


Tilstandsrapport



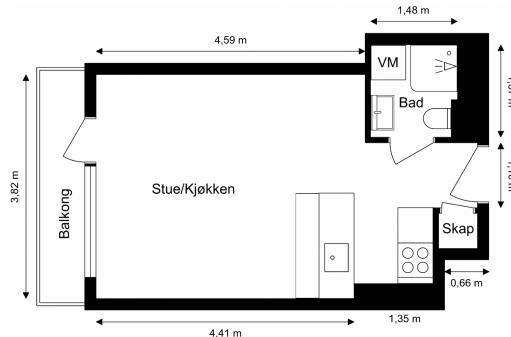
 Boligbygg med flere boenheter

 Uranienborgveien 7 B, 0351 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 392, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 25 m²



Planteeningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 21421-1527

Referansenummer: VI4545

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

 TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

 TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

 TG 2

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

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

 TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

 TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med eksponert teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,65 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiator tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

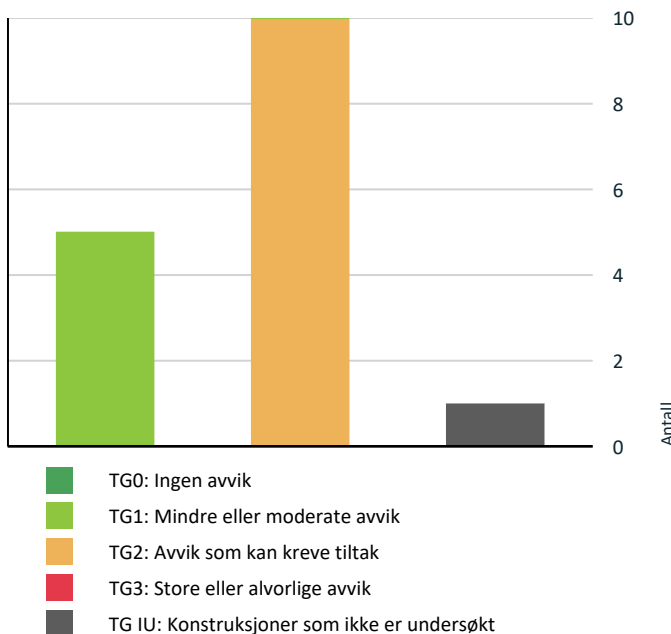
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremvist plantegning som samsvarte med bruken under befaringen.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1938

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2015.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig omramming: Treverket er værslitt og har synlige sprekkdannelser enkelte steder. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2015.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig omramming: Treverket er værslitt og har synlige sprekkdannelser enkelte steder. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledningen rundt dører - det er ikke observert beslag under balkongdør. Avviket kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 2 m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,87 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert riss i betongen. Slike riss kan gjøre at fukt lettere trenger inn. Over tid kan dette bidra til skader i betongen, for eksempel frostsprengning eller rust i armeringen. Risikoen avhenger av rissenes omfang og utvikling, og forholdet bør derfor holdes under oppsikt. Ved tegn til videre sprekkdannelse eller nedbrytning kan utbedring bli nødvendig.

INNVENDIG



Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2015.

Det er fremlagt følgende dokumentasjon vedrørende våtromsarbeider, herunder samsvarserklæring for rørleggerarbeider, samsvarserklæring for el-arbeid, garantibevis for gulvmembran, samt produktdatablader og teknisk godkjenning for benyttede membran og tettesjiktprodukter.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.

Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.



Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sluket ligger tett inntil veggen (mindre enn 300 mm).

Nær plassering gjør det vanskeligere å få helt tett overgang mellom gulv og vegg. Tettheten kan imidlertid ikke undersøkes visuelt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte i himling.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørrbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift.

Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuksøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2015, modernisert med nye fronter og hvitevarer, samt nytt blandebatteri i nyere tid.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.



Tilstandsrapport

Gulv: Parkett.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i kjøkkengulvet. Knirk kan blant annet skyldes bevegelser i konstruksjonen, ujevnt underlag, normal slitasje eller tidligere fuktpåvirkning, uten at nøyaktig årsak kan fastslås ved visuell befaring. Forholdet påvirker i hovedsak brukskvaliteten, men videre oppfølging bør påregnes dersom omfanget øker eller det oppstår andre tegn til skade.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjøkkenventilatoren har egen motor med utkast mot felles ventilasjonskanal. Denne typen løsning kan potensielt føre til overtrykk i kanalen og begrense ventilasjon i andre leiligheter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med overløp til bad. Automatisk vannstopper i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

TG1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG2 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken via vifte og ventilator. Lufttilførsel via spalte bak radiator.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er installert elektriske vifter mot ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift.

Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:



Tilstandsrapport

2015: Stue, kjøkken og bad.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 31.08.2023.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

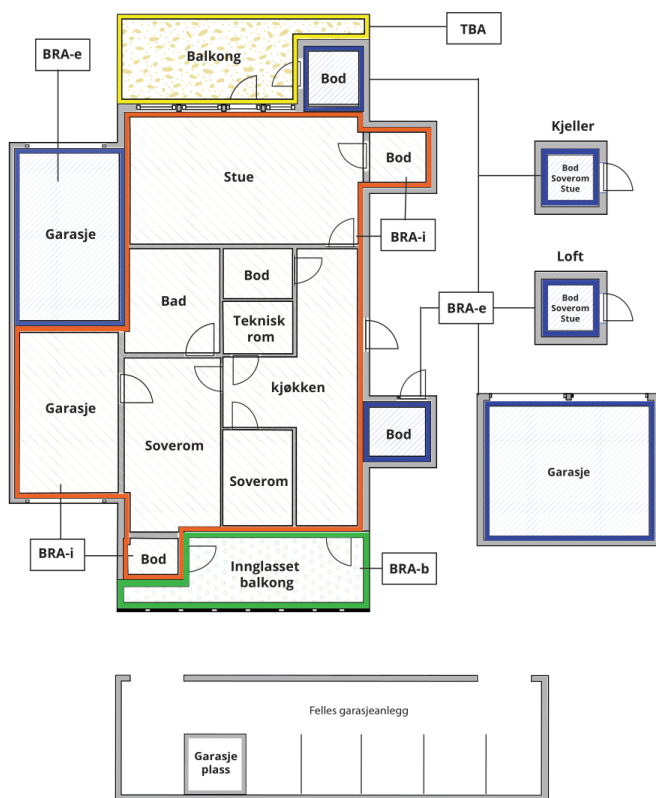
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	25			25	2
Kjeller		2		2	
SUM	25	2			2
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist plantegning som samsvarer med bruken under befaringen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:

Montering av waterguard.
Utskiftning av blandebatteri.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Følgende arbeider skal ha blitt utført som egeninnsats, og har derfor ikke fremvist dokumentasjon:

Utskiftning av fronter på kjøkken.
Utskiftning av hvitevarer på kjøkken.
Byttet hylleseksjon på kjøkken.
Skiftet ut vifte på bad.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Anne Merethe Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	392		22	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Uranienborgveien 7 B

Hjemmelshaver

Andresen Anne Merethe, Andresen Espen

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	23.03.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringsen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	23.03.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes

et byggverk eller en bygningsdel sommer seg i benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrاد: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere,



Forutsetninger

vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



Adresse

Uranienborgveien 7B, 0351 OSLO

Dato for energimerking

03.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-290076

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80519214

Gårdsnummer

214

Bruksnummer

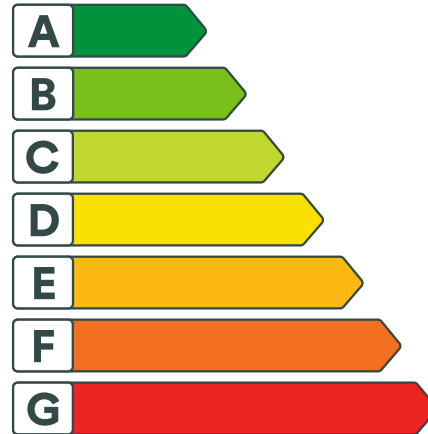
392

Seksjonsnummer

22

Bruksenhetsnummer

H0401



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1938

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

25,0 m²

Oppvarmet bruksareal

25,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

146,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

146,57 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 770 kWh



Uranienborgveien 7B, 0351 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Uranienborgveien 7B, 0351 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 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.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis 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 26: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Ann
17. Sign



✓

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våringshus

på matr.-nr. F. Uranienborgveien

Innlevert 23. juni 1934

Attestert 30/8 38



Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25/6 34

A. Lilland

Reg. chefen jr. nr. 1113/34
Mott: 27. JUN. 1934

Opma. chefen jr. nr. 1113/34
Mott: 28. JUN. 1934

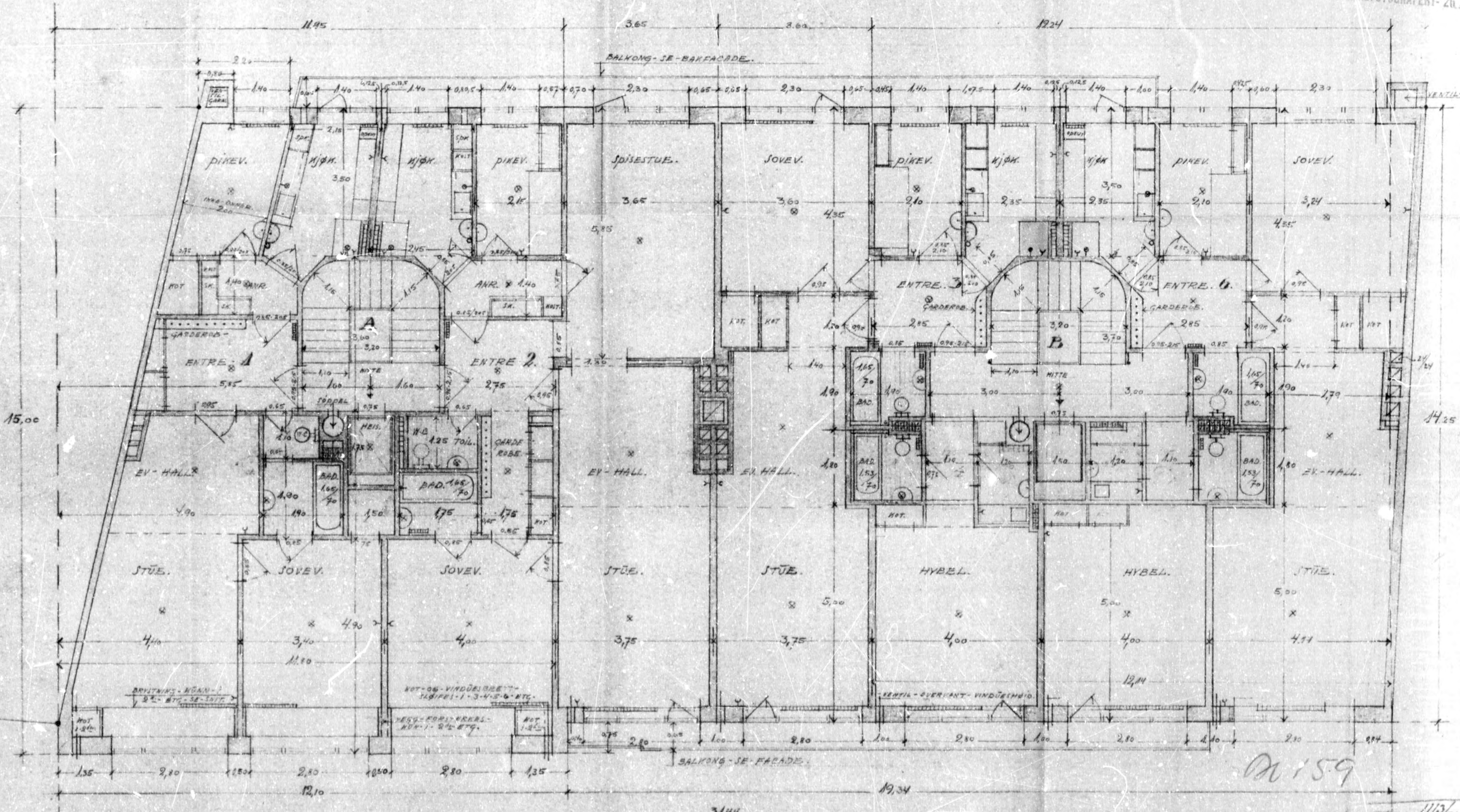
Sendes hr. reguleringschefen
Grunnens grenser er vist med blå linjer
på situasjonsplanen (Bl. 1.)

Oslo oppm. vesen 30/6-1934

Ekselassen
fung.

Reg. chefen jr. nr. Uranienborgveien F.
Mott: 2. JUL. 1934

E. Lilland



DØRE-FRA-TRAPP-TIL-ENTRE = 2,15 HØIE -
 DØRE-FORØKRIGT = 2,05 HØIE -

ALLE MÅL PÅ VINDUESÅPNINGER - LIN-HØRNÅLL -
 DYTNINGSMÅL - FRATREKTES - VINDUER - PÅ - SKJSHATEKJINGER = 1:90 -

- RADIATOR.
- VENTILES.
- LAMPØRET.
- STIKKONTAKT.
- DØRE.

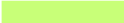
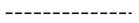
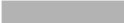
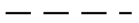


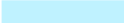
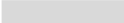






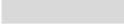





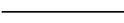

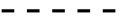

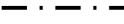








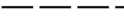

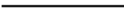
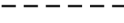



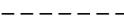
159

11/13/34
 motakt 9-DEC 1933

URANIENBORGEN NO 7
 2de 3de 4de 5de 6de ETASJE.
 MÅL = 1:50 ~ 20m = 1mtr.

FRITZ JORDAN
 ARKITEKT
 WEDLEM. K.A.L. OSLO
 OSLO 7-5-1936.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Underjordisk anlegg
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	121 - Forretning og kontor		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2012 - Fortau		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering - utfartsparkering		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		

596100

596400

596700

6644100

6643800

6643500

6644100

6643800

6643500



596100

596400

596700

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155553/86529906

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

S-5183

Saken gjelder: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Hegdehaugsveien 28 m.fl.

Vedtaksdato: 30.08.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 14 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Hegdehaugsveien 28 m.fl., Uranienborg

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr.: 214/22, 214/59, 214/87, 214/88, 214/89, 214/90, 214/91, 214/92, 214/94, 214/95, 214/96, 214/98, 214/233, 214/234, 214/236, 214/238, 214/260, 214/261, 214/262, 214/263, 214/388, 214/390, 214/391, 214/392, 214/393, 214/394, 214/395, 214/396, 214/397, 214/398 og del av: 214/93, 214/99, 250/9, 999/167, 999/817.

Kartnummer OIB-201900078, datert 15.03.2022 og revidert 10.01.2023.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for både vern og utvikling av kvartalet gjennom en helhetlig plan. Det legges til rette for at planområdet kan utvikle seg som et flerfunksjonelt område for økt byliv, flere boliger og andre formål som ikke kommer i konflikt med kulturminneinteresser.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for bebyggelse- og anleggsformål

1.1 Utnyttelse

For områder som omfattes av hensynssone H570 utgjør eksisterende bebyggelse maksimal utnyttelse, med unntak av søppelskur.

