

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Uranienborgveien 11G, 0351 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 398, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 14.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22371-1572

Referansenummer: OR1027

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Bygningen ble bygget i 1936. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2025.

Selveierleilighet - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk bygget i 1936. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og plater. Gulv med heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,58 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, venskap og kjøl/fryseskap. Opplegg for vaskemaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

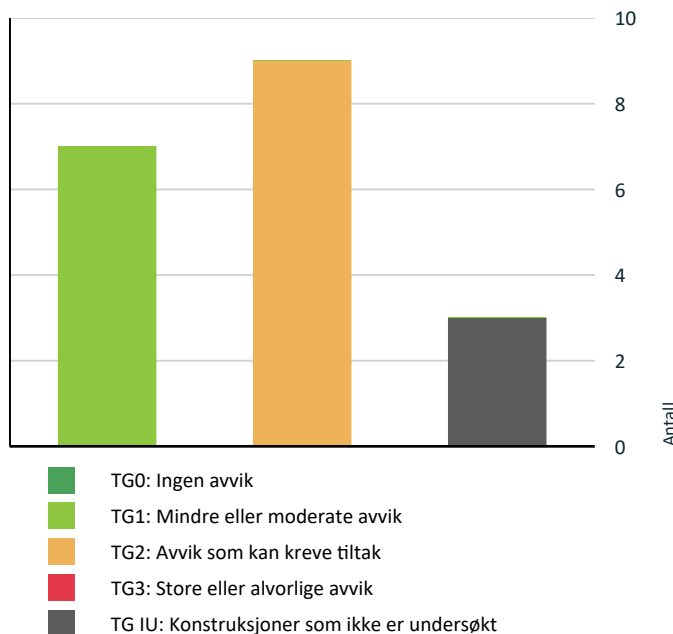
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1936

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass, 1983.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1936. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og plater. Gulv med heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,58 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG 1U Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Ved ovn i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av
bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/fryseskap. Opplegg for vaskemaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkeiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mechanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

- 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)?

Nei

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Det foreligger samsvarserklæring i eier sin eier tid.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

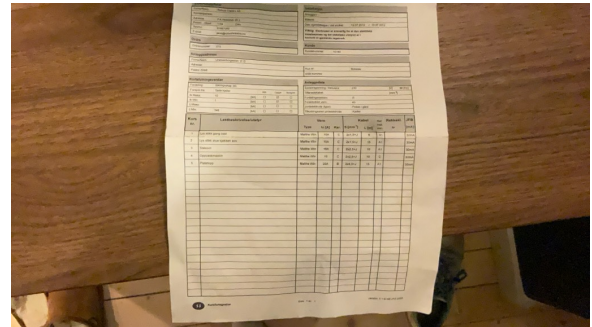
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

- 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?

Ja Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsrapport



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

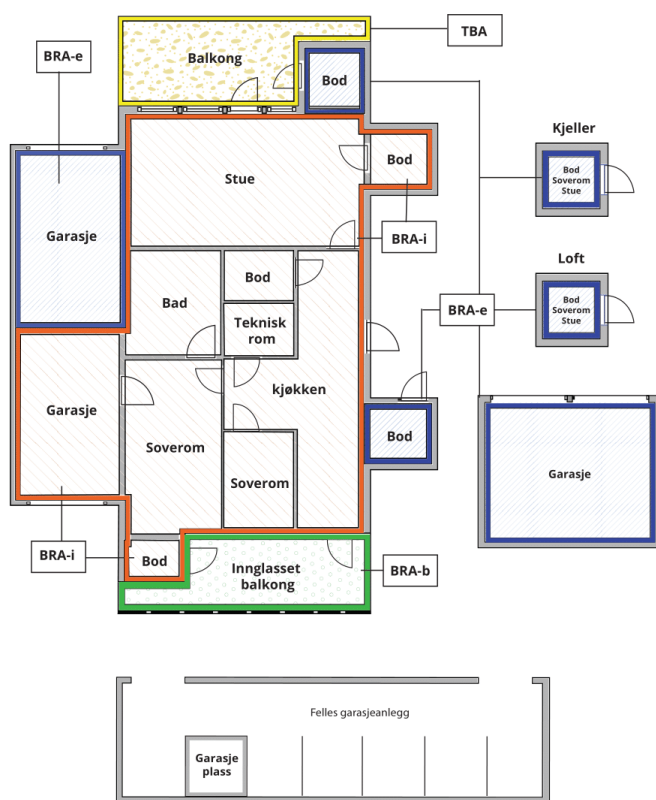
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		3		3	
2. etasje	65			65	
Kjeller		8		8	
SUM	65	11			
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.

Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.

Sjakter er markert med kryss. Leiligheten har bla. en innvendig søppelsjakt i gang, i tillegg til sjakt på bad, ved peis og i et av soverom. Disse er medtatt i leilighetens BRA-i areal.

Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe fra dagens situasjon.

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 3,4 m².

- En kjellerbod på ca. 8,0 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Alexander Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	398		15		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Uranienborgveien 11G, 0351 OSLO							
Hjemmelshaver Nora Nedland Førre og Alexander Lund							
Eierandel 63 / 3510							

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
3d-scan (Romly)			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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 ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

