtrykksventilering.

3.5.3 Rømning Trinn 2, bygg A plan 1-5

Antall utganger:	2
Fri bredde i rømningsvei:	Minimum 90 cm
Maks. avstand til trapperom:	30 m
Rømningsstrategi:	Til to uavhengige trapperom Tr1 (i praksis Tr2) via korridor

3.5.4 Rømning Trinn 2, bygg B plan 1-5

Alternativ 1

Antall utganger:	1
Fri bredde i rømningsvei:	Minimum 90 cm
Maks. avstand til trapperom:	30 m
Rømningsstrategi:	Til trapperom Tr3 via svalgang

Kommentar

- Dersom det tilrettelegges med kun en rømningsvei må svalgang (gjelder ikke leiligheter på bakkeplan) sikres med brannklassifisert yttervegg EI 60/A2-s1,d0 [A60]. Vinduer må være faste i nedre del, men med mulighet for åpningsbart vindu i øvre del. Vinduene må som et minimum ha brannmotstand E 30/D-s2,d0 [F30]. Med øvre del av vindu menes her > 1,8 m over gulvnivå på svalgang.
- Fasade må uavhengig dette være B-s3,d0 [Ut 1].
- Krav til brannklassifisert vindu gjelder ikke ytterste leilighet, men kun "naboleiligheter" som må passeres frem til trapperommet.

Alternativ 2

Antall utganger:	2
Fri bredde i rømningsvei:	Minimum 90 cm
Maks. avstand til trapperom:	30 m
Rømningsstrategi:	Til to uavhengige trapperom Tr1 via svalgang

Kommentar

- Det tilrådes å tilrettelegges med alternativ rømningsvei via bro/svalgang med påkobling til trapperom for bygg C. Med dette fordrer ikke krav til brannmotstand til vinduer mot svalgang.
- Fasade må uavhengig dette være B-s3,d0 [Ut 1].

3.5.5 Rømning Trinn 2, bygg C plan 1-3 (4)

Antall utganger:	2
Fri bredde i rømningsvei:	Minimum 90 cm
Maks. avstand til trapperom:	30 m
Rømningsstrategi:	Til to uavhengige trapperom Tr1 (i praksis Tr2) via korridor

Kommentar

- Dersom leiligheter ikke kan løses med rømning via korridor, dvs leilighet er med inngang direkte koblet mot trapperom, må et av følgende tiltak gjennomføres:
  a. Sluse mellom leilighet og trapperom Tr3, samt overtrykksventilering av trapperom
  b. Boligsprinkling av leilighet mot trapperom Tr1.

4 Brannteknisk prosjekteringsgrunnlag

Ved brannteknisk prosjektering av et tiltak i henhold til TEK skal bygningen først defineres med hensyn til valg av risikoklasse og brannklasse etter § 7-22. TEK angir videre funksjonskrav innen 6 hovedområder som skal tilfredsstilles. Denne rapporten følger samme inndeling:

- § 7-23 Bæreevne og stabilitet
- § 7-24 Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk
- § 7-25 Tilrettelegging for slokking av brann
- § 7-26 Brannspredning mellom byggverk
- § 7-27 Rømning av personer
- § 7-28 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

4.1 Dokumentasjon

Ref. TEK § 7-21; oppfyllelse av kravene til sikkerhet ved brann, kan dokumenteres på to måter:

- ved at byggverket utføres i samsvar med preaksepterte løsninger, eller
- ved analyse og/eller beregninger som dokumenterer at sikkerheten mot brann er tilfredsstillende.

4.2 Risiko- og brannklasse

Kriterier	
Bruksområde	Bolig/garasje
Bruttoareal pr etasje	ca 1100 m^2 trinn 1
	ca 1000 m^2 trinn 2
	ca 3500 m^2 garasje plan U
Antall tellende etasjer	7 etasjer trinn 1
	6 etasjer trinn 2
Spesifikk brannbelastning	50 – 400 MJ/m^2

Bygningsdel	Risikoklasse (RKL)	Brannklasse (BKL)
Plan U	1	3
Trinn 1 plan 1-6	4	3
Trinn 2 plan 1	4/1	3
Trinn 2 plan 2-5	4	3
Eksisterende plan 1-4	4	3

Kommentar

Bygg C, bevaringsverdig bygning, vil plasseres i brannklasse 2. Tiltak for bæresystem er beskrevet i kapittel 3.4, og behandles ikke videre i kapittel 4.3.

4.3 Kravspesifikasjon ref §§ 7-23 til 7-28

I dette kapittelet oppsummeres krav vedrørende brannsikkerheten. Ansvar for ivaretakelse, valg av og utførelse av løsninger som tilfredsstiller dette konseptet tilfaller detaljprosjekterende/utførende. Kravspesifikasjonen må ses i sammenheng med branntegninger for bygget. Med kravspesifikasjon menes en spesifikasjon av de krav som skal tilfredsstilles for bygget. Dette er krav som fremkommer basert på en verifisering av ytelse- og funksjonskrav for bygget. Følgende skisse forklarer innholdet i de kommende tabellene:

Beskrivende kravspesifikasjon

Beskriver hvem som har ansvar for punktet

Kravspesifikasjon § 7-23	Ansvar	Merknad
Bærende hovedsystem, R 90	RIB	REN
Takkonstruksjonen oppføres uten krav til brannmotstand	RIB	REN

Merknad angir om kravet følger:
- REN = Preakseptert etter REN
- TEK = Alternativ løsning etter TEK

§ 7-23 Bæreevne og stabilitet ved brann

Kravspesifikasjon § 7-23	Ansvar	Merknad
Bærende hovedsystem skal ha klasse R 90/A2-s1,d0 [A90]	RIB	REN
Sekundære bærende bygningsdeler skal ha klasse R 60/A2-s1,d0 [A60]	RIB	REN
Innvendig trappeløp skal ha klasse R 30/A2-s1,d0 [A30]	RIB	REN
Dekke over garasje skal ha klasse R 90/A2-s1,d0 [A90]	RIB	REN
Utvendig trappeløp kan utføres i A2-s1,d0 [ubrennbar konstruksjon] forutsatt skjermet mot brann	RIB/ ARK	REN

§ 7-24 Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk

Kravspesifikasjon § 7-24	Ansvar	Merknad
Innvendige overflater		
Overflater på vegger og tak i brannceller =200 m^2 som ikke er rømningsvei kan ha klasse D-s2,d0 [In2]	ARK	REN
Overflater på vegger og tak i brannceller > 200 m^2 som ikke er rømningsvei kan ha klasse B-s1,d0 [In1]	ARK	REN

Kravspesifikasjon § 7-24	Ansvar	Merknad
Overflater i sjakter og hulrom skal ha klasse B-s1,d0 [In1]	ARK	REN
Overflater på vegger og tak i rømningsvei skal ha klasse B-s1,d0 [In1]	ARK	REN
Overflater på gulv i rømningsvei skal ha klasse Dfl-s1 [G]	ARK	REN
Utvendige overflater		
Utvendig overflate på ytterkledning skal ha klasse B-s3, d0 [Ut1] Det kan verifiseres om utvendig overflate kan reduseres til D-s3,d0 [Ut2], men dette fordrer avklaring med Oslo brann- og redningsetat mht beredskap og slokkeinnsats	ARK/ RIBr	REN
Taktekking		
Taktekking skal ha klasse B_{ROOF} (BW) [Ta]	ARK	REN
Kledning		
Kledning i brannceller =200 m^2 (ikke rømningsvei) kan ha klasse K10/D-s2,d0 [K2]	ARK	REN
Kledning i brannceller >200 m^2 (ikke rømningsvei) kan ha klasse K10/B-s1,d0 [K1]	ARK	REN
Kledning i rømningsvei i skal tilfredsstille klasse K10/A2-s1,d0 [K1-A]	ARK	REN
Kledning i sjakter og hulrom skal i tilfredsstille klasse K10/A2-s1,d0 [K1-A]	ARK	REN
Isolasjonsmaterialer		
Rør og kanalisolasjon ▫ skal generelt tilfredsstille klasse P II. ▫ skal i rømningsvei tilfredsstille klasse P I. ▫ skal i sjakter og hulrom tilfredsstille klasse P II.	RIV	REN
Isolasjon til bruk i konstruksjoner/bygningsdeler skal forøvrig være ubrennbar. ▫ Brennbar isolasjon (som skumplast og cellulosefiber) kan benyttes såfremt den anvendes slik at den ikke bidrar til brannspredning. Dette kan for eksempel ivaretas ved at den pusses, mures eller støpes inn.	ARK/ RIB	
Branncelleinndeling		
Hver boenhet, garasje, trapperom, sjakter, brannsluse mellom garasje og trapperom, søppelrom, bodgrupper, sluse/korridor mot trapperom skal være egne brannceller.	ARK	REN
Branncelleinndeling skal være iht branntegninger.	ARK	REN
Branncellebegrensende skille skal generelt ha klasse EI 60/A2-s1,d0 [A60] Branncellebegrensende skille mot garasje skal ha klasse EI 90/A2-s1,d0 [A90]	ARK/ RIB	REN

Kravspesifikasjon § 7-24	Ansvar	Merknad
Dører i branncellebegrensende skiller skal generelt ha tilsvarende klasse som den aktuelle veggen. ▫ Dør fra leilighet til i korridor, skal ha klasse EI_2 30-S_m/D-s2,d0 [B30] ▫ Dører til trapperom Tr1 skal ha klasse EI_2 30-CS_m/D-s2,d0 [B30 S] ▫ Dører til trapperom Tr3 skal ha klasse EI_2 60-CS_m/A2-s1,d0 [A60 S] ▫ Dører til brannsluse i garasje skal ha klasse EI_2 60-CS_m/A2-s1,d0 [A60 S] ▫ Dør i seksjoneringsvegg skal ha klasse EI_2 120-CS_m/A2-s1,d0 [A120 S]	ARK	REN
Branncellebegrensende dører skal ha terskel.	ARK	REN
Brannspredning mellom brannceller i ulike plan		
Svalgangene må ha en bredde på min 1,2 m Svalgangsdekket må utføres med brannmotstand R 60/A2-s1,d0 [A60]	ARK/ RIB	REN
Yttervegg kan ha uklassifiserte vinduer dersom vindushøyden er mindre enn den vertikale avstanden mellom vinduene (kjølesone). Alternativt kan vinduer sikres uten kjølesone for områder med etablert flammeskjerm minimum 1,2 m (svalgang) eller 0,8 m (balkong) Krav til kjølesone gjelder kun for vinduer som ligger over 4. etasje fra bakkeplan	ARK	REN
Tekniske installasjoner		
Alle gjennomføringer i branncellebegrensende konstruksjon skal tettes forskriftsmessig med produkter som er klassifiserte/sertifiserte og med utførelse som gir samme brannmotstand som veggen/dekket for øvrig	RIV/ RIE	REN
Elektriske installasjoner		
Elektriske anlegg forutsettes utført iht. NEK 400.	RIE	REN
Alle kabelgjennomføringer i brannklassifiserte konstruksjoner skal tettes forskriftsmessig med produkter som er klassifiserte/sertifiserte og har samme brannmotstand som konstruksjonen for øvrig.	RIE	REN

§ 7-25 Tilrettelegging for slokking av brann

Kravspesifikasjon § 7-25	Ansvar	Merknad
Det skal være tilfredsstillende slokkeutstyr i tilknytning til hver leilighet. Dette enten i form av husbrannslange eller slokkeapparat	RIV	REN
Brannslange skal ikke monteres i trapperom	RIV	REN
Garasje og bodareal kan utstyres med slokkeapparat som alternativ til brannslange, men det tilrådes å montere brannslanger også i garasjen	RIV	REN

§ 7-26 Brannspredning mellom byggverk

Kravspesifikasjon § 7-26	Ansvar	Merknad
Avstanden til øvrig bebyggelse skal minst være 8 m. Dersom dette ikke er tilfelle må de atskilles med brannvegg. Se for øvrig kapittel 3.2	ARK/ RIBr	REN

§ 7-27 Rømning av personer

Kravspesifikasjon § 7-27	Ansvar	Merknad
Generelt		
Dører i rømningsvei skal slå ut med rømningsretningen. Dette gjelder ikke dører for rom/brannceller med < 10 personer (leiligheter, boder, søppelrom, tekniske rom)	ARK	REN
Dører i rømningsvei skal kunne åpnes med et enkelt håndgrep, uten bruk av nøkler eller lignende	ARK/ RIE	REN
Kraften som kreves for å åpne rømningsdører skal ikke overstige 67N	ARK	REN
Fri bredde		
Fri bredde på dør til og i rømningsvei skal være minimum 90 cm	ARK	REN
Fri bredde i rømningsvei (trappeløp og korridor) må være minimum 90 cm	ARK	REN
Trapperom		
Trapperom trinn 1 skal tilfredsstille krav til Tr3, og må sikres med overtrykksventilering. Typisk 50 Pa overtrykk mot stengte dører, men med samtidig åpen røykluke med dimensjon 0,5 m^2. Anlegget må kobles mot røykdetektorer med dekning i trapperom og korridor Øvrige trapperom må sikres med røykluke, 1 m^2, som tilrettelegges for manuell betjening av brannvesenet	RIV/ RIE	REN
Heissjakt		
Heissjaktene inngår i samme branncelle som tilliggende trappesjakt/løp Dersom dette ikke er oppnåelig må det monteres separat røykluke over heissjakt, som åpner automatisk ved detektert røyk i topp av heissjakt	RIB/ RIV/ RIE	REN
Svalgang		
Svalgang må være 50 % åpen. Rekkeverk og konstruksjoner skal bestå av minst mulig brennbare materialer. Overflater mot svalgang må være B-s3,d0 [Ut1]	ARK	REN
Røykvarslere/brannalarmanlegg		
Leilighetene må ha røykvarslere. Det stilles for øvrig ingen krav til brannalarmanlegg utover anlegg som må igangsette overtrykksettingsanlegg i trapperom, samt styre/lukke seksjoneringsporter	RIE	REN
Ledesystem		
Det må monteres markeringslys for angivelse av rømningsveier i garasjen. Videre må det etableres strategisk dekning av ledelys i garasje samt i trapperom opp til bakkeplan. For øvrig ingen krav til ledesystem i andre deler av bygningene	RIE	REN

§ 7-28 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

Kravspesifikasjon § 7-28	Ansvar	Merknad
Retningslinjer for Oslo kommune, Brann- og redningsetat Kjørebredde, minst: 3,5 meter Stigning, maksimal: 12,5 % Fri kjørehøyde, minst: 4 meter Svingradius, ytterkant vei: 13 meter Akseltrykk: 10 tonn Boggitrykk: 16 tonn Punktbelastning støttebein: 19 tonn	RIBr/ ARK	REN
Vannforsyning utendørs		
Det må være tilstrekkelig antall brannkummer/hydranter slik at alle deler av bygget dekkes. Disse bør være plassert innenfor 25-50 m fra inngangen til hovedangrepsvei.	ARK	REN
Hulrom		
Tilgjengelighet til sjakter skal sikres med luker i topp og bunn av sjakten. Inspeksjonsluke må tilfredsstille samme brannmotstand som sjaktveggen.	ARK	REN

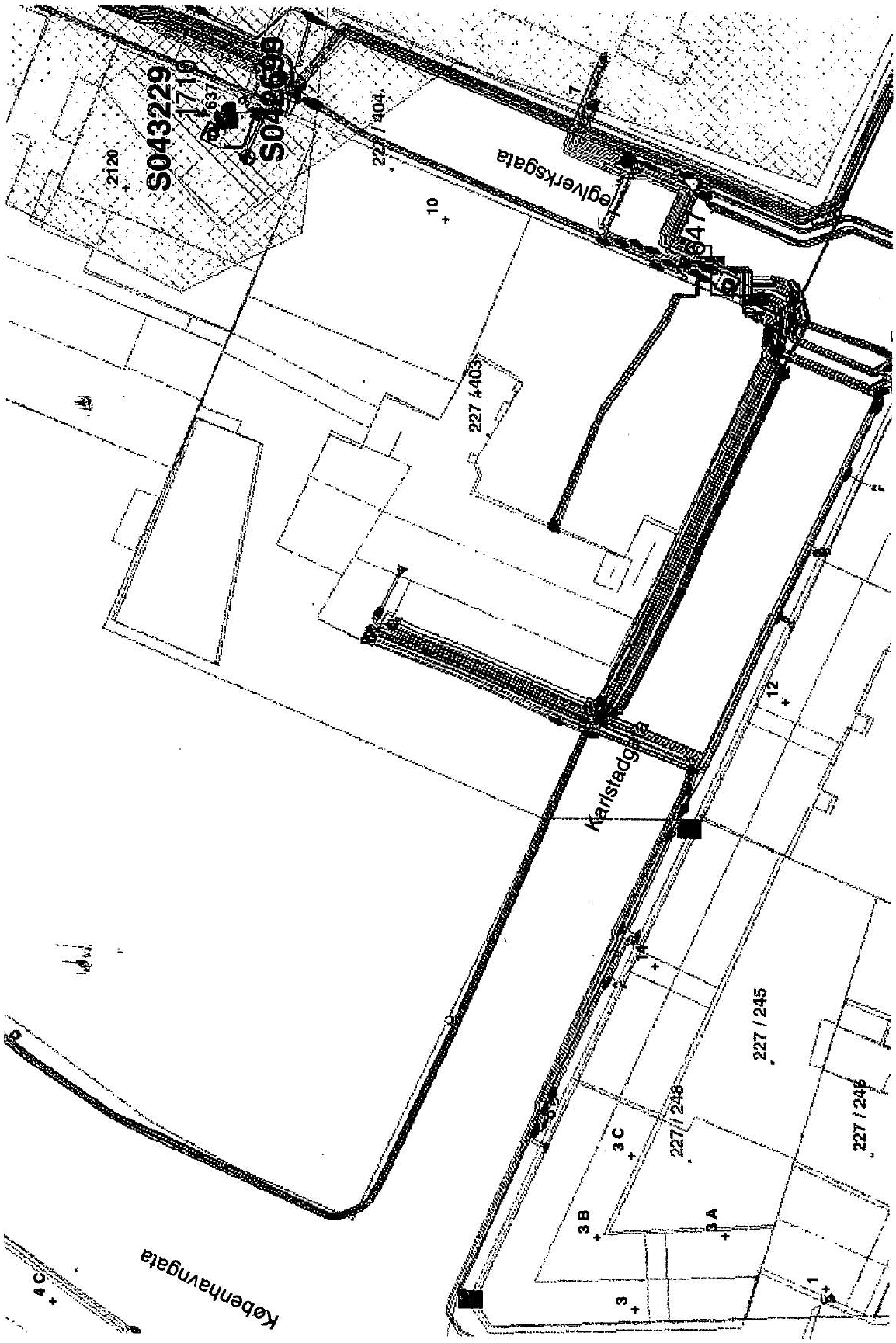
5 Referanser

1. Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven av 1997, august 2001
2. Veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven av 1997, april 2003
3. Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg av 6. november 1998
4. NS-EN 671-1: Faste brannslokkesystemer – Slangesystemer – Del 1: Slangetromler med formstabil slange
5. NS 4054 Farger og merking
6. NS 4210 Varselfarger og varselskilt
7. EFs rådsdirektiv 92/58/EØF, av 24. juni 1992 sikkerhetsskilting og signalgiving på arbeidsplassen, best nr. 526, utgitt av Arbeidstilsynet
8. NS-EN 3-1: Brannmateriell – Håndslokkere – Del 1: Beskrivelse, funksjonstid, brannprøving klasse A og B
9. NS-EN 3-2: Brannmateriell – Håndslokkere – Del 2: Tetthet, prøving av elektrisk motstandsevne, komprimeringsprøving, spesielle bestemmelser
10. NS-EN 3-3: Brannmateriell – Håndslokkere – Del 3: Konstruksjon, trykkmotstand, mekanisk prøving
11. NS-EN 3-4: Brannmateriell – Håndslokkere – Del 4: Fyllmengder, minstekrav til bål
12. NS-EN 3-5: Brannmateriell – Håndslokkere – Del 5: Tilleggskrav og – prøvinger
13. NS-EN 3-6: Brannmateriell – Håndslokkere – Del 6: regler for attestering av samsvar av håndslukkere med EN 3 del 1 til del 5
14. NS-EN 1838 Emergency Lighting
15. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2002

6 Tegningsliste

Tegn. nr.	Tegning viser:	Mål	Revisjoner:
	Freiaparken Plan P. etg		Datert: 09.02.05
			Revidert:
	Freiaparken Trinn 1 Plan 2. etg		Datert: 09.02.05
			Revidert:
	Freiaparken Trinn 2 Plan 1 etg.		Datert: 09.02.05
			Revidert:
	Freiaparken Trinn 2 Plan 2-5 etg		Datert: 09.02.05
			Revidert:

I1


S043229
S042598
2120
227 / 404
10
7
Egilverksgata
227 / 403
12
Karlstadgata
227 / 245
227 / 248
227 / 246
3 C
3 B
3 A
3
1
5
4 C
Köbenhavngata


Københavngata
Kartstadgata
Tegiverksgata
Freiaparken
Bauta
Bassenq
150 VL SJG
230 AF
500 AF
125 VL SJG
PRIVAT
ANTATT TRASE
1330 AF
227/405
227/403
227/180
227/473
227/352
227/222
227/246
227/248
227/245
227/244
547
548
549
550
552
553
582
583
584
528
529
534
536
537
578
510

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
C- 1	

Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahls gate 1
0187 OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
227	403		

Eiendommens adresse: Teglverksgata 8 - 10 m.fl.

Postnr	Poststed
0553	Oslo

Eier/fester:

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

- ☒ Nybygg
- ☐ Anlegg
- ☐ Endring av fasade
- ☒ Riving
- ☐ Skilt
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Innhengning mot veg
- ☐ Bruksendring
- ☐ Dispensasjoner
- ☐ Annet Beskriv

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Nybygg av boliger med tilhørende anlegg. Riving av bakgårdsfløy på eksisterende bygning i Teglverksgata 8 i henhold til godkjent regulering.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 - 1	☐
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 3	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse:
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

HILLE·MELBYE Arkitekter AS
Hausmannsgt. 16 · N 0182 Oslo
Tlf. 23 32 72 00 · Fax 23 32 72 99

Ansvarlig søkers postadresse
~~Vitaminveien 1A,~~ 0409 OSLO
(Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Kommunens adresse
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahls gate 1
0187 OSLO

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	1/4-05	AF RAGNAR ØVGÅRDEN AS Harald Mun

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr 227	Bnr 403	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Teglverksgata 8 - 10 m.fl.

Nabo-/gjenboer eiendom	**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**
Gnr 227 · Bnr 402 · Festenr · Seksjonsnr	Eiers/festers navn Guttorm Rogndokken
Adresse Teglverksgata 5	Adresse Teglverksgata 5
Postnr · Poststed	Postnr 0553 · Poststed Oslo · Denne del klistres på kvittering RR 0181 0399 0 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket	Dato · Sign

Nabo-/gjenboer eiendom	**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**
Gnr 227 · Bnr 405, 478 · Festenr · Seksjonsnr	Eiers/festers navn Kraft Foods Norge AS
Adresse Johan Throne Holstsplass 1	Adresse Postboks 6658 Rodeløkka
Postnr · Poststed	Postnr 0502 · Poststed Oslo · Denne del klistres på kvittering RR 0181 0400 6 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket	Dato · Sign

Nabo-/gjenboer eiendom	**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**
Gnr · Bnr · Festenr · Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse	Adresse
Postnr · Poststed	Postnr · Poststed · Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket	Dato · Sign

Nabo-/gjenboer eiendom	**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**
Gnr · Bnr · Festenr · Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse	Adresse
Postnr · Poststed	Postnr · Poststed · Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket	Dato · Sign

Nabo-/gjenboer eiendom	**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**
Gnr · Bnr · Festenr · Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse	Adresse
Postnr · Poststed	Postnr · Poststed · Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket	Dato · Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 2

Sign

OSLO SENTRALSTAS.
01.04.0

© NBR nr 5155 Juli-2003

Side 2 av

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
227	403			Teglverksgata 8 - 10 m.fl.

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	249			Københavngata 4 ABC AS		
Adresse				Adresse		
Københavngata 4 B m.fl.				Postboks 213 Manglerud		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
				0612	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0181 0394 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	250			Københavngata 2 AS		
Adresse				Adresse		
Københavngata 4 D				Københavngata 2		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
				0553	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0181 0395 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	352			Seilduksgaten 25/31 AS		
Adresse				Adresse		
Seilduksgata 31				Bogstadveien 27 B c/o AS Natur		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
				0355	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0181 0396 9 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	400			Alfa Eiendom AS		
Adresse				Adresse		
Teglverksgata 2				Postboks 317		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
				3251	Larvik	Denne del klistres på kvittering RR 0181 0397 2 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	400			Teglverkstomta AS		
Adresse				Adresse		
Teglverksgata 2				Postboks 778 Sentrum		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
				0106	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0181 0398 6 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign

SENTRALSTASJON OSLO 01.04.05

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
227	403			Teglverksgata 8 - 10 m.fl.

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	180			Gøteborgg 8 AS		
Adresse				Adresse		
Teglverksgata 7 A m.fl.				Postboks 6760 St. Olavs plass		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
				0130	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0181 0389 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	244			Sofienbergparken borettslag		
Adresse				Adresse		
Karlstadgata 12 A m.fl.				OBOS Pb 6666 St Olavs Plass		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
				0129	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0181 0390 7 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	245			Karstadg 14 Borettslaget		
Adresse				Adresse		
Karlstadgata 14				c/o OBOS eiendomsforvaltning		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
				0129	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0181 0391 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	247			København gata 2 AS		
Adresse				Adresse		
København gata 2				København gata 2		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Denne del klistres på kvittering RR 0181 0392 4 NO
				0553	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	248			Sigval Berge Bergesen DA		
Adresse				Adresse		
København gata 3 C				Møllerveien 4		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Denne del klistres på kvittering RR 0181 0393 8 NO
				0182	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign

SENTRALSTASJON OSLO 01.04.05

Dispensasjonssøknad til rammesøknad
Boligprosjekt Freia, Felt F2

30.06.2005

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
18 JULI 2005			
SAKSNR: 200506968-6			
AVD ØP2	SGH 1	LNR FKS	MERKN 531

Det søkes om dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan S-4127 som følger:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.2.
"Min. 30% av leilighetene skal være gjennomlyste eller minst tosidige.":

Det har vist seg at det er vanskelig å løse planer med gjennomlyste / tosidige leiligheter i bevaringsverdig bygg pga eksisterende bæring og trapperom. Ingen leiligheter vil være ensidige mot nordøst. Leilighetene vil ha gode lysforhold. 25% av leilighetene blir tosidige med valgte løsning.

AF Ragnar Evensen AS
Harald Urrang
(ansv.søker)

Dispensasjonssøknad til rammesøknad
Boligprosjekt Freia, Felt F1

30.06.2005

Det søkes om dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan S-4127 som følger :

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.2 Plassering:
Det gjelder for bygg på hjørnet av Karlstadgata og Københavngata og er en mindre justering av byggelinjen, der denne trekkes frem mot fortauet i Karlstadgata med på 0,6 m på hver side. Årsaken til dispensasjonssøknaden er å få til bredere leiligheter i "tårnet" med bedre planløsning. Leilighetene kan således ha midtkorridor og gode soverom på hver side.