Parkering, lager, boder og tekniske anlegg under terreng og delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA for ny bebyggelse. Utnyttelse for ny bebyggelse er for øvrig angitt i bestemmelser for feltene.

1.2 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt på plankartet, og med presiseringer som angitt i bestemmelser for feltene.

På de feltene der byggegrense for ny bebyggelse ikke vises, gjelder formålsgrenser og/eller feltgrense som byggegrense.

For områder som omfattes av hensynssone H570 er byggegrenser og maksimale høyder gitt av eksisterende bebyggelse. I tillegg tillates det etablert mindre søppelskur, men ikke innenfor forhagebelte mot Oscars gate.

1.3 Eksisterende trær som skal bevares

For trær som er vist på plankartet med symbol eksisterende tre som skal bevares gjelder følgende:

Trær tillates ikke felt eller flyttet.

Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med tilsvarende type.

All beskjæring av trærne skal utføres av sertifisert arborist/trepleier. Beskjæring skal kun skje i den grad det er vurdert som sikkerhetsmessig nødvendig eller for å ivareta treets stabilitet.

For treet mellom felt 1 og 7 gjelder i tillegg følgende:

Gravearbeider, oppfylling av terreng eller andre tiltak som kan påvirke treets røtter negativt tillates ikke. For tiltak som berører treet skal det redegjøres for hvordan rotsonen ivaretas i ny situasjon og i bygge- og anleggsfasen. Eventuelle arbeider i nærheten av treet skal følges av arborist. Sikring av treet i anleggsperioden skal skje på anvisning av arborist.

Som del av rammesøknaden for oppføring av bebyggelse skal det redegjøres for hvordan treet skal ivaretas og sikres i anleggsperioden.

1.4 Avkjørsel

Avkjørsler for bil skal være som vist med piler på plankartet.

1.5 Støy

Det skal tilbys bruksmessige egnede, private eller felles uteoppholdsarealer med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 2 i T-1442/21.

Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. For å sikre god bokvalitet til boliger som etableres i støyutsatte områder, gis det følgende presiseringer:

Leilighetene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minimum ett soverom, skal vende mot stille side.

Det tillates følgende avbøtende tiltak som erstatning for stille side, begrenset til inntil 10 leiligheter i bygg B og D i felt 1 og for maksimalt 5 dB overskridelse av grenseverdiene i T-1442:

- Dempet fasade i form av bygningsmessige løsninger på eller integrert i fasade/balkong for å oppnå tilfredsstillende utendørs støynivå, forutsatt god arkitektonisk utforming og at tiltak er en integrert del av arkitekturen.
- Andre avbøtende tiltak, som solskjerming og balansert mekanisk ventilasjon, som alternativ til bygningstekniske løsninger i/på fasaden.

1.6 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.7 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.8 Overvann

For oppføring av nybygg i felt 1 og 4-6 gjelder:

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse og søknad om tiltak som berører utearealer skal det være dokumentert i utomhusplan, takplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring iht. 3-trinnstrategien er ivaretatt for tiltaket. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende drenerings-/flomlinjer eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik fra eksisterende drenerings-/flomlinjer eller fuktdrag gjennom planområdet være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

For tiltak på eksisterende utearealer i felt 2-7 gjelder følgende:
3-trinnsstrategien skal følges opp så langt det lar seg gjøre.

1.9 Blågrønn faktor

For oppføring av nybygg i felt 1 og 4-6 gjelder:

Blågrønn faktor skal beregnes etter Oslo-metodikken for beregning av blågrønn faktor i henhold til «Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm» (11.12.2019). Blågrønn faktor skal være minimum 0,7.

1.10 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegg/jernbaneanlegg.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter denne reguleringsplan, skal det foreligge uttalelse fra eier og driftsansvarlig for t-bane i Oslo, samt relevante banemyndigheter

1.11 Parkering

Bilparkering:

Ved oppføring av ny bebyggelse og bruksendring skal parkering for bil etableres med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Fra 0 til 0,7 plasser per 100 m² BRA bolig
Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m² BRA kontor
Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m² BRA handel og service
Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m² BRA hotell
Fra 0 til 0,1 plasser per 100 m² undervisning

Det skal avsettes 10 % parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse

For felt 1-3 og Parkveien 31A gjelder følgende:

- Det skal etableres én parkeringsplass for personer med funksjonsnedsettelse på terreng i felt 2. Plassen skal ha lademulighet.
- For øvrig tillates det ikke bilparkering.

Sykkelparkering:

Ved oppføring av ny bebyggelse skal parkering for sykkel etableres etter følgende beregning, med minimum:

3 plasser pr. 100 m² BRA bolig
1,8 plasser pr. 100 m² BRA for forretning
2,1 plasser pr. 100 m² BRA for kontor og helserelatert virksomhet
1,2 plasser pr. 100 m² BRA tjenesteyting, nabolagsfunksjon og kulturinstitusjon
0,6 plasser pr. 100 m² BRA for håndverksvirksomhet/byintegret produktjonsvirksomhet
48 plasser pr. 10 årsverk for undervisning
6 plasser pr. 10 rom for hotell/overnatting
6 plasser pr. 10 seter for bevertning, konferanse

For bruksendring i felt 2-7 er minimumskravet til sykkelparkering 1/3 av normen angitt over.

For felt 1-3 og Parkveien 31A gjelder i tillegg:

- Minimum 10 av sykkelplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

- Det skal avsettes areal på minimum 5 m² til service på sykler. Minimum 25 av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt.

1.12 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen i nye tiltak i felt 1 og 4 skal være:

- Maksimalt 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA.
- Minimum 35 % leiligheter over 70 m² BRA.
- Det tillates ikke leiligheter under 35 m² BRA.

1.13 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse eller større endringstiltak skal saken legges fram for Byantikvaren for uttalelse om forhold som berører kulturminnehensyn i planområdet, før det fattes vedtak.

Ved søknad om tiltak i felt 1 skal det redegjøres for hvordan det tas hensyn til bebyggelse innenfor hensynssone H570 og H730 for å redusere risiko for setningsskader og senkning av grunnvannstand.

Ved søknad om tiltak som gjelder rivning av verkstedbygningen i felt 1 skal det redegjøres for hvordan rivningen kan gjennomføres for å begrense skade på bygningsdelen som skal bevares innenfor hensynssone H570_2. Redegjørelsen skal omfatte bygningsdokumentasjon, redegjøre for valgt metode og om bygningsdelen lar seg bevare.

Ved søknad om tiltak for nybygg i felt 1 skal det redegjøres for varelevering til næringsbebyggelsen i felt 1-3.

Ved søknad om tiltak for nybygg i felt 4 skal det redegjøres for tiltakets tilpasning til eksisterende bebyggelse. Det skal redegjøres for tiltakets materialitet og utarbeides fasadetegninger og 3D-illustrasjoner som omfatter hele kvartalets lengde mot Oscars gate.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt 1-3

2.1.1 Utnyttelse

For felt 1 gjelder følgende:

Maksimalt tillatt BRA over og delvis over terreng er som følger:

Bygg A: Maksimalt tillatt BRA = 1.150 m².

Bygg B og C: Maksimalt tillatt BRA = 1.980 m².

Bygg D: Maksimalt tillatt BRA = 1.620 m².

BG#2: Maksimalt BRA = 130 m².

BG#3: Maksimalt tillatt BRA = 45 m².

Arealer under terreng skal medregnes i bygningenes bruksareal, med unntak for sykkelparkering, lager, boder og tekniske anlegg, og skal utgjøre maksimalt 1.000 m² BRA.

2.1.2 Bruk

Området tillates benyttet til:

Bolig/forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, nabolagsfunksjoner)/kontor/hotell/overnatting/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet/verksted).

For felt 1 gjelder:

- Maksimalt 3.000 m² BRA (inkludert areal helt under terreng) kan benyttes til forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, nabolagsfunksjoner)/kontor/hotell/bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet og byintegret produksjonsvirksomhet/verksted).
- I bygg A skal det i første etasje mot Uranienborgveien være utadrettede funksjoner.
- I bygg B, C og D skal det i første etasje mot felt 2 være utadrettede funksjoner.
- I bygg A, B og D skal det fra 3. etasje og oppover kun være boligformål.
- I bygg C tillates ikke boligformål.

For felt 2-3 gjelder følgende:

Det tillates ikke boligformål, med unntak for bruk av uteareal angitt for bestemmelsesgrense #4.

2.1.3 Plassering og høyder

For felt 1 gjelder:

Bygg A: Balkong, åpen eller innglasset, kan krage utover formålsgrense/byggegrense mot Uranienborgveien med 0,65 meter på inntil halvparten av fasadens lengde i hver etasje opp til kote 49,0. Fri høyde over fortau skal være minst 3,5 meter.

Bygg B: Innenfor område med maksimal gesimshøyde k+ 56,5 tillates det over k+ 53,0 kun takoppbygg med trapp, heis og tekniske anlegg på til sammen inntil 30 m² BRA. I tillegg tillates inntil 100 m² pergola/spilekonstruksjon med maksimal høyde k+ 54,5 forutsatt at dette integrerer takoppbygg i den arkitektoniske utformingen. Bebyggelse over kote 53,0 skal være inntrukket minimum 2,0 meter fra område med regulert høyde k+46,5.

Bygg D: Innenfor område med maksimal gesimshøyde k+ 61,3 tillates det over k+60,3 kun takoppbygg med trapp, heis og tekniske anlegg. Takoppbygget skal plasseres inntil gavl på gnr./bnr. 214/88.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

For felt 1 gjelder følgende:

Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming, og hensynta beliggenheten i et bevaringsverdig bygningsmiljø som angitt nedenfor.

De enkelte bygningene skal utformes ulikt i sammensetning og oppdeling av volum. Det skal være en bevisst variasjon i volumoppbygging, materialbruk og fargesetting. Bygg B og D i felt 1 skal ha fasader med en småskalert utforming, med variasjon i form av fasadesprang og relieffvirkning.

Materialer og utvendige overflater i bygninger og anlegg skal være varige og ha høy funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk og farger skal harmonere med miljøet i området. På fasader mot felt 2 tillates ikke store flater med reflekterende fasadematerialer og skarpe farger som gir stor kontrast mot fredet bebyggelse. Materialene skal ha lave utslipp av skadelige stoffer, lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trappe-/heishus, leegger/pergola, rekkverk og tekniske installasjoner skal integreres som del av en samlet arkitektonisk utforming.

Førsteetasjer med utadrettede funksjoner skal utformes åpent og transparent.

Bygg D skal ha variasjon og brudd i fasadelivet vertikalt og horisontalt for å gi bebyggelsen en avtrappet karakter.

Konsept for utforming og materialbruk i bygninger og anlegg skal begrunnes og redegjøres for ved søknad om tiltak.

2.1.5 Krav til utearealer

Det skal etableres et minste felles uteoppholdsareal for boligene på minimum 12 % av boligens bruksareal på terreng og/eller felles takterrasse. Det skal etableres minst 320 m² samlet felles uteareal på terreng, nordvest for bygg B og/eller D.

Uteareal skal utformes med overflater av høy kvalitet og variert beplantning og være oppdelt i ulike plassrom med ulik karakter. Beplantning skal bidra til økt biologisk mangfold.

Uteareal i felt 1 mellom bygg B og D, og mellom bygg D og gnr. 214, bnr 398 skal opparbeides slik at det ikke hindrer en gangforbindelse fra felt 2 til gnr 214, bnr 398. Utearealenes terrengnivå skal tilpasses høyden på dagens terreng på gnr 214, bnr 395 og 398.

2.1.6 Passasje

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig passasje fra Parkveien til Uranienborgveien, via portrom i felt 1, bygg A. Passasjen skal i felt 1 gis et urbant preg med bruk av robuste og bestandige materialer. Passasje gjennom portrom skal ha belysning.

2.1.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om oppføring av ny boligbebyggelse, skal det innsendes samlet utomhusplan i målestokk 1:200 for felt 1, 2 og 3.

Planen skal vise/redegjøre for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, og angi gangsoner, sykkeltraseer, sykkelparkering (inkl. eventuelle overdekkinger), oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon, snøopplag, samt stigningsforhold og

universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, ramper og trapper, overganger til tilliggende byggefelt/fellesareal/offentlige samferdselsanlegg, eventuelle gjerder, levegger, støttemurer, og installasjoner, samt soner for ulik bruk.

Utomhusplanen skal vise allment tilgjengelig passasje fra Parkveien til Uranienborgveien og fremtidig gangforbindelse fra felt 2 til gnr./bnr. 214/398.

2.1.8 Takplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak hvor det etableres felles og privat takterrasse skal det innsendes detaljert takplan i målestokk 1:100.

Planen skal vise/redegjøre for tiltenkt utforming og bruk, herunder universell utforming, lokalklimatiske forhold, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, materialbruk, belysning, eventuelle takoppbygg og veksthus, vindskjermingselement og soneinndelinger.

2.1.9 Grunnarbeider

Grunnarbeider og utbygging i felt 1 skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte, for å forebygge skader på eksisterende bebyggelse i kvartalet. Endringer i grunnvannstanden, setninger og vibrasjoner som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet, skal overvåkes.

For å forebygge skader på bebyggelse med erkjent kulturmiljøverdi i kvartalet, skal det installeres måleutstyr for grunnvann, setninger og vibrasjoner i felt 1, i fredet bebyggelse og i enkelte referansepunkt i kvartalet.

Dersom målingene viser at de pågående arbeidene medfører skade på fredet bebyggelse, skal arbeidene opphøre umiddelbart, frem til bebyggelsen er tilstrekkelig sikret for videre arbeid.

Det må benyttes masser som bidrar til å stabilisere grunnvannstanden i området.

Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn et notat fra bygningsbesiktigelse og en tilstandsrapport for fredet bebyggelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på at det er installert målere for grunnvann, setninger og vibrasjoner, og en oppfølgingsplan som viser tiltak for sikring av fredet bebyggelse i kvartalet mot skade som følge av grunnarbeider og utbygging i felt 1.

2.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt 4-7

2.2.1 Utnyttelse

For felt 4 gjelder følgende:

Det tillates inntil 450 m² BRA plassert innenfor byggegrenser og regulerte høyder angitt på plankartet. Arealer helt eller delvis under terreng medregnes i bygningenes bruksareal, med unntak for parkering, lager, boder og tekniske anlegg.

For felt 5-6 gjelder følgende:

Maksimal utnyttelse for område som ikke omfattes av H570 er gitt av byggegrenser og regulerte høyder.

2.2.2 Bruk

Området tillates benyttet til:

Bolig/forretning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværelatert virksomhet, konsulentvirksomhet, kultur, galleri)/kontor/hotell/overnatting/bevertning.

Det tillates ikke hotell/overnatting/bevertning i byvillaene mot Oscars gate, innenfor felt 4 og 7.

Det skal etableres publikumsrettet virksomhet som forretning, bevertning, galleri, hotellresepsjon, frisør o.l. i 1. etasje mot Hegdehaugsveien, Parkveien og Uranienborgveien. Mot Uranienborgveien tillates i tillegg kontor.

2.2.3 Plassering og høyder

For felt 5 gjelder følgende:

Innenfor område angitt med maksimal kotehøyde 40,5 i plankartet, tillates det innenfor de øverste 2,5 meter kun etablert rekkverk, samt pergola og drivhus på til sammen maksimalt 30 m². I tillegg tillates oppbygg på inntil 150 m², med maksimal høyde k+39,5.