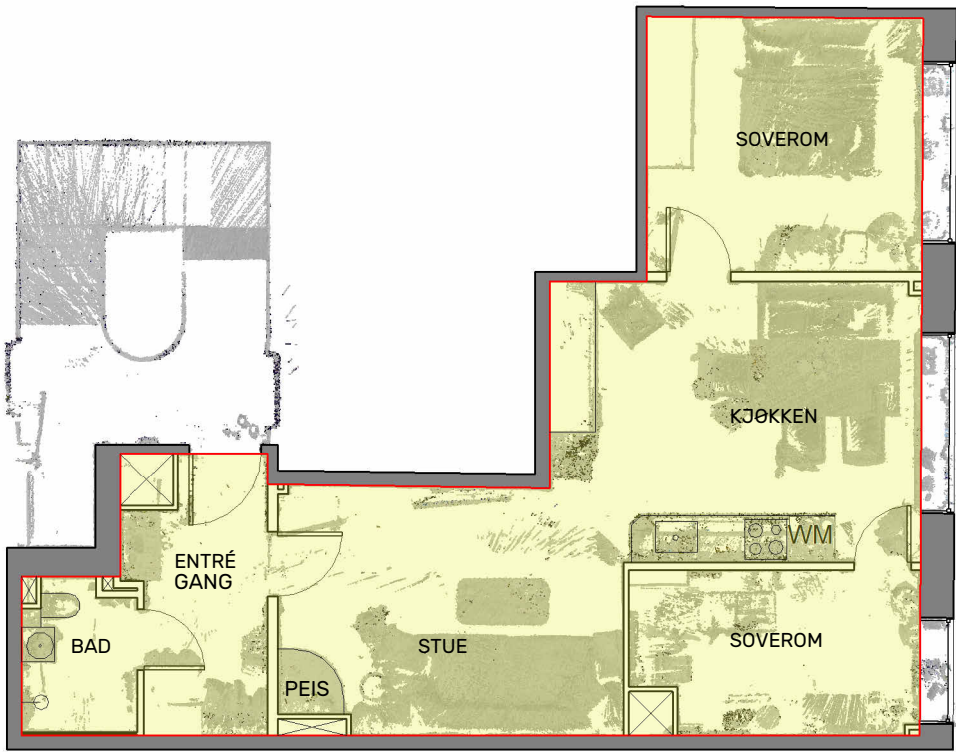
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



64,62 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse	
2	Q126021352	1 : 100	Uranienborgveien 11 G	
Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	10.02.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly

Verifisert areal.



Adresse

Uranienborgveien 11G, 0351 OSLO

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258299

Bygningskategori

Boligblokker

Byggsnummer

80519265

Gårdsnummer

214

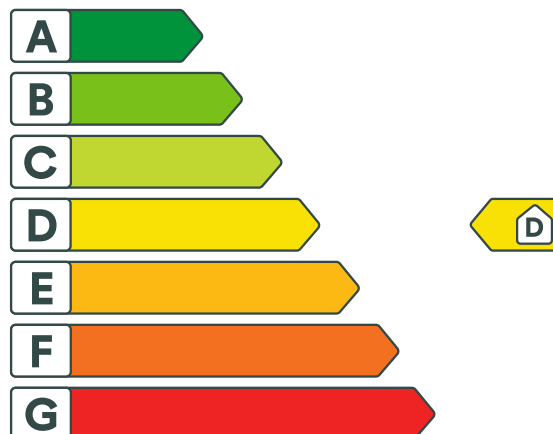
Bruksnummer

398

Seksjonsnummer

15

Bruksenhetsnummer

H0203


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

1936

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet etasje

7

Bygningmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

191,16 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

191,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 742 kWh



Uranienborgveien 11G, 0351 OSLO



Detaljering

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



Uranienborgveien 11G, 0351 OSLO



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 måldata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: 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 innnetemperaturen 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 3: 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 innnetemperaturen 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

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>

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260023 .

Vår ref.: 5332-1-15

Dato: 11.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Uranienborgvn.11 Nord Sameie
Organisasjonsnr: 971273194
Seksjonseier: Lund, Alexander
Medeier: Førre, Nora Nedland
Leilighetsnummer: 15
Adresse: Uranienborgveien 11 G, 0351 OSLO
Seksjonsnummer: 15
Gnr. 214
Bnr. 398

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80678342.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. Disse blir tildelt av styret etter ansiennitet. Det er installert fellesanlegg for lading på flere av plassene.

Sameiet har inkludert varmt vann/fyring i fellesutgifter. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel Kun felles bredbånd. Felleskostnader øker med 10 % fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207536067
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 4 984 093,00
Innfrielsesdato: 30.05.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207920274
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 1 934 530,00
Innfrielsesdato: 30.12.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 001,70,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 5 001,70	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 029,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 425,-
Annen formue:	14 163,-
Gjeld:	128 542,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207536067
Restsaldo:	92 292,62
Kapitalkostnader:	921,24
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207920274
Restsaldo:	35 818,31
Kapitalkostnader:	248,70
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 128 110,93,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Edvin Wadd Hermansen, e-post: uranienborgvn11nord@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Uranienborgveien 11 Nord

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 26. august 2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65. Endret i årsmøte 27. april 2021. Endret i årsmøte 14.mai 2025

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 214, bnr. 398 i Oslo med påstående bygninger samt 1/3 av Uranienborgveien 9B.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 46 seksjoner, 44 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal og er basert på det areal som seksjonen utgjør i forhold til hele boarealet i sameiet.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to gangerfolketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven §31.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Erverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

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

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. I den forbindelse vises det til ordensregler av 12. april 1999, inntatt som vedlegg til disse vedtekter. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses senest kl. 22.00. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører inkludert ventilasjon, skifte, restaurere, fjerne eller montere ildsted, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Styret ber om at det ikke monteres elektriske vifter i gårdens naturlige luftesystem som er en del av gårdens originale konstruksjon fra den gang bygget var nytt. Det gjelder i hovedsak på bad og kjøkken. Slike vifter kan skape ubalanse i luftesystemet og gi undertrykk i leiligheten hvor vifter monteres hvis man ikke samtidig sørger for nok mengde ny luft inn i leilighet. I tillegg kan slike vifter være til betydelig ulempe for andre og bl.a. føre til innsig av røyk fra pipeløp til andre leiligheter.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Størrelsen på purregebyret kan maksimalt være 1/10 av inkassosatsen, som fastsettes hvert år i (Forskrift til) inkassoloven. I 2025 er det maksimale purregebyret på 35 kr. Unnlatelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vannog avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

For skade på fellesareal eller andre boenheter som skyldes at sameieren har forsømt sin vedlikeholdsplikt, eller ved forsettlig eller uaktsom adferd voldt slik skade, står sameieren ansvarlig overfor sameiet og eventuelle andre skadelidte. Der skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameieren holdes ansvarlig for eventuell egenandel på forsikringen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelse hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk

§ 10 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 11 SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og godkjenne styrets årsregnskap for foregående kalenderår
- fastsette styrets og revisors godtgjørelse
- fastsette innbetaling til utgiftsdekning og evt. vedlikeholdsfond
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet, tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og fire medlemmer samt at det bør velges ett varamedlem. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

Styreleder tjenestegjør i ett år mens de andre styremedlemmene velges for to år, fortrinnsvis slik at minst to styremedlemmer velges hvert år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges. Varamedlem velges for ett år og kan gjenvelges.