Det gjelder grense for bebyggelse for bygg på hjørnet av Karlstadgata og Københavngata mot gårdsrom for balkonger i 2.-5. etasje med 2,4m og del av trapperom med 1,4m - 2,5m i 1. – 5. etasje. Årsaken til dispensasjonssøknaden er å få til balkong for leiligheter på hjørnet mot eksisterende bygning i Teglverksgata 8 uten at dette skal redusere leilighetens areal. Balkong er et kvalitativt tilskudd til leiligheter. Plassering av balkong her vil oppfattes som en videreføring av byggelinjen mot vei. Plassering av trapp- og heishus er hensiktsmessig ved enden av svalgang for rømning ved brann.

Det gjelder grense for bebyggelse for bygg på hjørnet av Karlstadgata og Teglverksgata med balkonger mot gårdsrom med 0,5m i 2. til 5. etasje. Årsaken til dispensasjonssøknaden er å få brukbare balkonger uten at leilighetsplaner skal forringes. Det gjelder for takutstikk over tilbaketrukket 6.etasje med 1,2m mot Teglverksgata. Årsaken er ønsket om overdekning over svalgang mellom trapperommene.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.3 Høyder:
Det gjelder plassering av heis og trapp innenfor tillatte maks. gesimshøyde for bygg på hjørnet av Karlstadgata og Københavngata i 6. og 7. etasje. Plasseringen ligger 4,2m forskjøvet i horisontalplanet i forhold til gesimslinjer som anvist på reguleringsplanen. Areal for denne bygningshøydne i 7 etasjer er ikke overskredet i forhold til reguleringsplanens rammer, kun forskjøvet. Årsaken til dispensasjonssøknaden er en mer hensiktsmessig plassering av trapp og heis i forhold til planløsning og utnyttelse av et mørkt hjørne i bebyggelsen til trapp og heis i stedet for leilighet.

AF Ragnar Evensen AS
Harald Urrang
(ansv.søker)

B1

[redacted]

HILLE·MELBYE

ARKITEKTER AS

Dispensasjonssøknad til rammesøknad
Boligprosjekt Freia

01.04.2005

Det søkes om dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan S-4127 som følger :

1. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.2 Plassering
   Det gjelder for bygg på hjørnet av Karlstadgata og Københavngata og er en mindre justering av byggelinjen, der denne trekkes frem mot fortauet i Karlstadgata med på 0,6 m på hver side.
   Det gjelder grense for bebyggelse for bygg på hjørnet av Karlstadgata og Københavngata mot gårdsrom for balkonger med 0,5m – 2,0m og del av trapperom med 1,3m - 2,4m.
   Det gjelder grense for bebyggelse for bygg på hjørnet av Karlstadgata og Teglverksgata med balkonger mot gårdsrom med 0,2m - 0,5m i 2. til 5. etasje og for takutstikk over tilbaketrukket 6.etasje med 1,2m mot Teglverksgata.

2. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.3 Høyder
   Det gjelder plassering av heis og trapp innenfor tillatte maks. gesimshøyde for bygg på hjørnet av Karlstadgata og Københavngata. Plasseringen ligger 4,2m forskjøvet i horisontalplanet i forhold til gesimslinjer som anvist på reguleringsplan.

3. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.2, "Min. 30% av leilighetene skal være gjennomlyste eller minst tosidige."
   Det har vist seg at det er vanskelig å løse planer med gjennomlyste / tosidige leiligheter i bevaringsverdig bygg pga eksisterende bæring og trapperom. Ingen leiligheter vil være ensidige mot nordøst. Leilighetene vil ha gode lysforhold. 25% av leilighetene blir tosidige med valgte løsning.

Hille Melbye Arkitekter AS
Trine Helle

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf § 95 a nr 2 jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12, 13 og 15.

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Bygningsnr (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr 200506968

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN 24 JAN. 2006

SAKSNR: 200506968-20

AVD OPD | SBH PKS | ANR | MERKN 531

Kopi sendes Arbeidstilsynet for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Rammetillatelse

Vedtaksdato 30.11.05

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	
	227	403			
	Adresse: Teglverksgata 8			Postnr: 0553	Poststed: OSLO

Det søkes om igangsettingstillatelse for

☐ ***Hele*** **tiltaket**

☒ ***Deler*** **av tiltaket** Ved søknad om delt igangsettingstillatelse må plan for delsøknader beskrives.

Angi hvilken del av tiltaket denne søkneden gjelder
Riving deler av bygning, skur,etc., samt gjenoppbygging av rivesnitt på bygning.

Angi total oversikt over delsøknader	Planlagt dato for delsøknad	Dato for gitt tillatelse	Kommentar
Rivingsarbeider, etc.	denne søkn		
Byggearbeider, komplett bygg	nov. 2007		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon	E	01 - 02	☐
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	- 01	☐
Kontrollplaner, kontrollerklæringer fra kontrollerende for prosjektering	G	01 - 02	☐
Boligspesifikasjon i GAB - NBR nr 5176	H	-	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	01 - 02	☐

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for dette tiltaket

Foretak: AF Ragnar Evensen AS

Dato: 20/1-06 Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: ROAR PEDERSEN

MOTTATT 23 JAN. 2006 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

AF Ragnar Evensen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum

0102 OSLO

Dato:
20.01.2006

Arkivkode: 15.12

Vår referanse:

Direkte tlf.: 22 89 13 00

Deres referanse:

TEGLVERKSGATA 8 - GNR/BNR 227/403, SAKSNR. 200506968
SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FASE 1

Vedlagt oversendes søknad om igangsettingstillatelse fase 1 - riving av deler av bygning, skur,etc., samt gjenoppbygging av rivesnitt på bygning.

Søknaden har følgende vedlegg:

E-01 Plan og fasader IG1, tegn nr. A520
E-02 Notat B-001 Bygningsmessige tiltak ved riving..... fra Dr. techn. Olav Olsen AS
F-01 Søknad om ansvarsrett for AF Ragnar Evensen AS
G-01 Kontrollerklæring for prosjektering fra Hille Melbye Arkitekter AS
G-02 Kontrollerklæring for prosjektering fra Dr. techn. Olav Olsen a.s
J-01 Avfallsplan
J-02 Miljøsaneringsbeskrivelse

Vi håper Oslo kommune finner materialet tilstrekkelig for behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen
AF Ragnar Evensen AS

Roar Pedersen

VEDLEGG

MOTTATT
23 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Postadresse
AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
N-0409 OSLO

Besøksadresse
AF Ragnar Evensen AS
Vitaminveien 1 A
N-0485 OSLO

Telefon +47 22 89 13 00
Telefaks +47 22 89 13 01
E-post:
ragnar.evensen@afgruppen.no

Organisasjonsnr:
NO 979 161 611 MVA
Bankgiro nr.:
8398.05.11440

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf § 95 a nr 2 jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12, 13 og 15.

Bygningsnr (fylles ut av kommunen): OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kommunens saksnr: 200506968

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen): 26 JUNI 2007

SAKSNR. 200506968-26

AVD. OP2T | SBH UH | ANR 331 | MERKN. Kopi sendes Arbeidstilsynet for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Oslo

Rammetillatelse

Vedtaksdato 30.11.05

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	
	227	403			
	Adresse: Karlstadgt 11			Postnr: 0553	Poststed: Oslo

Det søkes om igangsettingstillatelse for

☐ ***Hele* tiltaket**

☒ ***Deler* av tiltaket** Ved søknad om delt igangsettingstillatelse må plan for delsøknader beskrives.

Angi hvilken del av tiltaket denne søkneden gjelder

Angi total oversikt over delsøknader	Planlagt dato for delsøknad	Dato for gitt tillatelse	Kommentar
Rivingsarbeider	20.01.06	01.02.06	
Byggearbeider boder	22.06.07		Denne søknad
Komplette byggearbeider	vår 2008		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon	E	1 -	☐
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	☐
Kontrollplaner, kontrollerklæringer fra kontrollerende for prosjektering	G	1 - 3	☐
Boligspesifikasjon i GAB - NBR nr 5176	H	-	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for dette tiltaket

Foretak: AF Skandinavia AS

Dato: 22/6-07 | Underskrift: AF Skandinavia AS

Gjentas med blokkbokstaver: Roar Pedersen

MOTTATT 22 JUNI 2007 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

AF **Bygg Oslo**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum

0102 OSLO

Vår referanse
rpe
Direkte tlf.:22 89 11 00

Dato
22.06.2007

Arkivkode
15.12

KARLSTADGATA 11 - GNR/BNR 227/403, SAKSNR. 200506968
SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FASE 2

Vedlagt oversendes søknad om igangsettingstillatelse fase 2 - Etablering av boder og sykkelparkering i plan U.

Søknaden har følgende vedlegg:

E-01	Plantegning fra arkitekt som viser hvilket område søknad omfatter.
F-01-02	Søknad om ansvarsrett for VVS-Senteret Norge AS
G-01	Kontrollerklæring for prosjektering fra Hille Melbye Arkitekter AS
G-02	Kontrollerklæring for prosjektering fra NEAS Brannconsult AS
G-03	Kontrollerklæring for prosjektering fra VVS-Senteret Norge AS

Vi håper Oslo kommune finner materialet tilstrekkelig for behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen
AF Skandinavia AS

Roar Pedersen
Prosjektleder AF Bygg Oslo

MOTTATT
22 JUNI 2007
RECEPSJONEN
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg

MOTTATT
22 JUNI 2007
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vitaminveien 1 A
Postboks 34 Grefsen, N-0409 Oslo
firmapost@afgruppen.no
www.afgruppen.no
NO 938 333 572
Bank 8398 05 02654
Telefon +47 22 89 11 00
Telefaks +47 22 89 11 01

Journalpost: 200506968/30

Fra: Pedersen, Roar
E-Post: Roar.Pedersen@afgruppen.no
Dato: Wed, 4 Jul 2007 09:29:29 +0200
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, une.heggen@pbe.oslo.kommune.no, Solsem, Torleif, Sande, Stein Are, Berge, Per, Johannessen, Rune

Emne: Saksnr 200506968 : Søknad om midlertidig brukstillatelse

Hei !

Vedr Saksnr 200506969 - Karlstadgt 11

Vedlagt følger kopi av søknad om midlertidig brukstillatelse for boder og sykkelparkering i u-etg.

I og med at vi ønsker midlertidig brukstillatelse innen 01.08.2007 og det er ferietid i juli oversender vi søknaden før vi er ferdige.
Vi har imidlertid planlagt arbeidene slik at arealet vil bli ferdigstilt i l a uke 30.
Ta gjerne kontakt med undertegnede på mobil hvis dere har spørsmål eller evt behøver en bekreftelse av at vi er i mål f eks mandag 30.07.

Original sendes pr post/bud.

Med vennlig hilsen
AF Skandinavia AS

Roar Pedersen
Prosjektleder AF Bygg Oslo

roar.pedersen@afgruppen.no
Tlf. 22 89 13 00, direkte 23 23 32 95
Fax: 22 89 13 01 / 23 23 32 91
Mobil: 951 20 007

<<Søknad midlertidig bruk boder T8.pdf>>

AF **Bygg Oslo**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum

0102 OSLO

Vår referanse
rpe
Direkte tlf.:22891100

Dato
04.07.2007

Arkivkode
15.12

KARLSTADGATA 11 - GNR/BNR 227/403, SAKSNR. 200506968
SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, BODER T8

Vedlagt oversendes søknad om midlertidig brukstillatelse for boder og sykkelparkering i u-etg.

Søknaden omfatter del av bygg som vist på vedlagte tegning fra ARK. Denne tegningen er identisk med tegning vedlagt IG-søknad fase 2 datert 22.06.07.

Søknaden har følgende vedlegg:
G-01 Kontrollerklæring for utførelse fra AF Skandinavia AS
G-02 Kontrollerklæring for utførelse fra VVS Senteret Norge AS
J-01 Plantegning fra arkitekt som viser hvilket område søknad omfatter.

Vi håper Oslo kommune finner materialet tilstrekkelig for behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen
AF Skandinavia AS

Roar Pedersen
Prosjektleder AF Bygg Oslo

Vedlegg

MOTTATT
04 JULI 2007
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vitaminveien 1 A
Postboks 34 Grefsen, N-0409 Oslo
firmapost@afgruppen.no
www.afgruppen.no
NO 938 333 572
Bank 8398 05 02654
Telefon +47 22 89 11 00
Telefaks +47 22 89 11 01

Kommunens saksnr	Side
2005 06268	1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	227	403				

Adresse	Postnr	Poststed
Karlstadgata 11	0553	Oslo

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [x] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Boder og sykkelparkering i u-etg i hht vedlagte tegning fra ARK, kfr vedlegg J-01

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Boder og sykkelparkering i u-etg	01.08.2007	Denne søknad
Resterende del	vår 2009	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: sommer 2009

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[x]
Kontrollerklæringer	G	01 - 02	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	01 -	[ ]

Underskrift

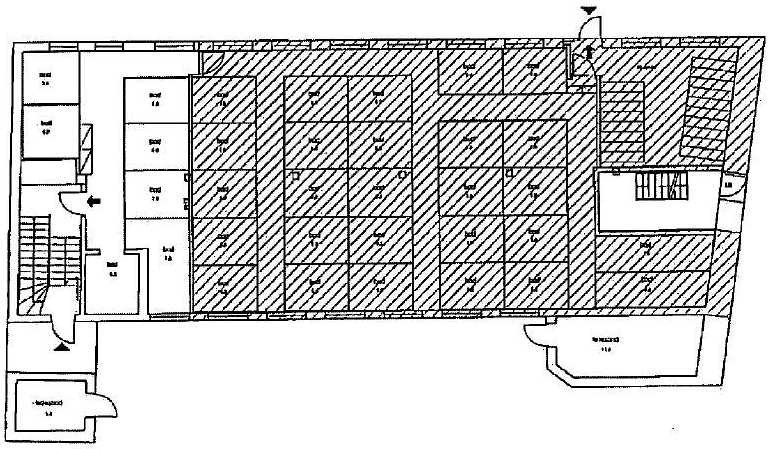
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: AF Skandinavia AS (tidl AF Ragnar Evensen AS)

Dato: 4/7-07 Underskrift: AF Skandinavia AS

Gjentas med blokkbokstaver: Roar Pedersen

MOTTATT
04 JULI 2007
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



MOTTATT
04 JULI 2007
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

AREAL SOM INNGÅR I SØKNAD OM IGANGSETTING

AF Skandinavia AS

Saksnr.: 200506968

Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3041	KARLSTADGATA 11	PLAN U	TH	1:200	20.06.07	-

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS

Hille - Melbye Arkitekter AS
Holtsmannsgate 15
0192 Oslo
Tlf 23 33 72 00
Fax 23 33 72 00
Email:post@hillemel.no

301

Journalpost: 200506968/33

Fra: Pedersen, Roar
E-Post: Roar.Pedersen@afgruppen.no
Dato: Mon, 30 Jul 2007 07:24:27 +0200
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no,
peter.sollie@pbe.oslo.kommune.no, une.heggen@pbe.oslo.kommune.no,
Berge, Per, Hansen, Knut, Scheele, Rune

Emne: Sofies Hage : Saksnr 200506968 : Søk IG Sofies Hage fase 3 - T8

<<Søk IG Sofies Hage fase 3 - T8.pdf>> Hei !

SAKSNR : 20050698 (Karlstadgt 11)

Vedlagt følger skannet Søknad om IG fase 3 - Etablering av ny VA-påkobling på offentlig nett.

Vi ønsker å oppgradere VA-ledninger for T8 samtidig som vi gjør dette for byggetrinn 2 for saksnr 200507057 siden vi da slipper å grave opp gata en gang til senere.

Original leveres pr post/bud.

Med vennlig hilsen
AF Skandinavia AS

Roar Pedersen
Prosjektleder AF Bygg Oslo

roar.pedersen@afgruppen.no
Tlf. 22 89 13 00, direkte 23 23 32 95
Fax: 22 89 13 01 / 23 23 32 91
Mobil: 951 20 007

AF Bygg Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum

0102 OSLO

Vår referanse
rpe
Direkte tlf.:22 89 11 00

Dato
27.07.2007

Arkivkode
15.12

KARLSTADGATA 11 - GNR/BNR 227/403, SAKSNR. 200506968
SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FASE 3

Vedlagt oversendes søknad om igangsettingstillatelse fase 3 - Etablering av ny VA-påkobling på offentlig nett.

Søknaden har følgende vedlegg:

F-01	Tegning fra VA-rådgiver / Forhåndsuttalelse fra VAV.
F-01-02	Søknad om ansvarsrett for Rambøll Norge AS
G-01	Kontrollerklæring for prosjektering fra Rambøll Norge AS

Vi håper Oslo kommune finner materialet tilstrekkelig for behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen
AF Skandinavia AS

Roar Pedersen
Prosjektleder AF Bygg Oslo

Vedlegg

MOTTATT
30 JULI 2007
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vitaminveien 1 A
Postboks 34 Grefsen, N-0409 Oslo
firmapost@afgruppen.no
www.afgruppen.no
NO 938 333 572
Bank 8398 05 02654
Telefon +47 22 89 11 00
Telefaks +47 22 89 11 01

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf § 95 a nr 2 jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12, 13 og 15.

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Bygningsnr (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr: 200506968

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, av ekstra sett etter avtale med kommunen)

OSLO

Kopi sendes Arbeidstilsynet for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser

Rammetillatelse

Vedtaksdato 30.11.05

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr		
	227	403				
	Adresse: Karlstadgt 11				Postnr: 0553	Poststed: Oslo

Det søkes om igangsettingstillatelse for

☐ ***Hele*** **tiltaket**

☒ ***Deler*** **av tiltaket** Ved søknad om delt igangsettingstillatelse må plan for delsøknader beskrives.

Angi hvilken del av tiltaket denne søknaden gjelder

Gjelder utskifting av VA-ledninger inkl ny påkobling på hovedledninger i Karlstadgata. Dette utføres parallelt med tilsvarende arbeider for nybygg byggetrinn 2 saksnr 200507057.

Angi total oversikt over delsøknader	Planlagt dato for delsøknad	Dato for gitt tillatelse	Kommentar
Rivingsarbeider	20.01.06	01.02.07	
Byggearbeider boder	22.06.07	03.07.07	
VA-ledninger	27.07.07		
Komplett bygg	vår 08		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon	E	-	☐
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	01 - 02	☐
Kontrollplaner, kontrollerklæringer fra kontrollerende for prosjektering	G	01 -	☐
Boligspesifikasjon i GAB - NBR nr 5176	H	-	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	01 -	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for dette tiltaket

Foretak: AF Skandinavia AS

Dato: 27/7-07

Underskrift: AF Skandinavia AS

Gjentas med blokkbokstaver: Roar Pedersen

MOTTATT
30 JULI 2007
PLAN OG BYGNINGSETATEN

Dispensasjonssøknad til søknad om endring av rammetillatelse
Boligprosjekt Karlstadgata 11, gnr. 227 bnr. 403
Saksnummer 2005 06968

21.11.2007
rev. 16.10.2008

Det søkes om dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan S-4127, felt 2, som følger :

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.6 Parkering:

"Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo."

Bakgrunn

Reguleringsplan, med bestemmelser S-4127
Rammetillatelse, datert 30.11.05

Det er i rammetillatelsen gitt dispensasjon fra reguleringens krav til biloppstillingsplasser med 4 plasser. Tiltaket er godkjent uten krav om biloppstillingsplasser. Med omsøkt endring av rammetillatelse økes antall leiligheter fra 8 til 10. Dette utløser krav om 7 biloppstillingsplasser og dermed behov for dispensasjon for ytterligere 3 biloppstillingsplasser.

Reguleringsplanen omfatter feltene F1 – F4, hvor F1 var en åpen tomt som ble regulert til byggområde for boliger, mens de øvrige feltene hadde eksisterende bebyggelse. Felt F2 og F4 er regulert til spesialområde bevaring, boliger, mens F3 er regulert til en kombinasjon av industri, kontor og boliger.

Parkering for alle feltene skal skje på felt F1 og det ble etter krav i tomtedelingstillatelsen (datert 28.12.04) utarbeidet privatrettslig avtale som ivaretok parkering for feltene F3 og F4. Felt F2 som har felles gnr/bnr med F1 ble ikke tilgodesett på samme måte. Vi antar at dette skjedde ved en inkurie. Felt F3 og F4 har rett til 56 p-plasser på felt F1. Antallet ble stipulert etter antatt utnyttelse i reguleringsforslaget.

Felt F1 var ferdig bebygget i 2008 med 152 p-plasser i kjeller, hvorav 96p-plasser dekker p-behovet for nye boliger på F1. Kjelleren dekker mesteparten av tomten med unntak av et område mot Freiaparken, der krav til terrenghøyde er lavere enn øvrige terrenghøyder som en tilpasning til nivået i Freiaparken. Utbygging av parkeringskjeller er dermed maksimal i forhold til tomtens størrelse.

I tillegg til bilparkering er det avsatt plass til sykkelparkering i kjeller. Kravet til sykkelparkering på felt F1 og F2 i rammesøknad var 245 plasser. Av disse er 85 plassert i kjeller og 35 i underetasjen i Karlstadgata 11, til sammen 49% av plassene. I hht til parkeringsnorm for Oslo er kravet til overdekket sykkelparkering 25% av plassene. Plan og bygningsetaten anså det som kvaltetsmessig riktig å prioritere sykkelparkering fremfor bilparkering i rammetillatelsen og ga dispensasjon for 4 biloppstillingsplasser for felt F2: *"Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. Dette begrunnes med at kommunen for reguleringsplaner som kun omfatter bevaringsobjekt, mener etaten det er riktig å frita krav til 4 biloppstillingsplasser, med den hensikt å oppnå tilstrekkelige og godt brukbare sykkelparkeringsplasser."*

Søknad om endring av rammetillatelse, datert 11.01.08

Karlstadgata 11 er en eksisterende bygning fra 1920 tallet som tidligere har vært utnyttet til forskjellige formål, sist som kontor. Bygningen er regulert til Spesialområde bevaring. Byantikvaren har lagt strenge restriksjoner på eksteriøret. Endringer er ikke tillatt, noe som medfører begrenset utnyttelse av bygningen.

Tidligere eiere har etter rammetillatelsen vurdert ombygging av Karlstadgata 11 som et ikke økonomisk bærende prosjekt og solgt eiendommen. Nye eiere/tiltakshavere har sett muligheten for å utnytte loftet til tross for få vinduer og dermed få en bærekraftig økonomi i prosjektet. I søknad om endring av tillatelse er antall leiligheter økt fra 8 til 10. Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse har økt fra 63 m2 til 69 m2 (inklusive felles oppholdsrom). Antall leiligheter som er gjennomlyste / tosidige har økt fra 5 av 8 til 7 av 10. Endringer gir flere og bedre leiligheter, men medfører krav til ytterligere 3 biloppstillingsplasser.

På felt F2 dekker bygningen nesten hele tomten, og det er ikke plass for biloppstilling. Nabofeltet F1 er ferdig bebygget og fullt utnyttet. Tiltakshaver har undersøkt i nærmiljøet og ikke funnet parkeringsplasser som kan leies med tinglyst rett.

Særlige grunner

Det kreves særlige grunner for å dispensere fra reguleringsbestemmelser. Vedlagt er en redegjørelse for særskilte grunner:

I privatrettslig avtale og delingstillatelse som ligger til grunn for utnyttelse av p-kjeller i samme planområde, er det ikke sikret parkeringsplasser for Karlstadgata 11. Det er umulig å innpasse biloppstillingsplasser/garasje på eget felt eller nabofelt, fordi tomtegrunn er fullt utnyttet.

Boligene ligger i sentrum med godt kollektivtilbud.

Det er anlagt flere overdekte sykkelparkeringsplasser enn krav i hht kommunens parkeringsnorm.

Det er helt nødvendig å øke utnyttelsen av bygningen fordi Byantikvarens restriksjoner medfører økte kostnader ved ombygging og begrensede muligheter for å innhente investeringer ved salg av leiligheter.

Sett i et bærekraftig perspektiv og i forhold til overordnede planer, er det gunstig å utnytte eksisterende bygningers potensial og få til flest mulig boliger i byggesonen.

Bedre bokvalitet oppnås ved at flere leiligheter blir gjennomlyst / tosidig belyst og at gjennomsnittlig leilighetsstørrelse har økt fra 63m2 til 69m2 (inkl. felles oppholdsrom).

Hille Melbye Arkitekter AS
Trine Helle

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Plan- og bygningsetaten,
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Att. Une Heggen

Fil: G:\3933 Karlstadgata 11\A0 korr-epost-møter\brevPBE02.doc Sak nr: 3933 Oslo den 17.10.2008

Karlstadgata 11 (tidligere Teglverksgata 8) – Søknad om endring av tillatelse
Saksnummer: 2005 06968

Det vises til oversendt søknad om endring av tillatelse, datert 13.12.2007 med påfølgende kommunikasjon.

Vedlagt er dispensasjonssøknad med utfyllende momenter. Tidligere ansvarshavende for SØK sender separat brev om fraskrivelse av ansvarsrett.