For felt 6 gjelder:

Innenfor område angitt med maksimal høyde 46,2 tillates det innenfor de øverste 1,2 meter kun etablert rekkverk og tekniske oppbygg.

2.2.4 Utforming av bebyggelse

For felt 4 gjelder følgende:

Ny bebyggelse skal hensynta beliggenheten i et bevaringsverdig bygningsmiljø, og ha høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming. Ny bebyggelse skal videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur med byvillaer i Oscars gate. Mot Oscars gate skal vegglivet plasseres i byggegrensen. Utforming av ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende bebyggelse. Bygningen skal ha valmtak, og fasademateriale skal være pusset mur.

For felt 5-6 gjelder:

Ny bebyggelse skal hensynta beliggenheten i et bevaringsverdig bygningsmiljø og møte med bebyggelse omfattet av hensynssone H570. Materialbruk og farger skal harmonere med miljøet i området. På fasader tillates ikke store flater med reflekterende fasadematerialer og skarpe farger som gir stor kontrast mot verneverdig og fredet bebyggelse.

2.2.5 Bokvalitet

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nordøst.

2.2.6 Krav til utearealer

For nybygg eller søknad om bruksendring til bolig i eksisterende bebyggelse skal det dokumenteres at det oppnås tilstrekkelig uteoppholdsareal etter en konkret vurdering av tiltaket.

For felt 4 gjelder følgende:

For ny bebyggelse skal forhage mellom ny bebyggelse og Oscars gate reetableres som grønt dekke.

2.2.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om oppføring av ny boligbebyggelse eller bruksendring til bolig skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for eiendommen.

Planen skal vise/redegjøre for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, sykkelparkering (inkl. eventuelle overdekkinger) og håndtering av renovasjon.

2.2.8 Takplan

For felt 5-6 gjelder følgende:

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak hvor det etableres felles og privat takterrasse skal det innsendes detaljert takplan i målestokk 1:100.

Planen skal vise/redegjøre for tiltenkt utforming og bruk, herunder universell utforming, lokalklimatiske forhold, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, materialbruk, belysning, eventuelle takoppbygg og veksthus, vindskjermingselement og soneinndelinger.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Fortau skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Hensynssone – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sonen (eksisterende trasé for T-bane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570

Eksisterende bygninger og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone H570 på plankartet tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Alle søknadspliktige tiltak som berører kulturminneverdier, skal legges frem for Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner

Bygningens eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret. Eksteriør eller bærekonstruksjoner som har blitt endret tidligere kan føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling fra vernemyndighetene. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad til PBE dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer har gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres eller søkes tilbakeført til tidligere dokumentert tilstand.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialbruk og hoveduttrykk, som bygningen som erstattes.

Felt 3: Det tillates ombygging av den eksisterende takflaten som følger:

Det tillates takterrasse bak den øvre tredrageren. Gulvhøyde tilstrebes lagt nær eksisterende takflate, men teknisk oppgradering av takflate tillates. Rekkverk skal være transparent og trukket minst 1,5 meter tilbake fra tredrageren og gesims mot sørvest.

Det tillates etablert ny taktekking og innbygging av tekniske installasjoner mot nordvest, opp til rekkverkshøyde.

Gårdsrom, hager og utomhusanlegg

Gårdsrom, hage, og annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares med sin historiske struktur og hovedkarakter. Dette inkluderer eldre terreng med markdekke, trær og øvrig vegetasjon, og eldre hageelementer som trapper, hellelegninger, murer gjerder og porter.

Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Arealene tillates tilbakeført til eldre uttrykk og bruk. Mindre endringer kan tillates dersom det ikke går på bekostningen av utearealenes kulturhistoriske eller estetiske verdier.

Forhagebelte mot gate skal framstå som grønn hage med frodig vegetasjon. Ved bruksendring eller tiltak på eiendommen som omfatter utomhusarealene, skal arealer med fast dekke innen forhagen tilbakeføres med vegetasjonsdekke. Det tillates ikke etablert biloppstilling, murer, søppelskur eller lignende konstruksjoner. Tette hekker eller gjerder tillates opp til øyehøyde.

Felt 7: Bakgårdsrom skal i hovedsak ha fast dekke der ikke annet markdekke er dokumentert.. Det tillates tilrettelegging for sykkeloppstilling, søppelanlegg og oppholdsplasser o.l. Konstruksjoner og møblering skal være løsrevet fra eksisterende bebyggelse.

Trær som skal bevares

Større trær innenfor H570 med stammeomkrets over 90 cm, målt en meter over terreng, skal bevares. Trær som skal bevares, men som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med tilsvarende type.

Badehusgaten

Eksisterende brosteinsdekke i «Badehusgaten» (gnr./bnr. 214/96) skal bevares.

Verkstedbyggets gavlvegg (Bygg C)

Gavlvegg innenfor hensynssone H570_2 skal bevares. Hvis det viser seg teknisk svært utfordrende å bevare vegg kan den demonteres og gjenoppbygges på grunnlag av bygningsdokumentasjon og antikvarisk anbefaling.

6 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

6.1 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Hensynssone H730 omfatter deler av eiendommene Parkveien 27, 29 og 31, samt del av Uranienborgveien 3; som er vedtatt fredet den 04.06.2002 etter lov om kulturminner §§ 15 og 19.

Bygninger og anlegg som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #1 (kjeller)

Kjeller tillates plassert innenfor bestemmelsesområde merket BG#1 på plankartet. Det tillates maksimalt én kjelleretasje.

8 Bestemmelsesområde #2 (lett konstruksjon)

Det tillates plassert lett konstruksjon, pergola og/eller fast møblering innenfor bestemmelsesområde BG #2. Maksimal høyde er kote 40,0. Konstruksjoner skal utformes på en måte som gir et variert uttrykk og romforløp og som samspiller godt både med ny og eksisterende bebyggelse.

9 Bestemmelsesområde #3 (uthus)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert uthus for renovasjon/drift, eller lett konstruksjon med pergola og/eller fast møblering. Maksimal høyde er kote 38,0. Tiltak skal utformes på en måte som gir et variert uttrykk og romforløp og som samspiller godt både med ny og eksisterende bebyggelse.

10 Bestemmelsesområde #4 (uteareal)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres et møteareal for barn og unge. Møtearealet skal tilby aktiviteter og opphold for barn og unge i ulike aldersgrupper. Opparbeidelsen skal ha

høy kvalitet i materialbruk, utforming, belysning og farger, og harmonere med og hensynta det bevaringsverdige bygningsmiljøet rundt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

11 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for nybygg innenfor planområdet skal tilrettelegging for gående og syklende på strekningen fra Parkveien til Kirkeveien, via Uranienborgveien, være sikret opparbeidet.

12 Før bebyggelse tas i bruk

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før siste midlertidige brukstillatelse gis for tiltaket.

For felt 1 gjelder følgende:

Før brukstillatelse for bolig skal uteoppholdsareal på bakkeplan nordvest for bygg B/D være opparbeidet. Før brukstillatelse for siste byggetrinn i tiltaket skal øvrige utearealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før brukstillatelse til ny bebyggelse skal lekeplass innenfor bestemmelsesområde #4 være opparbeidet.

Før brukstillatelse for siste nybygg skal allment tilgjengelig passasje fra Parkveien til Uranienborgveien, via portrom i felt 1, være opparbeidet, jf. punkt 2.1.7.

For felt 2 gjelder følgende:

Før brukstillatelse for bruksendring skal utearealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

For felt 4 gjelder følgende:

Før brukstillatelse for ny bebyggelse skal forhage mellom ny bebyggelse og Oscars gate reetableres som grønt dekke.

For felt 4-6 gjelder følgende:

Før brukstillatelse for nybygg eller bruksendring til bolig skal tilhørende uteareal i det aktuelle feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 30.08.2023, sak 289/2023.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.09.2023.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 09.04.26 Side 1 av 2



Sameiet Uranienborgveien 7	Vår ref.: 834/22	Fødselsdato eier: 04.11.1963
Uranienborgveien 7 B	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 25.09.1966
0351 OSLO	Eiere: Espen Andresen, Anne Merethe Andresen	
Organisasjonsnr: 983 554 555	Seksjonsnr: 22	

1: Fellekostnader

Tot. innv. måned:	1 892		
Fellekostnader:	Bredbåndavgift		229
	Renter og avdrag		87
	Fellekostnader		1 576

3: Fellegjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	12 267	Gjeld siste årsoppg.:	12 356
Klient ajourf. lån:	1 084 898,99	Klient gj. s. årsoppg.:	1 092 729

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368931571, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 219

Saldo per 09.04.2026: 1 084 899

Andel av saldo: 12 268

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Gjendem

Adresse: Lupinveien 26

Postnr/-sted: 1346 GJETTUM

E-post: uranienborgveien7@gmail.com

5: Restanse fellekostnader pr. 09.04.2026

Utestående saldo:	0		
Fellekostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	11 490	Gjeld:	12 356	Andre inntekter:	2 564
		Utgifter:	882		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 214/392 - seksjon:22

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4005324.2.1
--------------	------------------------	-----------	---------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0

Sameiet Uranienborgveien 7	Vår ref.: 834/22	Fødselsdato eier: 04.11.1963
Uranienborgveien 7 B	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 25.09.1966
0351 OSLO	Eiere: Espen Andresen, Anne Merethe Andresen	
Organisasjonsnr: 983 554 555		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Det skal gjennomføres store og kostbare vedlikeholdsprosjekter fra 2025, og tiltakene skal finansieres gjennom kapitalinnkrevinger.

Se bla. innkalling og protokoll fra ekstraordinært årsmøte avholdt 24.02.25, samt for ordinært årsmøte 22.05.25.

Sameiet inngikk nylig avtale med Parkveien Utvikling, som gir sameiet en betydelig kompensasjon ifm. utbedring av garasjeanlegget.

Se detaljer i innkalling og protokoll fra ekstraordinært årsmøte 15.05.25.

For spørsmål om fremdriften i vedlikeholdsprosjektene, samt endelig tidspunkt og størrelse for kapitalinnkrevningene, må styret kontaktes direkte.

TV OG BREDBÅND

Sameiet har kollektiv avtale med Telia Norge AS om kabel-tv og bredbånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

NØKLER, SKILT

Sameiet har i løpet av våren fått nye nøkkelbrikker. Det gamle systemet var tungvint å drifte og vi får nå lås på søppelrommet som den nye nøkkelbrikken passer til. Hver enhet får utdelt to nøkkelbrikker.

Er det flere i husstanden kan nye nøkkelbrikker bestilles ved å henvende seg til styret på e-post uranienborgveien7@gmail.com.

Nye brikker kan hentes hos Lås & Nøkkel AS, Neuberggata 21. E-post: kontor@lasesmed.no.

VAKTMESTER

Sameiet Uranienborgveien 7 kjøper vaktmestertjenester fra Rene Bygårder AS. De kan kontaktes på e-post: kontakt@renebygarden.no.

Rene Bygårder AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking og løpende vedlikehold.

Sameiet Uranienborgveien 7 har avtale med renholdstjeneste med Nova Service AS.

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Uranienborgveien 7

Årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 22.05.2025, kl 17:30

Sted: Uranienborgveien 7, i
vaskekjelleren

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til uranienborgveien7@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7 torsdag 22.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7

Torsdag 22.05.2025, kl 17:30
Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret fastsettes etterskuddvis på årsmøtet. For 2023 var honoraret på 120 000 kroner.

Styret foreslår at styrehonoraret videreføres og KPI justeres for en prisstigning på 4,1 prosent i 2024.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 125 000 for 2024 som fordeles mellom styrets medlemmer.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsbehov og kostnader

Styret har fått en oppfordring om å orientere om vedlikeholdsbehovet i sameiet og redegjøre for kostnadsanslaget.

Garasje: (Høy prioritert)

- Garasjen og garasjetak er stipulert til en kostnad på kr 21.500.000.
- Sprinkel og lys stipulert til 2.500.000.-
- Planlagt utført: 2025.

Fasade bakgård og brannbalkonger: (Høy prioritert)

- Brannbalkonger er priset til kr 5.300.000.-

- Fasade er stipulert til kr 3.500.000.-
- Planlagt utført: Bør utføres 2025/26 og før PU starter å bygge på sin tomt pga tilgang. Det reduserer sameietskostnader.

Oppgradering av lysarmaturer og nødlys: (Høy prioritet)

- Skifte fra lysstoffrør til LED-lys, samt montere nødsilt og nødlys i A og B oppgangen ble priset til 345 000.- i 2023.
- Bør prioriteres for å sikre forskriftsmessig nødlys.

Radiatorer: (Middels prioritet)

- Utskifting av radiatorer er stipulert til kr. 4.000.000.-
- Planlagt utført: ikke avklart, men bør gjøres så snart som mulig.

Vinduer: (Middels prioritet)

- Utskifting av vinduer i hele gården er priset (2024) til kr 3.850.000.
- Tillegg for vinduer i 7etg pga. dårlig bæring. Ikke priset.

Vann og avløp samt bad: (Middels prioritet)

- Utskifting av vann og avløp samt fornyelse av bad er priset (2023) til 16.000.000.-
- Planlagt utført: ikke avklart, men bør gjøres så snart som mulig.

Heiser i begge oppganger: (Lav prioritet)

- Utskifting av heiser i A og B oppgangen priset (2024) til kr 1.700.000.-

Balkonger front fasade: (Lav prioritet)

- Reparasjon av brannbalkonger fasade Uranienborgveien.
- Kostnad ikke stipulert.

Tak, piper og pipetopper, samt terrassedekke 7. etg.: (Vurderes som middels prioritet)

- Kostnad ikke stipulert.

Oversikten er laget etter utførte befaringer og en del befaringer i løpet av 2023/24

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om sameiets forsikringpremie

Innmeldt sak fra beboer:

"Kan styret orientere om status for forsikring og merkostnader knyttet til denne etter at restauranten i seksjon 5 fikk montert et anlegg for avtrekk i forbindelse med frityrkoking. Forsikringspremien har økt med 55 prosent siden 2017 mens styret tidligere har informert om at forsikringspremien har økt med 6 000 kroner. Kan en avklaring på dette spørsmålet prioriteres?"

Styret har bedt om tilbud på forsikring fra Gjensidige for å sjekke om vi kan redusere forsikringspremien, men Gjensidige ville ikke ha oss som kunde pga for mange skader i sameiet.

Vi fikk nytt forsikringsselskap (IF) i mai 2022. Da lå premien på 203 505 kroner, og nå ligger den på 242 103 kroner. Økning på 19 prosent i perioden er angivelig vanlig inflasjon og økte kostnader.

Årsaken til høy sum ellers er trolig at vi har hatt utbetalinger på litt over 400 000 kroner på forsikring bare siden vi byttet til IF - I tillegg til at kostnaden for forsikring generelt har økt.

Vi er en gammel blokk og må forvente skader på rør og annen infrastruktur som gjør at prisen vi betaler for forsikring blir ekstra høy.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen vil orientere om sin innstilling på årsmøtet.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Arild Beckmann har ett år igjen som styreleder, men har gitt beskjed om han trekker seg fra vervet.