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

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to av styremedlemmene forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styre skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal revideres av en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 14 FORRETNINGSFØRER OG ANDRE FUNKSJONÆRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 12. april 1999

Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

Endret, 12.03.12. 26.08.20 og 14.05.25

Sameiet Uranienborgveien 11Nord

Husordensregler vedtatt på ordinært sameiermøte 24.04.2008.

Endret på ordinært sameiermøte 12.03.2012.

Endret på ordinært sameiermøte 13.04.2015

Endret på ordinært årsmøte 27.04.21

Endret på ordinært årsmøte 27.04.22

Endret på ordinært årsmøte 25.04.24

Endret på ordinært årsmøte 14.05.25

1. Om sameiets husordensregler

Sameiet reguleres av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). Loven regulerer forholdet mellom sameiere i kapittel 4 ff, og bestemmer i § 28 at alle sameier skal ha vedtekter og i § 29 at den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Husordensreglene er en utdyping av våre vedtekters § 10 og er som vedtektene fastsatt av sameiermøtet. Formålet med husordensreglene er å sikre gode naboforhold og godt sameie av eiendom uten unødvendige konflikter. Av vedtektenes § 17 følger at alle sameiere plikter å sette seg inn i husordensreglene og følge dem. Ved framleie av seksjon overføres denne plikten på leietakere.

Mislighold av sameierplikter er regulert av eierseksjonslovens § 26.

2. Gode naboforhold

Hensynsfullhet overfor naboer gjelder spesielt støy. Eiendommen er lydisolert med den standard som gjaldt på byggetidspunktet og det er lytt mellom leilighetene. Moderne musikkanlegg på høyt volum er derfor dessverre ingen privat glede, høy musikk deles med naboene og kan virke forstyrrende. Det samme gjelder samtaler i oppgangene eller ute i atriet. I atriet, oppgangene og takterrassen skal det være ro etter kl 23:00.

Ved festlige sammenkomster må enhver vert ta særlig ansvar for sine gjester og for at festen ikke forstyrrer naboenes nattero eller skader eller forsøpler indre eller ytre felles eiendom.

Støyende arbeider må ikke utføres etter kl 22 eller på høytids- og helligdager.

Nabovarsel er en høflig måte å si fra om at man skal holde fest, men nabovarslet opphever ingen regler. Ved alvorlige brudd på husordensreglenes bestemmelser kan assistanse fra vaktsselskap tilkalles av berørte naboer eller av styret. Kostnadene ved

uttrykningen belastes ansvarlig seksjonseier. Styret utformer og gir informasjon om nærmere regler for dette.

3. Kontakt mellom sameiets styre og sameierne

Styret representerer sameiermøtet i perioden det er valgt for. Styret henvender seg til seksjonseierne ved skriftlige meldinger på Vibbo. Skriftlig melding kan bli benyttet i spesielle forhold som gjelder alle seksjonseiere, f.eks. vedlikehold som krever at seksjonseier må gi tilgang til leiligheten. Vibbo benytter styret til meldinger som seksjonseier i større grad kan velge å forholde seg til, f.eks. at parkeringsplass er ledig eller at det er bestilt container for større avfallsgjenstander. Informasjon fra styret gjennom Vibbo anses som kjent av alle som bor i sameiet.

Seksjonseier som leier ut sin leilighet plikter å invitere de som leier som deltager på Vibbo med e-post og telefonnummer som kontaktinformasjon (minimum er telefonnummer). Seksjonseier som leier ut plikter i tillegg å informere styret separat om alle som til enhver tid er leietager og bor i de respektive leilighetene med navn, telefonnummer og leilighetsnummer. Slik informasjon skal gis til styret skriftlig via styrets e-post adresse: uranienborgveien11nord@styrerommet.no.

Dette for å sikre at styret har kontroll på hvem, hvor og hvor mange som bor i gården. Dette er i henhold til HMS regler og kan være viktig informasjon i situasjoner som krever at styret må kunne gjøre rede for de som har tilhold i gården, f.eks. ved brann.

4. Varsomhet og omtanke i behandling av felleseiendom

Alle sameiets områder som ikke er del av privat seksjon, er felles eiendom som alle som bor i sameiet har tilgang til. Sameierne har felles ansvar for å holde felles eiendom i god stand og enhver som bor i gården må derfor unngå skade på og forsøpling av felleseiendom. Det påhviler også enhver beboer å se til at alle felles dører holdes forsvarlig stengt. Særlig gjelder dette dem som gir adgang til huset for håndverkere, i forbindelse med teknisk service eller flytting.

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses senest kl. 22.00. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene. Nøklerne er personlige og skal ikke kopieres eller overleveres andre.

Enhver som leier inn tjenesteyting i forbindelse med f.eks. vedlikehold eller flytting er ansvarlig for eventuell skade på felleseiendom som måtte oppstå i forbindelse med oppdraget. Styret og naboene skal varsles før slike oppdrag settes i verk.

Sameiet følger kommunale bestemmelser om sikkerhet. Av brannvern hensyn er det ikke tillatt å sette opp fyrverkeri i indre by eller benytte åpen flamme i nærhet av treverk. Indre

by er full av rotter som kan livnære seg av mat som er tiltenkt f.eks. småfugler og som blir liggende på bakken.

Det er helt forbudt å oppholde seg på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp som utsettes for unødige slitasje om noen går på den. Taket er heller ikke sikret mot fallulykker.

Felles rom i kjeller eller på loftet, samt oppgangene skal alltid holdes lett fremkommelige og tilgjengelige for rengjøring. Sameiet kjøper rengjøringstjenester til oppgangene. Denne omfatter ikke rengjøring under eventuelle private matter utenfor egen inngangsdør. Enhver som har slik matte må derfor støtte opp under rengjøringen av oppgangen ved å holde det rent rundt matten sin.

Felles områder må ikke brukes som lagringsplass for private eiendeler. Etter avtale med styret kan det unntaksvis gis tillatelse til tidsavgrenset slik lagring. Foreligger ikke styrets tillatelse kan alle private eiendeler som er plassert utenom privat område fjernes uten varsel.

5. Bruk av vaskerom, grillplass og takterrasse

Det er av stor betydning for sameiet at enhver som bruker vaskeriet i kjelleren, grillplassen og terrassen på taket alltid rydder opp etter seg før lokalene forlates. Konkret eksempler på hvordan sameiet ønsker at spesiell felleseiendom som vaskeri og takterrasse skal brukes er nedfelt som særlig reglement som er oppslått på inngangsdørene. Enhver som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til, å sette seg inn i måten de skal benyttes på.