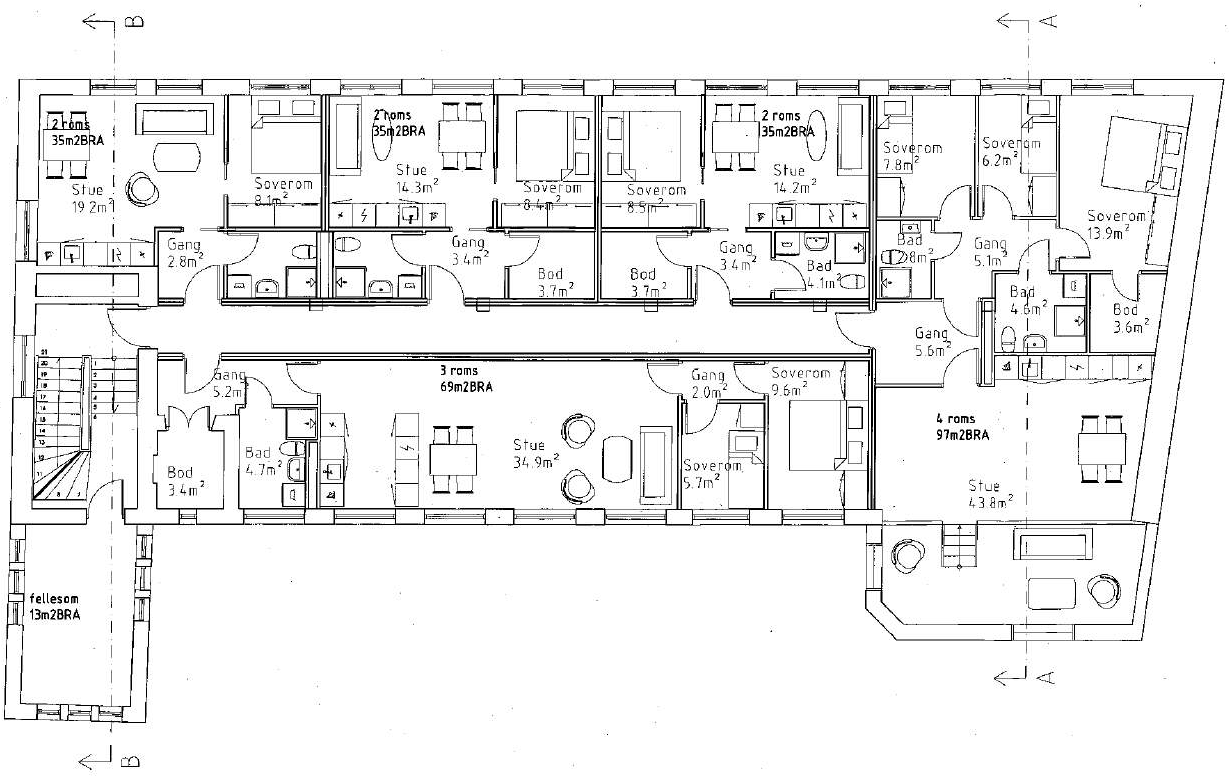
Med hilsen

Trine Helle

Trine Helle
HILLE · MELBYE arkitekter AS
tlf. 23 32 72 18

Kopi til Karlstadgata 11 AS

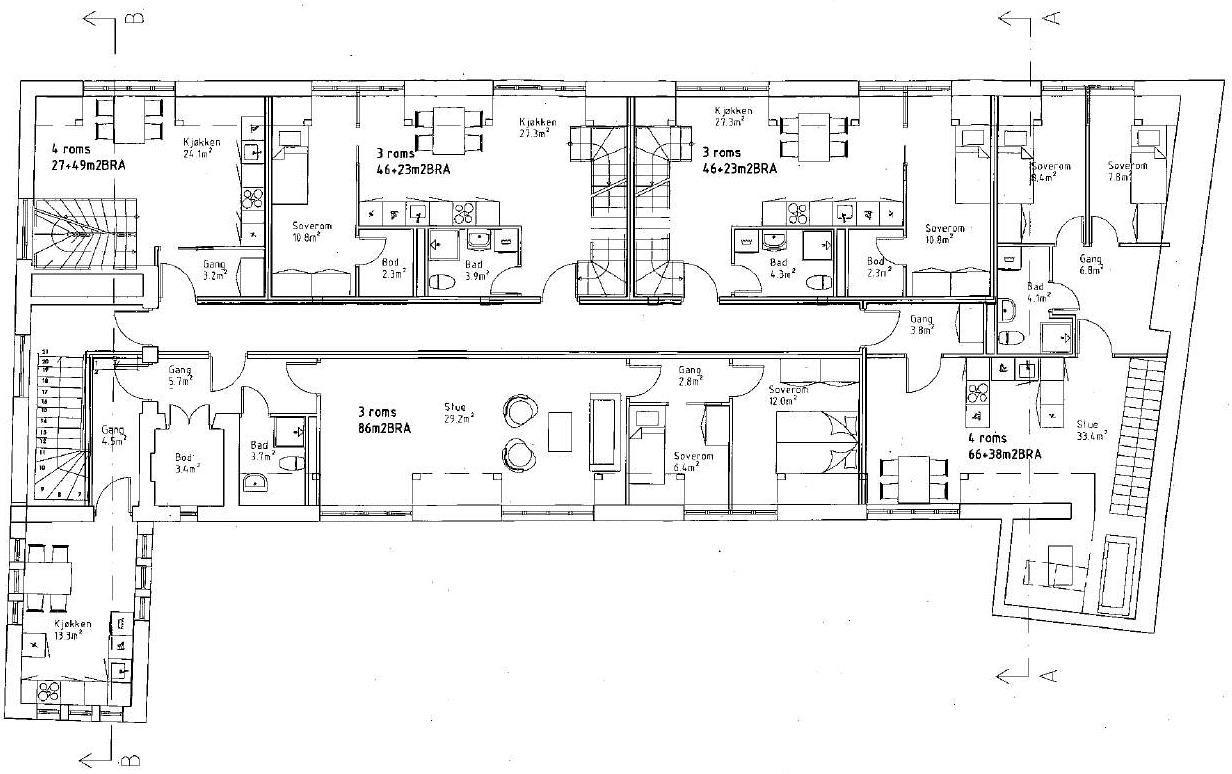
E2



Saksnr.	Tittel			Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
3933	KARLSTADGATA 11	NY PLAN	1. ETASJE	TH	TH/TA	1:100	13.12.07	-	A 401	-

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
23 32 72 00 www.hille-melbye.no

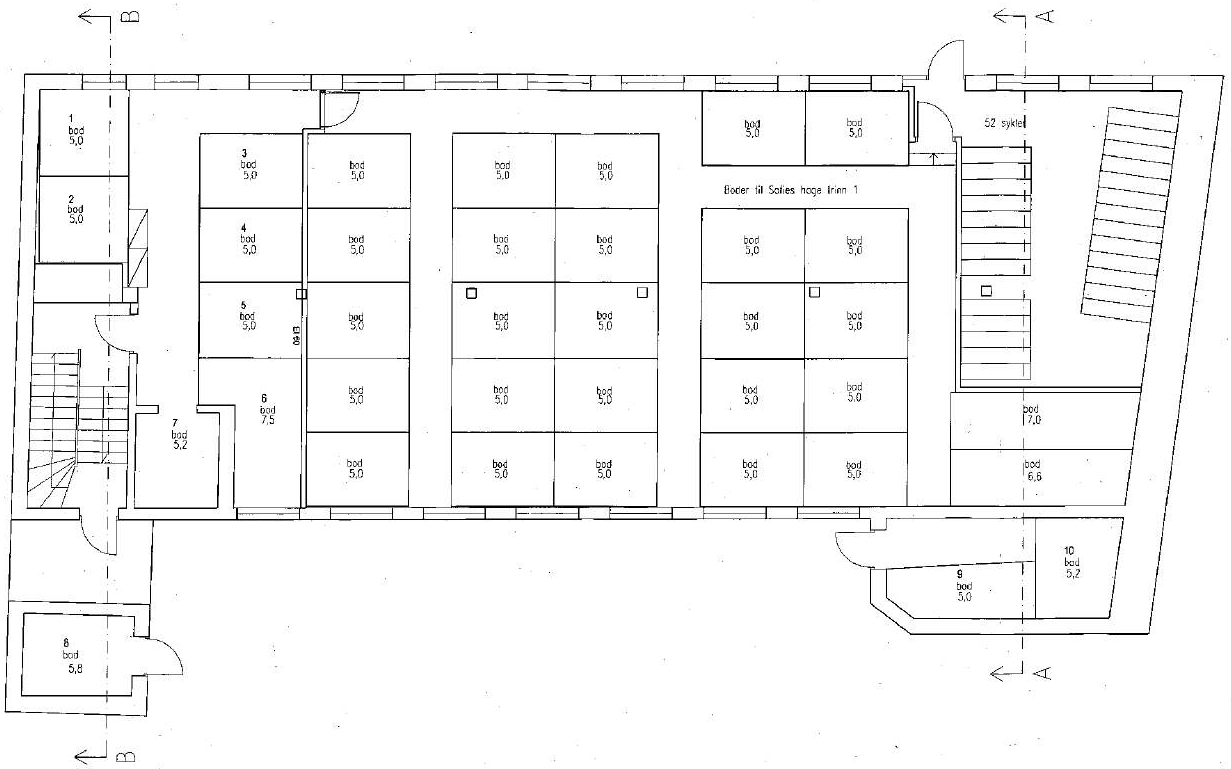
E3



Saksnr.	Tittel			Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
3933	KARLSTADGATA 11	NY PLAN	2. ETASJE	TH	TH/TA	1:100	13.12.07	–	A 402	-

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
23 32 72 00 www.hille-melbye.no

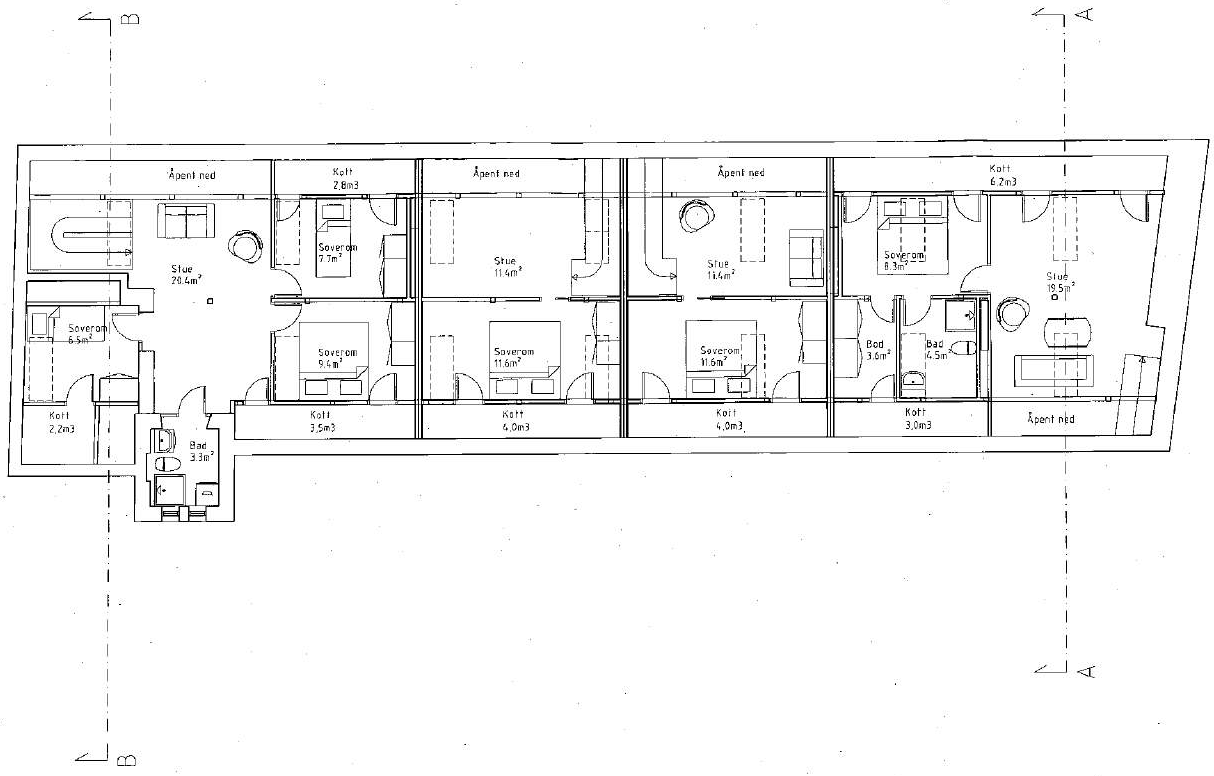
E1



Saksnr.	Tittel			Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
3933	KARLSTADGATA 11	NY PLAN	U.ETASJE	TH	TH/TA	1:100	13.12.07	-	A 400	-

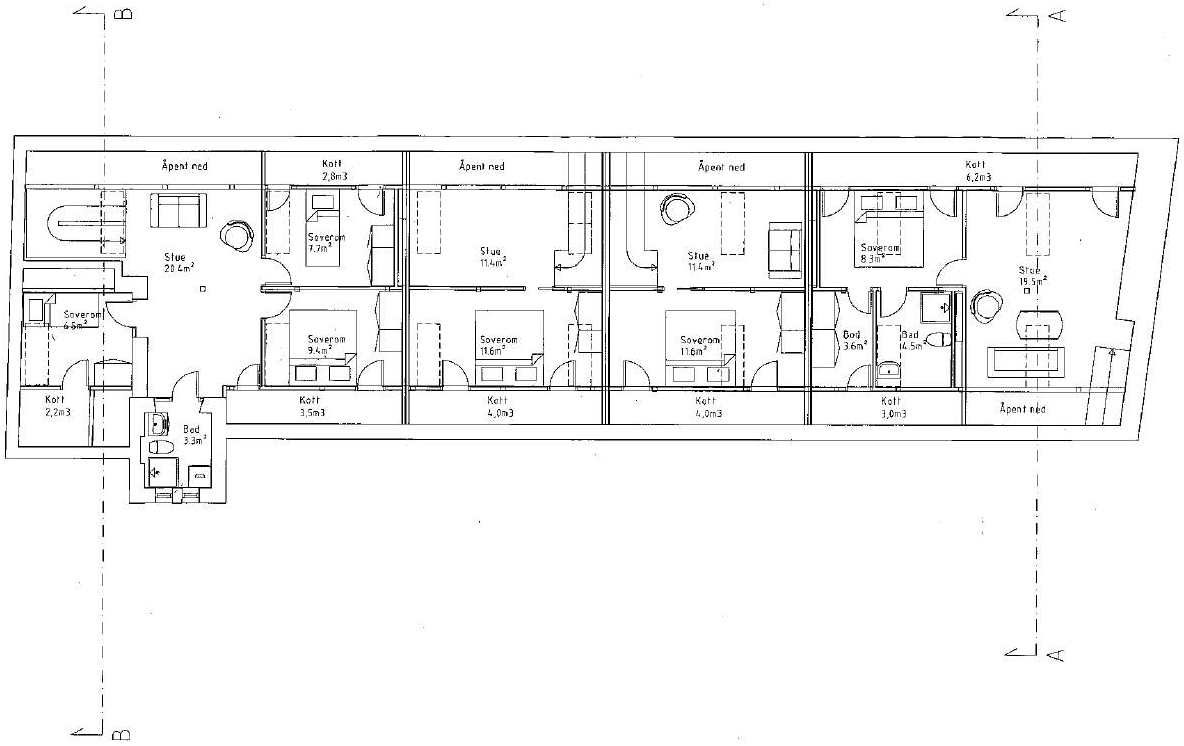
[redacted] HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS
23 32 72 00 www.hille-melbye.no

E4



Saksnr.	Tittel		LOFT ETASJE	Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
3933	KARLSTADGATA 11	NY PLAN	~~U. ETASJE~~	TH	TH/TA	1:100	13.12.07	–	A 403	-

[redacted] HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS
23 32 72 00 www.hille-melbye.no



utgår

Saksnr.	Tittel			Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
3933	KARLSTADGATA 11	NY PLAN	LOFT	TH	TH/TA	1:100	13.12.07	11.03.08	A 403	A

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
23 32 72 00 www.hille-melbye.no

KOPI

Borettslaget Karlstadgata 14
c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 OSLO

05.12.07

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
18 DES. 2007
SAKSNR: 200506968-36
AVD. OP2T | SBH | ANH S31 | MERKN

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 OSLO

Kopi: Oslo Kommune / Plan- og bygningsetaten
OBOS Eiendomsforvaltning

Merknader til dispensasjonssøknad om biloppstillingsplasser for Karlstadgata 11

Viser til nabovarsel datert 22.11.07, mottatt OBOS 26.11.07, mottatt borettslaget 03.12.07, vedrørende bla. biloppstillingsplasser for Karlstadgata 11, felt 2.

Borettslagets motsetter seg at det gis ytterligere dispensasjon fra reglene om biloppstillingsplasser.

Borettslaget har, som mange andre gårder i området, kun gateparkering. Det er fra før av sterkt press på mulighetene for gateparkering i området, noe den foreliggende dispensasjonen vil forsterke. Vi ønsker ikke en ytterligere forverring av parkeringsforholdene i nærmiljøet.

Vennlig hilsen styret i Karlstadgata 14, ved

Joachim Lous

Joachim Lous (joachim@lous.org)
Styremedlem

MOTTATT
14 DES. 2007
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kommunens saksnr

Søknad om endring av tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

10 JAN. 2008

SAKSNR: 200506968-37

GR 227 BR 403 ARK MERKN.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, av ekstra sett etter avtale med kommunen)
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO

Hvis tiltaket berører eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett søknad om endring av tillatelse

Tillatelsen det søkes om endring av

Vedtaksdato 30.11.05

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	227	403				

Adresse	Postnr	Poststed
Karlstadgata 11 (Tidl.Teglverksgt.8,1	0553	Oslo

Beskrivelse av endring

Endring av SØK fra AF Ragnar Evensen AS til 929655478 Hille Melbye Arkitekter AS
Endring av planer og fasader
Endret areal (loft tas i bruk) og antall leiligheter (fra 8 til 10)
Det søkes om dispensasjon fra antall parkeringsplasser

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg dersom endringer i tidligere vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 - 1	☐
Gjenpart av naboversel	C	1 - 4	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 7	☐
Søknader om ansvarsrett og kontroll, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 1	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	1 - 2	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: Hille Melbye Arkitekter AS v/Helle	Foretak: Karlstadgata 11 AS
Dato: 13.12.07 Underskrift: HILLE MELBYE Arkitekter AS Nydalsveien 8 B Postboks 6 Bøler 0182 Oslo Tlf 23 32 72 90 · Fax 23 32 72 99	Dato: 13.12.07 Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: Melvin Eiesland	Gjentas med blokkbokstaver: Christian G Samuelsen

18

MOTTATT 07 JAN 2008 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

B1

Dispensasjonssøknad til søknad om endring av rammetillatelse
Boligprosjekt Karlstadgata 11, Felt F2

21.11.2007

Det søkes om dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan S-4127 som følger :

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.6 Parkering:

"Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo."

Med omsøkt endring økes antall leiligheter fra 8 til 10. Dette utløser krav om 7 biloppstillingsplasser og dermed behov for dispensasjon for ytterligere 3 biloppstillingsplasser.

Begrunnelse:

Spesialområde bevaring, bruksendring
Boligprosjekt Karlstadgata 11 inngår i felles reguleringsplan med nybygg på gnr/bnr 227/304 "Sofies Hage". Karlstadgata 11 er en eksisterende bygning fra 1920 tallet som tidligere har vært utnyttet til varierende formål, sist som kontor for Kraft Foods Norge. Bygningen er nå regulert til Spesialområde bevaring.

Umulig å anlegge parkeringsplasser
All parkering for hele planområdet skal dekkes i kjellere under ny bebyggelse. Området er ferdig prosjektert og for en god del ferdig utbygget og det er ikke mulig til å oppføre flere parkeringsplasser verken på bakken eller i kjeller.

Flere leiligheter og bedre bokvaliteter
Kalrstadgata 11 fikk rammetillatelse i 2005 med 8 leiligheter og en leilighetsfordeling med 38% 2-roms / 38% 3-roms / 25% 4-roms. Det søkes nå om endring av rammetillatelsen til 10 leiligheter i stedet for 8. Leilighetsfordelingen blir med omsøkt endring i tråd med reguleringsbestemmelsene krav til leilighetsfordeling (30% - 40% - 30%). Flere leiligheter blir gjennomlyste / tosidig belyst (7 av 10 mot 5 av 8 i rammetillatelsen).

Særlige grunner for dispensasjon
Det ble gitt dispensasjon fra krav om biloppstillingsplasser etter kommunens parkeringsnorm, totalt 4 stykker. Dispensasjon ble gitt for å oppnå gode og funksjonelle sykkelparkeringsplasser i parkeringskjeller på bekostning av bilparkeringsplasser. Plan- og bygningsetaten konkluderte med at det forelå særskilte grunner som talte for å gi dispensasjon, da søknaden omfattet et bevaringsobjekt. Tiltakshaver mener at særskilte grunner fremdeles foreligger.

Trine Helle

Hille Melbye Arkitekter AS
Trine Helle

MOTTATT
07 JAN. 2008
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

J1

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Boligprosjekt Karlstadgata 11
Redegjørelse for omsøkte endringer etter rammetillatelse

Deres saksnr. 2005 06968
Rammetillatelse gitt 30.11.2005
Reguleringsplan S-4127, felt F2

Beskrivelse

Karlstadgata 11 inngår i boligprosjektet Sofies hage. Prosjektet er en videreføring av tidligere planarbeid for felt F1 og F2 i reguleringsplanen for "Teglverksgata 8 og 10, Københavngata 5 og Johan Throne Holsts plass 1". Felt F1 bebygges med 128 leiligheter og parkeringskjellere som skal dekke hele planområdet. Nybyggene i Sofies hage vil bli ferdigstilt våren 2008. Felt F2 er regulert til spesialområde bevaring; bolig. På felt F2 er det gitt rammetillatelse til 8 leiligheter i eksisterende bygning fra 1920-tallet.

Planer og leilighetsutforming

Leilighetsantall, -fordeling og -arealer øker med omsøkt endring. På felt F2 foreslås innredet 10 leiligheter i 1. og 2. etasje og loft. Loftsarealet inngår som deler av leiligheter i 2.etasje. Sportsboder er plassert i underetasje, da denne etasjen ligger lavt i forhold til terrenget og gateløpet rundt bygningen. Bodene i Karlstadgata 11 skal også dekke behov for enkelte av leilighetene i felt F1.
Leilighetsfordelingen er i tråd med kravet for nybygg. 7 av 10 leiligheter er gjennomlyste eller to-sidige.

	Leilighetsstørrelse	Antall leiligheter	Leilighetsareal	Leilighetsfordeling
2 roms	35m2	3	105m2	30 %
3 roms	69m2	3	207m2	40 %
"	86m2	1	86m2	
4 roms	76m2	1	76m2	30 %
"	97m2	1	97m2	
"	104m2	1	104m2	
Sum		10	675m2	100 %

Uteoppholdsareal

Krav til uteareal er øket, men tilfredsstiller kravene i reguleringsbestemmelsene.
Uteoppholdsareal tilsvarer 38% av boligenes samlede bruksareal, hvorav 75% er på terreng.
Sykkelparkering er ikke medregnet i uteoppholdsarealet.

	Felt F1	Felt F2	Sum
Sum m2BRA leiligheter	8374	675	9049
Totalt krav til MUA (25% av m2BRA leiligheter)			2262
Krav til MUA på terreng (70%)			1584
Resterende krav til MUA			678
Uteareal på terreng			2594
Balkongareal			845
Sum uteareal			3439

Fasader

Det søkes om endring i forhold til godkjente fasadetegninger. Ved en feiltakelse ble det ikke tegnet eksisterende takvinduer på tidligere innsendte fasadetegninger. Fotografiene viser takvinduenes størrelse og plassering. Takvinduene ønskes større for å få mer lys inn på loftet. De foreslås forlenget i høyden. I tillegg ønskes nytt takvindu mot øst, syd for tårnet og plassert i samme høyde som øvrige takvinduer.

Nytt vindusfelt i "ny" gavl mot øst ønskes mindre enn tidligere omsøkt. Det ønskes et brudd med det gamle uttrykket og et slektskap til de nye byggene. Dette gjaldt også i rammetillatelsen. Dog mener vi at vindusfeltet som tidligere omsøkt er for stort i forhold iDet foreslås et vindusfelt tilsvarende franske balkonger i nybygg.

Parkering

Oslo kommunes parkeringsnorm gir krav om 7 parkeringsplasser for biler og 18 parkeringsplasser for sykkel. Dette er henholdsvis 3 og 4 plasser mer enn rammetillatelsen har godkjent. Det er tidligere gitt dispensasjon fra krav om parkeringsplasser for bil, totalt 4. Det søkes om dispensasjon for ytterligere 3 plasser. Se vedlagt søknad om dispensasjon. De resterende 4 syklene får plass i underetasjen.

Tiltakshaver er Karlstadgata 11 AS. Arkitekt er Hille Melbye Arkitekter AS.
AF Ragnar Evensen har tidligere vært både tiltakshaver og ansvarlig søker. Det søkes at Hille Melbye overtar ansvarlig søker funksjon. Vedlagt er søknad om ansvarsrett.

Hille Melbye Arkitekter AS
22. november 2007

Fil: G:\3933 Karlstadgata 11\A3 byggesøknad\Rammesøknad\Beskrivelse.doc

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Karlstadgata 13-25 – Kommentarer til naboprotester

Saksnummer: 2005 06968

Fil: G:\3933 Karlstadgata 11\A3 byggesøknad\Rammesøknad\bemerkninger naboprotester.doc

Sak nr: 3933

Oslo den 13.13.2007

Det har innkomet 2 uttalelser til nabovarselet:

05.12.07 Borettslaget Karlstadgata 14
Borettslaget motsetter seg ytterligere dispensasjon fra reglene om biloppstillingsplass pga sterkt press på gateparkering.

06.12.07 Københavngata 4 ABC AS
Københavngata 4 ABC protesterer mot søknad om dispensasjon fra krav til parkeringsnorm, fordi en dispensasjon vil legge ytterligere press på gateparkeringsmuligheter for beboere.

Kommentarer til uttalelsene:

Begge uttalelsene understreker press på gateparekring for beboere og ønsker ikke ytterligere konkurranse om eksisterende gateparkering. Under de pågående byggeprosesser har deler av Karlstadgata og Teglverksgata vært avstengt og parkeringsmulighetene ytterligere begrenset. Trafikk til og fra byggeplassen for byggeplassarbeidere og leverandører har ytterligere lagt press på gateparkeringen. Dette vil bedre seg ved ferdigstillelse av byggeaktiviteten i området.

De nye boligområdene som er under oppføring i Karlstadgata og Teglverksgata har parkeringsplasser integrert i bebyggelsen, slik at man antar at den nye boligbebyggelsen ikke vil belaste området ytterligere.

Omsøkte boligprosjekt er en eksisterende bygning som ikke har mulighet for å anlegge parkering under eller på terreng. Bygget er regulert til spesialområde, boligformål, og det er utbyggers ønske at bygningen utnyttes så godt som mulig. Ved å benytte loftet i tillegg til 1. og 2. etasje til boligformål, kan antall leiligheter økes fra 8 (rammetillatelse) til 10 uten at dette går på bekostning av boligkvalitet eller leilighetssammensetning. Søker vil heller understreke at boligkvalitet og leilighetssammensetning er bedret med det nye forslaget. Flere leiligheter er tosidig belyst; 3 av 10 i søknad om endring mot 5 av 8 i rammetillatelsen. Leilighetsfordeling med 2-, 3- og 4-roms leiligheter er i tråd med reguleringsbestemmelsene 30% - 40% - 30% i søknad om endring mot en fordeling på 38% - 38% - 25% i rammetillatelsen.

Tiltakshaver/søker mener at hensynet til boligkvalitet og utnyttelse av eksisterende bebyggelse til boliger må veie tyngre enn bekymringer for gateparkering.

HILLE · MELBYE arkitekter AS
Trine Helle
ansvarlig søker

MOTTATT
07 JAN. 2008
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Hausmanns gate 16 · 0182 Oslo · Tlf 23 32 72 00 · Fax 23 32 72 99 · hille-melbye.no · firmapost@hilmel.no · Org.nr. 929 655 478 MVA

1 3 DES. 2007

908

Borettslaget Karlstadgata 14
c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 OSLO

05.12.07

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 OSLO

Kopi: Oslo Kommune / Plan- og bygningsetaten
OBOS Eiendomsforvaltning

Merknader til dispensasjonssøknad om biloppstillingsplasser for Karlstadgata 11

Viser til nabovarsel datert 22.11.07, mottatt OBOS 26.11.07, mottatt borettslaget 03.12.07, vedrørende bla. biloppstillingsplasser for Karlstadgata 11, felt 2.

Borettslagets motsetter seg at det gis ytterligere dispensasjon fra reglene om biloppstillingsplasser.

Borettslaget har, som mange andre gårder i området, kun gateparkering. Det er fra før av sterkt press på mulighetene for gateparkering i området, noe den foreliggende dispensasjonen vil forsterke. Vi ønsker ikke en ytterligere forverring av parkeringsforholdene i nærmiljøet.

Vennlig hilsen styret i Karlstadgata 14, ved

Joachim Lous (joachim@lous.org)
Styremedlem

MOTTATT
07 JAN. 2008
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

10 DES. 2007
900

Københavngata 4 ABC AS
v/Kjell Tore Omland
Københavngata 4 B
0553 Oslo

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo

KLAGE PÅ NABOVARSEL – KARLSTADGATA 11, 0553 OSLO

Styret i Københavngata 4ABC AS viser til nabovarsel vedr. endring av godkjent rammetillatelse for eiendommen Karlstadgata 11, 0553 Oslo (Gnr 227/Bnr 403).

Københavngata 4ABC ønsker å protestere mot søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.6 Parkering. Vi ønsker at søker ikke får dispensasjon fra gjeldene krav i parkeringsnormen for Oslo Kommune.