Det er innhentet tilbud fra ekstern styreleder, som vil legges frem under møtet som en del av valgkomitéens innstilling.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Najet Rydeng og Heidi Scheie Lillås

Najet har varslet om at hun fratrer fra vervet som styremedlem.

Styremedlem som har fullført sin periode: Bastian Poppe og Marius Alexander S. Strand

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Trond Asmyr og Marcus Vier Simensen

5.4 Valg av valgkomité

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 13.05.2025

Styret i Sameiet Uranienborgveien 7

Styreleder, Arild Beckmann
Styremedlem, Najet Rydeng
Styremedlem, Bastian Poppe
Styremedlem, Heidi Schei Lilleås
Styremedlem, Marius Alexander S. Strand

Varamedlem, Marcus Vier Simensen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Uranienborgveien 7

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Arild Beckmann
Styremedlem, Najet Rydeng
Styremedlem, Heidi Schei Lilleås
Styremedlem, Marius Alexander S. Strand
Styremedlem, Bastian Poppe
Varamedlem, Marcus Vier Simensen

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på uranienborgveien7@gmail.com.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Uranienborgveien 7

Sameiet Uranienborgveien 7 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983554555. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 39 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 4

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Uranienborgveien 7 kjøper vaktmestertjenester fra Rene Bygårder AS. De kan kontaktes på e-post: kontakt@renebygarder.no.

Rene Bygårder AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking og løpende vedlikehold.

Sameiet Uranienborgveien 7 har avtale med renholdstjeneste med Nova Service AS.

Styret i Sameiet Uranienborgveien 7 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Uranienborgveien 7 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Sameiet har i løpet av våren fått nye nøkkelbrikker. Det gamle systemet var tungvint å drifte og vi får nå lås på søppelrommet som den nye nøkkelbrikken passer til. Hver enhet får utdelt to nøkkelbrikker.

Er det flere i husstanden kan nye nøkkelbrikker bestilles ved å henvende seg til styret på e-post uranienborgveien7@gmail.com.

Nye brikker kan hentes hos Lås & Nøkkel AS, Neuberggata 21. E-post: kontor@lasesmed.no.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Uranienborgveien 7, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Uranienborgveien 7 er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP4005324.2.1.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 styremøter, og hatt flere befaringer knyttet til ulike rehabiliteringsprosjekter.

Aktiviteter:

Da det omfattende vedlikeholdsbehovet i garasjelegget ble kjent for styret i desember 2023, har mye av styrets arbeid gått med til å kartlegge omfanget og innhenting av pristilbud for rehabilitering. Tilstandsrapporten fra Ødegaard og Lund var så alvorlig at dette vedlikeholdsprosjektet ble vurdert som det mest preserende. Styret har også sett på ulike samarbeidsløsninger med Parkveien Utvikling for å forhandle frem en så god avtale for sameiet som mulig.

På grunn av utbyggingen av nabotomten bør, av økonomiske grunner, også brannbalkonger og bakfasade oppgraderes til dagens standard.

Styret har i perioden også jobbet for å få en oversikt over vedlikeholdsbehovet. I løpet av de nærmeste 5 til 7 årene må følgende infrastruktur oppgraderes (i ikke-prioritert rekkefølge):

- Radiatorer og tilhørende rørsystem må skiftes
- Vinduer på begge sider av blokka må byttes
- Heisen i begge oppganger må oppgraderes til dagens standard
- Vannrør må byttes (og muligens soilrør)
- Lysarmaturer må skiftes fra lysstoffrør til LED og sikkerhet knyttet til brann må oppgraderes til dagens standard (at skilt med rømningsvei fungerer og at det er lys i oppgangen ved strømbrydd).

For å bedre sameiets likviditet er det i 2024 foretatt en økning i fellesutgiftene og leie av garasjeplass på 10 prosent.

For å redusere kostnader har styret skiftet forretningsfører, gått gjennom avtaler for å reforhandle eller si opp, innhentet tilbud på ny forsikring.

Styret har arrangert to dugnader i 2024.

14.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Uranienborgveien 7

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2025

ÅRSREGNSKAP 2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter		2 443 119	2 265 934	0	2 507 911
Sum		2 443 119	2 265 934	0	2 507 911
<hr/>					
Sum		2 443 119	2 265 934	0	2 507 911
<hr/>					
Forretningsførsel og revisjon	1	51 754	75 077	0	65 000
Lønn og honorar	2	136 920	29 092	0	136 920
Vedlikehold	3	774 010	210 261	0	555 000
Eksterne tjenester	4	324 625	571 892	0	200 000
Kabel-tv og bredbånd		212 314	199 449	0	215 000
Forsikring		171 427	163 185	0	242 500
Kommunale avgifter		214 693	260 252	0	376 000
Brensel og strøm		569 955	528 216	0	535 000
Andre driftsutgifter	5	5 688	5 991	0	35 000
Avskrivninger		6 361	3 319	0	0
Tap o.l		8 319	0	0	0
Sum		2 476 065	2 046 733	0	2 360 420
<hr/>					
Driftsresultat før individuell innbetaling		-32 946	219 201	0	147 491
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-32 946	219 201	0	147 491
<hr/>					
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	6	6 418	3 308	0	0
Rentekostnad	7	88 637	75 688	0	78 782
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-82 218	-72 379	0	-78 782
<hr/>					
Årsresultat	8	-115 164	146 822	0	68 709
<hr/>					
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-902 498	895 884	0	-27 661
Opptak lån		1 130 000	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	8	6 361	-1 236 175	0	0
Endring i disponible midler	8	118 699	-193 469	0	41 048

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Inventar		0	6 361
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		0	6 361
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		181 627	0
Forskuddsbetalte kostnader	9	242 101	62 328
Andre fordringer		7 919	29 134
Avsetting tap		-11 582	-11 582
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		303 145	193 386
Innestående på særvilkår		9	9
Sum omløpsmidler		723 218	273 275
SUM EIENDELER		723 218	279 636

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 082 992	-1 229 814
Årets resultat	8	-115 164	146 822
Sum egenkapital	10	-1 198 156	-1 082 992
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	1 123 386	895 884
Sum langsiktig gjeld		1 123 386	895 884
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		134 377	0
Leverandørgjeld		391 455	284 815
Skyldig off. myndigheter		43 262	0
Påløpne renter		439	6 212
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	7 159
Annen kortsiktig gjeld		228 455	168 558
Sum kortsiktig gjeld		797 989	466 744
Sum gjeld		1 921 374	1 362 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		723 218	279 636

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Uranienborgveien 7

Sted: _____, dato: _____

Arild Beckmann
Styreleder

Heidi Schei Lilleås
Styremedlem

Bastian Poppe
Styremedlem

Najet Rydeng
Styremedlem

Marius Alexander S. Strand
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 424	0	0	10 000
Forretningsførerhonorar	46 617	66 615	0	55 000
Annen regnskapsførsel	712	0	0	0
Sum	51 754	66 615	0	65 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	120 000	25 500	0	0
Arbeidsgiveravgift	16 920	3 592	0	16 920
Sum	136 920	29 092	0	16 920

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

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

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6390 Annen kostnad lokaler	1 250	1 250	0	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	265 454	35 142	0	380 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	479 884	161 219	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	7 422	12 650	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	175 000
6695 Egenandel forsikring	20 000	0	0	0
Sum	774 010	210 261	0	555 000

Note 4 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	52 380	32 336	0	40 000
6360 Renhold	138 598	35 700	0	40 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	5 700	938	0	0
6725 Juridisk rådgivning	28 234	19 407	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	4 729	199 517	0	30 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	94 985	283 536	0	90 000
6790 Annen fremmed tjeneste	0	458	0	0
Sum	324 625	571 892	0	200 000

Note 5 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	0	1 500	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	1 411	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	292	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 364	3 080	0	0
7772 Andre gebyrer	5 966	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	-3 935	0	0	35 000
Sum	5 688	5 991	0	35 000

Note 6 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	5 877	1 002	0	0
8059 Andre renteinntekter	542	2 306	0	0
Sum	6 418	3 308	0	0

Note 7 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8141 RENTER Gjeldsbrevlån	0	66 729	0	0
8142 Lånenr 1636.89.31571	32 292	0	0	78 782
8143 Gamle innfridde lån	49 029	0	0	0
8159 Andre rentekostnader	7 316	8 959	0	0
Sum	88 637	75 688	0	78 782

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	-193 469	0
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-115 164	146 822
Tilbakeføring avskrivninger	6 361	3 319
Opptak av langsiktig lån	1 130 000	0
Avdrag langsiktig lån	-902 498	895 884
B. Årets endring i disponible midler	118 699	-193 469

2024

2023

Note 8 - Disponible midler

C. Disponible midler 31.12

-74 770

-193 469

Negative disponible midler

Disponible midler i årsregnskapet viser negativt beløp.

Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene lån gjennom felleskostnadene.

Note 9 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	242 101	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	62 328
Sum	242 101	62 328

Note 10 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.

Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 11 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Bytte bank
Lånenummer:	16368931571
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	1 130 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	6 614
Opptak i perioden:	1 130 000
Lånesaldo 31.12:	1 123 386
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	962 980

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368931571	5	50 813	254 065
	3	42 344	127 032
	5	37 263	186 315
	10	34 722	347 220
	1	31 335	31 335
	1	15 667	15 667
	10	12 703	127 030
	1	10 163	10 163
	1	9 316	9 316
	1	8 045	8 045
	1	7 198	7 198

Resultat og balanse med noter for Sameiet Uranienborgveien 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Uranienborgveien 7

Styreleder	Arild Beckmann (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Heidi Schei Lilleås (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Bastian Poppe (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Marius Alexander S. Strand (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Najet Rydeng (sign.)	14.05.2025

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Uranienborgveien 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Uranienborgveien 7** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 242 269**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 11 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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. Betygg ende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 14.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7 torsdag 22.05.2025 kl. 17:30 - Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 17 seksjonseiere og 10 representert med fullmakt, til sammen 27 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ivar Rummelhoff valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent med 4 stemmer mot.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

OPPDATERT NAVNEFORTEGNELSE:

ANTALL MØTT: 19

ANTALL FULLMAKTER: 10

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**Vedtak:**

Det ble vedtatt å honorere styret med kr 120 000.

4. Orientering**4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsbehov og kostnader**

Protokolltilførsel fra seksjonseier Ingun Granli v/Kristin Granli:

"At et forslag til en vedlikeholdsplan er lagt fram som en orienteringssak, betyr ikke at vedlikeholdsplanen er vedtatt av årsmøtet. Eventuelle oppgraderinger i sameiet kan ikke besluttes av styret alene, men må vedtas av årsmøtet."

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om sameiets forsikringpremie**Vedtak:**

Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Arild Beckmann meldte fratreden som styreleder.

Tor Gjendem ble valgt som styreleder for **1 år** iht. tilbud som ble fremlagt under årsmøtet, med følgende betingelser om honorar:

- Kr. 9 500 pr mnd som fast lønn
- Kr 1 250 pr time etter medgått tid (eks. mva) ved særskilt vedtak i styret/årsmøte
- Kr. 9 500 pr år for andre kostnader (eks. mva). Kontorlokale, utstyr mv

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Najet Rydeng og Heidi Sheie Lillås meldte fratreden som styremedlemmer.

Marius Alexander S. Strand, Ivar Rummelhoff, Cathrina Kjærstad og Finn Bryde ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Jan Strømme ble valgt som varamedlem for 1 år.

Varamedlem som har 1 år igjen av sin periode: Marcus Vier Simensen

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Margaret Andersen og Najet Rydeng ble valgt til valgkomitéen for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.00.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Tor Gjendem, for 1 år
- Styremedlem, Marius Alexander S. Strand, for 2 år
- Styremedlem, Ivar Rummelhoff, for 2 år
- Styremedlem, Cathrina Kjærstad, for 2 år
- Styremedlem, Finn Bryde, for 2 år
- Varamedlem, Marcus Vier Simensen, 1 år igjen
- Varamedlem, Jan Strømme, for 1 år

Protokoll for Sameiet Uranienborgveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Johannes Aune (sign.)
Ivar Rummelhoff (sign.)

23.05.2025

23.05.2025



Innkalling til ekstraordinært årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Uranienborgveien 7

Ekstraordinært Årsmøte 2025

Innkalling

Tid: mandag 24.02.2025, kl 17:30

Sted: Hegdehaugsveien 31, 4 etg (Cemasys Nordic sine lokaler)

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@sameieturanienborgveien7.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7 mandag 24.02.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7

mandag 24.02.2025, kl 17:30 Hegdehaugsveien 31, 4 etg (Cemasys Nordic sine lokaler)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til orientering

2.1 Likviditetssituasjon og gjennomføring av kapitalinnkreving

Styret har, med hjelp fra forretningsfører, gjennomgått sameiets økonomi og budsjett for 2025. Gjennomgangen viser at sameiet sliter med å betjene løpende utgifter. Per i dag har vi om lag 97 000 kroner på konto, uten buffer for uforutsette kostnader.

Styret har det siste året arbeidet for å bedre sameiets økonomi ved å:

- Bytte forretningsfører fra OBOS til OBF
- Gjennomgå leverandøravtaler og kuttet unødvendig utgifter
- Reforhandlet forsikringsavtalen
- Økt husleie og garasjeleie

Å kutte kostnader er en av styrets hovedprioriteringer fremover, men dette arbeidet tar tid.

Likviditet:

Vår forretningsfører har rådet oss til å innhente minimum kr 700 000,- fra seksjonseierne for å sikre at sameiet har penger til løpende driftsutgifter.

Sameiet vil kreve inn totalt kr 700 000 fordelt etter sameiebrøk. Kapitalinnkrevingen vil skje i april 2025 med forfall 15.04.25, på samme faktura som de alminnelige felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

2.2 Gjennomføring av nødvendig vedlikehold

Styret har i løpet av 2023 og 2024 kartlagt sameiets vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt. Det er mange forhold som bør tas tak i, men i første omgang ønsker styret å prioritere rehabilitering av garasjelegget og brannbalkongene. Begrunnelsen for dette er kort redegjort for nedenfor.

Det ligger innenfor styrets mandat å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Formålet med saken er å informere årsmøtet om de kommende vedlikeholdsprosjektene.

Garasjelegget: Etter anmodninger fra flere beboere i sameiet, besluttet styret i 2023 å innhente en fagkyndig tilstandsrapport på garasjelegget. Rapporten avdekket svært omfattende betongskader og armeringskorrosjon, og sameiet ble anbefalt å foreta sikringstiltak.

For å få bedre oversikt over skadene på garasjen, ble det i 2024 gjennomført et prøveboringsprosjekt. Konklusjonen fra prøveprosjektet er at bæreevnen i garasjen er kraftig redusert, og at nederste garasjeplan ikke bør brukes som garasje før det er gjort omfattende sikringstiltak. De fagkyndige er tydelige på at dette er alvorlig og må utbedres så snart som mulig, og at vi risikerer at garasjen på sikt må stenges for parkeringsbruk dersom dette ikke gjøres.

Styret har kontaktet seks entreprenører med forespørsel om pristilbud. Det er kun to entreprenører som har ønsket å komme med et tilbud på arbeidet så langt, hvorav styret mener at det ene tilbudet virker lovende.