I perioden mellom sameiermøtene er det styret som forvalter de særlige reglementene for bruk av vaskerom, grillplass og takterrasse. Bestemmelser som styret gjør kjent ved oppslag i vaskeriet, ved grillplassen eller på takterrassen gjelder og inngår som del av de alminnelige husordensreglene.

Styret oppfordrer alle beboere at de henlegger sin utendørs røyking til områder der det ikke er til sjenanse for andre. I sameiet Uranienborgveien 11 Nord er det gjort klart for røyking på den lille plassen i midten av atriet, på takterrasse og på platået ved grillplass.

6. Bruk av felles gårdsplass «Atriet»

Gårdsplassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårdsplassen er et atrium og har både nytte- og hyggeverdi. Den gir plass for de tre eiendommenes avfallsbrønner, og den har en liten plass med benker og bord. Sameiet forventer at alle bringer sitt eget avfall til avfallsbrønnene uten å sette den i oppgangen eller på annet sted utenom privat område først.

De tre gårdene bestiller jevnlig container for avhending av større gjenstander, farlig avfall og enkelte elektriske artikler som beboerne ønsker å kvitte seg med. Les informasjon om

hva som kan kastes når styret informerer om utplassering av container på Vibbo. Container plasseres bak syklene i atriet.

De tre gårdene er blitt enige om å oppfordre alle beboere til å henlegge sin utendørs røyking til den lille plassen hvor det også er askebegre. På den måten håper vi å unngå at naboer med vinduer ut mot atriet blir unødig plaget av røyklukt og at de felles uteområdene er fulle av sigarettstumper.

I atriet er det oppstillingsplass for noen sykler. Vår gård har også plass for sykler i kjelleren i F-oppgangen. Sameiet anbefaler at langtidsplassering av sykler skjer her.

7. Unntaksvis bilparkering i atriet

Med parkert bil menes en bil som føreren har forlatt. Atriet skal alltid være framkommelig for f.eks. utrykningskjøretøy. Parkering i atriet er derfor i prinsippet ikke tillatt.

Gjeldende regler for parkering i atriet finnes på skilter ved innkjøring til atriet.

Unntak er korttidsparkering for av- og pålessing eller henting av passasjerer, samt inn- og utflytting. Slik korttidsparkering må ikke være til hinder for forbikjøring og det er bare bak sykkelstativet at det er plass nok.

8. Faste parkeringsplasser i bakgården mot Hegdehaugsveien

Sameiet har avsatt plass til 10 parkerte biler i bakgården. Dette er reserverte plasser som tildeles av styret.

Når en parkeringsplass blir ledig, varsler styret om dette ved oppslag på Vibbo. Ved behandling av søknad om rett til plass legger styret primært eieransiennitet i sameiet til grunn. Perioder hvor seksjonen har vært framleid kommer til fradrag i eieransiennitet ved søknad.

Bruksrett til parkeringsplass i bakgården er et felles gode som bare kan tildeles av styret. En parkeringsplass tildeles sameieren personlig og følger ikke seksjonen.

Seksjonseier som har fått slik bruksrett kan ikke overføre den til andre eller leie den ut. Ved framleie av seksjon faller seksjonseiers rett til å bruke parkeringsplassen bort. Framleietakere har ikke rett til parkeringsplass.

Ved framleie av inntil ett års varighet tildeler styret en annen seksjonseier parkeringsplassen midlertidig. Ved framleie utover ett år lyser styret parkeringsplassen ut som ledig. Seksjonseiere som flytter tilbake etter lengre framleieforhold må da søke om eventuell ledig plass på linje med andre etter botid i egen seksjon.

For å få en mest mulig fleksibel utnyttelse av plassen i bakgården kan styret omfordele parkeringsplasser mellom seksjonseiere som har parkeringsrett.

Styret kan gi vaktmester og andre med oppdrag for sameiet tillatelse til å parkere ved siden av porten mot Hegdehaugsveien.

Det er ikke tillatt å parkere i bakgården uten avtale med styret.

9. Gjesteparkering

Sameiet har ikke plasser for gjesteparkering. Gjester henvises til parkering utenom sameiets område.

0. Miljøhensyn

Tomgangskjøring er en unødvendig plage for omgivelsene som ikke skal forekomme verken i vårt atrium eller i vår bakgård.

Vedlegg 1

Sameiet *Uranienborgveien 11 Nord* - Styret

Terrassen er et fellesområde til bruk og glede for beboerne i gården. Det skal til enhver tid være hyggelig å gå opp hit. Alle har eieransvar for å holde terrassen ryddig og ordentlig, uten at det må leies inn hjelp til å rydde eller drive vakthold. Beboerne og gjester må vise respekt og ta hensyn til hverandre og til omgivelsene. Bruk av terrassen skal ikke forstyrre naboer i gården eller rundt atriet.

Slik bruker du terrassen

- Vis hensyn til de andre brukerne!
- Rydd opp etter deg! Ingen skal måtte rydde etter andre!
- Ta med deg ned igjen det du tar med deg opp
- Fjern søppel!
- Tøm askebeger i beholder for brannfarlig avfall
- Rydd stoler og bord tilbake på plass
- Vær stille når du går ned trappa, soverommene i F ligger ut mot trappeoppgangen!

Gjester på terrassen

Den som inviterer gjester, har ansvar for at gjestene har det hyggelig:

- Pass på at gjestene bruker terrassen i tråd med reglene!
- Rydd etter dere – også på toalettet
- Det skal være ro etter 23:00! Politi vil bli tilkalt ved eventuelle alvorlige brudd på reglene i form av bråk

Reservering av deler av terrassen for private sammenkomster

Reservasjon foretas på Vibbo. Gå til fanen «temaer». Der vil du finne «Reservering takterrasse». Da ser du en kalender hvor du kan reservere tid. Skriv i kommentarfeltet hvilken side du ønsker å reservere. Informasjon om reservering blir tilgjengelig for alle som er tilknyttet Vibbo.

Reservasjon må skje 3 dager på forhånd og 3 timer er maksimal reserveringstid.

Det er ikke tillatt å reservere for private sammenkomster på flagg- og helligdager, samt 31. desember.