Stor utbygging og fortetning i området har de siste årene ført til ytterligere press på gateparkeringsmulighetene. En dispensasjon fra kravet på 7 plasser vil legge et ytterligere press på parkeringsmulighetene. Dette vil være beklagelig for beboerne som allerede benytter seg av gateparkering i området.

Vi ber om at utbygger og Oslo Kommune tar hensyn til vårt innspill.

Oslo, 06.12.07

Kjell Tore Omland
Styreleder Københavngata 4 ABC AS

MOTTATT
07 JAN. 2008
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kopi: Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten

AF Skandinavia

Oslo Kommune
Plan- og Bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 Oslo

Att.: Une Heggen

Vår referanse
EFJ
Direkte tlf.: 992 06 506

Dato
07.11.08

Arkivkode

GNR./BNR. 227/570, KARLSTADGATA 11, SAKSNR.: 2005 06968

Vi bekrefter med dette at vi fraskriver oss ansvar som ansvarlig søker for tiltaket.

Med vennlig hilsen
AF Skandinavia AS

Espen Friis Jørgensen

Kopi: Trine Helle, Hille Melbye Arkitekter AS

Vitaminveien 1 A
Postboks 34 Grefsen, N-0409 Oslo

firmapost@afgruppen.no
www.afgruppen.no

NO 938 333 572
Bank 8398 05 02654

Telefon +47 22 89 11 00
Telefaks +47 22 89 11 01

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
C-	

Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
227	403		

Eiendommens adresse: Karlstadgata 11 (Tidl.Teglverksgt.8,Felt F2)

Postnr	Poststed
0553	Oslo

Eier/fester: Karlstadgata Utbygging AS

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

- ☐ Nybygg
- ☐ Anlegg
- ☒ Endring av fasade
- ☐ Riving
- ☐ Skilt
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Innhengning mot veg
- ☐ Bruksendring
- ☒ Dispensasjoner
- ☐ Annet Beskriv: Søknad om endring av godkjent rammetillatelse

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Det søkes om innredning av loftsetasje og 2 ekstra leiligheter.
Det søkes om endring av godkjente fasader.
Det søkes om dispensasjon fra biloppstillingsplasser.
Se vedlagt redegjørelse, fasadetegninger og dispensasjonssøknad.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 - 1	☐
Situasjonsplan	D	-	☒
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 2	☐
Andre vedlegg	J	1 - 1	☐

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Hille Melbye Arkitekter AS v/Helle
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

Ansvarlig søkers postadresse
Hausmannsgate 16
0182 OSLO

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Kommunens adresse
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	22.11.07	Trine Helle

HILLE MELBYE Arkitekter AS
Hausmannsgt. 16, N-0182 Oslo
Tlf. 23 32 72 00 Fax 23 32 72 99

MOTTATT
07 JAN. 2008
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

C2

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
227	403			Karlstadgata 11 (Tidl.Teglverksgt.8,Felt F2)

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	405			Kraft Foods Norge AS		
Adresse				Adresse		
København gata 5				Postboks 6658 Rodeløkka		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
0553	Oslo			0502	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7030 3 NO
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	563			Viken Fjernvarme AS		
Adresse				Adresse		
ingen adresse på eiendommen				Postboks 7034 St. Olavs plass		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
				0130	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7031 7 NO
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	564			Baandfabrikken BRL		
Adresse				Adresse		
Teglverksgata 9G				Postboks 6666 St. Olavs plass		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
0553	Oslo			0129	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7032 5 NO
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	565			Lissefabrikken Borettslag		
Adresse				Adresse		
Teglverksgata 7C m.fl.				Postboks 6666 St. Olavs plass		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
0553	Oslo			0129	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7033 4 NO
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	564			Gøteborggata 8 AS		
Adresse				Adresse		
Teglverksgata 9G				Postboks 6760 St. Olavs plass		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
0553	Oslo			0130	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7034 8 NO
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign

GRÜNERLØKKA 22.11.07 OSLO

MOTTATT 07 JAN. 2008 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

C3

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
227	403			Karlstadgata 11 (Tidl.Teglverksgt.8,Felt F2)

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	250			Københavngata 2 AS		
Adresse				Adresse		
Københavngata 4 D				Københavngata 2		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
0553	Oslo			0553	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7025 0 NO
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	352			Seilduksgaten 25/31 AS		
Adresse				Adresse		
Seilduksgata 31				Bogstadveien 27 B c/o AS Natur		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
0553	Oslo			0355	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7026 3 NO
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	400			Teglverksgata 2 AS		
Adresse				Adresse		
Teglverksgata 2				Gladengveien 3B		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
0553	Oslo			0661	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7027 7 NO
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	400			Teglverkstomta AS		
Adresse				Adresse		
Teglverksgata 2				Postboks 778 Sentrum		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
0553	Oslo			0106	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7028 5 NO
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	402			Guttorm Rogndokken		
Adresse				Adresse		
Teglverksgata 5				Teglverksgata 5		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
				0553	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7029 4 NO
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign

MOTTATT 22.11.07 07 JAN. 2008 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

C4

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
227	403			Karlstadgata 11 (Tidl.Teglverksgt.8,Felt F2)

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	244			Sofienbergparken borettslag		
Adresse				Adresse		
Karlstadgata 12 A m.fl.				OBOS Pb 6666 St Olavs Plass		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
0553	Oslo			0129	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7020 1 NO
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	245			Karstadg 14 Borettslaget		
Adresse				Adresse		
Karlstadgata 14				c/o OBOS eiendomsforvaltning		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
0553	Oslo			0129	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7021 5 NO
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	247			Københavngata 2 AS		
Adresse				Adresse		
Københavngata 2				Københavngata 2		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
0553	Oslo			0553	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7022 9 NO
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	248			Sigval Berge Bergesen DA		
Adresse				Adresse		
Københavngata 3 C				Postboks 2348 Solli		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
0553	Oslo			0201	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7023 2 NO
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
227	249			Københavngata 4 ABC AS		
Adresse				Adresse		
Københavngata 4 C				Postboks 213 Manglerud		
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
0553	Oslo			0612	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0584 7024 6 NO
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket				

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign

MOTTATT
07 JAN. 2008
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

GRONNEFLUKKAN 22.11.07 OSLO

Journalpost: 200506968/42

Fra: Une Heggen
E-Post: une.heggen@pbe.oslo.kommune.no
Dato: Tue, 2 Sep 2008 12:17:59 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Fw: Karlstadgata 11 - saksnr. 200506968

Vedlagte e-post og vedlegg skal inn i saken som nytt dok.
Une

----Opprinnelig melding----
Fra: trine.helle@hilmel.no
Dato: 01/09/2008 14:48
Til: "Une Heggen"<une.heggen@pbe.oslo.kommune.no>
Kopi: "Christian Samuelsen Gjerstrøm"<christian.s.gjerstrom@ghg.no>, <christian@finnkarlsen.no>, "Bjarne Samuelsen"<bjarne@ulnica.no>
Emne: Karlstadgata 11 - saksnr. 200506968

Hei

Jeg viser til tidligere telefonsamtale, der du ba oss se på muligheter for loftsutnyttelse med dagens vinduer. Dette har vi gjort og forslag til nye planer følger vedlagt. Jeg vedlegger også snitt og fasader som viser vindusplassering, slik de er i dag.

Vi har redusert antall oppholdsrom på loft, slik at hvert oppholdsrom får 2 vinduer. Hvert vindu måler 60cmx100cm og skal således tilfredsstille et romareal på 6m2 med "vanlig" takhøyde 2,4m (Veileder til TEK Â§8-35) og et romvolum på 14m3. To vinduer skulle således tilfredsstille et oppholdsrom med romvolum 28m3. Krav til volum i oppholdsrom er 15m3 (TEK Â§10-31). Takhøyde på loftet i Karlstadgata 11 varierer fra 1,3m til 2,8m og 1,9m under hanebjelke. Foreslåtte oppholdsrom på loftet er fra 26m3 til 52m3. De største rommene er stuer, der underdeling av rom for å tilfredsstille veiledningen til dagslyskrav anses som ufordelaktig. Da vinduene gir maksimalt lysinnslipp fordi de er plassert i takflaten og ikke vender mot gjenboere, overhengende bygningsdeler eller trær, bør man anta at vinudene gir utmerkede lysforhold.

Vi har opprettholdt forslaget med 10 leiligheter som omsøkt i endringssøknad av 18.01.08. Leilighetsfordelingen blir 40% 2-roms, 20% 3-roms og 40% 4-romsleiligheter med endringer på loftet samt at 2 stk 3-roms leiligheter (plan 1 og 2) endres fra 3-roms til 4-roms. Dispensasjonssøknaden fra reguleringsbestemmelsene Â§3.6 parkerings opprettholdes. Det vedlegges et arealoppsett som viser antall leiligheter, leilighetsfordeling og P-krav.

Vi håper at dette er et forslag som kan godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Vennligst gi meg en tilbakemelding, dersom oversendelsen ønskes på annet vis.

Med hilsen
Trine Helle
Hille Melbye Arkitekter AS
tel 23 32 72 18
www.hilmel.no

Karlstadgata 11

Leilighetsfordeling og parkering

03.10.07 Rev. 01.09.08

Leilighet		Kjeller	1.etasje	2.etasje	loft	Sum m2BRA
A	2-roms		35			35
B	2-roms		35			35
C	2-roms		35			35
D	4-roms		97			97
E	4-roms		69			69
F	2-roms			27	49	76
G	3-roms			46	23	69
H	3-roms			46	42	88
I	4-roms			66	19	85
J	4-roms			86		86
leiligheter BRA-S			271	271	133	**675**
bygning T-BRA		335	340	321	120	**1116**
sportsboder			10	(inkl. 2 tidligere fellesboder)		

Leilighetsfordeling

2R	4	40 %
3R	2	20 %
4R	4	40 %
	10	100 %

Parkering	P-krav	P-antall	SykkelP-krav	SykkelP-antall
2R	0,5	2	1,3	5,2
3R	0,7	1,4	1,6	3,2
4R	0,9	3,6	2,5	10
		7		**18**

Journalpost: 200506968/44

Fra: Trine Helle
E-Post: trine.helle@hilmel.no
Dato: Fri, 17 Oct 2008 10:28:50 +0200
Til: Une Heggen, postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Bjarne Samuelsen, Christian Samuelsen Gjerstrøm, christian@finnkarlsen.no

Emne: karlstadgata 11 - saksnr 2005 06968

Hei

Jeg viser til tidligere telefonsamtale og oversender brev og revidert dispnsasjonsøknad.

Med hilsen
Trine Helle
Hille Melbye Arkitekter AS
tel 23 32 72 18
www.hilmel.no <http://www.hilmel.no/>

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Plan- og bygningsetaten,
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Att. Une Heggen

Fil: G:\3933 Karlstadgata 11\A0 korr-epost-møter\brevPBE02.doc Sak nr: 3933 Oslo den 17.10.2008

Karlstadgata 11 (tidligere Teglverksgata 8) – Søknad om endring av tillatelse
Saksnummer: 2005 06968

Det vises til oversendt søknad om endring av tillatelse, datert 13.12.2007 med påfølgende kommunikasjon.

Vedlagt er dispensasjonssøknad med utfyllende momenter. Tidligere ansvarshavende for SØK sender separat brev om fraskrivelse av ansvarsrett.

Med hilsen

Trine Helle

Trine Helle
HILLE · MELBYE arkitekter AS
tlf. 23 32 72 18

Kopi til Karlstadgata 11 AS

Dispensasjonssøknad til søknad om endring av rammetillatelse
Boligprosjekt Karlstadgata 11, gnr. 227 bnr. 403
Saksnummer 2005 06968

21.11.2007
rev. 16.10.2008

Det søkes om dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan S-4127, felt 2, som følger :

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.6 Parkering:

"Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo."

Bakgrunn

Reguleringsplan, med bestemmelser S-4127
Rammetillatelse, datert 30.11.05

Det er i rammetillatelsen gitt dispensasjon fra reguleringens krav til biloppstillingsplasser med 4 plasser. Tiltaket er godkjent uten krav om biloppstillingsplasser. Med omsøkt endring av rammetillatelse økes antall leiligheter fra 8 til 10. Dette utløser krav om 7 biloppstillingsplasser og dermed behov for dispensasjon for ytterligere 3 biloppstillingsplasser.

Reguleringsplanen omfatter feltene F1 – F4, hvor F1 var en åpen tomt som ble regulert til byggområde for boliger, mens de øvrige feltene hadde eksisterende bebyggelse. Felt F2 og F4 er regulert til spesialområde bevaring, boliger, mens F3 er regulert til en kombinasjon av industri, kontor og boliger.

Parkering for alle feltene skal skje på felt F1 og det ble etter krav i tomtedelingstillatelsen (datert 28.12.04) utarbeidet privatrettslig avtale som ivaretok parkering for feltene F3 og F4. Felt F2 som har felles gnr/bnr med F1 ble ikke tilgodesett på samme måte. Vi antar at dette skjedde ved en inkurie. Felt F3 og F4 har rett til 56 p-plasser på felt F1. Antallet ble stipulert etter antatt utnyttelse i reguleringsforslaget.

Felt F1 var ferdig bebygget i 2008 med 152 p-plasser i kjeller, hvorav 96p-plasser dekker p-behovet for nye boliger på F1. Kjelleren dekker mesteparten av tomten med unntak av et område mot Freiaparken, der krav til terrenghøyde er lavere enn øvrige terrenghøyder som en tilpasning til nivået i Freiaparken. Utbygging av parkeringskjeller er dermed maksimal i forhold til tomtens størrelse.

I tillegg til bilparkering er det avsatt plass til sykkelparkering i kjeller. Kravet til sykkelparkering på felt F1 og F2 i rammesøknad var 245 plasser. Av disse er 85 plassert i kjeller og 35 i underetasjen i Karlstadgata 11, til sammen 49% av plassene. I hht til parkeringsnorm for Oslo er kravet til overdekket sykkelparkering 25% av plassene. Plan og bygningsetaten anså det som kvaltetsmessig riktig å prioritere sykkelparkering fremfor bilparkering i rammetillatelsen og ga dispensasjon for 4 biloppstillingsplasser for felt F2: *"Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. Dette begrunnes med at kommunen for reguleringsplaner som kun omfatter bevaringsobjekt, mener etaten det er riktig å frita krav til 4 biloppstillingsplasser, med den hensikt å oppnå tilstrekkelige og godt brukbare sykkelparkeringsplasser."*

Søknad om endring av rammetillatelse, datert 11.01.08

Karlstadgata 11 er en eksisterende bygning fra 1920 tallet som tidligere har vært utnyttet til forskjellige formål, sist som kontor. Bygningen er regulert til Spesialområde bevaring. Byantikvaren har lagt strenge restriksjoner på eksteriøret. Endringer er ikke tillatt, noe som medfører begrenset utnyttelse av bygningen.

Tidligere eiere har etter rammetillatelsen vurdert ombygging av Karlstadgata 11 som et ikke økonomisk bærende prosjekt og solgt eiendommen. Nye eiere/tiltakshavere har sett muligheten for å utnytte loftet til tross for få vinduer og dermed få en bærekraftig økonomi i prosjektet. I søknad om endring av tillatelse er antall leiligheter økt fra 8 til 10. Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse har økt fra 63 m2 til 69 m2 (inklusive felles oppholdsrom). Antall leiligheter som er gjennomlyste / tosidige har økt fra 5 av 8 til 7 av 10. Endringer gir flere og bedre leiligheter, men medfører krav til ytterligere 3 biloppstillingsplasser.

På felt F2 dekker bygningen nesten hele tomten, og det er ikke plass for biloppstilling. Nabofeltet F1 er ferdig bebygget og fullt utnyttet. Tiltakshaver har undersøkt i nærmiljøet og ikke funnet parkeringsplasser som kan leies med tinglyst rett.

Særlige grunner

Det kreves særlige grunner for å dispensere fra reguleringsbestemmelser. Vedlagt er en redegjørelse for særskilte grunner:

I privatrettslig avtale og delingstillatelse som ligger til grunn for utnyttelse av p-kjeller i samme planområde, er det ikke sikret parkeringsplasser for Karlstadgata 11. Det er umulig å innpasse biloppstillingsplasser/garasje på eget felt eller nabofelt, fordi tomtegrunn er fullt utnyttet.

Boligene ligger i sentrum med godt kollektivtilbud.

Det er anlagt flere overdekte sykkelparkeringsplasser enn krav i hht kommunens parkeringsnorm.

Det er helt nødvendig å øke utnyttelsen av bygningen fordi Byantikvarens restriksjoner medfører økte kostnader ved ombygging og begrensede muligheter for å innhente investeringer ved salg av leiligheter.

Sett i et bærekraftig perspektiv og i forhold til overordnede planer, er det gunstig å utnytte eksisterende bygningers potensial og få til flest mulig boliger i byggesonen.

Bedre bokvalitet oppnås ved at flere leiligheter blir gjennomlyst / tosidig belyst og at gjennomsnittlig leilighetsstørrelse har økt fra 63m2 til 69m2 (inkl. felles oppholdsrom).

Hille Melbye Arkitekter AS
Trine Helle

MOTTATT
17 OKT. 2008
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Journalpost: 200506968/50

Fra: Trine Helle
E-Post: trine.helle@hilmel.no
Dato: Tue, 25 Nov 2008 14:44:06 +0100
Til: Une Heggen, postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Christian Samuelsen Gjerstrøm, christian@finnkarlsen.no, Bjarne Samuelsen

Emne: karlstadgata 11, saksnr. 2005 06968 - Søknad om forlengelse av rammetillatelsens virkningsfrist

Hei

Vennligst se vedlagt søknad.

Med hilsen
Trine Helle
Hille Melbye Arkitekter AS
tel 23 32 72 18
www.hilmel.no <http://www.hilmel.no/>

[redacted]

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Plan- og bygningsetaten,
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Att. Une Heggen

Fil: G:\3933 Karlstadgata 11\A0 korr-epost-møter\brevPBE03.doc Sak nr: 3933 Oslo den 25.11.2008

Karlstadgata 11 – Søknad om forlengelse av rammetillatelsens virkningsfrist
Saksnummer: 2005 06968

Det vises til mottatt Tillatelse til endring, datert 20. november 2008.
I tillatelsen påpekes det at tiltaket bortfaller 3 år etter at rammetillatelse er gitt.
Rammetillatelse ble gitt 30. november 2005. Det betyr at det er kun 10 dager mellom endringstillatelse er gitt og rammetillatelsen bortfaller. Det sier seg selv at det ikke er mulig å søke om igangsetting innen fristen.

Søknad om endring er registrert hos Plan- og bygningsetaten 18.01.08. Søknaden har gått flere runder hos Byantikvaren og på oppfordring endret til godkjente tegninger. På grunn av sykdom hos Byantikvaren har behandlingstiden vært svært forsinket. Vi mener at med rimelig saksbehandlingstid, ville søknaden kunne ha vært avklart og innvilget mye tidligere.

På bakgrunn av dette og med henvisning til Plan- og bygningslovens §96, søker vi om forlengelse av rammetillatelsens virkningsgfrist med 6 måneder.

Med hilsen

Trine Helle

Trine Helle
HILLE · MELBYE arkitekter AS
tlf. 23 32 72 18

Kopi til Karlstadgata 11 AS

Brevet er besvart over telefon. Det er allerede gitt to igangsettingstillatelser i dette prosjektet.

26.11.08 Une Heggen

Hausmanns gate 16 · 0182 Oslo · Tlf 23 32 72 00 · Fax 23 32 72 99 · hille-melbye.no · firmapost@hilmel.no · Org.nr. 929 655 478 MVA

Journalpost: 200506968/51

Fra: Trine Helle
E-Post: trine.helle@hilmel.no
Dato: Fri, 29 May 2009 15:56:50 +0200
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Une Heggen, Bjarne Samuelsen, borre@breor.no

Emne: Sak 200506968 Karlstadgata 11 - Søknad om igangsetting, del 4

Med hilsen
Trine Helle
Hille Melbye Arkitekter AS
tel 23 32 72 18
www.hilmel.no <http://www.hilmel.no/>

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Plan- og bygningsetaten,
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Att. Une Heggen

Fil: G:\3933 Karlstadgata 11\A0 korr-epost-møter\brevPBE04 vedlegg IG4.doc Sak nr: 3933 Oslo den 29.05.2009

Karlstadgata 11 – Søknad om igangsettingstillatelse del 4
Saksnummer: 2005 06968

Søknaden omfatter innsetting av nytt vindu i fasade mot øst i tidligere riveflate. Vinduet (fransk balkong) er tilsvarende vinduer i nybygg; Sofies Hage og godkjent i rammetillatelse.

Øvrige vinder er opprinnelige og vil utskiftes / evt. restaureres i samråd med Byantikvaren samtidig med øvrig renovasjonsarbeid på tak og fasader.

Med hilsen

Trine Helle

Trine Helle
HILLE · MELBYE arkitekter AS
tlf. 23 32 72 18

Kopi til Karlstadgata 11 AS

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. § 95 a nr. 2 jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12, 13 og 15.

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO

Kopi sendes Arbeidstilsynet for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser

Rammetillatelse
Vedtaksdato
30. november 2005

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
	227	403			
	Adresse: Karlstadgata 11			Postnr. 0553	Poststed OSLO

Det søkes om igangsettingstillatelse for

☐ *Hele* tiltaket

☒ *Deler* av tiltaket Ved søknad om delt igangsettingstillatelse må plan for delsøknader beskrives

Angi hvilken del av tiltaket denne søknaden gjelder
Innsetting av nytt vindu i fasade

Angi total oversikt over delsøknader	Planlagt dato for delsøknad	Dato for gitt tillatelse	Kommentar
Rivingsarbeider	20.01.06	01.02.06	
Byggearbeider boder	22.06.07	03.07.07	
VA ledninger	27.07.07	16.08.07	
Innsetting av nytt vindu i fasade	denne søknad		
Fasade- og takrenovering, vindusutskifting	01.05.10		
Innvedinge arbeider	01.11.10		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon	E	–	✘
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 – 2	
Kontrollplaner, kontrollerklæringer fra kontrollerende for prosjektering	G	1 – 1	
Boligspesifikasjon i GAB – NBR nr. 5176	H	–	✘
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	✘
Andre vedlegg	J	–	✘

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket

Foretak: Hille Melbye Arkitekter AS

Dato: 29.05.09 Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Melvin Eiesland

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Teglverksgata 11 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3643229/25444693
Bestilling: C3 2024-12-17 (3) 67

Dato
17.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7940	105	4.2.2005	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	227	403	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr. 7940 Tinglyst 04.02.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

7940

Saksnr.:200309922

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 227/403, 405, 478 og 563 og 562

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 227 bnr. 563 og 562 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Karlstadgata over gnr. 227 bnr. 403 fram til og på parkeringsanlegg. Gnr. 227 bnr. 405, 478 og 563 skal ha rett til atkomst fra Karlstadgata via felles avkjørsel i Teglverksgata over gnr. 227 bnr. 562 som vist med piler på kartbilaget.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 227 bnr. 563 og 562 skal ha rett til parkeringsplasser på fremtidig garasjeanlegg på gnr. 227 bnr. 403 i henhold til krav som er stilt til garasjeplasser i vedtatt reguleringsplan for eiendommene.

3. MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL (MUA):
   Gnr. 227 bnr. 563 skal ha rett til uteoppholdsareal på gnr. 227 bnr. 562 i henhold til gjeldende reguleringsplan slik at eiendommen oppnår MUA på minimum 25 % av boligens samlede bruksareal.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   Gnr. 227 bnr. 405, 563 og 562 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold av dette.
   Gnr. 227 bnr. 405 og 562 skal ha rett til å ha liggende felles ledninger med nødvendige kummer over eiendom gnr. 227 bnr. 563. Likeså skal gnr. 227 bnr. 562 og 563 ha rett til å ha liggende felles ledninger med nødvendige kummer over eiendom gnr. 227 bnr. 405.
   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.
   De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Likeså gis det fri adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider.
   Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

5. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 227 bnr. 563 skal ha rett til bruk av grunn på gnr. 227 bnr. 403 for nødvendig reparasjon og vedlikehold av bygning på gnr. 227 bnr. 563.

6. NØDVENDIG BRUK
   Gnr. 227 bnr. 563 skal ha rett til bruk av oljetanker i underetasje på eiendom gnr. 227 bnr. 405.
   Gnr. 227 bnr. 405 skal ha rett til bruk av rom i underetasje på eiendom gnr. 227 bnr. 563.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
227	**403, 405, 563 og 562**

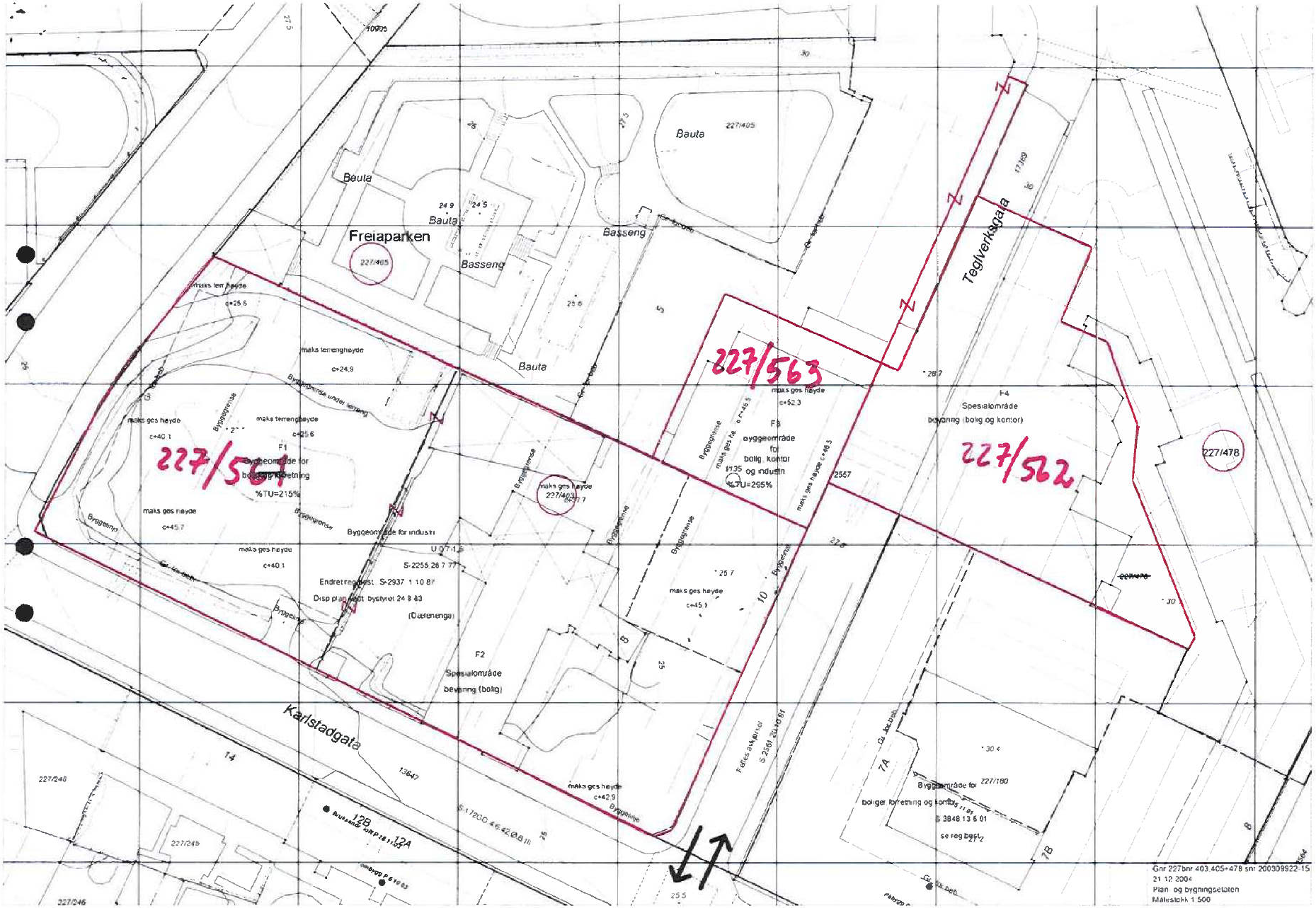
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

Stefan Grunlund
Olav Nyholen

For eiend. 227/403, 405, 563 og 562:

Sted	Dato		Fødselsnr./org nr.
Oslo	7/1-05	Kraft Foods Norge AS Hjemmelshaver	NO 957 77[illegible]



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Teglverksgata 11 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3683154/25796088
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 155

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
72101	105	27.10.2005	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	227	403	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

72101

Doknr. 72101 Tinglyst 27.10.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eier av gnr/bnr 227/403, Kraft Foods Norge AS erklærer herved på vegne av seg selv og senere eiere, at gnr/bnr 227/562, Teglverksgata 11, har rett til 37- trettisyv parkeringsplasser på eiendom 227/403.