Garasjetak: Garasjetaket må utbedres. Dersom styret får flertall for å takke ja til tilbudet fra Parkveien Utvikling (se sak 3.1), vil sameiet få kostnaden dekket.

Brannbalkonger: Brannbalkongene er i dårlig forfatning og må skiftes ut. Det beste er at dette gjøres parallelt med rehabilitering av fasaden mot bakgården. Som vi kommer tilbake til nedenfor skal Parkveien Utvikling igangsette byggeprosjektet Lille Uranienborg i gården bak sameiet i 2025. Dette muliggjør enkel tilgang og en effektiv prosess, og det vil motsetningsvis bli utfordrende (og mye dyrere) dersom arbeidet utsettes til etter at Lille Uranienborg har begynt å bygge.

Kostnadsramme (estimat):

- Garasjeanlegg: 15-20 MNOK
- Garasjetak: 5-6 MNOK (faller vekk hvis ja til tilbud fra PU)
- Brannbalkonger: 5-6 MNOK

Se for øvrig informasjonsbrev fra styret utsendt 05.02.25, med tilhørende vedlegg.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Forslag

3.1 Tilbud fra Parkveien Utvikling

Parkveien Utvikling AS (Aspelin Ramm og Bertel O. Steen) jobber med et større boligprosjekt i gården bak sameiet, med oppstart i 3. kvartal 2025. De ønsker å bygge med vinduer i tomtegrensen mot Uranienborgveien 7, samt etablere gjennomkjøring gjennom parkeringsgarasjen til Sameiet Uranienborgveien 7. Dette krever samtykke fra sameiet, og de har tilbudt seg å rehabilitere taket på garasjen som kompensasjon for dette. Se vedlagt tilbud.

Garasjetaket står på sameiets vedlikeholdsplan. Vi har problemer med lekkasje fra taket til garasjen og hadde en episode med vannlekkasje inn i gården høsten 2024. I den forbindelse har det tidligere blitt innhentet et kostnadsestimat på arbeidet, som tilsier at dette vil koste minst kr 5 800 000. Se vedlagt prisestimat.

Dersom vi går videre med modellen som Parkveien Utvikling forespeiler, er det fra styrets side en klar forutsetning om at det kun er beboere i Sameiet Uranienborgveien 7 som ha tilgang til taket. Arbeidet er hovedsakelig tenkt å være rehabilitering og forskjønnelse – ikke etablering av «park» - og hensynet til seksjonene som ligger på plan med garasjetaket må ivaretas på en god måte.

Flertallskrav: 2/3 flertall av de avgitte stemmer

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å forhandle og inngå avtale med Parkveien Utvikling AS iht. vedlagt tilbud.

3.2 Finansieringsmetode

Styret har sett på ulike måter å finansiere både rehabilitering av garasjeanlegg og brannbalkonger på. Pga. Parkveien Utviklings utbygging vil sameiet spare mye på å

gjøre disse prosjektene samtidig.

Styret legger frem to alternativer til avstemming:

1. Kapitalinnkreving fullt ut
2. Kapitalinnkreving i kombinasjon med låneopptak. Styret gis fullmakt til å bestemme fordelingen mellom de to.

Sameiets lånekapasitet er i dag oppad begrenset til ca 15.0 MNOK. Et låneopptak for sameiet vil fordeles på felleskostnadene iht. sameiebrøken. Styret legger frem forslag om nedbetalingsordning i sak 3.3.

Kapitalinnkrevningen vil for begge alternativer skje gjennom tre runder i 2025.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøtet å stemme for alternativ 2.

3.3 Individuell nedbetalingsordning på lån

Behandling av denne saken forutsetter at alternativ 2 blir valgt som del av finansieringsmetode i sak 3.2.

Hovedfordelen med en individuell nedbetalingsordning er at den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. Informasjonsskriv om ordningen følger som vedlegg.

Priser:

- Kr 15 000 inkl. mva for etablering (sameiet betaler)
- Kr 7 000 inkl. mva pr år for løpende vedlikehold/avregning (sameiet betaler)
- Kr 2 700 inkl. mva ved selve innbetalingen - dekkes av seksjonseier.

Når det etableres nedbetalingsordning er lånet stengt for senere refinansiering.

Forslag til vedtak: Det etableres individuell nedbetalingsordning på sameiets lån ifm. vedlikeholdsprosjektet.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

VEDLEGG



PROSJEKT: URANIENBORGVEIEN 7, SEDUMTAK

UFORPLIKTENDE PRISANTYDNING

Post	Beskrivende tekst	Enhet	Mengde	Enhets pris	Sum
1.1	RIGG OG DRIFT				
	Etablering av brakkerigg (hvis tiltakshaver ikke kan stille med nødvendig, lovpålagte spise/skiftefasiliteter)				
	Leie av gategrunn for plassering av brakker og containere				
	Etablering av vann, strøm osv. til brakkerigg				
	HMS oppfølging, vernerunder, sikring, arbeidsmiljø, hygiene, helse, rydding o.l. under byggeperioden.				
	Innheising av materialer via kran. (forutsetter plassering av kran på parkeringsplassen på nabotomt U5)				
	Avfallshåndtering, prosjekt og byggeledelse.	RS	1,0	kr 750 000,0	kr 750 000,0
2.1	FORBEREDENDE ARBEIDER				
2.1.1	Riving av eksisterende tekking, isolering og beslag				
	Eksisterende tekking, isolasjon og beslag demonteres, deponeres og transporteres bort.	M2	751,0	kr 285,0	kr 214 035,0
2.1.2	Riving av eksisterende takvinduer				
	Eksisterende takvinduer demonteres og deponeres.	STK	2,0	kr 1 800,0	kr 3 600,0
2.1.3	Diverse demontering				
	Uvisst hva som befinner seg på taket, så legger inn en sum slik at man har noe ekstra hvis det er noe piper, gjennomføringer osv. som må fjernes før oppbygging kan skje	RS	1,0	kr 30 000,0	kr 30 000,0

Sum denne side: kr 997 635,0

Post	Beskrivende tekst	Enhet	Mengde	Enhets pris	Sum
2.3	MEKANISK REPARASJON BETONGTAK Generelt: Arbeidene utføres i henhold til entreprenørens egen systembeskrivelse med hensyn til nødvendig omfang. Mengder måles opp etter <u>reelle</u> størrelser (ikke andre måleregler) <u>Utseende</u> Etter reparasjon skal flatene framstå som mest mulig enhetlige og like de tilstøtende betongflater i struktur.				
2.3.1	Reparasjon langs enkeltgående armeringsjern Faktureres etter medgåtte og oppmålte mengder				
	1. Uthuggingsbredde 40-70mm (d.m 0-30mm)	LM	100,0	kr 990,0	kr 99 000,0
	2. Uthuggingsbredde 40-70mm (d.m 30-60mm)	LM	100,0	kr 1 111,0	kr 111 100,0
	3. Uthuggingsbredde 40-70mm (d.m 60-90mm)	LM	100,0	kr 1 430,0	kr 143 000,0
	4. Uthuggingsbredde 70-100mm (d.m 0-30mm)	LM	50,0	kr 1 320,0	kr 66 000,0
	5. Uthuggingsbredde 70-100mm (d.m 30-60mm)	LM	50,0	kr 1 650,0	kr 82 500,0
	6. Uthuggingsbredde 70-100mm (d.m 60-90mm)	LM	50,0	kr 2 310,0	kr 115 500,0
2.3.2	Reparasjon av hjørneskader Faktureres etter medgåtte og oppmålte mengder				
	1. S.M <50mm	LM	20,0	kr 660,0	kr 13 200,0
	2. S.M 50-100mm	LM	20,0	kr 1 100,0	kr 22 000,0
	3. S.M 100-150mm	LM	10,0	kr 2 299,0	kr 22 990,0
	4. S.M 150-200mm	LM	10,0	kr 3 960,0	kr 39 600,0
2.3.3	Reparasjon av kantskader Faktureres etter medgåtte og oppmålte mengder				
	1. D.M 50-100mm	LM	20,0	kr 2 860,0	kr 57 200,0
	2. D.M 100-200mm	LM	10,0	kr 3 850,0	kr 38 500,0
2.3.4	Flateskader Faktureres etter medgåtte og oppmålte mengder				
	1. Reparasjon av flateskader 0,1x0,1m	STK	100,0	kr 341,0	kr 34 100,0
	2. Reparasjon av flateskader > 0,01m ²	STK	100,0	kr 451,0	kr 45 100,0
	3. Reparasjon av flateskader D.M 0-30mm	M2	40,0	kr 4 290,0	kr 171 600,0
	4. Reparasjon av flateskader D.M 30-60mm	M2	40,0	kr 5 060,0	kr 202 400,0
	5. Reparasjon av flateskader D.M 60-100mm	M2	10,0	kr 6 160,0	kr 61 600,0
	6. Reparasjon av flateskader D.M mer enn 100mm	M2	10,0	kr 7 370,0	kr 73 700,0
2.3.5	Kapping av armeringsender Faktureres etter medgåtte og oppmålte mengder	STK	50,0	kr 198,0	kr 9 900,0

Sum denne side: kr 1 408 990,0

Post	Beskrivende tekst	Enhet	Mengde	Enhets pris	Sum
2.4	TAKTEKKING OG MEMBRAN				
2.4.1	Trykkfast isolasjon med fall mot sluk Legging av dampsperre av plast, 0,2mm med overlegg. Legging av isolasjon type ubrennbar MW med fall 1:60 ROU 60 kPa (Hmin 20mm og Hmax 120mm) kombinert med XPS der hvor trykket er større.	M2	751,0	kr 450,0	kr 337 950,0
2.4.2	To lags membrantekking av tak Legging av asfaltbelegg to-lags type Icopal Base + helsveiset universal rotbestandig membran fra Icopal	M2	751,0	kr 650,0	kr 488 150,0
2.4.3	Oppbrett membran Membran brettes 300mm opp på vegger. Limes til underlag og tettes med beslag i overgang vegg, ev. fug	LM	150,0	kr 150,0	kr 22 500,0
2.5	NYTT SEDUMTAK				
2.5.1	Lecavegger for oppbygging av nivåforskjell Eksisterende nivåforskjeller må utlignes for å følge ny tegning utarbeidet av RRA. Antatt mengde (har ikke målt opp eksisterende tak, så det er antatte mengder) Bygges opp med leca 20cm på eksisterende betongkonstruksjon i <100cm høyde	LM	17	kr 2 250,0	kr 38 250,0
2.5.2	Utfylling av manglende område med tak Legges 48x198 med cc60 i område som "mangler" høyde i forhold til nivåforskjellen på taket. Deretter monteres vannfast, 22mm gulvspen.	M2	60	kr 1 500,0	kr 90 000,0
2.5.3	Sedum Ferdig montert inkludert materialer. Kraning tilkommer. Skjøtselsavtale kan inngås med garanti tilsvarende avtalens tid.	M2	751	kr 650,0	kr 488 150,0
2.5.4	Trapper Etablering av trapper til tak. På tegning er det 4 stk. trapper av forskjellig lengde. Avsatt sum avregnes etter hva slags type trapp som velges.	RS	1	kr 200 000,0	kr 200 000,0
2.5.5	Rekkverk Det er tegnet inn diverse rekkverk, men ikke beskrevet type. Avsatt sum avregnes etter hva slags type rekkverk som ønskes og antall lm som skal bygges.	RS	1	kr 250 000,0	kr 250 000,0
2.5.6	Beslag Diverse beslagsløsninger. Avsatt sum avregnes etter hva slags beslag som ønskes og hvor store mengder som medgår da dette ikke er tegnet inn.	RS	1	kr 75 000,0	kr 75 000,0

Sum denne side: kr 1 990 000,0

Post	Beskrivende tekst	Enhet	Mengde	Enhets pris	Sum
3.1	OPSJONSPRISER				
3.1.1	Slukbeskytter				
	Slukbeskytter i rustfritt stål. Føres ikke til sum.	STK	1,0	kr 650,0	kr -
3.1.2	Etablering av sluk				
	Faktureres etter medgåtte og oppmålte mengder Om ønskelig kan eksisterende sluk punkter slik at det ikke blir liggende vann. Pris inkluderer kjerneboring for sluk, levering og montering av sluk, støping rundt, plastrør fra sluk til angitt punkt hvis sameiet har etablert oljeutskiller. Føres ikke til sum.	STK	1,0	kr 6 050,0	kr -
3.1.3	Gangveier				
	Det er tegnet inn diverse gangveier på området. Ingen nærmere beskrivelse av type. Avsatt sum avregnes etter hva som ønskes utført og mengde.	RS	1,0	kr 250 000,0	kr 250 000,0
	Alle poster er regulerbare				
3.2	TIMEARBEIDER				
3.2.1	Timearbeider for eventuelle ekstra arbeider utført på regning:				
	Prosjektleder	TIM		kr 1 457,5	
	Anleggsleder	TIM		kr 1 237,5	
	Formann	TIM		kr 869,0	
	KB installatør	TIM		kr 869,0	
	Håndverker	TIM		kr 852,5	
	Sjåfør m/bil	TIM		kr 990,0	
	Sedum	TIM		kr 935,0	

Sum denne side: kr 250 000,0

Sum prisede poster, ekskl. mva.
25% mva.
Sum inklusive mva.

kr 4 646 625,0
kr 1 161 656,3
kr 5 808 281,3

Utkast:

Utkast: Samarbeidsavtale mellom Sameiet Uranienborgveien 7 (SU) og Parkveien Utvikling AS (PU)

Samtykke til å bygge i tomtegrense med vinduer i fasade og gjennomkjøring.

Parkveien Utvikling AS ønsker å bygge i tomtegrense med vinduer mot U7, samt etablere og opprette gjennomkjøring gjennom parkeringsgarasjen til SU. Som kompensasjon for dette påtar PU seg å utføre vedlikeholdsarbeider på SUs bygningsmasse

Kompensasjonen er mulig da det kan bygges flere kvadratmeter og etableres parkeringsplasser, noe som genererer større salgsinntekt. Arbeidene utføres så fort som mulig, og vi håper på oppstart i løpet av 3. kvartal 2025, dette avhenger av kommunal saksbehandling.

PU vil bistå SU og være ansvarlig for nødvendig prosjektering og bistand for å oppnå tillatelse til utførelse av tiltaket, jmf vedlagt skisseforslag, samt utførelse av arbeidet. PU vil dekke alle kostnader mht prosjektering og utførelse, samt at det legges opp til en naturlig fordeling av driftskostnader i SU sine arealer.

Avtalen betinger at det inngås følgende:

1. Tinglyst samtykke til at det etableres vinduer i fasade mot U7 i tomtegrense
2. Tinglyst samtykke til gjennomkjøring gjennom garasjen til SU

PU tilbyr i tillegg til kompensasjonen følgende ytelser:

3. PU legger til rette for tilkomst og riggplass via U5 for å utføre arbeidene
4. Prosjektering og utførelse av forbedret rømningsvei fra P-kjeller
5. Prosjektering og utførelse av direkte tilgang mellom garasjeanlegg og nytt bygg
6. Utbedre taket på parkeringsgarasjen, herunder isolering, overvannshåndtering, tekking av taket, sedumdekke, gangsoner og nytt rekkverk/skjerming for innsyn.
7. Overflateoppgradering av SU sin garasjevegg mot nytt prosjekt
8. Det forutsettes at SU har gjennomført planlagte forsterkninger av bæresystem i garasjen.