Husk:

Det er forbudt å gå på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp og kan få skader hvis noen trækker på det.

Det er helt forbudt å grille eller å bruke annen åpen ild som stearin lys på takterrassen på grunn av brannfare. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg av hensyn til naboene

Vedlegg 2

Sameiet Uranienborgveien 11 Nord – Styret

Reglement for bruk av sameiets vaskeri:

Vaskeriet tilhører sameiet og kan benyttes av beboerne i oppgangene E, F og G alle hverdager. Vaskeri skal ikke benyttes i tiden mellom kl. 22:00 og 08:00. Strømmen er frakoblet i tiden mellom kl. 22 og 08. Vaskeriet skal ikke benyttes på søndager og helligdager.

Sameiet kjøper ikke tjenester for å holde tilsyn og orden med vaskeriet så det er brukerne som har ansvar for å behandle utstyret med varsomhet, rydde etter seg etter bruk og for å melde eventuelle feil til styret.

Sameiet ønsker at alle som har reservert vasketid skal komme til ledige maskiner i et ryddig lokale. Reglementet inngår i sameiets alminnelige husordensregler med formål å unngå unødige konflikter mellom naboer.

1) Reserver vasketid på Vibbo – se temaer «Timebestilling fellesvaskeri»

- a) Du kan bestille en periode på inntil 6 timer av gangen. Når en reservasjon er gjennomført kan du sette deg opp for en ny
- b) Stryk reservasjon om du ikke skal bruke den
- c) Reservasjon bortfaller om den ikke er påbegynt etter 1 time

2) Bruk utstyret med varsomhet

- a) Les bruksanvisningen og følg den

b) Lag minst mulig støy når du åpner eller lukker tørkeskapene. Dørene er festet i gulvet under leiligheten i 1 etasje i F-oppgangen hvor alle som er hjemme der hører lyden som du lager.

3) Kontroller at vaskeriet er klart for ny bruker før du forlater det

a) Fjern alle spor etter din vask – f.eks. såperester på vaskemaskinen

b) Fjern vann i tørketrommelen

c) Spyl om nødvendig gulvet og rens sluket

d) Ta med private vaskeartikler eller tøy tilbake til privat område

e) Slukk lyset og se til at døra går i lås etter deg

Meld eventuelle feil til styret før du glemmer det!



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5332

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

Velkommen til årsmøte i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, i leiligheten til Helge Tøger Hansen, 7 etg. oppgang F.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5332 Årsregnskap 2024.pdf

2. 5332 Uranienborgvn.11 Nord Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000

Styrets innstilling

Styret ønsker å øke styrehonorar fra 60.000 kr til 80.000 kr.

STYRETS KOMMENTAR:

Bakgrunn for ønske er at vårt sameie lenge hatt ganske lavt styrehonorar sett i forhold til tilsvarende sameier. I tillegg mener styret at arbeidsmengde og tidsbruk gir rom for økning av styrehonorar.

OBOS har studert styrehonorarene til 3744 boligselskaper som forvaltes av OBOS. Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 3100 kroner eller mer.

De minste boligselskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 2085 kroner per bolig for de som har 6–30 boenheter.

Uranienborgveien 11 Nord består av 46 enheter og dagens styrehonorar = 60.000 kr gir 1304 kroner pr. enhet.

Ved eventuell økning til 80.000 kroner blir pris 1739,- kroner pr. enhet.

Vi er m.a.o. fortsatt godt innenfor gjennomsnitt for et sameie på vår størrelse.

Forslag til vedtak:

Styret ber årsmøtet om at styrehonorar godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Endring av Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1.

§ 5 HUSORDENSREGLER

DAGENS TEKST

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses kl. 22.00. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene på hverdager.

NY TEKST:

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses senest kl. 22.00. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Styret foretrekker ordlyden «låses senest kl. 22:00» fremfor den mer konkrete «låses kl. 22:00». Det henger sammen med at låsing av portene er basert på frivillighet blant beboerne i sameiet. Tidligere kjøpte sameiet en låsetjeneste av Securitas fredag, lørdag og søndag, men denne avtalen ble sagt opp for flere år siden. Sameiet

har spart store summer på at denne avtalen ble sagt opp og selv foretar låsing daglig. Derfor må også «på hverdager» fjernes fra teksten i våre vedtekter fordi låsing og åpning nå gjelder alle dager.

For at den som låser ikke skal føle seg bundet av et fast tidspunkt (nøyaktig kl. 22:00), men ha muligheten til å sjonglere litt med klokkeslett så blir det noe enklere for sameiet å rekruttere personer til låsing.

Glem aldri at denne passasjen foregår på vår eiendom og er et tilbud fra vårt sameie til gående som ønsker en enklere adkomst fra Uranienborgveien til Hegdehaugsveien. Det er ingen automatikk, ei heller kan noen andre enn beboere i vårt sameie be om at denne passasjen skal være åpen på dagtid.

2.

5. Bruk av vaskerom, grillplass og takterrasse

DAGENS TEKST:

Det er av stor betydning for sameiet at enhver som bruker vaskeriet i kjelleren, grillplassen og terrassen på taket alltid rydder opp etter seg før lokalene forlates. Konkret eksempler på hvordan sameiet ønsker at spesiell felleseiendom som vaskeri og takterrasse skal brukes er nedfelt som særlig reglement som er oppslått på inngangsdørene. Enhver sameier som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til å sette seg inn i måten de skal benyttes på.

NY TEKST:

Det er av stor betydning for sameiet at enhver som bruker vaskeriet i kjelleren, grillplassen og terrassen på taket alltid rydder opp etter seg før lokalene forlates. Konkret eksempler på hvordan sameiet ønsker at spesiell felleseiendom som vaskeri og takterrasse skal brukes er nedfelt som særlig reglement som er oppslått på inngangsdørene. Enhver som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til, å sette seg inn i måten de skal benyttes på.

STYRETS KOMMENTAR:

Kun en bitteliten forandring i teksten. Benevnelsen «sameier» fjernes i setningen (*Enhver sameier som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til, å sette seg inn i måten de skal benyttes på.*)

Alle som benytter vaskerom, grillplass og takterrasse har plikt til å sette seg inn i måten disse benyttes. Ikke bare sameiere.

3.