Denne erklæring blir å tinglyse på gnr/bnr 227/403 og kan bare oppheves med godkjenning av Oslo Plan- og bygningsetat.

Oslo 26/10/2005

For Kraft Foods Norge AS i følge firma attest.

JON T. ØVERLAND

STEFAN GRAULUND

HALVARD HAUGEN

KAN TINGLYSES
Oslo, 27.10.05
for AKERSHUS EIENDOM AS
MAJETE OVERCH
iflg fullmakt

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Teglverksgata 11 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3683274/25796718
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 149

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1021313	200	11.12.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	227	403	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 1021313 Tinglyst: 11.12.2007
STATENS KARTVERK

Saksnr.:200700252-7

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 227/403, 562, 563, 569, 570, 571 OG 527/2

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 527 bnr. 2 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 227 bnr. 403.

2. FELLESAREAL:
   Gnr. 227 bnr. 403 skal være til felles bruk for gnr. 227 bnr. 569, gnr. 227 bnr. 570 og gnr. 227 bnr. 571.

3. FELLESAREAL (UNDERJORDISK GARASJEANLEGG):
   Gnr. 527 bnr. 2 skal være til felles bruk for gnr. 227 bnr. 562, gnr. 227 bnr. 563, gnr. 227 bnr. 569 og gnr. 227 bnr. 571.

4. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 227 bnr. 562 skal ha bruksrett til 37 parkeringsplasser på gnr. 527 bnr. 2.
   Gnr. 227 bnr. 563 skal ha bruksrett til 19 parkeringsplasser på gnr. 527 bnr. 2.
   Gnr. 227 bnr. 569 skal ha bruksrett til 50 parkeringsplasser på gnr. 527 bnr. 2.
   Gnr. 227 bnr. 571 skal ha bruksrett til 44 parkeringsplasser på gnr. 527 bnr. 2.

5. BODER:
   Gnr. 227 bnr. 569 skal ha bruksrett til 20 sportsboder på gnr. 527 bnr. 2 og 26 sportsboder på gnr. 227 bnr. 570.
   Gnr. 227 bnr. 571 skal ha bruksrett til 36 sportsboder på gnr. 527 bnr. 2.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 227 bnr. 403, gnr. 227 bnr. 569, gnr. 227 bnr. 570, gnr. 227 bnr. 571 og gnr. 527 bnr. 2 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på respektive eiendommer for reparasjon og vedlikehold.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 227 bnr. 403, gnr. 227 bnr. 569, gnr. 227 bnr. 570, gnr. 227 bnr. 571 og gnr. 527 bnr. 2 (ledningseier) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp frem til hovedledninger i Karlstadgata og Københavngata.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
227	403, 569, 570 og 571
527	2

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiendom 227/403, 569, 570, 571 og 527/2: Oslo 14/3-07 938333572

Sted Dato Kraft Foods Norge AS Hjemmelshaver org.nr. 9 siffer

ERIK MUNTHE-KAAS RUNE KJELDSTAD

I HHT. FULLMAKTER.

From: "Michael Ramberg Øistad" <michael.ramberg.oistad@privatmegleren.no>
Sent: Fri, 4 Apr 2025 14:33:32 +0200
To: "PBE Postmottak" <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Cc: "Michael Ramberg Øistad" <michaelramberg@live.no>
Subject: Forespørsel om gyldighet av tinglyst servitutt – parkeringsplasser knyttet til gnr. 227, bnr. 562 (Teglverksgata 11)
Attachments: Tinglyste dokumenter.pdf

Hei,

Vi henvender oss som styre i sameiet Teglverksgata 11 (gnr. 227, bnr. 562) i forbindelse med tinglyste rettigheter knyttet til parkeringsplasser i garasjeanlegget på naboeiendommen. Sameiet er tildelt rett til 37 parkeringsplasser, og vi ber om en bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at disse bestemmelsene og rettighetene fremdeles gjelder.

Følgende er bakgrunnen for vår henvendelse:

1. **Tinglyst erklæring 04.02.2005**, hvor det fremgår:
   "Biloppstillingsplass/garasjeplass: gnr. 227 bnr 563 og 562 skal ha rett til parkeringsplasser på fremtidig garasjeanlegg på gnr. 227 bnr. 403 i henhold til krav som er stilt til garasjeplasser i vedtatt reguleringsplan for eiendommene."
2. **Erklæring fra Kraft Foods Norge AS tinglyst 27.10.2005**, hvor det heter:
   "Gnr/bnr 227/562, Teglverksgata 11, har rett til 37 parkeringsplasser på eiendom 227/403. Denne erklæring [...] kan bare oppheves med godkjenning av Oslo Plan- og bygningsetat."
3. **Erklæring tinglyst 11.12.2007**, som sier at:
   "Gnr. 227, bnr. 562 skal ha bruksrett til 37 parkeringsplasser på gnr. 527, bnr. 2." -
   (gnr. 527, bnr. 2 er utskilt fra gnr. 227 bnr. 403 og utgjør i dag garasjeanlegget)

Reguleringsbestemmelsene for området sier under punkt **3.6 Parkering**:
"Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkeringsdekningen for hele planområdet skal sikres i parkeringsanlegg i felt F1."
Den tilhørende **parkeringsnormen for Oslo**, som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt, stiller minimumskrav til parkeringsdekning basert på leilighetstype:

Leilighetstype	Minimum antall plasser per boenhet
1-roms	0,25
2-roms	0,5
3-roms	0,7
4-roms+	0,9

Videre står det i normen:
"Ferdigattest skal ikke gis før det antall parkeringsplasser som er pålagt i henhold til normen er opparbeidet."
Link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13347355-1741182209/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Parkeringsnormer/Parkeringsnorm%20for%20boliger%202022.pdf

Vårt ønske:
Vi har nylig blitt gjort kjent med vår bruksrett til disse parkeringsplassene, og ønsker nå å ta dem i bruk i henhold til rettighetene som er tinglyst. Vi ber derfor Plan- og bygningsetaten om å:

1. Bekrefte at den tinglyste erklæringen som gir vår eiendom rett til 37 parkeringsplasser fortsatt er gyldig og i kraft.
2. Bekrefte at disse parkeringsplassene fortsatt inngår som en del av parkeringsdekningen som er påkrevd i henhold til reguleringsbestemmelsene og parkeringsnormen.
3. Bekrefte at nevnte rettigheter ikke kan oppheves uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

Vi takker på forhånd for hjelpen, og ser frem til deres svar.

Vennlig hilsen
Michael Ramberg Øistad
Styremedlem
Sameiet Teglverksgata 11
E-post: michaelramberg@live.no
Telefon: 48604885

Wormdal, Eivind Knudsen (RC-NO DI SE RS&DS E OE)

From: Karoline Robertson <KR@avco.no>
Sent: mandag 26. januar 2026 13:51
To: Michael Ramberg Øistad
Cc: Sameiet Teglverksgata; eivind Wormdal
Subject: SV: SAMEIET TEGELVERKSGATA 11 - Dekningsbekreftelse

Hei, og godt nyttår.

Det vises til e-postkorrespondanse 29. oktober vedrørende rettshjelpsdekning og videre sakshåndtering.

Som nevnt, har vi en samarbeidsavtale med If Advokatforsikring, som har innvilget dekningen. Dette er da nå en sak hvor timesatsen er nedjustert til offentlig salærsats fra og med rettshjelpsdekningen ble innvilget med tvistedato 16. april 2025.

Jeg har omsider fått avklart økonomisk status med regnskapsfører, som nå har ordnet med kreditnota. Regnskapsfører opplyser videre at dere nå står registrert med kr 31 500 til gode hos oss.

Spørsmålet er om dette skal settes på klientkonto for videre arbeider, eller om sakn skal avsluttes. Jeg venter på en beslutning fra Sameiet om dette.

Etter krediteringen står dere for øvrig også med kun kr 4.857,50 eks mva i utfakturert. Ettersom dette er mindre enn egenandelen, så her avventer vi med å fakturere ut før det påløper flere timer, eller saken avsluttes.

Imøteser sameiets tilbakemelding på videre sakshåndtering.

Med vennlig hilsen | Kind regards,
AURLIEN VORDAHL & CO ADVOKATFIRMA AS

Karoline Robertson
Advokat MNA | Assosiert partner

P: +47 91 11 46 40
E: kr@avco.no
W: www.avco.no

Adresse og sentralbord

Fra: Michael Ramberg Øistad <michael.ramberg.oistad@privatmegleren.no>
Sendt: onsdag 29. oktober 2025 12:24
Til: Karoline Robertson <KR@avco.no>
Emne: SV: SAMEIET TEGELVERKSGATA 11 - Dekningsbekreftelse

Tusen takk Karoline! Veldig fint, jeg videreformidler dette til de andre, så kommer vi tilbake til deg 😊 Blir mest sannsynlig et møte i neste uke.

PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

Med vennlig hilsen / Yours Sincerely

Michael R. Øistad

Eiendomsmegler MNEF

48 60 48 85

Karenslyst Allé 2, 0278 Oslo

https://privatmegleren.no/dyve

NORDEAS EIENDOMSMEGLERKJEDE

Last ned visittkort

Fra: Karoline Robertson <KR@avco.no>
Sendt: onsdag 29. oktober 2025 10:11
Til: Michael Ramberg Øistad <michael.ramberg.oistad@privatmegleren.no>
Emne: SV: SAMEIET TEGELVERKSGATA 11 - Dekningsbekreftelse

Hei Michael,

Takk for dekningsbekreftelsen. Ettersom vi har en samarbeidsavtale med If Advokatforsikring, som har innvilget dekningen, blir dette nå en sak hvor timesatsen nedjusteres til kr 1315 eks mva. Dette gjelder fra og med tvistedatoen som er satt. Jeg skal be regnskapsfører om å ordne med kreditnota og dekke inn med korrekt beløp.

Det vil jo endre regningen med nokså stort beløp 😊

Inntil dere har besluttet hva dere skal foreta dere, kan vel overskytende innbetalinger fra dere stå på klientkonto for eventuell videre avregning. Og hvis dere velger å ikke gå videre med saken, får dere overskytende tilbakebetalt. Høres det greit ut?

Hva gjelder de angitte beløpene knyttet til sakskostnader på 1,5 mill og kr 3 mill, så kan heller ikke jeg se at jeg har skissert sakskostnader i den størrelsesorden. Hvor store sakskostnader som vil påløpe avhenger først og fremst av hvordan motpartene organiserer seg. Dersom de får en felles advokat, vil sakskostnadene naturligvis bli langt lavere enn om de engasjerer hver sin advokat. Grovt estimert må det forventes sakskostnader på mellom 200 000-300 000 eks mva, dvs. kr 250 000-350 000 inkl mva i saker hvor det kreves to dager i retten for gjennomføring. Hvor mange dager som trengs i denne sammenheng er som nevnt veldig usikkert da det potensielt kan bli mange motparten som skal avgi forklaringer. Dersom hver og en engasjerer egen advokat som krever 350 000 ink mva i sakskostnader, så blir naturligvis motpartens sakskostnader betydelige. Men det ligger en begrensning i loven om at man kun kan kreve «rimelige og nødvendige» utgifter, slik at i en sak som dette må det forventes at motpartene samkjører seg i en viss grad. De enkelte motpartene trenger heller ikke være tilstede hver dag i retten, men kun når «deres sak» avholdes. Og det bør være en enklere sak.

Rettshjelpsdekningen til sameiet dekker uansett deres sakskostnader med samlet kr 400 000 inkl mva. Jeg ser ikke for meg at denne grensen blir nådd for mitt arbeid i en sak for tingretten, særlig når timesatsen er så lav. Dersom mitt arbeid eksempelvis gir sakskostnader på kr 350 000 inkl mva, så innebærer dekningsbekreftelsen at sameiet betaler kr 10 000 + 20 % av dette beløpet.

20 % av kr 350 000 inkl mva (etter fratrukket egenandel på kr 10 000) = **kr 70 000 inkl mva.** Inkludert egenandelen blir da totale sakskostnader på sameiets regning **kr 80 000 inkl mva.**

I tillegg dekker forsikringen «idømte sakskostnader», altså sakskostnader sameiet eventuelt på betale til motparten, så fremt størrelsen på disse anses «rimelig og nødvendig». Så lenge ikke dommeren nedjusterer størrelsen på et sakskostnadskrav, bør heller ikke forsikringen gjøre det.

Dersom dekningen på kr 400 000 ikke er begrenset til mine sakskostnader, men også skal dekke idømte sakskostnader mv., vil jo dekningen raskere bli brukt opp. Jeg mener imidlertid at «idømte sakskostnader» kommer i tillegg, så er kr 400 000 til mitt arbeid, rettsgebyr og eventuelle sakkyndige vi engasjerer i saken.

Det kan for ordens skyld stilles spørsmål ved om dekningen på kr 400 000 omfatter alle postene som er nevnt i første kulepunkt i dekningsbekreftelsen, altså nødvendige og rimelige utgifter til advokat, rettsgebyr, kostnader til sakkyndige i anledning saken og idømte sakskostnader.

Med vennlig hilsen | Kind regards,
AURLIEN VORDAHL & CO ADVOKATFIRMA AS

Karoline Robertson
Advokat MNA | Assosiert partner

P: +47 91 11 46 40
E: kr@avco.no
W: www.avco.no

Adresse og sentralbord

e-mail by mistake and delete it from your system.

Fra: Michael Ramberg Øistad <michael.ramberg.oistad@privatmegleren.no>
Sendt: onsdag 29. oktober 2025 09:37
Til: Karoline Robertson <KR@avco.no>
Emne: SAMEIET TEGELVERKSGATA 11 - Dekningsbekreftelse

Hei Karoline 😊

Se vedlagt dekningsbekreftelse.

Vi må diskutere litt nærmere i styret før vi gir deg tilbakemelding mtp. veien videre.
Har i hvert fall for egen del vært ganske hektiske dager, men vi skal komme tilbake til deg så fort som mulig.

Basert på mailen din så var det litt ulik oppfatning innad i styret om hvor mange timer og hvilken kostnad dette totalt kan medføre.
Anders forstod det som at det kunne koste mellom 1,5 million og opp mot det dobbelte (3 millioner) om vi taper (?), men jeg får ikke dette til å stemme i det hele tatt.

PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

Med vennlig hilsen / Yours Sincerely

Michael R. Øistad

Eiendomsmegler MNEF

48 60 48 85

Karenslyst Allé 2, 0278 Oslo

https://privatmegleren.no/dyve

NORDEAS EIENDOMSMEGLERKJEDE

Last ned visittkort

NB! Ikke send sensitive personopplysninger ukryptert via epost.

Aurlien Vordahl & CO Advokatfirma AS
C.J. Hambros plass 2
0164 Oslo
+ 47 21 09 59 95

NOTAT

Til:	Sameiet Teglverksgata 11
Fra:	Aurlien Vordahl & Co Advokatfirma AS
Dato:	18. juni 2025
Ansvarlig advokat:	Karoline Robertson

JURIDISK VURDERING OG PROSESSRISIKO

1. INNLEDNING

Det vises til juridisk notat av 25. mars 2025, og etterfølgende redegjørelser i e-post av 7. april d.å., foranlediget av tilbakemeldinger/spørsmål fra Sameiet v/ Michael i e-post av 26. mars d.å.

I etterfølgende TEAMS møte ble vi enige om at det skulle foretas en nærmere vurdering av saken, herunder prosessrisikoen. Undertegnede har nå foretatt en nærmere analyse av relevant rettspraksis, og har per nå en klarere formening om sakens konkrete problemstillinger og prosessrisikoen.

2. SPØRSMÅL OM ULOVFESTET EKSTINKSJON OG FORELDELSE

2.1. Nærmere om rettspraksis

Undertegnede har foretatt en nærmere analyse av flere dommer, herunder Høyesterettsdommer, som omhandler vilkårene for ulovfestet ekstinksjon, enten direkte eller i tilknytning til beslektede problemstillinger. Det vises blant annet til Rt. 1986 s. 1210 «Fjellhus», Rt. 1992 s. 352 «Sigdal-dommen» og Rt. 2015 s. 1157 «Fårøya-dommen». Dommene viser at adgangen for ulovfestet ekstinksjon er snever og betinget av «sterke grunner». Det må foretas en konkret helhetsvurdering, hvor sentrale momenter er:

1. **Aktsom god tro**
   Erververen må som hovedregel ha vært i god tro; kravets strenghet varierer etter omstendighetene.
2. **Sikring/legitimasjon**
   Erververen må ofte ha en form for notoritet, eksempelvis tinglyst skjøte.
3. **Tidsmoment og investeringer**
   Langvarig bruk og betydelige investeringer taler for ekstinksjon.

4. **Passivitet eller bebreidelse hos rettighetshaver**
   Retten legger stor vekt på om den opprinnelige eieren kunne og burde ha grepet inn tidligere.

5. **Lovreguleringen knyttet til hevd**
   Hevdstiden er 20 år. Ulovfestet ekstinksjon før hevdstiden kan uthule hevdsinstituttet

2.2. Konkret vurdering av spørsmålet om ulovfestet ekstinksjon

Det er gitt en overordnet gjennomgang av sakens faktum under punkt 2 i undertegnedes juridiske notat av 25. mars 2025. Det tas utgangspunkt i saksfremstillingen der, med de presiseringene som følger av dette notatet.

Den 11. desember 2007 ble et underjordisk volum fradelt fra gnr. 227 bnr. 403. Den fradelte grunnen fikk gnr. 527 bnr. 2, og det er her garasjeanlegget ble etablert. I forbindelse med fradelingen ble det tinglyst en erklæring/avtale, hvor det blant annet er fastslått at gnr. 227 bnr. 562 «skal ha bruksrett til 37 parkeringsplasser på gnr. 527 bnr. 2».

Ifølge hjemmelshistorikken knyttet til erverv av parkeringsplasser, ble den første parkeringsplassen ervervet den 8. august 2008. Det innebærer at hevdstiden på 20 år *ikke* er oppfylt. Dette er da et moment som taler mot ekstinksjon. I denne saken er det heller ikke tale om at de som har kjøpt parkeringsplassene har foretatt noen særskilte investeringer utover kjøpesummen som ble betalt.

Da garasjesameiet på gnr. 527 bnr. 2 ble opprettet i 2007 (fradelt fra gnr. 227 bnr. 403 den 11. desember 2007), var Sameiet et borettslag. Da Sameiet ble opprettet og seksjonert 28. september 2010, ble seksjoneringen regulert av den nå opphevede Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (eiersl. 97). I motsetning til dagens eierseksjonslov (som trådte i kraft i 2017), hadde eiersl. 97 *ikke* spesifikke bestemmelser om parkeringsareal som vilkår for seksjonering. Dette er da et moment som tilsier at Sameiet verken hadde eller burde hatt et bevisst forhold til parkeringsareal på daværende tidspunkt. Det er også å bemerke at den tinglyste erklæringen som gir rett til adkomst og parkeringsplassene, ikke er tinglyst i grunnboken til Sameiets eiendom. Realservitutter, som vår sak gjelder, tinglyses i grunnboken til den eiendommen hvor retten utøves, nemlig på gnr. 257 bnr. 2. Dette er da et moment som tilsier at Sameiet ikke kan bebreides for ikke å ha skaffet seg kunnskap om rettighetene før i 2025, som taler mot ekstinksjon.

Kjøperne har på sin side antakelig vært kjent med at deres erverv ble tinglyst i grunnboken på gnr. 527 bnr. 2. Det fremkommer av informasjonen i denne grunnboken at det foreligger en tinglyst erklæring/avtale med bestemmelser om bruk av det underjordiske garasjeanlegget, hvor gnr. 227 bnr. 562 er uttrykkelig angitt som «RETTIGHETSHAVER».

En slik angivelse av en tinglyst erklæring/avtale må i utgangspunktet kunne gi grunnlag for å iverksette noen undersøkelser eller stille spørsmål. På den annen side er det såpass mange garasjeplasser i bruk på gnr. 527 bnr. 2, at den «typiske kjøper» ikke nødvendigvis ville stusset noe over dette forholdet i relasjon til den plassen man selv ervervet. I såfall var det ikke grunnlag for å foreta nærmere undersøkelser, som i dette konkrete tilfelle enten ville bestått av å stille spørsmål til selger eller bestille en utskrift av erklæringen/avtalen for å lese innholdet. I dom avsagt av Borgarting lagmannsrett den LB-2019-159952, ble spørsmålet om aktsom god tro hos kjøperne vurdert nærmere. Dommen gjaldt et annet saksforhold enn her, men lagmannsretten påpekte blant annet at tilgjengelige dokumenter *ikke* inneholdt opplysning om den omtvistede retten, og at det heller ikke var noe i dokumentene som indikerte at det

forelå uopplyste rettigheter. Etter lagmannsrettens syn var det derfor ikke snakk om dokumenter som ga kjøper foranledningen til å stille nærmere spørsmål eller gjøre egne undersøkelser.

Ytterligere argumenter for at de enkelte kjøperne kan ha vært i aktsom god tro, kan også leses ut av forarbeidene til avhendingslova § 3-10, Ot.prp.nr. 66 (1990-1991), hvor det uttales følgende på 94-95:

> «[side 94] ***Etter departementets syn kan ei normalt ikkje krevje at ein forbrukarkjøpar undersøkjer rettsforhold som er registrerte i offentlege registre, t.d. grunnboka*** *og lausøyreregisteret (det siste særleg med tanke på salspant eller utlegg i tilhøyrsleting). Ved anna enn forbrukarkjøp er det derimot meir nærliggjande å sjå dette som ei plikt for kjøparen med unntak for dei tilfella der seljaren uttrykkjeleg* ***[side 95]*** *opplyser at alt er i orden. Ei anna sak er at omstende som er direkte synberre på eigedomen i seg sjølv kan gjere at kjøparen (også ein forbrukarkjøpar) burde forstått at tredjemenn har ein rett knytt til eigedomen, t.d. ein vegrett over eigedomen.*» (Undertegnedes utheving)

Forbrukerkjøperen kan altså som det klare utgangspunktet slå seg til ro med at rettsforhold *er slik han oppfatter*, uten å burde undersøke nærmere i grunnboken.

Dette utgangspunktet samsvarer godt med Høyesteretts uttalelser i Rt. 2000 side 604, som gjaldt spørsmål om en kjøper måtte kontrollere hvorvidt grensen faktisk gikk der gjerdet var plassert. Høyesterett uttalte at:

> *«Spørsmålet er så om Valeur var i aktsam god tru ved ikkje å kontrollere grensene for tomta opp mot dei tinglyste dokumenta, jf. hevdslova § 4 første ledd 2 punktum. Etter mitt syn var det ikkje nokon grunn for Valeur til å måle opp grensene. Han tok over ein etablert eigedom som hadde vore gjerda inn av den tidlegare eigaren. Etter mitt syn kan det i ein slik situasjon ikkje setjast opp noko krav om at kjøparen må kontrollmåle grensene i marka mot skylddelingsforretning eller målebrev, med mindre det kjem til særlege omstende som gir kjøparen grunn til å ha mistanke om at gjerdet er plassert feil.*
>
> *Slik eg ser det, var Valeur i aktsam god tru om at gjerdet stod i grenselinja etter at han kjøpte eigedommen i 1948. Spørsmålet er om det skjedde noko som gjorde at Valeur tapte denne gode trua.»*

Dommene gjelder riktignok et annet tvistetema enn i vår sak, men den underbygger resonnementet om at en kjøper i utgangspunktet kan slå seg til ro med at rettsforhold *er slik man oppfatter*, og at det ikke kan kreves undersøkelser i grunnboken når det ikke er grunn for mistanke.

Uten bedre kjennskap til de konkrete omstendighetene knyttet til de enkelte kjøpsprosessene, er det vanskelig å konkludere på om de enkelte kjøperne kan sies å ha vært i aktsom god tro eller ikke.

I lys av de strenge vilkårene for ulovfestet ekstinksjon som er oppstilt i Høyesterettspraksis, er det likevel undertegnedes samlede vurdering at det er større sannsynlighet for at det ikke har skjedd ekstinksjon i denne saken enn det motsatte.

2.3. Konkret vurdering av foreldelsesspørsmålet

Undertegnede er av den oppfatning at det er snakk om en tingelig rettighet som ikke er gjenstand for foreldelse. Dette støttes blant annet av uttalelser i forarbeidene til foreldelsesloven og Borgarting lagmannsretts dom avsagt 23. april 2004, LB-2007-099801, som er redegjort for i undertegnedes notat av 25. mars 2025. Det vises også til dom avsagt av Høyesterett 29. mars 2012, Rt. 2012 s. 506, med følgende henvisning til forarbeidene til foreldelsesloven i dommens avsnitt 23:

> *«I Innstilling fra den norske delegerte til å revidere foreldelsesloven i nordisk samarbeid, avgitt i april 1957, side 12-13, understrekes det i de spesielle motiver til utkastets § 1 første ledd at fordringsbegrepet må forstås på grunnlag av vanlig språkbruk og juridisk tradisjon. Det heter videre:*

> *"Derimot er de t i n g l i g e r å d i g h e t s r e t t e r etter tradisjonell juridisk språkbruk (og rettspraksis) ikke å betegne som fordringer og er heller ikke gjenstand for foreldelse. De kan bare falle bort ved hevd eller annet ekstinktivt erverv. Således foreldes ikke en eiers vindikasjonsrett, en leietakers aktuelle bruksrett eller en servitutthavers aktuelle servituttrett."*

Undertegnede vil for øvrig ikke utelukke at det *kan være* mulighet for at Sameiets krav kan være foreldet. Det blir nå opp til motparten å eventuelt argumentere for dette.

3. PROSESSRISIKO

Prosessrisikoen er risikoen for å tape en sak. For å vurdere prosessrisikoen må en rekke momenter vurderes.

Hvorvidt bevisene er gode nok for å overbevise dommeren om at det faktum som anføres er «riktig», står sentralt. Det er tilstrekkelig med alminnelig sannsynlighetsovervekt for kravet. Det er den parten som gjør et krav gjeldende som har bevisbyrden for kravet. Bevisbyrden kan imidlertid snu seg i tiknytning til ulike vurderingstemaer.