Samarbeidet er betinget av at man får nødvendige tillatelser og endelig godkjenning i respektive styrer. Før PU eventuelt går i gang med prosjektering og byggesøknader ønsker man derfor trygghet for at representanter fra SU har nødvendige fullmakter fra sameiet til å inngå avtale.

Med vennlig hilsen

For Parkveien Utvikling AS

Kenneth Harstad

Garasjetak ved U7

Garasjetak ved U7

Parkveien Utvikling (PU) tilbyr kompensasjon for bygging i tomtegrensen med vinduer mot U7, knyttet til oppgradering av garasjetaket i 2025.

Dette vil gi flere fordeler for begge parter.

- Enkel tilkomst og besparelser (2025): Rivingsarbeidene til PU våren 2025 gir mulighet for enkel tilgang til taket, som muliggjør en mer effektiv rehabilitering.
- Begrenset tilgang fra 2026: Etter PU's grunnarbeid i Q1 2026 blir tilkomsten vanskeligere, med økte kostnader for rehabilitering fra 2027.
- Finansiering og oppgradering: PU bidrar direkte til oppgradering, og kan hjelpe med å finansiere arbeidene til U7.
- Rømningsvei: PU vil bistå U7 med prosjektering/forbedret rømningsvei fra kjelleren.
- P-plasser: PU legger til rette for direkte tilgang mellom kjellerne, som kan øke interessen for leie av p-plasser mellom sameiene.
- Økt verdi og leieinntekter: P-kjeller-tiltakene gir økt verdi og inntekter for U7, og bidrar til vedlikehold og redusert behov for kapitalinnkreving.
- Flexibilitet og forskjøning: Takoppgraderingen gir fleksible løsninger og ivaretar innsynsproblematikk, med tilgang for U7, men ikke Bygg B.

Uranienborgveien 7

Bilder fra dagens status garasjetak



Forslag utforming garasjetak

Plan 1:200



URANIENBORGVEIEN 7

TRAPP TIL TAKHAGE

LEVEGG

SEDUM

SEDUM

GANGSONE

SEDUM

TRAPP TIL TAKHAGE

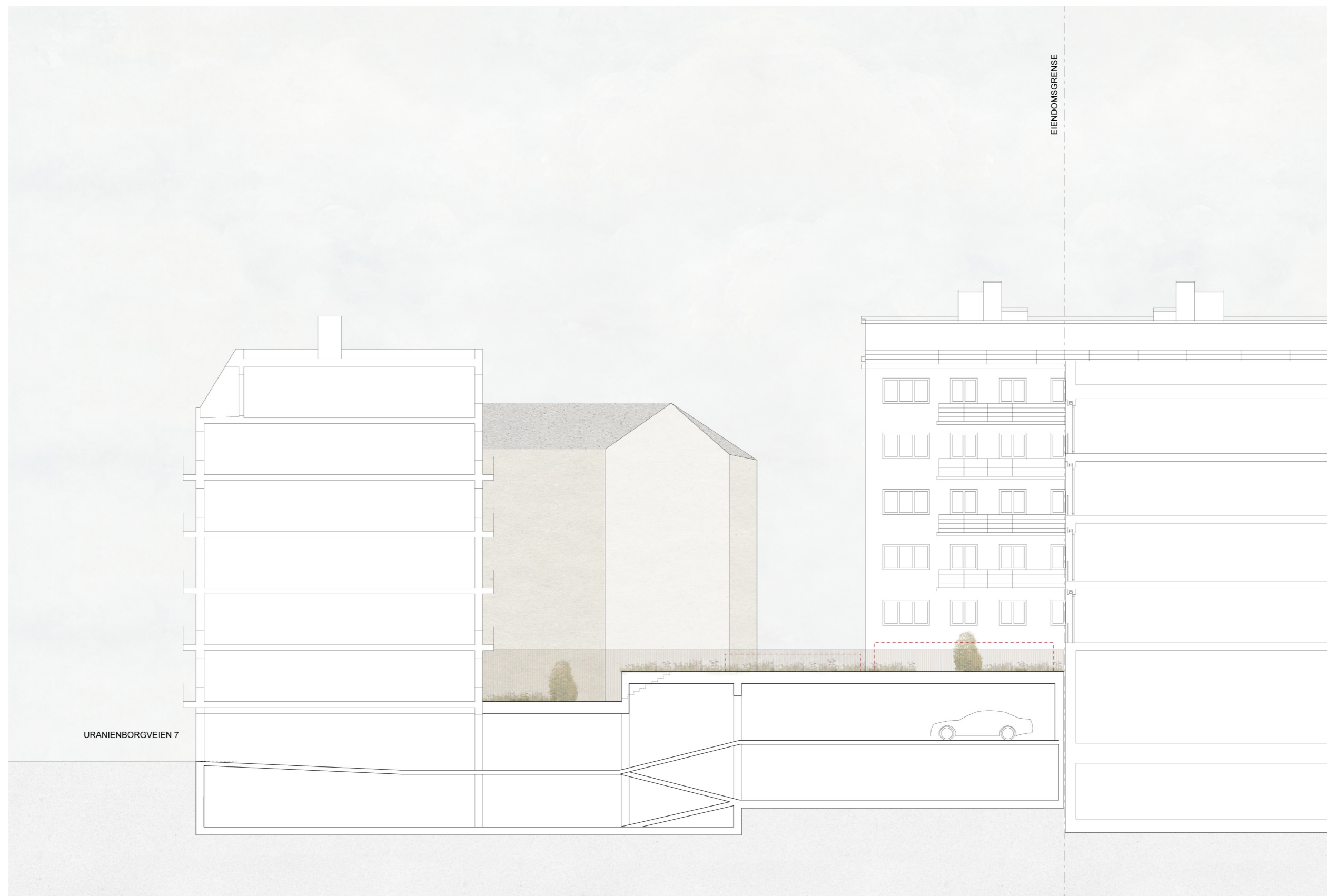
NYBYGG PARKVEIEN 29

URANIENBORGVEIEN 5

0m 10m

Forslag utforming garasjetak

Snitt 1:200



URANIENBORGVEIEN 7

0m 10m

Forslag utforming garasjetak

Visualisering mot syd



Forslag utforming garasjetak

Visualisering mot vest



Forslag utforming garasjetak

Visualisering mot nord



Forslag utforming garasjetak

Visualisering mot øst



Forslag utforming garasjetak

Visualisering mot nord-vest



**Reiulf
Ramstad
Arkitekter**

Reiulf Ramstad Arkitekter - NO
Josefines gate 7
0351 Oslo
Norway

Reiulf Ramstad Arkitekter - AA
Klosterport 4X, 2. sal
8000 Aarhus C
Denmark

Reiulf Ramstad Arkitekter - KBH
Gammel Kongevej 131B
1820 Frederiksberg
Denmark

T NO +47 22 80 84 80
DK +45 20 76 70 11
M firma@rra.no
W reiulframstadarkitekter.com



FAKTA OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET I SAMEIE

Når vedlikehold i gården skal utføres eller balkonger bygges, må prosjektet finansieres. Avhengig av hva slags prosjekt det gjelder, kan finansieringsmetode være bruk av sameiets oppsparte midler, kapitalinnkreving direkte fra seksjonseierne, låneopptak eller en kombinasjon av disse.

Dersom vedlikeholdsprosjektet helt eller delvis skal lånefinansieres, vil seksjonseiere oppleve at felleskostnadene øker for å dekke finanskostnader til sameiets lån.

Når et eierseksjonssameie tar opp lån, får ikke banken sikkerhet for lånet, da det ikke kan etableres pant med sikkerhet i eiendommen. Rentebetingelsene til sameiet blir således dårligere enn det seksjonseier klarer å oppnå som privatperson hos sin egen bankforbindelse. Seksjonseier kan, i motsetning til banken, pantsette egen seksjon.

Dersom låneopptak blir valgt som sameiets valgte finansieringsmetode, er det ofte at seksjonseiere med tilgjengelige midler ønsker mulighet til å innfri sin andel av sameiets lån slik at de månedlige felleskostnadene reduseres tilsvarende.

Sameiets styre kan inngå avtale med forretningsfører for å administrere ordningen med at det gis innbetalingsmulighet for seksjonseiere på sameiets lån. (Lånet blir å anse som særfordelt så fort en seksjonseier har innbetalt sin andel fellesgjeld helt eller delvis.)

Det opereres typisk med to årlige terminforfall som skal samsvare med nedbetalingsplanen, med frister for innbetaling 10. mars og 10. september. Felleskostnadene (renter og avdrag) vil nedjusteres etter at innbetalingen er registrert i banken ved neste låneforfall.

Positive sider ved IN-ordningen

1. Jo flere som betaler inn sin individuelle gjeld, jo mindre eksponert er laget overfor banken, og jo større lånemuligheter kan laget få.
2. Eieren betaler mindre i renter og avdrag hver måned.
3. Det kan være at man får bedre rente på et personlig lån enn det laget har.
4. Ved salg av leiligheten ser det bedre ut at de månedlige felleskostnadene ikke er så høye.

Viktig å vite før man foretar en individuell nedbetaling eller kjøper en leilighet hvor fellesgjelden er nedbetalt

En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom en seksjonseier skulle få bruk for pengene. Da må seksjonseier søke annen privat finansiering.

Sameiet har lovfestet legalpanterett på 2 G på den enkelte seksjon. Dette pantet synes ikke i grunnboken, men foreligger ihht loven. 1 G per 2020 er på ca 100 000,-. Legalpantet vil fungere som en sikringsordning for at den enkelte seksjon overholder sitt ansvar.



Den enkelte seksjonseier som innfrir sin andel fellesgjeld, er likevel ikke fritatt for ansvar i forhold til långiver, og kan ved mislighold av lånet bli holdt proratarisk ansvarlig for lånets restsaldo inklusiv forsinkelsesrenter og inndrivelseskostnader iht. låneavtalen helt frem til lånet er innfridd i sin helhet. Dette vil kun bli aktuelt i et tilfelle hvor gjelden til seksjonen overstiger legalpantet nevnt ovenfor.

Av denne grunn er det viktig at man er trygg på økonomien generelt i laget. I et sameie med god økonomi, er risikoen for at man skal bli proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld også lavere.

Sameiet har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale, og sameiet kan heller ikke binde renten på lånet.

Sameiet kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av denne avtalen. Dette innebærer at sameiet er avhengig av at seksjonseierne foretar innbetalinger på lånet for å innfri tidligere enn nedbetalingstiden.

Kostnader

Et særfordelt lån med mulighet for innbetaling krever mer avregning og «vedlikehold» enn hva et vanlig lån gjør. Derfor følger det en etableringskostnad på kr 15 000 inkl. mva. Deretter følger et årlig avregningsgebyr på kr 7 000 inkl. mva. for løpende oppfølging og avregning. Dette faktureres sameiet.

I tillegg belastes hver innbetaling med et gebyr på kr 2 700,-. Dette faktureres seksjonseieren etter innbetaling.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7 mandag 24.02.2025 kl. 17:30 - Hegdehaugsveien 31.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 22 seksjonseiere og 9 representert med fullmakt, til sammen 31 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ivar Rummelhoff valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Saker til orientering

2.1 Likviditetssituasjon og gjennomføring av kapitalinnkreving

Sameiet vil kreve inn totalt kr 700 000 fordelt etter sameiebrøk. Kapitalinnkrevingen vil skje i april 2025 med forfall 15.04.25, på samme faktura som de alminnelige felleskostnadene.

Seksjonseierne er med dette gitt varsel.

Vedtak:

Tatt til orientering.

2.2 Gjennomføring av nødvendig vedlikehold

Det vises til informasjonen gitt i innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Forslag

3.1 Tilbud fra Parkveien Utvikling

Parkveien Utvikling AS (Aspelin Ramm og Bertel O. Steen) jobber med et større boligprosjekt i gården bak sameiet, med oppstart i 3. kvartal 2025. De ønsker å bygge med vinduer i tomtegrensen mot Uranienborgveien 7, samt etablere gjennomkjøring gjennom parkeringsgarasjen til Sameiet Uranienborgveien 7. Dette krever samtykke fra sameiet, og de har tilbudt seg å rehabilitere taket på garasjen som kompensasjon for dette.

Vedtak:

Årsmøtet godkjente at styret kunne gå videre i prosessen og forhandle frem et utkast til prinsippavtale med Parkveien Utvikling. Avtalen legges frem for årsmøtet til behandling.

29 stemte for og 2 stemte mot. Forslaget ble vedtatt.

3.2 Finansieringsmetode

Styret legger frem to alternativer for å finansiere de kommende vedlikeholdsprosjektene (se sak 2.2):

1. Kapitalinnkreving fullt ut
2. Kapitalinnkreving i kombinasjon med låneopptak. Styret gis fullmakt til å bestemme fordelingen mellom de to.

Vedtak:

16 stemte for alternativ 1, 13 stemte for alternativ 2 og 2 stemte blankt.

Alternativ 1 ble valgt.

3.3 Individuell nedbetalingsordning på lån

Vedtak:

Saken falt som følge av at lån ikke ble valgt som finansieringsmetode i sak 3.2.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.31.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Uranienborgveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	28.02.2025
Protokollvitne	Ivar Rummelhoff (sign.)	25.02.2025



Innkalling til ekstraordinært årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Uranienborgveien 7

Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: onsdag 30.04.2025, kl 18:00

Sted: Nomaden

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til uranienborgveien7@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7 onsdag 30.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7

onsdag 30.04.2025, kl 18:00 Nomaden

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag

2.1 Avtale i forbindelse med utbygging av Parkveien 27 mfl.

Som varslet i brev til alle seksjonseiere i Sameiet Uranienborgveien 7 sendt mandag 14. april, ønsker styret at vi går gjennom og stemmer over tilbudet vi har fått fra Parkveien Utvikling.

Grunnen til at vi ønsker å behandle denne saken i et ekstraordinært årsmøte er tilbudets varighet.

Vedlagt denne innkallingen finner du avtaleutkastet fra PU, samt skisse over hvordan vår utsikt mot nord vil bli.

Legger også ved en kopi av beboerbrevet for de som ikke ennå har lest det:

"Beboerbrev

Kjære naboer!

Vi har nå fått et nytt tilbud fra Parkveien Utvikling (PU) som er vesentlig bedre enn det forrige tilbudet.

Vi legger ved selve avtaleteksten slik at dere har fullt innsyn. Det er en oversiktlig og grei kontrakt som gir oss store fordeler. Kontrakten vil ikke detaljregulere alle forhold, men være retningsgivende slik at vi i sameiet kan definere bruken av garasjen.

Kort fortalt er PU villige til å betale oss 15 millioner kroner til rehabilitering av garasjeanlegget inkludert rehabilitering av taket.

PU har signalisert at dette er deres øvre grense og ønsker en rask avklaring slik at de kan legge andre planer for utbygging. Derfor har styret valgt å kalle inn til ekstraordinært årsmøte på kort varsel hvor vi kun tar stilling til dette tilbudet.