6. Bruk av felles gårdsplass – «Atriet»

DAGENS TEKST:

Gårdsplassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårdsplassen er et atrium og har både nytte- og hyggeverdi. Den gir plass for de tre eiendommenes avfallsbrønner, og den har en liten plass med benker og bord i skyggen av et syrintre. Sameiet forventer at alle bringer sitt eget avfall til avfallsbrønnene uten å sette den i oppgangen eller på annet sted utenom privat område først.

De tre gårdene bestiller jevnlig container for avhending av større gjenstander som beboerne ønsker å kvitte seg med. Container plasseres bak syklene i atriet. Enhver beboer har ansvar for å bringe spesialavfall (fjernsynsapparater m.m.) til steder som myndighetene har pålagt å ta imot slikt.

NY TEKST:

Gårdsplassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårdsplassen er et atrium og har både nytte- og hyggeverdi. Den gir plass for de tre eiendommenes avfallsbrønner, og den har en liten plass med benker og bord. Sameiet forventer at alle bringer sitt eget avfall til avfallsbrønnene uten å sette den i oppgangen eller på annet sted utenom privat område først.

De tre gårdene bestiller jevnlig container for avhending av større gjenstander, farlig avfall og enkelte elektriske artikler som beboerne ønsker å kvitte seg med. Les informasjon om hva som kan kastes når styret informerer om utplassering av container på Vibbo. Container plasseres bak syklene i atriet.

STYRETS KOMMENTAR

«I skyggen av et syrintre» er feil og må fjernes. Det er ingen som sitter i skyggen av et syrintre der benker og bord er plassert.

Teksten som omhandler container, er ikke lenger riktig. Den nye rutinen er at det blir bestilt 3 forskjellige containere. 1 lukket container for avhending av større gjenstander, 1 for spesialavfall og 1 for småelektronikk. Det hadde vi ikke tidligere.

4. TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER

7. Unntaksvis bilparkering i atriet

DAGENS TEKST:

Med parkert bil menes en bil som føreren har forlatt. Atriet skal alltid være framkommelig for f.eks. utrykningskjøretøy. Parkering i atriet er derfor i prinsippet ikke tillatt.

Unntak er korttidsparkering for av- og pålessing eller henting av passasjerer, samt inn- og utflytting. Slik korttidsparkering må ikke være til hinder for forbikjøring og det er bare bak sykkelstativet at det er plass nok.

Ytterligere parkering er ikke tillatt dersom forbikjøring ikke er mulig.

NY TEKST:

Med parkert bil menes en bil som føreren har forlatt. Atriet skal alltid være framkommelig for f.eks. utrykningskjøretøy. Parkering i atriet er derfor i prinsippet ikke tillatt.

Gjeldende regler for parkering i atriet finnes på skilter ved innkjøring til atriet.

Unntak er korttidsparkering for av- og pålessing eller henting av passasjerer, samt inn- og utflytting. Slik korttidsparkering må ikke være til hinder for forbikjøring og det er bare bak sykkelstativet at det er plass nok.

Ytterligere parkering er ikke tillatt dersom forbikjøring ikke er mulig.

STYRETS KOMMENTAR

Bare et lite tillegg til eksisterende tekst hvor det presiseres at regler som gjelder for parkering finnes på skilt ved innkjøring til atriet.

5.

Vedlegg 1 Reglement for bruk av takterrassen

DAGENS TEKST:

Terrassen er et fellesområde til bruk og glede for beboerne i gården. Det skal til enhver tid være hyggelig å gå opp hit. Alle har eieransvar for å holde terrassen ryddig og ordentlig, uten at det må leies inn hjelp til å rydde eller drive vakthold. Beboerne og gjester må vise respekt og ta hensyn til hverandre og til omgivelsene. Bruk av terrassen skal ikke forstyrre naboer i gården eller rundt atriet.

Slik bruker du terrassen

- Vis hensyn til de andre brukerne!
- Rydd opp etter deg! Ingen skal måtte rydde etter andre!
- Ta med deg ned igjen det du tar med deg opp
- Fjern søppel!
- Tøm askebeger i beholder for brannfarlig avfall
- Rydd stoler og bord tilbake på plass
- Vær stille når du går ned trappa, soverommene i F ligger ut mot trappeoppgangen!

Gjester på terrassen

Den som inviterer gjester, har ansvar for at gjestene har det hyggelig:

- Pass på at gjestene bruker terrassen i tråd med reglene!
- Rydd etter dere – også på toalettet
- Det skal være ro etter midnatt! Politi vil bli tilkalt ved eventuelle alvorlige brudd på reglene i form av bråk

Reservering av deler av terrassen for private sammenkomster

Det er mulig å reservere høyre side av terrassen som har 2 bord eller venstre side som har ett. Meld fra til styret og lag oppslag på Vibbo senest 3 dager på forhånd om hvilke del du ønsker å bruke og hvor lenge. Det er ikke tillatt å reservere for private sammenkomster på flagg- og helligdager, samt 31. desember. Det kan ikke reserveres plass for mer enn 3 timer.

Husk:

Det er forbudt å gå på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp og kan få skader hvis noen trækker på det.

Det er helt forbudt å grille eller å bruke annen åpen ild som stearin lys på takterrassen på grunn av brannfare. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg av hensyn til naboene

NY TEKST:

Terrassen er et fellesområde til bruk og glede for beboerne i gården. Det skal til enhver tid være hyggelig å gå opp hit. Alle har eieransvar for å holde terrassen ryddig og ordentlig, uten at det må leies inn hjelp til å rydde eller drive vakthold. Beboerne og gjester må vise respekt og ta hensyn til hverandre og til omgivelsene. Bruk av terrassen skal ikke forstyrre naboer i gården eller rundt atriet.

Slik bruker du terrassen

- Vis hensyn til de andre brukerne!

- Rydd opp etter deg! Ingen skal måte rydde etter andre!
- Ta med deg ned igjen det du tar med deg opp
- Fjern søppel!
- Tøm askebeger i beholder for brannfarlig avfall
- Rydd stoler og bord tilbake på plass
- Vær stille når du går ned trappa, soverommene i F ligger ut mot trappeoppgangen!