I denne saken er det vanskelig å vurdere forutsetningene for kjøpet av parkeringsplassene for de enkelte, samt om de kan sies å ha vært i «aktsom god tro» på kjøpstidspunktet, uten å igangsette en dialog med de som

Videre vil vitneforklaringer være av sentral betydning for dommerens vurdering. Ofte ser vi at parten har litt for høye forventninger til vitneutsagn. Bakgrunnen for dette er at et vitne kan ha vært veldig tydelig om sitt standpunkt før rettssaken, og følgelig gir parten en viss trygghet i at vitnet vil støtte partens syn i saken, men blir usikker og utydelig når det kommer spørsmål fra motpartens prosessfullmektig og dommeren.

Vi har per i dag ikke snakket om hvilke vitner som kan være aktuelle å føre. Det er bare viktig å være klar over at vitneforklaringer i stor grad kan påvirke sakens utfall.

Det er for øvrig den som gjør et krav gjeldende, som har bevisbyrden for kravet som fremmes. Det er således Sameiet som må sannsynliggjøre, med alminnelig sannsynlighetsovervekt (51 %) at forholdene ligger slik at ulovfestet ekstinksjon ikke kommer på tale.

I lys av de strenge vilkårene for ulovfestet ekstinksjon som er oppstilt i Høyesterettspraksis, er det likevel undertegnedes samlede vurdering at det er større sannsynlighet for at det ikke har skjedd ekstinksjon i denne saken enn det motsatte.

Etter en konkret helhetsvurdering er det altså undertegnedes vurdering at det er *sannsynlighetsovervekt* for å vinne frem i saken. Det foreligger likevel en konkret prosessrisiko knyttet til utfallet, særlig fordi det per nå er fullstendig ukjent hvordan den enkelte kjøper forholder seg til sakens faktiske og rettslige sider, samt at det alltid er vanskelig å forskuttere hvordan dommeren vil vurdere det samlede bevisbildet og de rettslige vilkårene.

4. OPPSUMMERING – ANBEFALING OM SAKSHÅNDTERING

I lys av de strenge vilkårene for ulovfestet ekstinksjon som er oppstilt i Høyesterettspraksis, er det likevel undertegnedes samlede vurdering at det er større sannsynlighet for at det ikke har skjedd ekstinksjon i denne saken enn det motsatte. Undertegnede er av den oppfatning at det er snakk om en tingelig rettighet som ikke er gjenstand for foreldelse.

De nåværende eierne av de aktuelle parkeringsplassene bør derfor tilskrives med et krav om å tilbakeføre parkeringsplassene til Sameiet. Det følger også av tvisteloven § 5-2, at det skal varsles om sak før sak reises. Videre har den som varsler om et krav eller som bestrider et varslet krav, plikt til å opplyse om viktige dokumenter eller andre bevis man kjenner til. Partene skal videre undersøke om det er mulig å løse tvisten i minnelighet.

Sannsynligvis vil kravet bestrides, og de vil engasjere advokat. Selv om undertegnede per nå har forsøkt å se saken fra begge sider, må det bemerkes at faktiske og juridiske anførsler fra en advokat som engasjeres av motparten, kan endre saksbildet. Faktiske og rettslige argumenter som eventuelt anføres fra motparten som grunnlag for å bestride kravet, bør dermed sees nærmere på før det eventuelt besluttes å iverksette rettslige skritt.

Et eventuelt erstatningskrav mot Mondelez (tidligere Kraft Food Norge) er først aktuelt dersom Sameiet ikke når frem med et krav mot Sameiet, eller ikke går til sak mot Sameiet fordi man vurderer det som helt åpenbart at kravet ikke fører frem. Ettersom undertegnede er av den oppfatning at det er en viss sannsynlighetsovervekt for å vinne frem mot eierne av parkeringsplassene, anbefales det å avvente nærmere arbeider knyttet til dette kravet. Det er imidlertid på det rene at et eventuelt erstatningskrav mot Mondelez er gjenstand for foreldelse. Undertegnede vil derfor anbefale at det inntil videre foretas en konkret vurdering av kun dette spørsmålet i denne sammenheng.

Med vennlig hilsen

Aurlien Vordahl & Co Advokatfirma AS

Karoline Robertson

Karoline Robertson

Advokat | Assosiert partner

Aurlien Vordahl & CO Advokatfirma AS
C.J. Hambros plass 2
0164 Oslo
+ 47 21 09 59 95

NOTAT

Til:	Teglverksgata
Fra:	Aurlien Vordahl & Co Advokatfirma AS
Dato:	25. mars 2025
Ansvarlig advokat:	Karoline Robertson

JURIDISK VURDERING VEDRØRENDE TINGLYSTE PARKERINGSPLASSER PÅ GNR. 527 BNR. 2, UTSKILT FRA GNR. 227 BNR. 403

1. INNLEDNING

Styret i Sameiet Teglverksgata 11 («**Sameiet**»), som eier gnr. 227 bnr. 562, har anmodet om en juridisk vurdering av Sameiets rettslige posisjon vedrørende tinglyste parkeringsplasser på gnr. 527 bnr. 2, utskilt fra gnr. 227 bnr. 403.

I det følgende gis en slik vurdering, hvor det i første omgang er redegjort for foreldelsesspørsmålet og overordnet om et mulig erstatningskrav.

2. OVERORDNET OM SAKENS FAKTUM

Den 12. april 2005 ble det inngått en Overenskomst mellom (i) Viken Fjernvarme AS, som eier av gnr. 227 bnr. 563, (ii) Hans Fredrik Bassøe (eller firma oppnevnt av han), som eier av gnr. 227 bnr. 562, og (iii) AF Ragnar Evensen AS, som utvikler av felt 1. Overenskomsten fulgte som vedlegg i byggesøknaden med sak nr. 200506968.

I Overenskomsten er det vist til reguleringsbestemmelsene for området, hvor det i § 3.6 var bestemt at *«parkeringsdekningen for hele planområdet, betegnet felt F1, F2, F3 og F4 skal sikres i parkeringsanlegg for felt F1».*

Det følger av punkt 3.1 i Overenskomsten, at gnr. 227 bnr. 562 skulle bli tildelt 37 parkeringsplasser. Det er i den forbindelse presisert at *«Antall plasser er forpliktende og kan ikke endres».* For øvrig ble det angitt at p-plassene skulle overtas til en sum av kr 185 000,- + kr 5 000,- til sammen kr 190 000,- per parkeringsplass.

Punkt 3.2 i Overenskomsten regulerer rekkefølgen på ferdigstillelsen og fordelingen av p-plassene. Det vises videre til punkt 3.3, som hitsettes i sin helhet:

3.3 Rettslig organisering/rettslig rådighet

AF Ragnar Evensen AS står Fritt i forhold til hvordan garasjeanlegget rettslig sett organiseres, så lenge Viken Fjernvarme AS og Hans Fredrik Bassøe og deres rettsetterfølgere får en endelig og eksklusiv rett til plassene. Retten skal sikres gjennom tinglysning eller på annen måte som gir tilsvarende sikkerhet for rettighetshaverne. Organiseringen kan således eksempelvis gjøres slik at det tinglyses en eksklusiv bruksrett til plassene, at plassene helt eller delvis inngår i egne seksjoner som eies av rettighetshaverne eller at hele garasjeanlegget utgjør en eiendom som eies av rettighetshaverne som ideelle andeler. Evt. andre modeller enn de forannevnte kan ikke utelukkes.

Valg av rettslig organisasjonsform påvirker ikke avtalt pris jf pkt 3.1 og skal ikke medføre økte kostnader av noen art for Viken Fjernvarme AS eller Hans Fredrik Bassøe, eller disses rettsetterfølgere.

Viken Fjernvarme AS og Hans Fredrik Bassøe har rett til å selge eller leie ut sine parkeringsplasser, samlet eller enkeltvis. AF Ragnar Evensen AS kan ikke organisere garasjeanlegget på en måte som hindrer eller vanskeliggjør salg eller utleie av parkeringsplassene fra Viken Fjernvarme AS eller Hans Fredrik Bassøe. AF Ragnar Evensen AS og selskapets rettsetterfølgere, plikter å yte nødvendig medvirkning ved slik overdragelse eller utleie av parkeringsplasser, blant annet i form av utstedelse av eventuelle erklæringer for tinglysning etc.

Overenskomsten ble avtalt å være bindende for daværende og fremtidige eiere av de eiendommene som var nevnt, og skulle tinglyses på gnr. 227 bnr. 403, jf. punkt 3.8 i Overenskomsten.

I henhold til Overenskomsten, fikk gnr. 227 bnr. 532 tinglyst erklæring om rett til parkeringsplasser. Det vises for det første til tinglyst erklæring av 4. februar 2005 (dok.nr.: 7940 på gnr. 227 bnr. 403), hvor følgende er fastslått i punkt 2:

> *«Gnr. 227 bnr. 563 og 562 skal ha rett til parkeringsplasser på fremtidig garasjeanlegg på gnr. 227 bnr. 403 i henhold til krav som er stilt til garasjeplasser i vedtatt reguleringsplan for eiendommene.»*

I punkt 1 i erklæringen er det også angitt at bnr. 562 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Karlstadgata over gnr. 227 bnr. 403 fram til og på parkeringsanlegg.

Det vises videre til tinglyst erklæring/avtale av 27. oktober 2005 (dok.nr.: 72101 på gnr. 227 bnr. 403), med slikt innhold:

ERKLÆRING

Doknr 72101 Tinglyst 27.10.2005 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eier av gnr/bnr 227/403, Kraft Foods Norge AS erklærer herved på vegne av seg selv og senere eiere, at gnr/bnr 227/562, Teglverksgata 11, har rett til 37- trettisyv parkeringsplasser på eiendom 227/403.

Denne erklæring blir å tinglyse på gnr/bnr 227/403 og kan bare oppheves med godkjenning av Oslo Plan- og bygningsetat.

Oslo 26/10/2005

For Kraft Foods Norge AS i følge firma attest.

Den 11. desember 2007 ble et underjordisk volum fradelt fra gnr. 227 bnr. 403. Den fradelte grunnen fikk gnr. 527 bnr. 2, og det er her garasjeanlegget ble etablert. I forbindelse med fradelingen ble det tinglyst en erklæring/avtale, hvor det blant annet er fastslått at gnr. 227 bnr. 562 *«skal ha bruksrett til 37 parkeringsplasser på gnr. 527 bnr. 2»*.

Det følger av ovennevnte at gnr. 227 bnr. 562 har tinglyst rett til adkomst og 37 parkeringsplasser i garasjeanlegget på gnr. 527 bnr. 2. Styret i Sameiet ble gjort kjent med dette først i februar 2025.

Det følger av grunnboken til gnr. 527 bnr. 2 at det er en rekke hjemmelshavere knyttet til de ulike parkeringsplassene. Parkeringsplassene er således solgt.

Sameiet ønsker naturligvis å benytte seg av de 37 parkeringsplasser som følger av de tinglyste erklæringene. Spørsmålet er om Sameiet kan gjøre gjeldende en slik rett per i dag.

3. SPØRSMÅL OM FORELDELSE AV RETTEN TIL Å KREVE PARKERINGSPLASSENE

3.1. Overordnet

Fordring på penger eller «andre ytelser» er gjenstand for foreldelse, jf. foreldelsesloven (fel.) § 1.

I lovkommentaren til bestemmelsen på Rettsdata (note 1), er det vist til at en fordring på ytelse «er gjenstand for foreldelse selv om kreditor har fått rettsvern for sitt erverv f.eks. gjennom tinglysing, jf. Rt. 1923 s. 202». Det uttales videre at; «Også krav på å få utstedt skjøte i henhold til en dom må anses som en fordring som er gjenstand for foreldelse, jf. Rt. 1985 s. 503.»

Eiendomsrett og «andre tinglige rettigheter» regnes derimot ikke som fordringer og foreldes derfor ikke. I lovkommentaren er det i den forbindelse uttalt at:

> *«Særskilte problemer kan oppstå i forbindelse med overdragelse av formuesgoder. Det må da avgjøres hva som skal til for at et krav går over fra å være obligatorisk (og gjenstand for foreldelse) til å bli tinglig (og ikke lenger gjenstand for foreldelse). Spørsmålet er nærmere drøftet av Stub Holmboe s. 29 flg.; Kjønstad/Tjomsland s. 29 flg.; Hagstrøm m.fl. s. 802; Røed s. 118 flg.; Krokeide s. 3-35 vedrørende fast eiendom; Holdø s. 38-50 vedrørende løsningsretter og opsjoner og Sæbø s. 603-614 vedrørende betrodde midler. Kjønstad/Tjomsland legger til grunn at overføringen av den faktiske rådigheten til erververen normalt vil være avgjørende.»*

Et sentralt spørsmål er dermed om den tinglyste retten til 37 parkeringsplasser har gått over fra å være «*obligatorisk (og gjenstand for foreldelse) til å bli tinglig (og ikke lenger gjenstand for foreldelse).*

Høyestrett påpeker imidlertid i dom avsagt 29. mars 2012, HR-2012-672-A, at grensen mellom obligatoriske og tinglige krav ikke er klar, og at «det har vært advart mot å bygge direkte på sondringen ved avgrensningen av hvilke krav som etter sin art kan foreldes.

Det vises videre til følgende uttalelse i lovens forarbeider, Ot.prp.nr. 38 (1977-1978) side 50-51:

> *«**[side 50]** Det er uten betydning hva slags ytelse fordringen går ut på, f eks penger (som er særskilt nevnt i lovteksten), varer, individuelt bestemte ting, fast eiendom eller arbeidsytelser. Det er derfor ikke noe til hinder for at en avtalt – men ikke fullbyrdet – rett til å få rådighet over løsøre eller fast eiendom kan foreldes, selv om erververen har oppnådd omsetningsvern for sin rett ved tinglysing eller på annen måte (jf Rt-1923-202). Dette gjelder også avtalte løsings- og **[side 51]** forkjøpsretter. – Det er også uten betydning hvilket juridisk grunnlag fordringen har, om den bygger på avtale, rettsbrudd, eller om den har familierettslig eller offentligrettslig grunnlag.*
>
> *Derimot er de tinglige rådighetsretter ikke å betrakte som fordringer og er heller ikke gjenstand for forelding. Disse kan bare falle bort ved hevd eller annet ekstinktivt erverv. Såleis foreldes ikke en eiers vindikasjonsrett, en leietakers aktuelle bruksrett eller en servitutthavers aktuelle servituttrett.»*

At en servituttrett (en rettighet på annen manns grunn) ikke foreldes, underbygges også av dom avsagt av Borgarting lagmannsrett 23. april 2004, LB-2007-099801. Saken gjaldt spørsmål om blant annet rett til biloppstillingsplass for fire eiere av en fritidseiendom, og spørsmål om foreldelse. Skjøtene for tre av hytteeiendommene inneholdt følgende bestemmelse:

> *«Eiendommen skal ha rett til 1 båtplass samt parkeringsplass for 2 biler etter anvisning fra grunneier på gnr. 66 bnr. 58 i Onsøy, samt gangvei for tomten fra parkeringsplass og båtplass over denne eiendom.»*

Det vises videre til lagmannsrettens konkrete vurderinger:

> *«Lagmannsretten finner det nemlig klart at hver av hyttetomtene har krav på to biloppstillingsplasser på Bente og Tom Bjørklunds eiendom. Det følger av skjøtene for tre av eiendommenes vedkommende, og av erklæringen fra 1993 hva gjelder den fjerde eiendommen. Bente og Tom Bjørklund har ikke*

godtgjort noen grunn til at de ikke skal måtte respektere hytteeiernes rettigheter. Lagmannsretten legger til grunn at det opprinnelig var plass til biloppstillingsplasser til alle. Bente og Tom Bjørklund har hele tiden vært kjent med hvordan eiendommen så ut og har kjent til innholdet i skjøtene og selvsagt også den erklæringen de selv har utferdiget. Samtlige rettigheter er tinglyst. Retten til biloppstillingsplass er en realservitutt som påhviler den tjenende eiendom. Som tinglige rettigheter er de ikke gjenstand for foreldelse. De vanskelighetene som i dag er forbundet med å sette gårdsplassen i en slik stand og med en slik størrelse at hytteeierne kan få sin rett, skyldes forhold på de ankende parters side og som de må bære risikoen for. Hvordan de ankende parter innretter seg for å legge til rette slik at tomteeiernes rettigheter kan utøves, kan lagmannsretten ikke regulere nærmere. Lagmannsretten bemerker at de ankende parter ikke har tatt skritt for å få servituttene avskipet eller omskipet, helt eller delvis, hvilket ville ha vært det naturlige dersom de mente at den tjenende eiendom ikke lenger kunne danne grunnlag for utøvelsen av servituttene.»

I dom avsagt av Eidsivating lagmannsrett den 10. oktober 2016, LE-2016-007576, ble et utbyggingsselskaps rett til å regulere, opparbeide og omsette tomter, avtalt med grunneieren i 1987 og 1996, ansett foreldet som obligatorisk krav. Fra dommen hitsettes:

«Lagmannsretten må først ta stilling til hvem som i dag er eier av gnr. 45 bnr. 66. Dersom Nes Eiendom AS allerede er eier oppstår det ikke spørsmål om foreldelse, idet eiendomsrett er en tinglig rettighet som ikke foreldes. Om eiendomsretten fortsatt er hos Hertzenberg, vil det derimot oppstå spørsmål om Nes Eiendom AS' krav – som da vil være et obligatorisk krav – er foreldet.

Med tinglig rett menes her en fast rådighetsrett over en fordring, gjenstand eller fast eiendom mens det med obligatorisk krav menes at det foreligger en rett til å få slik rådighetsrett, jf. Holdø: "Foreldelse av løsningsretter og opsjoner knyttet til fast eiendom", Lov og rett, 2013 side 40. Det følger av dette at det blir nødvendig å ta stilling til om eiendomsretten har gått over mellom partene, eller om det ennå ikke har skjedd.

Spørsmålet om når eiendomsretten er overført inter partes vil bero på en tolking av stiftelsesgrunnlaget mellom partene i transaksjonen. (. ...)»

3.2. Konkret vurdering

Den førstnevnte dommen kan tas til inntekt for at de tinglyste erklæringene om rett til 37 parkeringsplasser er å anse som realservitutter som ikke er gjenstand for foreldelse. Faktum i Sameiets sak er imidlertid noe mer komplisert enn det som var tilfelle i denne dommen, hvor det fremgikk av skjøtene at hver av hyttetomtene hadde krav på to biloppstillingsplasser. Kjøperne av disse hyttetomtene var da utvilsomt rettighetshavere til de tinglyste realservituttene.

I henhold til Overenskomsten, hadde Bassøe, som daværende eier av gnr. 227 bnr. 562 «rett til å selge eller leie ut sine plasser, samlet eller enkeltvis» (hvorvidt Bassøe kunne gjøre dette i lys av offentligrettslige krav om å sikre parkeringsplass er et annet spørsmål, se punkt 4)

Styret har foretatt nærmere undersøkelser, og har blant annet avdekket at Tyrmi, som har eid leilighet siden bebyggelsen var ny, og som eier en av parkeringsplassene, fikk tilbud om å kjøpe

parkeringsplassen for kr 200 000 i forbindelse med byggingen. Det følger av grunnboken knyttet til gnr. 527 bnr. 2, at Tyrmi ervervet parkeringsplassen den 8. august 2008 til nettopp kr 200 000, og at hennes eierandel utgjør 1/151. Så vidt de husker kjøpte de plassen direkte fra AF Ragnar Evensen AS, og uavhengig av leilighetskjøpet. [Dersom de kjøpte direkte av AF, og ikke Bassøe, er det vel ikke gitt at de har en av de 37 plassene som Bassøe hadde fått tildelt?]

Parkeringsplassene ble tilsynelatende verken overdratt til, eller stilt til rådighet for, borettslaget som sådan. Et borettslag kan heller ikke erverve rettigheter eller pådra seg plikter *før det er registrert*, jf. Lov om burettslag av 6. juni 20023 nr. 39 (burettslagslova) § 2-9 tredje ledd. [Det tas forbehold om at jeg ikke er kjent med stiftelsesdokumentet til borettslaget eller andre forhold knyttet til opprettelsen av borettslaget. Vedtektene kan også si noe om parkering.] Andelseierne fikk derimot mulighet til å kjøpe parkeringsplass. [Jeg skulle gjerne sett et eksempel på kjøpekontrakt knyttet til parkeringsplassene].

Det bør undersøkes helt konkret hva som skjedde med de 37 plassene som Bassøe var sikret, og som han kunne selge eller leie ut.

Dersom det viser seg at de 37 parkeringsplassene ble solgt av Bassøe til andelseiere i borettslaget på gnr. 256 bnr. 2, synes ikke det å være i strid med Overenskomsten. Så lenge 37 parkeringsplasser ble tildelt de som skulle bo i borettslaget oppført på gnr. 227 bnr. 562, må det også legges til grunn at parkeringsdekningen for felt F1, strengt tatt ble oppfylt for gnr. 227 bnr. 562.

Borettslaget ble senere oppløst, hvorpå Sameiet ble opprettet og seksjonert 28. september 2010. Seksjoneringen ble dermed regulert av den nå opphevede Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (eiersl. 97). I motsetning til dagens eierseksjonslov (som trådte i kraft i 2017), hadde eiersl. 97 *ikke* spesifikke bestemmelser om parkeringsareal som vilkår for seksjonering. Dette tilsier at det ikke nødvendigvis var noe i veien for at Bassøe hadde solgt eller leid ut parkeringsplassene enkeltvis til andelseiere i borettslaget, som ved seksjoneringen ble seksjonssameiere. Hvorvidt det ble regulert noe om parkeringsplasser i forbindelse med oppløsningen av Borettslaget og stiftelsen av eierseksjonssameie, er ukjent.

I henhold til § 7 bokstav d) i dagens lov er det stilt som vilkår at det er «avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen.» Bestemmelsen er forstått slik at kommunen bare skal kontrollere at det er avsatt så mange parkeringsplasser som byggetillatelsen bestemmer. Hvordan parkeringsplassene organiseres, er kommunen uvedkommende. Fra forarbeidene til denne bestemmelsen hitsettes:

> *«Konsekvensen av forslaget er at utbyggeren kan velge mellom flere alternativer når han skal fordele parkeringsplasser: Plassene kan være fellesareal dersom utbygger ønsker at de skal være til felles bruk for alle seksjonseierne. De kan også være én (eller flere) næringsseksjon(er), men da må seksjonen ha egen inngang. Næringsseksjonen kan eies av utbygger selv eller noen han selger seksjonen til, noen av seksjonseierne eller alle seksjonseierne i fellesskap. Parkeringsplassene kan også seksjoneres som tilleggsdeler til boligseksjoner. Et siste alternativ er å organisere parkeringsarealet i en egen anleggseiendom.»*

Selv for det tilfelle denne bestemmelsen var gjeldende ved seksjoneringen i 2010, ville det altså være kommunen *uvedkommende* hvordan parkeringsplassene organiseres, *forutsatt* at gnr. 227 bnr. 562 ble sikret parkeringsdekning som var forutsatt i byggetillatelsen, som antakelig henviste til 37 plasser.

Gjennomgangen så langt tilsier at Bassøe, som eier av gnr. 227 bnr. 562, hadde rett til å selge eller leie ut sine plasser, samlet eller enkeltvis. Når det aldri har skjedd en overdragelse av noen av parkeringsplassene til borettslaget, og de heller ikke har blitt stilt til rådighet for borettslaget, verken i forbindelse med stiftelsen eller etter, må det nok legges til grunn at de tinglyste parkeringsplassene er å anse som obligatoriske rettigheter som er gjenstand for foreldelse for borettslagets del. [Det tas forbehold om at stiftelsesdokumentene eller vedtektene til borettslaget kan gi grunnlag for en annen tilnærming]

Dersom parkeringsplassene derimot var formelt overdratt til borettslaget, eller ble stilt til disposisjon til fordel for borettslaget, uten at dette ble fulgt opp i praksis, ville det derimot være naturlig å anse de tinglyste parkeringsplassene som tinglige rettigheter som ikke er gjenstand for foreldelse for borettslagets del.

Ettersom konklusjonen er noe usikker, vurderes begge de ovennevnte scenarioene:

<u>Forutsatt at den tinglyste retten til 37 parkeringsplasser er gjenstand for foreldelse:</u>

Den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år, jf. foreldelsesloven § 2. Foreldelsesfristen regnes fra den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve oppfyllelse, jf. foreldelsesloven § 3 nr. 1. For krav som oppstår ved mislighold, regnes foreldelsesfristen fra den dag da misligholdet inntrer, jf. nr. 2.

I denne saken er det nokså klart at den alminnelige foreldelsesfristen på 3 år for lengst er utløpt, uavhengig av om foreldelsesfristen beregnes etter nr. 1 eller nr. 2.

Dersom fordringshaveren ikke har gjort fordringen gjeldende fordi han manglet nødvendig kunnskap om fordringen eller skyldneren, inntrer foreldelse tidligst 1 år etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap», jf. foreldelsesloven § 10 nr. 1.

Det følger imidlertid av § 10 nr. 4, at foreldelsestiden ikke kan forlenges med mer enn til sammen 10 år. Dette innebærer at krav som foreldes etter den alminnelige fristen i § 2 vil være foreldet etter 13 år selv om det gis en tilleggsfrist som følge av uvitenhet jf. lovkommentaren til bestemmelsen på Rettsdata (note 56).

Dersom man går 13 år tilbake i tid, er man i 2012. Dette tilsier at et eventuelt krav uansett er foreldet per i dag.

<u>Forutsatt at den tinglyste retten til 37 parkeringsplasser ikke er gjenstand for foreldelse:</u>

Etter tinglysingsloven §§ 20 og 21 går tinglyste rettserverv i kollisjonstilfelle foran rettserverv som ikke er tinglyst samtidig eller tidligere, likevel slik at det eldre rettserverv går foran det yngre dersom erververen da hans rett ble tinglyst, kjente eller burde kjenne den eldre rett.

Bestemmelsene fastslår et prinsipp om «best i tid, best i rett», unntatt i tilfeller der den siste erververen (kjøper av parkeringsplassene i 2008 og fremover) *ikke* kjente eller burde kjenne den «eldre rett» (de tinglyste erklæringene fra 2005 og 2007).

Dersom kjøperne sjekket grunnboken til gnr. 527 bnr. 2 (garasjeanlegget) ser man en tinglyst erklæring om bruk av underjordisk parkeringsanlegg blant annet til fordelt for gnr. 227bnr. 562.

Dersom kjøperne av de enkelte 37 parkeringsplassene var andelseiere i borettslaget, hadde de ikke grunn til å tro at Bassøe eventuelt ikke var i rettslig posisjon til å selge eller leie ut de aktuelle parkeringsplassene. Da har de etter all sannsynlighet ekstingvert (utslettet) borettslagets rett.

Dersom kjøperne derimot *ikke* hadde eller skulle ha noen tilknytning til bnr. 227 gnr. 562, eller de øvrige eiendommene som er nevnt som rettighetshaver til bruk av garasjeanlegget, kan det tilsi at de ikke var i aktsom god tro.

Faktum knyttet til salget av parkeringsplassene må undersøkes nærmere før det kan konkluderes.

4. SPØRSMÅL OM ERSTATNING SOM FØLGE AV MANGLENDE PARKERINGSPLASSER

Som gjennomgangen viser, hadde Bassøe, som eier av gnr. 227 bnr. 562, rett til å selge eller leie ut sine plasser, samlet eller enkeltvis.