Styret jobber videre fram til ekstraordinært årsmøte for å få klarhet i alle forhold rundt avtalen, bla. de skattemessige forholdene. Dette vil vi informere om på møtet.

Prisestimat frorehabilitering:

Vi har fått fageksperter til å anslå en pris for rehabiliteringen. Styret kommer til å jobbe for å kutte kostnader og finne bedre løsninger, men per i dag er dette det beste anslaget de ekspertene vi har vært i kontakt med har gitt:

Garasjeanlegg innvendig: 15 239 000,- mill NOK ink MVA

Utvendig garasjetak: 5 800 000,- mill NOK ink MVA

Sum: 21 039 000,- mill NOK

De ønsker:

1. Gjennomkjøring for mellom 5 og 7 biler og fortrinn på å leie garasje plass prioritert etter seksjonseiere, men før eksterne leietakere.
2. Å bygge helt inn til garasjeveggen mot vår nordlige fasade med vinduer (se vedlagt skisse).

Styret vurderer dette tilbudet som godt, og noe som langt på vei vil bidra til å finansiere rehabiliteringen av garasjeanlegget. Vi har satt opp en oversikt over estimerte kostnader ved totalreovering av garasjen slik at det er lettere å se hva kostnadene. Det er selvfølgelig ikke mulig å beregne dette helt nøyaktig siden ingen kan vite hvor omfattende arbeidet blir, men disse prisene er basert på ekspertenes erfaring og beste vurdering.

Derfor mener vi dette er et godt tilbud:

- Vi får 15 millioner kroner til å rehabilitere garasjen. Hvis vi takker nei til dette må vi betale for rehabiliteringen selv.
- Ekstrabelastningen ved at 5-7 biler ekstra kjører ut og inn, og at de som har garasje plass også kan gi inn via garasjeporten i U7 vil være liten.
- De vil også bidra til å dekke drift og vedlikehold via en fast leie, på linje med det andre leietakere gjør, altså ingen ekstra utgift for oss.
- En rehabilitering av garasjen vil bidra til verdiøkning for alle boenhetene i sameiet. Å ha tilgang til å leie parkeringsplass i en topp vedlikeholdt garasje vil gjøre alle leilighetene mer attraktive ved salg.
- Garasjen må rehabiliteres, men ved å gjøre dette nå vil vi spare mye sammenlignet med å gjøre det om noen år. Da vil adkomsten bli vanskeligere i og med at PU bygger rundt vårt garasjeanlegg."

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Parkveien Utvikling AS iht. fremlagt forslag.

Flertallskrav: 2/3 flertall

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

VEDLEGG



Dato: [velg dato]

Avtale i forbindelse med utbygging av Parkveien 27 mfl. og utnyttelse og oppgradering av parkeringsanlegget i Uranienborgveien 7

mellom

Sameiet Uranienborgveien 7

og

Parkveien Utvikling AS

Bakgrunn

Parkveien Utvikling AS, org.nr. 931 190 660 (**PU**) planlegger utbygging av eiendommen Parkveien 27-31, (**P27-31**), samt Uranienborgveien 5, (**U5**) begge adressene er gnr.214, bnr. 261 i Oslo, i henhold til reguleringsplan S-5183. Planens felt 1, bygg B grenser delvis inntil Sameiet Uranienborgveien 7 org.nr. 983 554 555, (**U7**) sin eiendom Uranienborgveien 7, gnr. 214, bnr. 392.

PU har en interesse i å kunne sette inn vinduer i gavlen mot U7 helt inn til tomtegrensen og få tilgang til kjøring gjennom parkeringsanlegget i U7 for å kunne etablere bilparkering i kjeller i bygg B for 5-7 parkeringsplasser.

U7 har et ønske om oppgradere parkeringsanlegget i U7 og ønsker gjennom å samarbeide med PU å få bidrag til oppgradering av parkeringsanlegget.

Partene er derfor enige om følgende avtale (**Avtalen**):

1 RETTIGHETER OG PLIKTER SOM SKAL TINGLYSES

- 1.1 U7 samtykker til at det settes inn vinduer i gavlen i bygg B i P 27-31 mot U7 som vist i skisse i vedlegg 1.
- 1.2 De som får parkeringsplass i P 27-31 gis rett til å benytte innkjøring fra Uranienborgveien inn i og gjennom parkeringsanlegget i U7, gjennom særlig oppmerket sone for adkomst og kjøring inn til parkeringsplasser i P 27-31. D som disponerer parkeringsplass i P 27-31 skal dekke en andel av kostnad til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, fastsatt til kr [xx]/år/p-plass i P 27-31. Beløpet justeres årlig med tilsvarende endringene i KPI. Adkomst gjennom parkeringsanlegget i U7 vil bli låst av med kodelås.
- 1.3 U7 forplikter seg til løpende alminnelig vedlikehold av parkeringsanlegget.
- 1.4 U7 gir U5 rett til adkomst til P 27-31 gjennom parkeringsanlegget i U7.
- 1.5 Punkt 1.1 til 1.5 over tinglyses på gnr. 214, bnr. 392, ved tinglysning av ekstrakt av denne avtale eller i egen(ne) erklæring(er).

2 KOMPENSASJON, OPPGRADERING OG OMBYGGING

- 2.1 PU betaler NOK 15 000 000 som en engangskompensasjon til U7 for rettighetene omtalt over.
- 2.2 Kompensasjonen skal benyttes til utbedring og opprustning av parkeringsanlegget i hovedsak som omtalt i tilbud [23.1.25], men skal også benyttes til maling av innvendig overflater og montering av belysning i kjøresoner, samt oppgradering av takoverflate for parkeringsanlegget i hovedsak slik som beskrevet i [xxx], begge beskrivelser inntatt i vedlegg 2. U7 presenterer endelig planer for oppgraderingene som legges frem for PU for eventuelle kommentarer og innspill. Det skal avtales regelmessige møter mellom partene fra denne avtale trer i kraft og gjennom perioden for oppgradering av parkeringsanlegget.

- 2.3 PU skal gi U7 tilkomst og riggplass for utføring av utbedringsarbeidene ut 2025. Arbeidene forutsettes utført i løpet 2025, men senest i løpet av 1 halvår 2026.
- 2.4 Utbetalingstidspunktet avtales nærmere, men skal følge betalingsplan for utbedringsarbeidene og NOK [2 500 000] skal utbetales ved endelig utført arbeid.
- 2.5 P27-31 besørger og bekoster selv åpning i vegger i vegg fra U5 inn i U7 og åpning fra U7 inn i bygg B og eventuelle (brann)dører, samt rampe inn i kjeller i bygg B. Partene skal sammen vurdere nødvendig branntiltak i henholdsvis parkeringsanlegget og utbyggingen i P 27-31. PU kan plassere stillaser på U7 i forbindelse med utbygging av P27-31.

3 **PARKERINGSPLASSER**

PU må søke dispensasjon fra reguleringsplanen for å utnytte kjeller i bygg B til parkering for biler. Avtalen er ikke betinget av at PU får dispensasjon for etablering av parkeringsplasser for biler i bygg B, men dersom PU ikke får slik dispensasjon, skal U7 legge til rette for at fremtidig boligeiere i P 27-31 får fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i U7, som ikke er leiet ut til seksjonseiere i U7, til markedsmessige betingelser.

4 **BETINGELSER FOR BINDEnde AVTALE**

Avtalen er betinget av den godkjennes av styret i PU og sameiermøtet i U7. Slike godkjennelser forutsettes å foreligge innen [20. april 2025]

Oslo [Dato]

Sameie Uranienborgveien 7

Parkveien Utvikling AS

[Klikk og skriv navn]

[Klikk og skriv tittel]

[Klikk og skriv navn]

[Klikk og skriv tittel]



PROSJEKTNAMN OG -NUMMER:

Parkveien 27-31
2024 08

TILTAKSHAVER / OPPDRAGSGIVER:

Parkveien Utvikling AS
Org. nr.: 919 026 499

FASE:

Forprosjekt
Gnr./Bnr.: 214/261

TEGNINGSNUMMER:

B44

TEGNING:

Fasade Sørvest

MÅL: (A3 format)

1:100

0 1 5m

DATO:

REV. 19.02.2025
02.09.2024

PROSJEKTERENDE:

Reiulf Ramstad Arkitekter
Org. nr.: 978 690 793

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7 onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Nomaden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 21 seksjonseiere og 11 representert med fullmakt, til sammen 32 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ivar Rummelhoff valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Forslag

2.1 Avtale i forbindelse med utbygging av Parkveien 27 mfl.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Parkveien Utvikling AS iht. fremlagt forslag.

19 stemte for, 11 stemte mot og 2 stemte blankt. Forslaget falt.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.08.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Uranienborgveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Ivar Rummelhoff (sign.)	30.04.2025



Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Uranienborgveien 7

Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: torsdag 15.05.2025, kl 18:00

Sted: Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til uranienborgveien7@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7 torsdag 15.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7

torsdag 15.05.2025, kl 18:00 Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag

2.1 Avstemming om presisert tilbud fra Parkveien Utvikling

Siden vårt forrige ekstraordinære årsmøte 30.4 har styret mottatt flere henvendelser fra beboere som av ulike grunner ikke fikk stemt og som ønsker at sameiet vurderer denne saken på nytt.

Dette er en viktig avgjørelse og styret derfor valgt å ta en ekstra runde slik at alle får mulighet til å si sin mening.

Siden det kom opp noen synspunkter og ønsker om presiseringer har PU tatt initiativ til en ny gjennomgang av avtaleteksten. Styret har nå gått gjennom kontrakten grundig med PU slik at selve avtalen er tydelig på viktige punkter for sameiet, blant annet at vi nå har avtalefestet en kostnadsramme på 21 millioner kroner, at vi ikke kan holdes ansvarlige hvis det skjer uforutsette hendelser og at vårt vedlikeholdsansvar kun omfatter vår del av garasjen.

Vi beklager relativt korte frister i denne saken, men vi mener at dette er en så viktig avgjørelse at alle må få muligheten til å si sin mening.

De som ikke har mulighet til å møte fysisk oppfordres til å stemme via fullmakt.

Alle som har spørsmål oppfordres til å kontakte styret.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Parkveien Utvikling AS iht. fremlagt forslag.

Flertallskrav: 2/3 flertall

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

VEDLEGG



Dato: [velg dato]

Avtale i forbindelse med utbygging av Parkveien 27 mfl. og utnyttelse og oppgradering av parkeringsanlegget i Uranienborgveien 7

mellom

Sameiet Uranienborgveien 7

og

Parkveien Utvikling AS

Bakgrunn

Parkveien Utvikling AS, org.nr. 931 190 660 (**PU**) planlegger utbygging av eiendommen Parkveien 27-31, (**P27-31**), samt Uranienborgveien 5, (**U5**) begge adressene er gnr.214, bnr. 261 i Oslo, i henhold til reguleringsplan S-5183. Planens felt 1, bygg B grenser delvis inntil Sameiet Uranienborgveien 7 org.nr. 983 554 555, (**U7**) sin eiendom Uranienborgveien 7, gnr. 214, bnr. 392.

PU har en interesse i å kunne sette inn vinduer i gavlen mot U7 helt inn til tomtegrensen og få tilgang til kjøring gjennom parkeringsanlegget i U7 for å kunne etablere bilparkering i kjeller i bygg B for 5-7 parkeringsplasser.

U7 har et ønske om oppgradere parkeringsanlegget i U7 og ønsker gjennom å samarbeide med PU å få bidrag til oppgradering av parkeringsanlegget.

Partene er derfor enige om følgende avtale (**Avtalen**):

1 RETTIGHETER OG PLIKTER SOM SKAL TINGLYSES

- 1.1 U7 samtykker til at det settes inn vinduer i gavlen i bygg B i P 27-31 mot U7 som vist i skisse i vedlegg 1.
- 1.2 De som får parkeringsplass i P 27-31 gis rett til å benytte innkjøring fra Uranienborgveien inn i og gjennom parkeringsanlegget i U7, gjennom særlig oppmerket sone for adkomst og kjøring inn til parkeringsplasser i P 27-31. De som disponerer parkeringsplass i P 27-31 skal dekke en pro rata andel av de til enhver tid løpende ca. drift- og vedlikeholdskostnadene U7 har i tilknytning til parkeringsanlegget, beregnet av samlet antall p-plasser i U7 og P-27-31 med adkomst gjennom U7. Beløpet fastsettes av styret i U7 og kan justeres årlig. Kostnadene forutsettes å være markedsmessige og skal uansett ikke være høyere enn det som kreves inn fra eksterne leietakere i U7. Adkomst gjennom parkeringsanlegget i U7 vil bli låst av med kodelås, som skal driftes og vedlikeholdes av P 27-31. For ordens skyld, P 27-31 og U5 skal være forpliktet til å akseptere force majeure hendelser, samt at gjennomkjøringen begrenses eller stenges for helt eller delvis for vedlikehold og eventuell rehabilitering eller ombygging av parkeringsanlegget i U7. Rettighetshaverne skal i et slikt tilfelle så vidt mulig varsles minst to måneder før stenging, og U7 skal så langt rimelig og praktisk mulig søke å holde gjennomkjøringen åpen ved alternative gjennomkjøringstraséer.
- 1.3 U7 forplikter seg til løpende alminnelig vedlikehold av sitt parkeringsanlegg. P27-31 forplikter seg til løpende alminnelig vedlikehold av sitt parkeringsanlegg og åpning til U7.

- 1.4 U7 gir U5 rett til adkomst til P 27-31 gjennom parkeringsanlegget i U7. Dette gjelder for ordens skyld kun adkomst for beboere i U5 som leier parkeringsplass i U7 eller P 27-31.
- 1.5 Punkt 1.1 til 1.5 over tinglyses på gnr. 214, bnr. 392, ved tinglysning av ekstrakt av denne avtale eller i egen(ne) erklæring(er). Eiere av p-plassene i P27-31 er de facto rettighetshavere. Dersom U7 i fremtiden har behov for å justere tinglyste rettigheter, skal rettighetshaverne i god tro søke å komme til enighet med U7 om slike endringer, herunder akseptere slike endringer som ikke er til vesentlig hinder for deres rettigheter i denne avtalen. PU skal for ordens skyld besørge at U7s rett på pro rata del av drifts og vedlikeholdskostnader tinglyses på parkeringsplassene.

2 KOMPENSASJON, OPPGRADERING OG OMBYGGING

- 2.1 PU betaler NOK 15 000 000 som en engangskompensasjon til U7 for rettighetene omtalt over.

Kompensasjonen skal benyttes til utbedring og opprustning av parkeringsanlegget i hovedsak som omtalt i tilbud 23.1.25, men skal også benyttes til maling av innvendig overflater og montering av belysning i kjøresoner, samt oppgradering av takoverflate for parkeringsanlegget i hovedsak slik som beskrevet i tilbud av 6.1.2025, begge beskrivelser inntatt i vedlegg 2. Prinsipp tegningene utarbeidet av PU er for ordens skyld kun veiledende for hvordan taket kan utformes og er ikke bindende – det sentrale er at taket forskjønnes.