Gjester på terrassen

Den som inviterer gjester, har ansvar for at gjestene har det hyggelig:

- Pass på at gjestene bruker terrassen i tråd med reglene!
- Rydd etter dere – også på toalettet
- Det skal være ro etter 23:00! Politi vil bli tilkalt ved eventuelle alvorlige brudd på reglene i form av bråk

Reservering av deler av terrassen for private sammenkomster:

Reservasjon foretas på Vibbo. Gå til fanen «temaer». Der vil du finne «Reservering takterrasse». Da ser du en kalender hvor du kan reservere tid. Skriv i kommentarfeltet hvilken side du ønsker å reservere. Informasjon om reservering blir tilgjengelig for alle som er tilknyttet Vibbo.

Reservasjon må skje 3 dager på forhånd og 3 timer er maksimal reserveringstid.

Det er ikke tillatt å reservere for private sammenkomster på flagg- og helligdager, samt 31. desember.

Husk:

Det er forbudt å gå på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp og kan få skader hvis noen trækker på det.

Det er helt forbudt å grille eller å bruke annen åpen ild som stearin lys på takterrassen på grunn av brannfare. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg av hensyn til naboene

STYRETS KOMMENTAR

Dagens tekst er ikke i henhold til praksis som benyttes og teksten trenger oppdatering. Det er bl.a. en direkte feil i forhold til våre vedtekter som sier at det skal være ro i fellesområder kl. 23:00. Så også på takterrassen.

Reservasjon for private sammenkomster foregår nå på Vibbo, men dette er ikke formelt oppdatert i husordensreglene. I tillegg er det noen små tillegg som gjelder slik reservasjon som er presisert i den nye teksten.

6 .

Vedlegg 2 - Reglement for bruk av sameiets vaskeri

DAGENS TEKST:

Reglement for bruk av sameiets vaskeri:

Vaskeriet tilhører sameiet og kan benyttes av beboerne i oppgangene E, F og G alle hverdager. Strømmen er frakoblet i tida mellom kl. 22 og 08.

Sameiet kjøper ikke tjenester for å holde tilsyn og orden med vaskeriet så det er brukerne som har ansvar for å behandle utstyret med varsomhet, rydde etter seg etter bruk og for å melde eventuelle feil til styret.

Sameiet ønsker at alle som har reservert vasketid skal komme til ledige maskiner i et ryddig lokale. Reglementet inngår i sameiets alminnelige husordensregler med formål å unngå unødige konflikter mellom naboer.

Reserver vasketid i permen til venstre for døra.

- a) Du kan bestille en periode på inntil 4 timer av gangen – og når en reservasjon er gjennomført kan du sette deg opp for en ny
- b) Stryk reservasjon om du ikke skal bruke den
- c) Reservasjon bortfaller om den ikke er påbegynt etter 1 time

Bruk utstyret med varsomhet

- a) Les bruksanvisningen og følg den
- b) Lag minst mulig støy når du åpner eller lukker tørkeskapene. Dørene er festet i gulvet under leiligheten i 1 etasje i F-oppgangen hvor alle som er hjemme der hører lyden som du lager.

Kontroller at vaskeriet er klart for ny bruker før du forlater det

- a) Fjern alle spor etter din vask – f.eks. såperester på vaskemaskinen
- b) Fjern lo-filteret i tørketrommelen. OBS! Dette har med brannsikkerhet å gjøre!
- c) Spyl om nødvendig gulvet og rens sluket
- d) Ta med private vaskeartikler og tøy tilbake til privat område
- e) Slukk lyset og se til at døra går i lås etter deg

Meld eventuelle feil til styret før du glemmer det!

NY TEKST:

Reglement for bruk av sameiets vaskeri:

Vaskeriet tilhører sameiet og kan benyttes av beboerne i oppgangene E, F og G alle hverdager. Vaskeri skal ikke benyttes i tiden mellom kl. 22:00 og 08:00. Strømmen er frakoblet i tiden mellom kl. 22 og 08. Vaskeriet skal ikke benyttes på søndager og helligdager.

Sameiet kjøper ikke tjenester for å holde tilsyn og orden med vaskeriet så det er brukerne som har ansvar for å behandle utstyret med varsomhet, rydde etter seg etter bruk og for å melde eventuelle feil til styret.

Sameiet ønsker at alle som har reservert vasketid skal komme til ledige maskiner i et ryddig lokale. Reglementet inngår i sameiets alminnelige husordensregler med formål å unngå unødige konflikter mellom naboer.

Reserver vasketid på Vibbo – se temaer «Timebestilling fellesvaskeri»

- a) Du kan bestille en periode på inntil 6 timer av gangen. Når en reservasjon er gjennomført kan du sette deg opp for en ny
- b) Stryk reservasjon om du ikke skal bruke den
- c) Reservasjon bortfaller om den ikke er påbegynt etter 1 time

Bruk utstyret med varsomhet

- a) Les bruksanvisningen og følg den
- b) Lag minst mulig støy når du åpner eller lukker tørkeskapene. Dørene er festet i gulvet under leiligheten i 1 etasje i F-oppgangen hvor alle som er hjemme der hører lyden som du lager.

Kontroller at vaskeriet er klart for ny bruker før du forlater det

- a) Fjern alle spor etter din vask – f.eks. såperester på vaskemaskinen
- b) Fjern vann i tørketrommelen
- c) Spyl om nødvendig gulvet og rens sluket
- d) Ta med private vaskeartikler og tøy tilbake til privat område
- e) Slukk lyset og se til at døra går i lås etter deg

Meld eventuelle feil til styret før du glemmer det!

STYRETS KOMMENTAR

Dagens tekst er ikke i henhold til praksis som benyttes og teksten trenger oppdatering. Reservasjon av vasketid foretas nå på Vibbo, det er mulig å reservere for 6 timer av gangen, ikke 4 som tidligere og vi har byttet til ny tørketrommel som innebærer ny rutine.

Forslag til vedtak

Det foreslås at endring av husordensreglene vedtas i henhold til saksfremstillingen.

Sak 8

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

DAGENS TEKST:

Utskifting av vinduer og dører inkludert ventilasjon, skifte, restaurere, fjerne eller montere ildsted, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

NY TEKST:

Utskifting av vinduer og dører inkludert ventilasjon, skifte, restaurere, fjerne eller montere ildsted, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Styret ber om at det ikke monteres elektriske vifter i gårdens naturlige luftesystem som er en del av gårdens originale konstruksjon fra den gang bygget var nytt. Det gjelder i hovedsak på bad og kjøkken. Slike vifter

kan skape ubalanse i luftesystemet og gi undertrykk i leiligheten hvor vifter monteres hvis man ikke samtidig sørger for nok mengde ny luft inn i leilighet. I tillegg kan slike vifter være til betydelig ulempe for andre og bl.a. føre til innsig av røyk fra pipeløp til andre leiligheter.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Her er ingen forandring, kun et tillegg til teksten som står i vedtektene våre pr. d.d.