Dersom Bassøe solgte eller leide ut parkeringsplassene til andelseiere i borettslaget på gnr. 227 bnr. 562, synes ikke det å være i strid med Overenskomsten. Så lenge 37 parkeringsplasser ble tildelt de som skulle bo i borettslaget oppført på gnr. 227 bnr. 562, må det også legges til grunn at parkeringsdekningen for felt F1, strengt tatt ble oppfylt for gnr. 227 bnr. 562. I såfall har jeg vanskeligheter med å se at det foreligger en erstatningsbetingende uaktsomhet i dette tilfelle.

Dersom Bassøe derimot solgte eller leide ut parkeringsplasser til utenforstående, altså til noen som ikke hadde noen tilknytning til gnr. 227 bnr. 562, og dette medførte at den forutsatt parkeringsdekningen for gnr. 227 bnr. 562 ikke ble oppfylt, kan det derimot stille seg annerledes.

Hvorvidt Sameiet, som et nytt rettssubjekt i 2010, per i dag er i rettslig posisjon til å kreve erstatning, beror på nærmere vurderinger som bør gjennomføres når faktum er noe mer klarlagt. Det vises til de spørsmålene/merknadene som fortløpende er inntatt overfor, markert med gul tekst.

5. AVSLUTTENDE MERKNADER - ANBEFALING OM SAKSHÅNDTERING

Gjennomgangen tilsier at Bassøe, som eier av gnr. 227 bnr. 562, hadde rett til å selge eller leie ut sine plasser, samlet eller enkeltvis.

Når det tilsynelatende aldri har skjedd en overdragelse av noen av parkeringsplassene til borettslaget, og de heller ikke har blitt stilt til rådighet for borettslaget, verken i forbindelse med stiftelsen eller etter, må det nok legges til grunn at de tinglyste parkeringsplassene er å anse som obligatoriske rettigheter

som er gjenstand for foreldelse for borettslagets del. [Det tas forbehold om at stiftelsesdokumentene eller vedtektene til borettslaget kan gi grunnlag for en annen tilnærming]

Dersom parkeringsplassene derimot var formelt overdratt til borettslaget, eller ble stilt til disposisjon til fordel for borettslaget, uten at dette ble fulgt opp i praksis, ville det derimot være naturlig å anse de tinglyste parkeringsplassene som tinglige rettigheter som ikke er gjenstand for foreldelse for borettslagets del.

Konklusjonen er noe usikker. Det er imidlertid klart at dersom kravet er gjenstand for foreldelse, er kravet foreldet per i dag. Dersom kravet ikke er gjenstand for foreldelse, er det likevel stor sannsynlighet for at de som har ervervet de 37 parkeringsplassene, har vært i aktsom god tro. I såfall har de utslettet en eventuell rett borettslaget, eventuelt Sameiet, hadde.

Hvorvidt Sameiet, som et nytt rettssubjekt i 2010, per i dag er i rettslig posisjon til å kreve erstatning, beror på nærmere vurderinger som bør gjennomføres når faktum er noe mer klarlagt.

Med vennlig hilsen

Aurlien Vordahl & Co Advokatfirma AS

Karoline Robertson

Karoline Robertson

Advokat | Assosiert partner

Dekningsbekreftelse sak 25.149451 – Sameiet Tegelverksgata 11

Tvisten mellom Sameiet Tegelverksgata 11 og Karlstadsgaten 11 AS, Sofies Hage Boligsameie og Sofies Hage Borettslag, om tinglyst rettighet til 37 parkeringsplasser er dekket under deres totalforsikring.

Dekningen innebærer blant annet

- Dekning av nødvendige og rimelige utgifter til advokat, rettsgebyr, kostnader til sakkyndige i anledning saken og idømte sakskostnader.
- Dekning av tilkjente sakskostnader når det kan dokumenteres at motpart ikke er søkegod.
- Advokatkostnader dekkes med timepris oppad begrenset til den offentlige salærsats, som per nå tilsvarer kr. 1 315 i timen eks. mva. Hvis timesprisen overstiger gjeldende salærsats, må det overskytende dekkes av dere som forsikringstaker.
- If erstatter ikke merverdiavgift som forsikringstaker har fradragsrett for i sin næringsvirksomhet.
- Egenandelen er kr. 10 000 + 20 % av ethvert dekningsmessig beløp.
- Basert på opplysningene vi har mottatt, dekkes utgiftene fra tvistedato satt til 16. april 2025.
- Den samlede erstatning ved hver tvist er begrenset til kr. 400 000.
- Den samlede erstatning for hver tvist er begrenset til forsikringssum, selv om det er flere parter på samme side, også dersom partene har forskjellige forsikringsavtaler i forskjellige selskap.
- Dersom det er flere parter på samme side fordeles kostnadene forholdsmessig mellom partene.
- If sitt ansvar er begrenset til den antatte økonomiske verdi av sikredes interesse i saken, dersom utgiftene ikke er forhåndsgodkjent av If.

Vi ber om at faktura som ønskes dekket inneholder oversikt over totale omkostninger og spesifiserte timelister med dato, aktivitet og antall timer. Tilsvarende gjelder ved eventuelle delavregninger. Ved delutbetalinger fra If er advokat ansvarlig for å tilbakebetale eventuelle tilgodehavende.

Når saken er avsluttet bes det om at det sendes kopi av eventuell dom eller forlik i saken.
Deres forsikringsvilkår gir dere for øvrig fullstendig informasjon om hva dekningen innebærer i sin helhet, samt mer informasjon om selve oppgjøret.

Har dere spørsmål til If i denne saken eller om Advokatforsikringen deres, ta gjerne kontakt med oss på advokatforsikring@if.no eller på telefon 21 49 03 01.

Vi ønsker dere lykke til videre med saken.

Med vennlig hilsen If Advokatforsikring

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 16.03.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Teglverksgata 11 mandag 16.03.2026 kl. 17:30 - I oppgangen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anders haneborg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 21

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 180 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Tinglyste Garasjeplasser i nabobygg

Bakgrunn for saken:

Det ble i slutten av siste styreperiode avdekket av sameier og nåværende styremedlem Michael R. Øistad at det finnes tinglyste servitutter gjeldende GNR. 527 BNR. 2 parkeringssameiet Sofies hage. Ifølge tinglysningen har vårt sameie rett til bruk av 37 parkeringsplasser i sameiet. Michael er eiendomsmegler og det var gjennom et salg at han kom over denne informasjonen. Tinglysningen står ikke oppført på vårt gård og bruksnummer, derfor var det ikke kjent fra før. Styret da besluttet da at dette måtte undersøkes nærmere da dette kunne ha stor betydning for vårt sameie.

Mye av dokumentene for denne saken er offentlig tilgjengelig gjennom plan og bygningsetaten og statens kartverk. Styret fant da dokumenter og kontrakter som viste at det under byggingen av sameiene som i dag heter karlstadgata boligsameie og sofies hage boligsameie, og på samme tiden vårt bygg ble totalrenovert, fantes det avtaler om parkeringsdekning i området. kort fortalt så ble det tilsynelatende for å dekke opp om daværende krav om parkering per enhet gjort en avtale om at vårt sameie skulle ha 37 plasser i det nye parkeringsanlegget som under de andre nye byggene. Det er her tinglysningen stammer fra, altså tilbake i 2005. Men når leilighetene ble solgt til borettslaget teglverksgata 11, var det da uten noen parkeringsrettigheter, dette var ikke nevnt heller i prospektene. I følge sameiere som har bodd her siden starten, så fikk kjøpere tilbud om å kjøpe parkeringsplasser direkte av utbyggeren og noen gjorde dette. De 37 plassene er i dag eid av privatpersoner inkludert noen beboere i vårt sameie.

Ettersom saken fremsto noe kompleks, så ble advokatfirmaet AVCO hyret inn for å sette seg inn i saken og redegjøre for sameiets mulgiheter til å ta i bruk disse plassene. vi fikk først utarbeidet en juridisk vurdering av saken (vedlagt som 2025.03.25 Notat (i)). Styret var etter dette fremdeles usikker på om vi skulle gå videre med saken, styret ville derfor ha en vurdering av sjansene til å vinne frem med saken og eventuelle sakskostnader og risiko. Vi fikk da en til vurdering av saken (vedlagt som 2025.06.18. Notat (ii) - juridisk vurdering og prosessrisiko).

Sameiet har advokatforsikring gjennom vår byggforsikring i IF, vi fikk bekreftelse av dekning av de. Denne har et absolutt tak på 400 000 kr og en egenandel på 10% og 20% av et hvert dekningsmessige beløp. Se vedlagt (Dekningsbekreftelse sak 25.149451) for

detaljer.

Slik saken står nå må det tas en beslutning om saken skal tas videre og rette krav mot eierne av parkeringsplassene for bruksrett av disse parkeringsplassene eventuelt et økonomisk krav.

Styret ber om at alle som skal stemme i saken setter seg grundig inn i sakens dokumenter som er vedlagt før møtet.

Vedtak:
Alternativ nr. 2 fikk flest stemmer, styret går ikke videre med saken.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Eivind Wormdal er på valg i år, Eivind stiller ikke til gjenvalg, men kan vurdere posisjon som styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Antoine Iskandar for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Olav Erling Aaland **er på valg i år**

Anders Haneborg **er på valg i år**

Michael Ramberg Øistad's posisjon **er på valg i år,** Michael har solgt og stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Marit Sommerseth Schiefloe for 2 år

Valgt ble: Eivind Wormdal for 2 år

Valgt ble: Eirik kaldahl for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Edit Bø er på valg i år

Vedtak:
Valgt ble:Edit Bø for 1 år

Valgt ble: Olav Erling Aaland for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ingen valgkomite

Protokoll for Sameiet Teglverksgata 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	19.03.2026
Sekretær	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Anders Haneborg (sign.)	19.03.2026

Vedtekter for
Sameiet Teglverksgata 11
Org.nr.: 998 478 197

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

Vedtatt 14. november 2011 på konstituerende årsmøte
med endringer på ordinært årsmøte 5. juni 2012, ordinært årsmøte 30. april 2014 og ordinært årsmøte 21. mars 2018.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Teglverksgata 11. Sameiet består av 58 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiets seksjoner og fellesareal skal nyttes til boligformål, og næringsseksjoner til næring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 227 bnr. 562 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet må registreres i Brønnøysundregisteret.

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av arealer som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1.1. ledd og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

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

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 installasjoner.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har lovbestemt 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 tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

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.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt som nevnt over. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 4-1 Erstatningsansvar
Sameiet kan kreve erstatning, egenandel ved forsikringsdekning og andre direkte utlegg dekket av seksjonseieren ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den disse har overlatt seksjonen til.
Sameiet kan kreve erstatning av seksjonseier for direkte utlegg knyttet til utløst brannalarm, dersom det beviselig har vært som følge av forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den disse har overlatt seksjonen til.

§ 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 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

En hver seksjonseier som leier ut sin seksjon plikter å melde fra til styret om hvem som er leietaker av seksjonen og leietiden. Samt kontaktinformasjon til leietaker.

§ 7 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett eller to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 58, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem seksjonseierne, og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

Styret har fullmakt til å uthente informasjon fra sameiets overvåkningskamera dersom det er utført hærverk på sameiets bygningsmasse eller eiendeler. Forholdet må anmeldes til politiet.

§ 9 OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. 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.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra familiemedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om årsregnskap av 17.07.1998 nr 56.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

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

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

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig 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 § 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, dog slik at vedtektsbestemmelser går foran loven.

*****

HUSORDENSREGLER
SAMEIET TEGLVERKSGATA 11

Revidert 10.02.2010

GENERELT:

1. Husordensreglene er en veiledning i ”god naboskikk” og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til borettslagets drift og sikkerhet

2. Beboere plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende. Med beboere menes både de som eier og de som leier en andel i borettslaget

3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører frem, tas forholdet skriftlig opp med styret. Kun skriftlige klager blir behandlet. Styret sender videre ut klage til andelseier dersom det er grunnlag for det.

BOMILJØ OG ORDEN

4. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må det vises særlig hensyn. Boring og annet støyende arbeider skal foregå mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, mellom kl 10.00 og 17.00 i helgene. Ved arrangementer/fester som medfører støy skal det henges opp nabovarsel på oppsalgstavlen i første etasje. Nabovarsel gir ikke dispensasjon fra rotiden.

5. Engangsgriller er strengt forbudt i våre fellesarealer, både på bakkeplan, og på begge takterrassene.

6. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer, enten ved å montere parabol, utvendige persienner eller annet synlig utstyr på utsiden av fasaden.

7. Beboere henstilles for øvrig om å holde takterrassene ryddige og ordentlige slik at de ikke forringer fellesarealer eller er til sjenanse for beboere og naboer.

8. Skilt til postkassene skal være ensartet i borettslaget. Styret fjerner merking som ikke er i tråd med reglene. Nye skilt i korrekt utforming fås kjøpt ved å kontakte styret.

BRANN OG SIKKERHET

9. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i kjellerboder. Oppbevaring av gassbeholder skal informeres til styret i tilfelle brann.

10. Det er streng forbudt å lagre brannfarlige (for eksempel white sprit-klut) eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

11. Inngangs- og kjellerdører skal alltid være låst. Slipp bare inn folk du kjenner. Postbud og avisbud har egne nøkler.

12. Det er ikke tillatt å hensette noen gjenstander eller sko i oppganger, korridorer, fellesarealer eller rømningsveier. Utgifter vedrørende eventuell bortkjøring vil videresendes andelseieren.

13. Avfall og sigarettsneiper skal ikke kastes fra takterrasser eller vinduer. Det skal heller ikke henlegges på fellesareal inne eller ute.

14. Det er ikke tillatt å røyke noen steder inne i fellesarealene, heller ikke ute foran hovedinngangen. Røyking skal skje i god avstand fra vinduer/dører til vårt bygg.

FELLESAREALER

15. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Beboere har ansvar for å holde oppganger ryddige, og tørke opp ved egen tilgrising og søk i fellesarealer og korridorer. Dersom det må gjennomføres ekstraordinær vask etter søl fra beboere, vil dette viderefaktureres den enkelte ansvarlige leilighet.

16. Barnevogn og rullatorparkering avtales med styret. Disse må aldri være til hinder for tilgang i fellesarealer.

17. Sykler skal plasseres i felles sykkelbod eller i utendørs stativ. Det skal ikke parkeres sykler andre steder i fellesarealer. Sykler som over lang tid ikke er i bruk, bes lagret i egen privat bod, siden felles sykkelparkering er begrenset.

18. Ved bruk av takterrasser skal det vises hensyn til andre brukere av denne. Brukere plikter å sørge for ro og orden. Søppel og private eiendeler skal fjernes etter bruk.

19. Heisen må benyttes etter oppsatte retningslinjer. Misbruk av heisen, som medfører stans eller annet behov for ekstra service, vil bli viderefakturert den enkelte ansvarlige seksjon. Styret tar i bruk videoopptak for å avdekke den aktuelle seksjon.

PARKERING

20. Det er ikke tillatt å parkere på området ovenfor oppsatte skilt. Korttidsparkering inntil 15 minutter i forbindelse med ut- og innlasting er tillatt. Parkering utover 15 minutter for beboere eller besøkende kan avtales med styret.

SØPPEL

21. Søppel skal kastes i borettslagets beholdere i søppelskuret. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. **Det skal ikke settes søppel ved siden av beholderne eller utenfor inngangsdørene våre.** Aviser og papp skal legges i papirdunkene. Pappesker må brettes sammen. Store mengder papp/emballasje er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes spesialavfall som elektriske artikler, møbler, malingspann etc. Det skal ikke kastes flasker og glass i søpla. Det finnes returcontainere i umiddelbar nærhet. Miljøstasjon (som tar det meste av spesialavfall) finnes for øvrig i Sofienbergparken.

DYREHOLD

22. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Båndtvang skal håndheves. Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet, og plikter å ta opp etter seg og unngå sjenerende støy fra bjeffing etc.

EIERSKIFTE

23. Beboere som selger plikter å melde dette til forretningsfører, som er USBL.

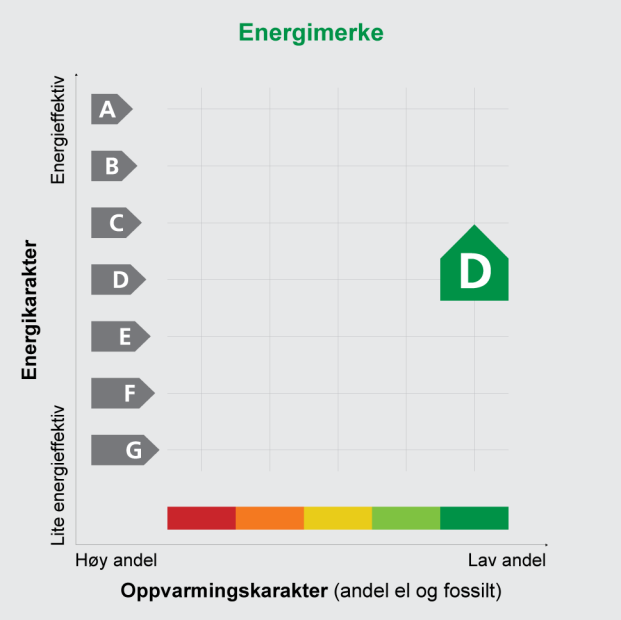
FREMLEIE

24. Styret presiserer at alt ansvar for leieboere og deres opphold i leid leilighet påligger den enkelte andelseier. Kostnader som knyttes til en spesifikk leilighet, vil bli fakturert eier.

Utover disse husordensregler, henvises til:
Vedtekter for Teglverket Borettslag

ENERGIATTEST

Adresse	Teglverksgata 11
Postnr	0553
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	227
Bnr.	562
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	81364818
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-712564
Dato	14.10.2016



Eier	Eirin H. Sandstad
Innmeldt av	Eirin H. Sandstad

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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: Teglverksgata 11
Postnr/Sted: 0553 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 14.10.2016 13:16:17
Energimerkenummer: A2016-712564
Ansvarlig for energiattesten: Eirin H. Sandstad
Energimerking er utført av: Eirin H. Sandstad

Gnr: 227
Bnr: 562
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr: 81364818

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ann Kristin Gundersen
TEGLVERKSGATA 11

Dato: 29.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531594
9165762

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 562

Vi viser til bestilling av 20260428 for TEGLVERKSGATA 11.

GNR. 227 BNR. 562

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.02.2005.

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

1985 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

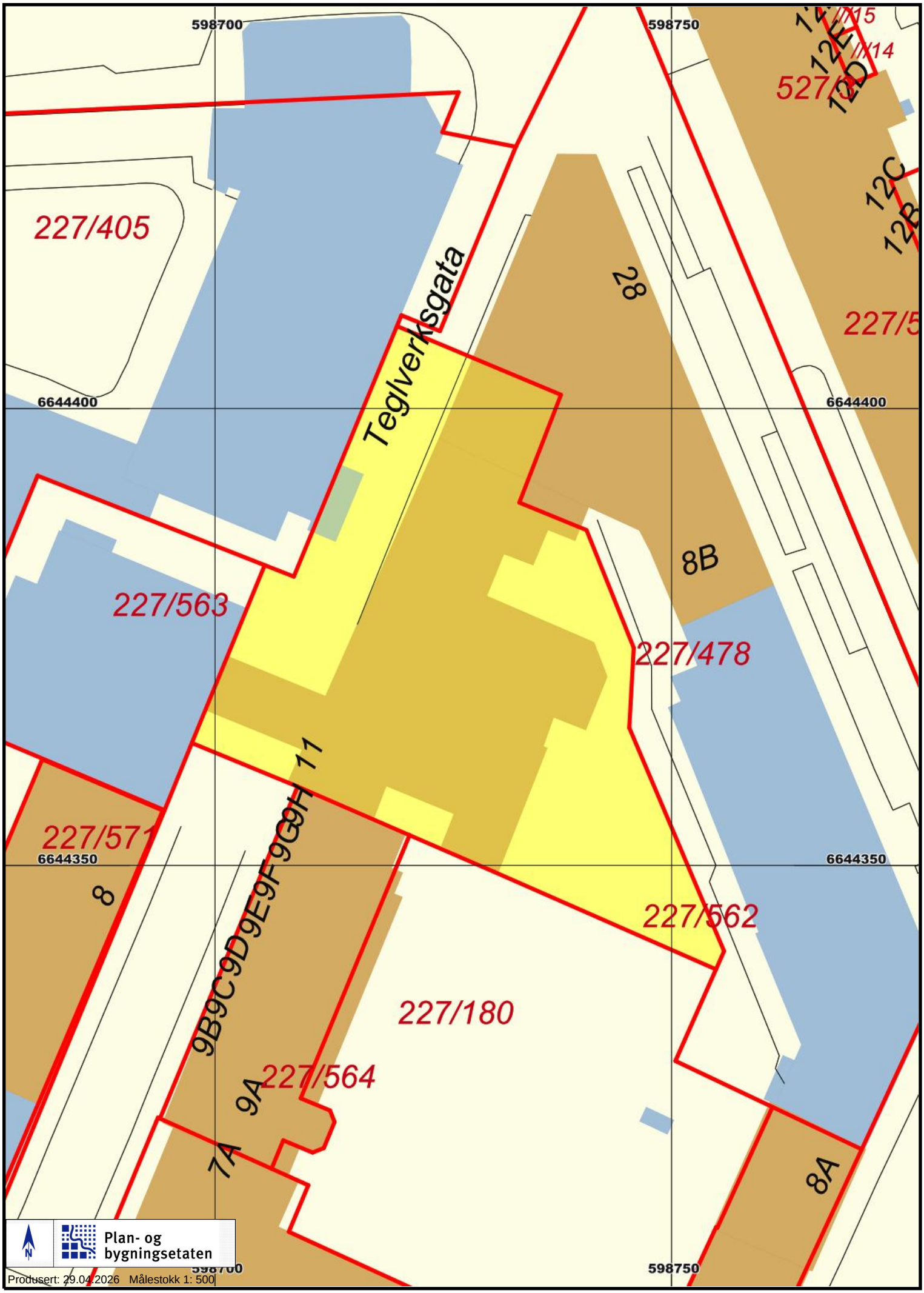
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

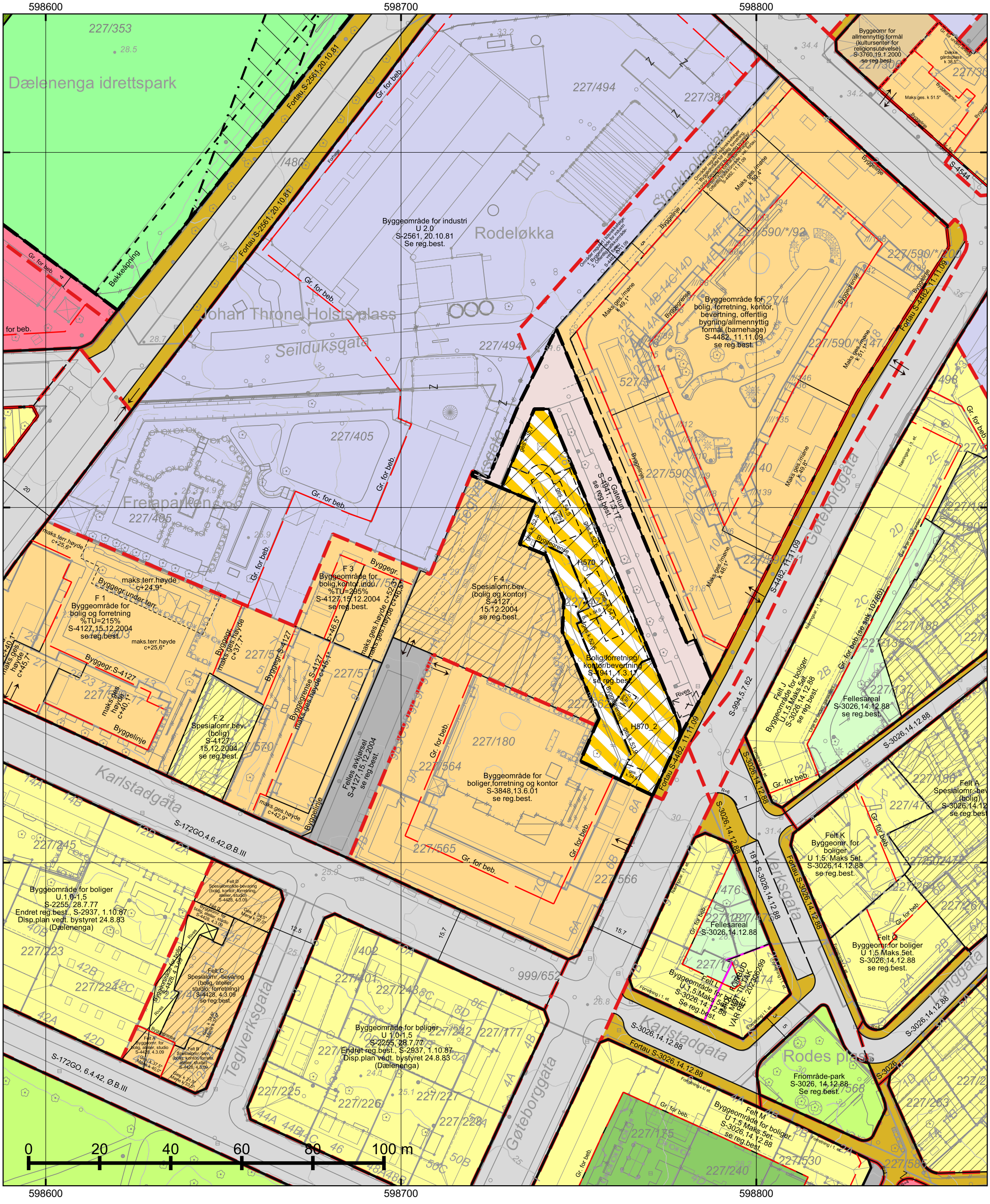
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Produsert: 29.04.2026 Målestokk 1: 500



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

Oslo

Dato: 29.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156924/ 86531594

Adresse: Teglverksgata 11

Gnr/Bnr: 227/562

Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1430 - Idrettsstadion
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

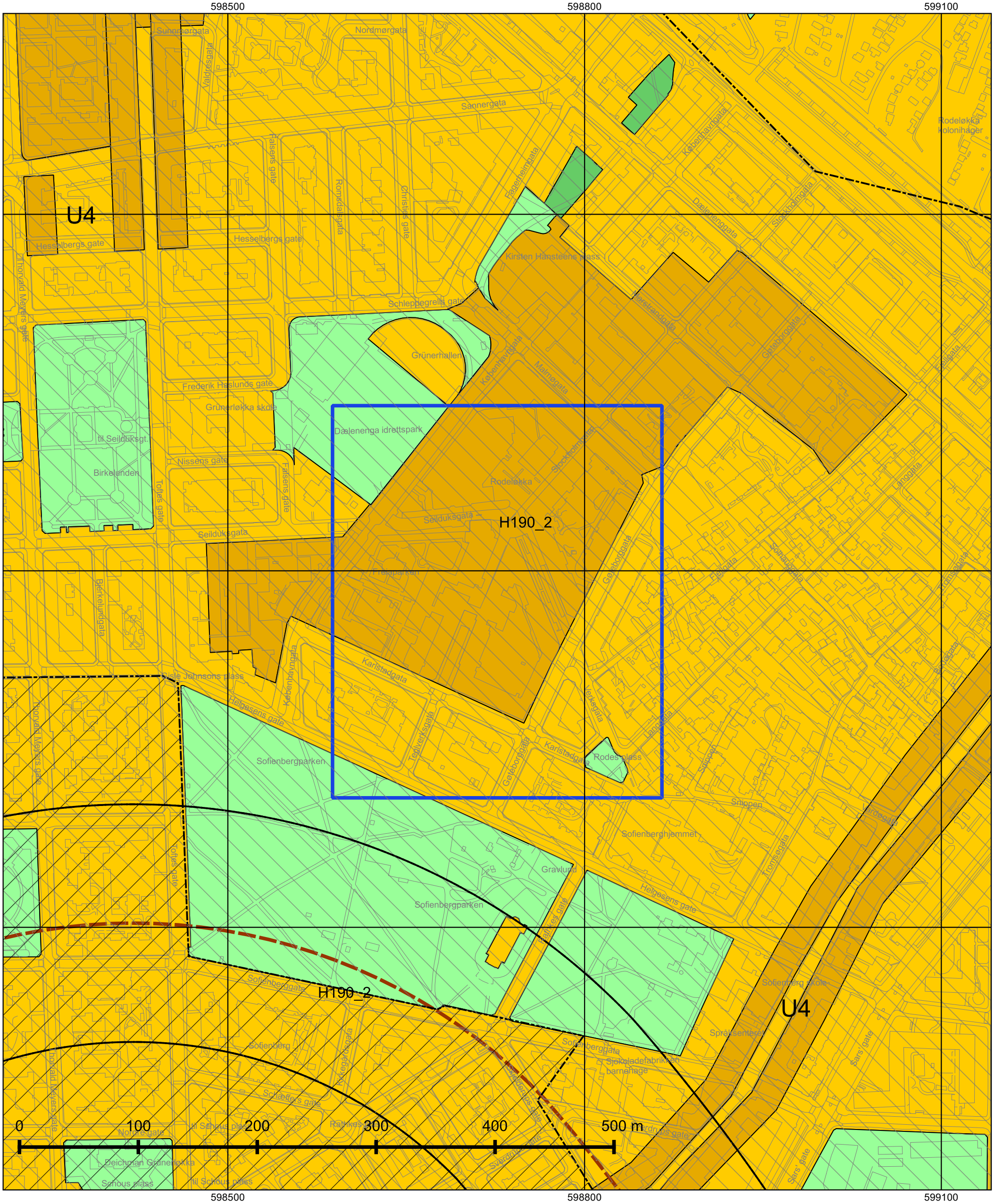
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 29.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156924/86531594

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Neas AS v/ Svein Roar Holt
Postboks 183
1325 LYSAKER

Dato: 27. SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504857-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Frederik Sømme | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 17	Eiendom:	227/562/0/0
Tiltakshaver:	Hans F. Bassøe	Adresse:	Måltrostveien 37, 0786 OSLO
Søker:	Neas AS v/ Svein Roar Holt	Adresse:	Postboks 183, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE

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

Søknaden gjelder ombygging av industribygning til bolig. Tiltaket er oppgitt å utgjøre 3536 m^2 BRA (bruksareal).