- 2.2 PU er innforstått med at U7 har en ramme for samlet oppgradering på NOK 21 mill (medregnet kompensasjonen på NOK 15 mill fra PU). U7 presenterer endelig planer for oppgraderingene av parkeringsanlegget og taket, for PU for eventuelle kommentarer og innspill før endelig valg av hvilke tiltak som skal utføres. Det skal avtales regelmessige møter mellom partene fra denne avtale trer i kraft og gjennom perioden for oppgradering av parkeringsanlegget og takoverflaten. PU skal gi U7 tilkomst og riggplass for utføring av utbedringsarbeidene ut 2025. Arbeidene forutsettes utført i løpet 2025, men senest i løpet av 1 halvår 2026. For ordens skyld, forsinkelser som følge av forhold utenfor U7 sin kontroll, uforutsette skader på garasjeanlegget eller forhold på PU sin side skal ikke medføre at U7 er i mislighold av avtalen så lenge U7 etter beste evne forsøker å ferdigstille garasjearbeidene innen utløpet av Q2 2026.

- 2.3 Utbetalingstidspunktet avtales nærmere, men skal følge betalingsplan for utbedringsarbeidene og NOK 1 500 000 skal utbetales på det tidlige av (i) når endelig utført arbeid som partene har blitt enige om etter punkt 2.1. og (ii) når beløpet er nødvendig for oppgjør av U7s samlede forpliktelse for utbetaling av rammen på NOK 21 mill som omtalt i punkt 2.1

- 2.4 P27-31 besørger og bekoster selv åpning i vegg fra U5 inn i U7, kodelås og åpning fra U7 inn i bygg B og eventuelle (brann)dører, samt rampe inn i kjeller i bygg B. Partene skal sammen vurdere nødvendig branntiltak i henholdsvis parkeringsanlegget og utbyggingen i P 27-31. PU kan etter nærmere avtale med styret plassere stillaser på U7 i forbindelse med utbygging av P27-31.

- 2.5 U7 er ikke ansvarlig for kostnader utover det som følger eksplisitt av avtalen. PU er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til arbeidet med tilrettelegging for gjennomkjøring samt vinduer i gavlen i bygg B. PU skal holde U7 skadesløs for eventuelle tap og skader de påfører U7 i forbindelse med arbeidet.

- 2.6 PU har risiko for at de får nødvendig dispensasjon og godkjenninger fra relevante myndigheter og at rettighetene i denne avtalen lar seg gjennomføre i praksis.
- 2.7 I tillegg til MNOK 15 som er avtalt i punkt 2.1, skal PU utbetale NOK 200 000 til U7 ved signering av avtale innen 25.05.2025, for å avhjelpe U7s likviditet i forbindelse med inngåelse av denne avtalen. U7 kan disponere pengene fritt. Vederlaget forutsetter godkjenning av avtalen fra sameiermøtet i U7 innen 16.05.2025.

3 **PARKERINGSPLASSER**

PU må søke dispensasjon fra reguleringsplanen for å utnytte kjeller i bygg B til parkering for biler. Avtalen er ikke betinget av at PU får dispensasjon for etablering av parkeringsplasser for biler i bygg B, men dersom PU ikke får slik dispensasjon, skal U7 legge til rette for at fremtidig boligeiere i P 27-31 får fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i U7 som ikke er leiet ut til seksjonseiere i U7, til markedsmessige betingelser.

4 **BETINGELSER FOR BINDEnde AVTALE**

Avtalen er betinget av den godkjennes av styret i PU og sameiermøtet i U7.

Oslo [Dato]

Sameie Uranienborgveien 7

Parkveien Utvikling AS

[Klikk og skriv navn]

[Klikk og skriv navn]

[Klikk og skriv tittel]

[Klikk og skriv tittel]

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7 torsdag 15.05.2025 kl. 18:00 - Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 18 seksjonseiere og 15 representert med fullmakt, til sammen 33 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ivar Rummelhoff valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Protokolltilførsel fra seksjonseiere Ingun Granli v/Einar Granli og Cathrina Kjærstad:

"Styret har på egen hånd besluttet å oppgradere parkeringsanlegget. Dette er en beslutning som styret ikke kan ta, men som årsmøtet må ta stilling til. Styret har kun fremmet spørsmålet om oppgradering skal finne sted som en orienterings sak, og ikke som en sak hvor det er nødvendig at årsmøtet tar beslutning. Innkallelsen til ovennevnte ekstraordinære årsmøte er derfor ugyldig."

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

21 stemte for, 9 stemte mot og 3 stemte blankt.

2. Forslag

2.1 Avstemming om presisert tilbud fra Parkveien Utvikling

OPPDATERT NAVNEFORTEGNELSE:

- ANTALL MØTT: 21
- ANTALL MED FULLMAKT: 15

Vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Parkveien Utvikling AS iht. fremlagt forslag.

26 stemte for og 10 stemte mot. Forslaget ble vedtatt.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.28.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Uranienborgveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Ivar Rummelhoff (sign.)	16.05.2025

HUSORDENSREGLER

for

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 7

Endret den 20.04.1989, 19.03.012, 02.04.2014, 17.11.2014, 27.04.16 og 26.04.17

1. Disse husordensregler er utarbeidet på grunnlag av lov av 3. mai 1983 nr. 7 - om eierseksjoner. Hensikten med reglene er å sikre forsvarlig bruk av sameiets eiendom og å fremme godt naboskap mellom sameierne.

Seksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige sameiere. Fellesområder og fellesanlegg må likeledes behandles slik at fellesinteressene ivaretas og slik at driftsutgiftene holdes nede.

2. Sameierne må alltid påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller sjenanse for andre sameiere. Enhver sameier har krav på nattero fra kl.23.00 til kl. 06.00, og i dette tidsrom bør tapping av badevann unngås. Håndverksarbeid i seksjonene må ikke utføres til de tider det skal være ro. Banking må ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, etter kl. 18.00 på lørdager og ikke helligdager. Radio- og fjernsynsapparater må dempes, slik at naboer ikke sjeneres. Den som vil drive musikk- eller sangundervisning må treffe spesiell avtale med styret, og naboens samtykke må foreligge. Ved selskapeligheter etter kl. 23.00, må hensyn tas til naboene.

Oppussing eller ombygging av leilighet, utover normalt vedlikehold man utfører selv, må utføres mellom kl. 07.30-16.30 mandag - fredag, og utenom norske helligdager. Dette omfatter også frakt av rivningsmaterialer, materialer og innredninger relatert til oppussing. Det omfatter ikke presserende reparasjoner, som f.eks. tilkallelse av rørlegger ved akutt behov.

Seksjonseier plikter å gjøre rent i heis, oppgang og utgangsdør hver dag. Hvis dette ikke blir gjort, vil styret utføre dette for seksjonseiers regning.

Inn- og utflytting etter kl. 22.00 er ikke tillatt.

Anvisninger fra sameiets styre må etterkommes, jfr. punkt 19

3. På balkonger eller i vinduer må det ikke henges opp tøy, slik at det er synlig fra vei eller gate. Banking, resting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler etc. på balkonger eller i vinduer er ikke tillatt, fordi dette sjenerer naboseksjonene. Det er ikke tillatt å luften gjennom seksjonens utgangsdører mot korridor.

4. Etter tapping av vann må alle kraner skurs godt igjen så de ikke står og drypper. Sameierne må sørge for at avløpsrør fra vasker og WC ikke tilstoppes. Sameierne plikter å utbedre enhver skade, som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Vannkraner som lekker må pakkes om snarest mulig, og sameieren må betale utgiftene selv. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må rørlegger straks tilkalles. Skade uaktsomhet forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene, blir i sin helt å erstatte av ansvarlig sameier.

5. Blir ruter knust i seksjonen, påligger det sameieren straks å besørge ny rute innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

6. Sameierne har plikt til å feie og holde rent utenfor sin egen leilighet.

7. Oppdager sameieren skade, feil eller mangler som sameieren ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra til styret.

8. Oppdages veggdyr i en seksjon, skal det straks meldes til styret, og sameieren plikter øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene.

9. Husdyrhold tillates hvis ikke dyret etter styrets oppfatning er til vesentlig sjenanse for sameierne.

10. Det er ikke tillatt å sette opp skilt, (bortsett fra navneskilt på egen dør), markiser, antenner, blomsterkasser o.l. uten styrets godkjennelse.

11. Det må ikke plasseres gjenstander av noe slag i trappe- oppgang, felles-kjeller. Sameiet har ikke som oppgave å oppbevare eller framskaffe steder egnet til å oppbevare sykler
Barnevogner, sykler, kjelker og ski m.v. plasseres i sameierens bod eller på anvist plass.

12. Avfall pakkes inn i plastposer eller solid papir ombudet med hyssing og kastes i søppelsjakten. Lukene til sjakten skrues godt til etter bruk. Søppel og ting som settes igjen i fellesarealer aksepteres ikke og eierne vil bli fakturert for bortkjøring av kasting.

Det er ikke tillatt å kaste væsker, glødende avfall, flasker og glass som kan knuses i fallet i sjakten. Slike ting som store kolli må fjernes på annen forsvarlig måte av sameieren selv eller etter avtale med styret.

13. Fyrstikker eller bart lys må ikke i noen tilfelle brukes i kjeller eller boder. Dette er straffbart etter brannloven. Røyking er også forbudt på disse stedene.

Lyset må slukkes og dørene låses når boder og kjeller forlates.

14. Kjeller og boder skal holdes rene og i orden.
Det er forbudt å plassere avfall i oppgang.

Hvis det søles i kjeller, trappeoppgang, heiser eller boder må vedkommende straks rengjøre etter seg.

15. Alle ytterdører skal holdes låst hele døgnet.

16. Unødig opphold eller støy i oppganger og trapper skal unngås.
Skade og hærverk på sameiets eiendom skal erstattes av skadevolderen eller dennes foresatte.

Oppdages skade på sameiets eiendom, skal dette snarest meldes til styret.

17. Vaskeriet benyttes etter tur og rengjøres etter bruk.
Sameierne må rette seg etter instruksjoner for bruk av rommene og det maskinelle anlegg.

18. Biler må ikke parkeres i eller foran innkjøringene til garasjene, eller at de er til hinder for gående eller kjørende trafikk.

19. Klager på brudd på husordensreglene eller annen sjenerende adferd, rettes skriftlig til styret.

20. Personlige gjenstander som faller ned fra balkonger og vinduer er vedkommende sameier ansvarlig og for hvis ikke skaden dekkes av gårdens ansvarsforsikring.

21. Alle dører mot korridor som byttes ut, skal slå samme vei og ha tilnærmet samme utseende som de eksisterende dører.

22. Parabol er ikke tillatt oppsatt på sameiets vegger, gulv og tak.

23. Forbudt mot oppsetting av Aircondition.

24. Seksjonseier bekoster rens og sjekk av brannanlegg etter betongarbeid.

25. Grilling og bruk av åpen ild på brannbalkong og terrasser er forbudt, da dette medfører brannfare.

VEDTEKTER

for

Sameiet Uranienborgveien 7, org. nr. 983 554 555

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på ekstra ordinært årsmøte 29.11.2018)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Uranienborgveien 7. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.05.1986.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 39 seksjoner derav 34 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på gnr. 214, bnr. 392 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Eiere av seksjoner på 30 kvm disponerer vederlagsfritt en kjellerbod, eiere av seksjoner på 74, 82 og 88 kvm to kjellerboder og eiere av seksjoner på 100 og 120 kvm. disponerer tre kjellerboder. Eiendommens øvrige kjellerareal eies og disponeres i fellesskap av boligseksjonseierne (etter bruttoareal av hver seksjon). Inntekter av dette arealet fordeles etter bruttoareal av hver boligseksjon.

(4) Eiere av seksjonene nr. 36, 37, 38, og 39 disponerer terrasse i tilknytning til seksjonene.

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

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

(4) Ved eierskifte skal seksjonseieren betale kr. 1500,- til sameiet til dekning av bl.a. registrering, navneskiltning på postkasser og porttelefoner, orientering om rutiner ved søppeltømming og opplæring i bruk av vaskeri.

(5) Seksjonseierne plikter å oppgi epost-adresse til styret og forretningsfører.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Ved utleie skal seksjonseier oppgi navnet på leietakeren og alle som skal bebo seksjonen, samt innflyttingsdato. I tillegg er seksjonseier forpliktet til å dokumentere at leietakeren har akseptert sameiets husordensregler som en del av leiekontrakten. Seksjonseier er ansvarlig for skader som leietakeren måtte påføre fellesarealet både i forbindelse med inn- og fraflytting og i leieperioden. Seksjonseier er også ansvarlig for å videreformidle relevant informasjon fra styret og forretningsfører til leietakeren.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk - for sameier med næringsseksjoner (gjelder ikke der næringsseksjonen er garasje-/bodseksjon eller annet som betjener boligene)

(1) Følgende seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 36, 37, 38, og 39 disponerer terrasse i tilknytning til seksjonene.

Eiere av seksjoner på 30 kvm disponerer vederlagsfritt en kjellerbod, eiere av seksjoner på 74, 82 og 88 kvm to kjellerboder og eiere av seksjoner på 100 og 120 kvm. disponerer tre kjellerboder

Eneretten gjelder fram til 31.12.2047 (maksimalt 30 år).

(2) Seksjonseiere som har eksklusiv disposisjonsrett over terrasse i tilknytning til sin seksjon, jf. 6-2 (3), er imidlertid forpliktet til å sørge for *renhold* av terrassene. En representant for sameiet har rett til å foreta inspeksjon for å kontrollere renholdet samt behovet for reparasjoner og vedlikehold.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

Parkeringsplasser på fellesareal

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 48 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 48 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av boligseksjonseierne i fellesskap.

(2) Styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal til boligseksjonseierne og til andre utenfor sameiet.

(3) Det er utarbeidet egne regler og avtale for leie av parkeringsplass som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer.

(4) Den enkelte leier av parkeringsplass kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

(5) Alle seksjonseiere skal, om mulig, være berettiget til leie av en garasje plass i eiendommens kjeller.

Seksjonseiere har fortrinnsrett til leie av garasje plass. Ved overdragelse av boligseksjon kan leiekontrakt på garasje plass overføres til ny seksjonseier, såfremt tidligere eier har gyldig leiekontrakt ved overdragelsestidspunkt. Seksjonseier som i dag ikke leier en garasje plass vil kunne få stilt en garasje plass til disposisjon innen 3 kalendermåneder dersom det ønskes.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Dugnad skal annonseres på oppslagstavlen minimum 10 dager på forhånd. Hver seksjon plikter å stille med en person dersom det lar seg gjøre.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

(3) Eierne av seksjonene nr. 36, 37, 38, og 39 disponerer terrasse i tilknytning til seksjonene. Disse belastes med månedlig leie etter arealstørrelse. Beløpet fastsettes av styret. Det

samlede ekstrabeløp skal dekke sameiets forventede vedlikeholdsutgifter og reparasjonsutgifter som følge av seksjonseiernes bruk av terrassene

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

Som sikkerhet for oppfyllelse av forpliktelsene etter disse vedtekter deponerer i tillegg hver seksjonseier hos sameiet en ikke rentebærende pantobligasjon på kr. 5000,-.

Pantobligasjonen skal være prioritert innenfor 80 prosent av gjeldende verditakst. Ved mislighold er sameiet berettiget til å beslutte å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter pantobligasjonens tekst.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer samt 1 varamedlem.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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