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

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

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

Søknaden:
Søknaden (mottatt 01.09.2005) omfatter reguleringsplanens felt F 4 og gjelder ombygging av en av Freias tidligere industribygning med "Freiabroen", til 58 leiligheter over 7 etasjer. Tiltaket er oppgitt å utgjøre 3866 m^2 BRA. I tillegg til bruksendringen omfatter søknaden endring av fasader mot bakgård og

takterrasse for å tilrettelegge for boliger. Uteoppholdsareal for boligene er plassert i bakgård, i Teglverksgata (privat del) og to takterrasser, i tillegg kommer balkonger. Parkeringen skal være innenfor reguleringens felt F1.

Spesielle forhold:
I søknaden omtales eiendommen som Teglverksgata 17. Dagens adresse er Johan Throne Holsts plass 1. Ny adresse vil bli gitt etter ferdig behandling av byggesøknad. I dette vedtaket har etaten likevel valgt å omtale eiendommen som Teglverksgata 17.

Dokumentasjon: Plan- og bygningsetaten har vurdert søknadsdokumentasjonen til å være god nok til å gi rammetillatelse. Etter avtale med ansvarlig søker retter saksbehandler innsendte plantegninger slik at der det står "hybel" vil det i godkjente tegninger stå "soverom". I de rom som utgjør Freiabroen påfører saksbehandler "bod".
Før igangsettingstillatelse gis må det være innsendt revidert tegninger av underetasjen hvor kjøkken er inntegnet i LU01. Videre må det dokumenteres hvordan krav til utsyn er tilfredsstilt for leilighetene LU04 -06. Ny tegning av 5. etasje må også innsendes for å få dokumentert at leilighet L508 får sikret tiltak mot innsyn og støy fra felles takterrasse. Plan- og bygningsetaten har ved rammetillatelse ikke godkjent kart med tiltaket inntegnet, da etaten ikke vil kunne anbefale viste plassering av søppelbod under Freiabroen.

Gjeldende plangrunnlag:
Tomten er regulert til spesialområde bevaring (bolig og kontor), felt F4, i reguleringsplan for Teglverksgata 8 og 10, Københavngata 5 og Johan Thorne Holsts plass 1, S-4127, vedtatt 15.12.2004. På grunn av at Felt F4 er regulert til spesialområde bevaring er grad av utnyttelse ikke definert for denne tomten.

Estetiske krav:
Med unntak av plassering av avfallsbod under Freiabroen, vurderes tiltaket å være i henhold til overordnete krav til estetikk som definert i plan- og bygningslovens § 74.2. Tiltaket vurderes også å bevare de historiske og arkitektoniske verdiene, jamfør plan- og bygningslovens § 92, se også Byantikvarens uttalelse.
Plan- og bygningsetaten begrunner dette med at fasade mot Teglverksgata opprettholder dagens uttrykk og det blir ikke gjort fasadeendringer på Freiabroen. Bakgårdsfasaden som gjennomgår en total forandring, har fått et akseptabelt uttrykk tilpasset boligfunksjonene.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett.
Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2 bygning og installasjon Neas as

Protester/bemerkninger:
Naboer er varslet 29.03.2005. Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har blitt forelagt tegninger datert 18.08.2005. Byantikvaren anbefaler det reviderte forslaget. Etter Byantikvarens vurdering er forslaget vesentlig forbedret, og er nå i tråd med Byantikvarens tidligere kommentarer. I forlaget er bygningsmassens sammensatte karakter, samt viktige dekorative elementer ivaretatt. Det bemerkes særlig at vinduer i første etasje mot gatefasade ivaretas, at tidligere takoppbygg uteblir og at de skrånende gavlene, samt de dekorative elementene og eksisterende vinduene i gårdfasaden ivaretas.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket i hovedsak å være i henhold til samlet plan- og bygningslov. Ombygging til boligformål og leilighetsfordeling er i henhold til gjeldende regulering.

Før igangsettingstillatelse gis må det være innsendt revidert tegninger av underetasjen hvor kjøkken er inntegnet i LU01. Videre må det dokumenteres hvordan krav til utsyn er tilfredsstilt for leilighetene LU04 -06. Ny tegning av 5. etasje må også innsendes for å få dokumentert at leilighet L508 får sikret tiltak mot innsyn og støy fra felles takterrasse.
Plan- og bygningsetaten har ved rammetillatelse ikke godkjent kart med tiltaket inntegnet eller utomhusplan, da etaten ikke vil kunne anbefale viste plassering av søppelbod under Freiabroen. Dette begrunner etaten med at Freiabroens monumentalitet vil bli svekket med et bygningsvolum plassert under. Videre vil plasseringen være konfliktfylt med tanke på utvikling av naboeiendommen, hvor det for eksempel også kunne være aktuelt med inngang under Freiabroen. Søppelhåndteringen for de 58 leilighetene bør fortrinnsvis skje innenfor eksisterende bygningsvolum. Dersom plasseringen likevel ønskes opprettholdt må det innsendes samtykke fra nabo gnr. 227 bnr. 563 eller søkes om dispensasjon for plassering i nabogrense. Det må også sendes inn fagmessig utførte tegninger av en eventuell bod.
Før godkjenning av utomhusplan må utregning av minste uteoppholdsareal (MUA) revideres slik at den samsvarer med teknisk forskrift § 3-3. Reguleringen åpner for at Felt F3 kan få dekket deler av sitt uteoppholdsareal i felt F4, i den forbindelse vil utregningen gi svar på hvor mye areal som "står igjen".

Av innsendte redegjørelse blir det opplyst at tiltaket tilsvarer 37 parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Før igangsettingstillatelse gis må det innsendes kopi av tinglyst rettighet for parkering på gnr. 227 bnr. 403 (reguleringens felt F1).

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

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

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

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

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Miljøsaneringsrapport må innsendes for godkjennelse.
4. Revidert utomhusplan må innsendes og være godkjent.
5. Revidert plan av underetasje og 5. etasje må innsendes og være godkjent.
6. Kopi av tinglyst rett til parkeringsplasser på gnr.227 bnr. 403 (felt F1) må innsendes.

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 2, tett by

Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetsleder

Frederik Sømme
saksbehandler

Kopi til tiltakshaver (med faktura, uten vedlegg):
Hans F. Bassøe, Måltrostveien 37, 0786, OSLO

Vedlegg:
Godkjente tegninger
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 Geodata

KO

Hans F. Bassøe
Måltrostveien 37
0786 OSLO

Dato: 18 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504857-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Turid Margrethe Hoset | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 17	Eiendom:	227/562/0/0
Tiltakshaver:	Hans F. Bassøe	Adresse:	Måltrostveien 37, 0786 OSLO
Søker:	Neas AS v/ Svein Roar Holt	Adresse:	Postboks 183, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ADRESSEVEDTAK

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

Gnr. 227 bnr. 562

Adressering i forbindelse med ombygging/bruksendring i Teglverksgata 17

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

Ovennevnte eiendom / eiendommer har fått følgende adresse:

227 bnr.562 **Teglverksgata 11**

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

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

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

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

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

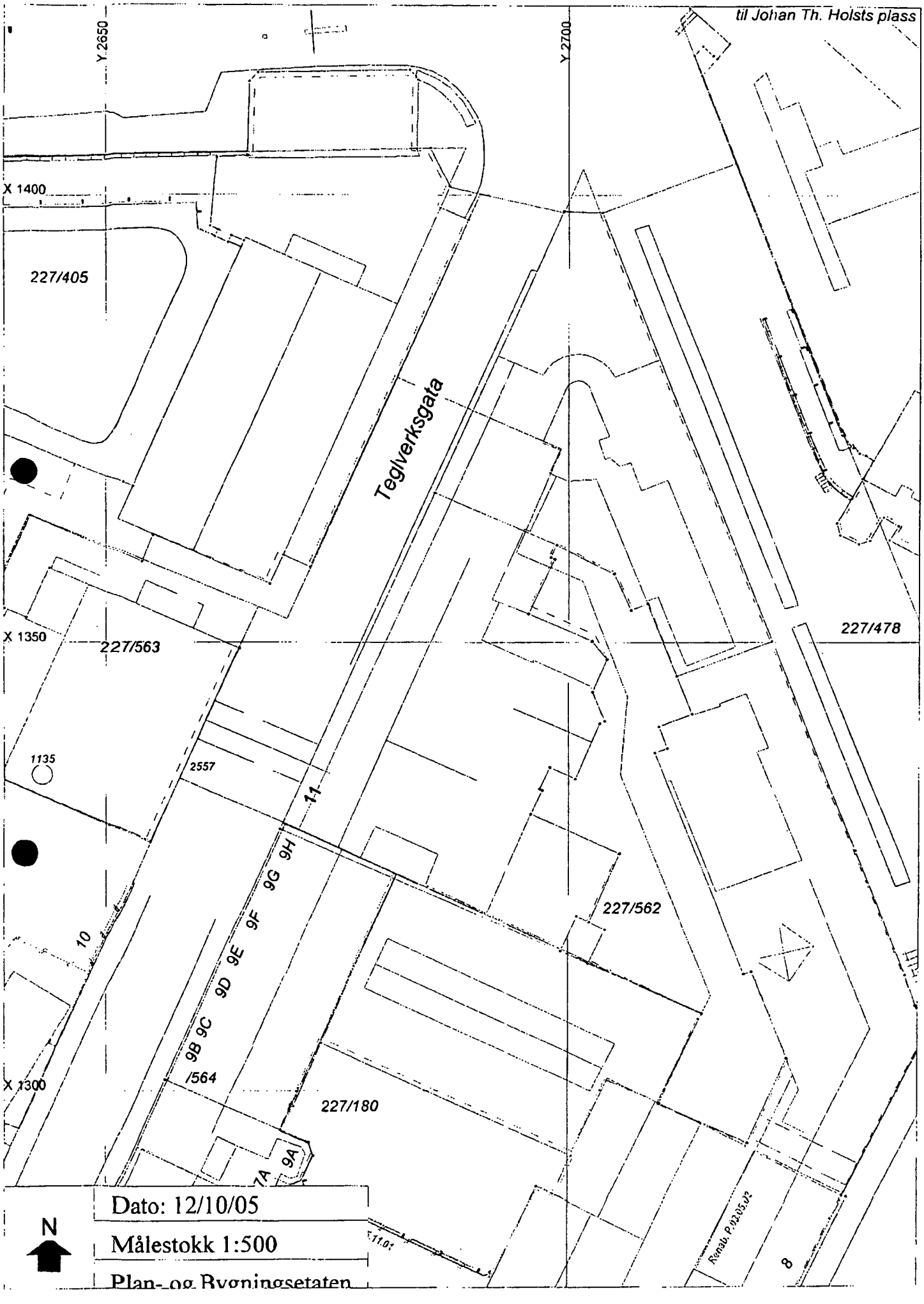
Klageadgang:
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.02.1967 (Forvaltningslovens) bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndigheter, av part i saken og andre med rettslig klageinteresse, innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens kapittel IV §§ 28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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Jan Erik Øien
avdelingsenhetsleder

Turid Margrethe Hoset
saksbehandler


til Johan Th. Holsts plass
Y 2650
Y 2700
X 1400
X 1350
X 1300
227/405
227/563
227/478
227/562
227/180
/564
Teglverksgata
1135
2557
1.1
10
9B 9C 9D 9E 9F 9G 9H
7A 9A
8
Dato: 12/10/05
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
N

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Neas AS
Postboks 183
1325 LYSAKER

Dato: 17. NOV. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200504857-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh: Frederik Sømme Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 11	Eiendom:	227/562/0/0
Tiltakshaver:	Hans F. Bassøe	Adresse:	Måltrostveien 37, 0786 OSLO
Søker:	Neas AS v/ Svein Roar Holt	Adresse:	Postboks 183, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ENDRING OG IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET- TEGLVERKSGATA 11

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

Endringssøknaden gjelder revidert 5.etasje etter krav stilt i rammetillatelsen. Søknad om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket datert 26.10.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 27.09.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter ombygging av bygningsmassen med unntak av underetasjen. Utomhusplan vil bli innsendt sammen med søknad om igangsettingstillatelse for resterende deler.

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 gjelder revidert 5. etasje og igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, som godkjent i rammetillatelse av 27.09.2005. Søknaden omfatter ombygging av eksiterende bygningsmasse. Etter avtale med saksbehandler omfatter ikke søknaden underetasjen. Utomhusplan vil bli innsendt sammen med søknad om igangsettingstillatelse for resterende arbeid: underetasje og avfallshåndtering.

Godkjente tegninger
Som følge av godkjent revidert 5. etasje utgår tidligere godkjente tegning med vårt påstemplet nr. 31. Da Plan- og bygningsetaten ikke lenger sender ut godkjente tegninger med vårt påstemplede nr., er de godkjente tegningene per dags dato listet opp nedenfor:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBEs nr. ved ramme.	PBE-id
U. et.	323-11 rev. C	18.08.2005	26	8/5
1. et.	323-12 rev. C	18.08.2005	27	8/6
2. et.	323-13 rev.B	18.08.2005	28	8/7
3. et.	323-14 rev. B	18.08.2005	29	8/8
4. et.	323-15 rev. B	18.08.2005	30	8/9
5. et.	323-16 rev. D	13.10.2005	-	12/6
6. et.	323-17 rev.B	18.08.2005		8/11
Takplan	323-23	18.08.2005		8/12
Snitt a-a	323-18 rev. C	18.08.2005		8/13
Fasade syd	323-20 rev. B	18.08.2005		8/15
Fasade nord snitt b-b	323-22 rev.B	18.08.2005		8/16
Fasade øst	323-21 rev.B	18.08.2005		8/17
Fasade mot vest	323-19 rev.B	18.08.2005		8/18

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
965340343 NEAS as	SØK TK2
970898670 Arcipel as	PRO/KPR TK2 bygninger og installasjoner
979455704 NEAS Norsk Brannconsult AS	PRO/KPR TK2 brannteknikk
981363701 Bever Bygg AS	UTF/KUT TK2 bygninger og installasjoner

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

Avfallsplan:
Det vises til godkjenning av avfallsplan i vårt brev datert 04.11.2005 (dok.nr. 13).

Igangsettingstillatelse for resterende arbeid
Før igangsettingstillatelse av øvrig arbeid kan gis må følgende vilkår være oppfylt:

1. Revidert utomhusplan må være innsendt og godkjent.
2. Revidert plan av underetasje må innsendes og godkjennes.

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Frederik Sømme
saksbehandler

Siri Hauge Opsahl
sidemannskontrollør

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

Kopi til:
Hans F. Bassøe, Måltrostveien 37, 0786, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Neas AS
P.b. 183
1325 LYSAKER

Dato: 25 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504857-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Frederik Sømme | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 11	Eiendom:	227/562/0/0
Tiltakshaver:	Hans F. Bassøe	Adresse:	Måltrostveien 37, 0786 OSLO
Søker:	Neas AS	Adresse:	Postboks 183, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ENDRINGS- OG IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR RESTERENDE ARBEIDER - TEGLVERKSGATA 11

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 13.06.2006 med tilleggsdokumentasjon mottatt 14. og 21.07.2006, er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 27.09.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter resterende arbeider.

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 gjelder igangsettingstillatelse for resterende arbeid, som godkjent i rammetillatelse av 27.09.2005. Som vilkår gitt i rammetillatelsen, omfatter søknaden og så plassering av avfallsbod, utomhusplan og underetasje.

Uttalelse fra Byantikvaren
Byantikvaren har i brev datert 05.05.2006 uttalt seg til de to alternative plasseringene av avfallsbod/rom. Etter Byantikvarens vurdering er ingen av de to forslagene optimale for den bevaringsverdige eiendommen, men begge er å foretrekke fremfor en frittliggende bod under Freiabroen.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Med igangsettingstillatelsen vurderer Plan- og bygningsetaten vilkår satt i rammetillatelsen, å være oppfylt. Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte avfallsbods reviderte plassering, på tross av at plasseringen ikke vurderes optimal med tanke på bruk av uteoppholdsarealet og i forhold til gateløpet. Den valgte utformingen aksepteres, men synes noe enkel i forhold til miljøet den plasseres i – både med tanke på materialvalg og detaljering. Plasseringen midt i et uteoppholdsareal burde vært mer styrende for utformingen. Etaten forutsetter at dette følges opp ved utførelsen av prosjektet. Plan- og bygningsetaten vektlegger at Byantikvaren ikke fraråder plasseringen og at det i henhold til ansvarlig søker er den beste renovasjonstekniske løsningen.
Med valgte plassering godkjennes også utomhusplan, situasjonsplan og plan av underetasje.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
965340343 NEAS as	SØK TK2
970898670 Arcipel as	PRO/KPR TK2 bygninger og installasjoner
979455704 NEAS Norsk Brannconsult AS	PRO/KPR TK2 brannteknikk
919419105 Otis AS	PRO/KPR TK3 løfteinnretninger
919419105 Otis AS	UTF/KUT TK3 løfteinnretninger
981363701 Bever Bygg AS	UTF/KUT TK2 bygninger og installasjoner

Godkjente tegninger

Etter godkjenning av utomhusplan, situasjonsplan, avfallsbod og underetasje, er de godkjente tegningene per dags dato listet opp nedenfor. Tidligere godkjente tegning av undertasje, 323-11 rev. C, utgår.

	Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
✓	Situasjonsplan	323.26 rev.	29.09.2005	21/3
✓	Utomhusplan	323.24 rev.d	13.10.2005	21/4
✓	Avfallsbod	323.25 rev.A	01.06.2006	21/5
✓	U.et	323.11 rev. D	03.10.2005	12/5
✓	1. et.	323-12 rev. C	18.08.2005	8/6
✓	5. et.	323-16 rev. D	13.10.2005	12/6
✓	2. et.	323-13 rev.B	18.08.2005	8/7
✓	3. et.	323-14 rev. B	18.08.2005	8/8
✓	4. et.	323-15 rev. B	18.08.2005	8/9
✓	6. et.	323-17 rev.B	18.08.2005	8/11
✓	Takplan	323-23	18.08.2005	8/12
✓	Snitt a-a	323-18 rev. C	18.08.2005	8/13
✓	Fasade syd	323-20 rev. B	18.08.2005	8/15
✓	Fasade nord snitt b-b	323-22 rev.B	18.08.2005	8/16
✓	Fasade øst	323-21 rev.B	18.08.2005	8/17
✓	Fasade mot vest	323-19 rev.B	18.08.2005	8/18

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 04.11.2005.

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 tidligere utsendte håndblad 88-4010 skal vedlegges.

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 2, tett by

Frederik Sømme
saksbehandler

Anne Berit Raae
sidemannskontrollør

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

Kopi (med faktura og uten vedlegg) til: Hans F. Bassøe, Måltrostveien 37, 0786, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Neas AS
Postboks 183
1325 LYSAKER

Dato: 17 AUG. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504857-30 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingvild Simers Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 11	Eiendom:	227/562/0/0
Tiltakshaver:	Hans F. Bassøe	Adresse:	Måltrostveien 37, 0786 OSLO
Søker:	Neas AS	Adresse:	Postboks 183, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - TEGLVERKSGATA 11

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.

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 før det gis ferdigattest.

Mangler av mindre vesentlig betydning som beskrevet i kontrollerklæring fra Bever Bygg AS må være utført.
Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ansvarlig søker, ved Karin Sivertstøl, har pr telefon 16.08.2007 oppgitt at planlagt tidspunkt for anmodning om ferdigattest vil være om tre måneder.

Sluttrapport for avfallshåndteringen er godkjent 13.08.2007.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Anne Berit Raae
For avdelingsenhetsleder

Ingvild Simers Moe
saksbehandler

Kopi til:
Hans F. Bassøe, Måltrostveien 37, 0786 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Neas AS
Postboks 183
1325 LYSAKER

Dato: 26 MARS 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504857-32 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingvild Simers Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 11	Eiendom:	227/562/0/0
Tiltakshaver:	Hans F. Bassøe	Adresse:	Måltrostveien 37, 0786 OSLO
Søker:	Neas AS	Adresse:	Postboks 183, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - TEGLVERKSGATA 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

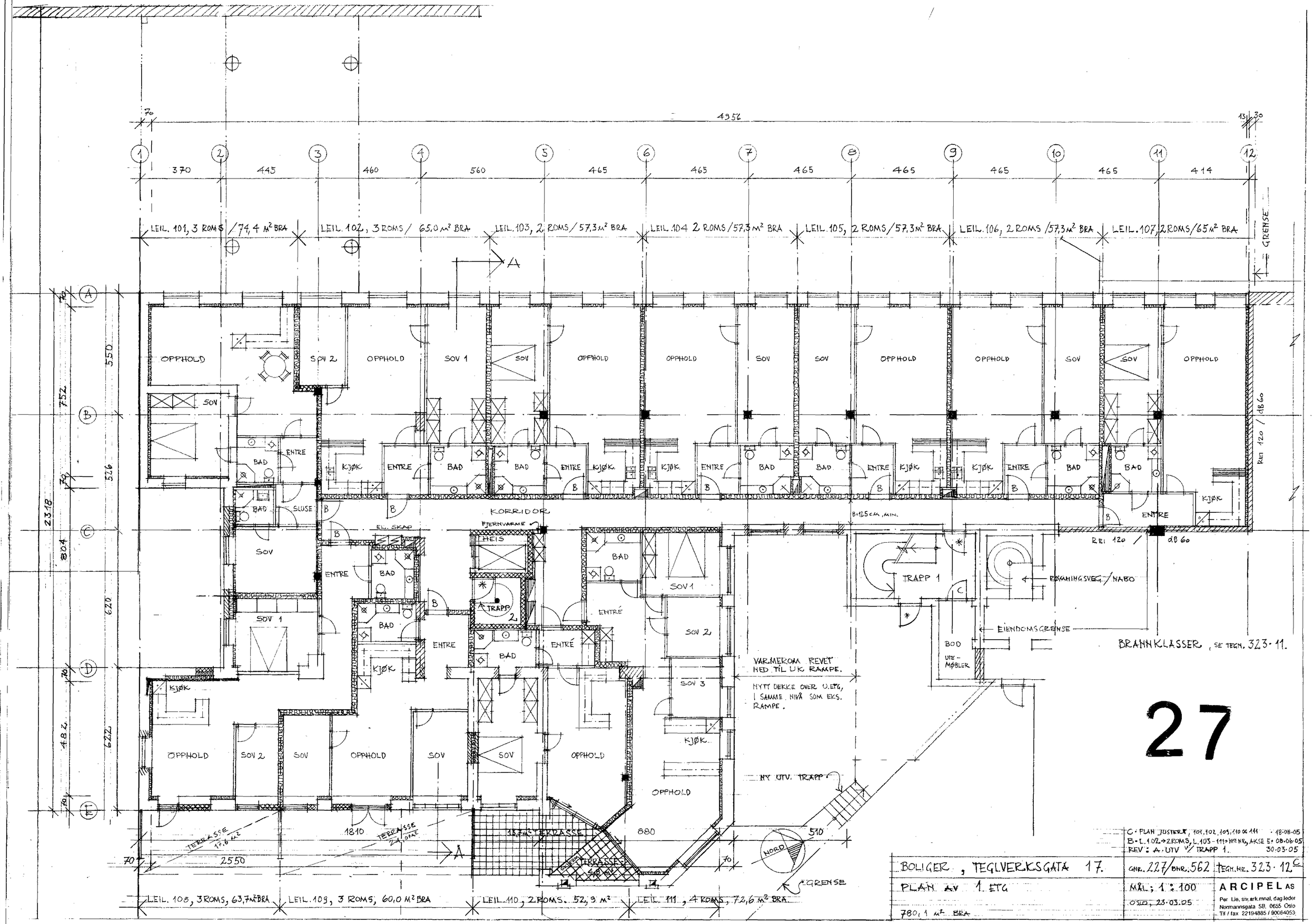
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

Ingvild Simers Moe
saksbehandler

Kopi til:
Hans F. Bassøe, Måltrostveien 37, 0786 OSLO



27

C · PLAN JUSTERT, 101, 102, 109, 110 OG 111 · 18·08·05
B · L. 102 → 2 ROMS, L. 103 - 111 → HVB HB, AKSE E · 08·06·05
REV: A · UTV V/ TRAPP 1. 30·03·05

BOLIGER, TEGLVERKSGATA 17.	GNR. 227 / BNR. 562	TEGN. NR. 323 · 12 C
PLAN AV 1. ETG	MÅL: 1 : 100	ARCIPEL AS
780,1 m² BRA	OSLO, 23·03.05	Per Lie, siv.ark.mnal, dag leder Normannsgata 5B, 0655 Oslo Tlf / fax 22194885 / 90064053