I 2010 gjennomførte styret v/firma Pipe Eksperten AS en full gjennomgang av alle våre piper og ildsteder i alle leiligheter. Årsaken til dette var bl.a. at noen klagde på dårlig trekk i pipene og innsig av røyk i sin leilighet. Firma som utførte arbeidet, konkluderte med at etablering av vifter på taket ikke nødvendigvis ville hjelpe på problemet. Det var gjennomgående i hele rapporten til firma Pipe Eksperten AS at årsaken var undertrykk i leilighetene som hadde problemer fordi det ikke var nok tilgang til ekstern luft. Dette problemet ble merkbart forsterket i leiligheter som hadde installert elektriske vifter på bad og/eller kjøkken. Slik ventilator kan forstyrre det naturlige avtrekk da denne vil trekke luft ut av leiligheten og dermed danne et undertrykk, som i teorien kan medføre at avtrekket reverseres. Det kan bl.a. føre til dårlig trekk i ildsteder. I tillegg forårsaket disse viftene problemer i andre leiligheter tilknyttet samme pipeløp. Innsig av røyk i andre leiligheter er ofte resultat av elektriske vifter montert i vårt naturlige lufteanlegg.

Styret burde kommet med dette forslag på vårt årsmøte i 2021, men slik ble det ikke. Bedre sent enn aldri er det noe som heter og årsaken til at forslaget kommer i år er fordi styret flere ganger har registrert at meglere som selger leiligheter i vårt sameie anbefaler installasjon av vifter i salgsoppgaven, spesielt på bad for å bedre ventilasjon. Som oftest vil en takstrapport i vårt sameie ikke gi beste karakter for ventilasjon fordi ventilasjon er basert på naturlig trekk, slik det var da bygningen var ny. Derfor anbefaler takstmann installasjon av elektriske vifter.

Nå er det en gang slik at lufting på bad/kjøkken var basert på naturlig ventilasjon da bygningen var ny og slik har det vært i alle år etterpå. Det er vanskelig å gjøre noe med det i 2025 og vi som bor her og nye som kommer til må forholde seg til at slik er det. Hvis noen installerer vifter så kan det forårsake problemer for både seg selv og andre og det betyr at et slikt tillegg bør inkluderes i våre vedtekter.

§ 7 FELLESKOSTNADER

DAGENS TEKST:

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden kr. 50,-. Unnlattelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

NY TEKST:

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Størrelsen på purregebyret kan maksimalt være 1/10 av inkassosatsen, som fastsettes hvert år i (Forskrift til) inkassoloven. I 2025 er det maksimale purregebyret på 35 kr. Unnlattelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Nok et eksempel på at våre vedtekter er på etterskudd med gjeldende lovverk. Derfor denne nye teksten.

§ 11 SAMEIERMØTET

DAGENS TEKST:

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

NY TEKST:

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Teksten i våre vedtekter er ikke i henhold til eierseksjonsloven § 41 (Ordinært årsmøte):

I den paragrafen står det:

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.

Eierseksjonsloven går foran vedtektene i et sameie, og derfor må vi oppdatere våre vedtekter.

Forslag til vedtak

Det foreslås at endring av vedtektene vedtas i henhold til saksfremstillingen.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Wadd Hermansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Tøger Hansen
- Siw Merethe Veseth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Kvello
 - Henrik Duus Berven
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

Siden siste årsmøte 26.04.2023 har styret avholdt 5 formelle styremøter.

Styrets leder og nestleder har hatt anvisningsfullmakt, og de har, sammen med vår kontakt i OBOS, rådgiver Tea Linge, stått for kontroll og betaling av regninger.

Bruk av e-post som informasjonsdeling reduserer behovet for å avholde formelle styremøter. Styremøtene har vært brukt til å drøfte større og mer prinsipielle saker med hele styret samt protokollføre vedtak. Løpende oppgaver og mer avgrensede beslutninger er blitt tatt av leder og nestleder i kontakt med andre styremedlemmer via e-post.

Styret benytter Vibbo som vår informasjonskanal til seksjonseiere og leietagere.

Styret har avtale med OBOS om bruk av digital nøkkel til alle våre inngangsdører. Det innebærer at alle som registrerer seg har muligheten til å åpne dørene ved hjelp av sin mobiltelefon. Det er også mulig for alle boligeiere å dele digitale nøkler med familiemedlemmer, besøkende, til de som leier, eller ved spesielle behov. Dele nøkler kan gjøres permanent eller i en tidsavgrenset periode. Styret har til enhver tid kontroll på bruk av digitale nøkler og kan ved behov fjerne digitale nøkler.

Styrets hovedfokus i denne perioden har vært på vår økonomi. Arbeidet med å gjenopprette en sunn økonomi er videreført. Vi har betalt alle løpende kostnader uten å måtte bruke av kassekreditten. I tillegg har vi greid å sette av ca. 350.000 kr på sparekonto. Da er vi ca. halvveis i arbeidet med å bygge opp en akseptabel sparekonto igjen.

Styret har med vilje unngått å starte på kostnadskrevende prosjekter i 2024. Styret har god kontroll på byggets beskaffenhet og driften av gården generelt. Det er noen saker som står på vent for utbedring, blant annet 10 blomsterkasser på balkongene i retning syd. Disse er en del av fasaden og dermed gårdens ansvar. Noen av disse kassene trenger renovering og styret vurderer fortløpende når arbeidet skal gjøres. Vi må også utbedre gammelt elektrisk opplegg på loft. Det er HMS relatert arbeid som må gjøres i løpet av året.

Noen småting har vi likevel ordnet i løpet av denne perioden.

- En skade på yttervegg i 7 etg. i G oppgang er endelig reparert.
- Alle de gamle ytterdørene var ganske stygge etter flere års slitasje. Nå har de fått en runde med sandpapir og lakk og er noe mer presentable og sikret litt bedre mot vær og vind.
- Ingen av de sensorstyrte lysene i bakgården (3 stk.) fungerte slik de skal og alle 3 er skiftet ut med nye.
- De gamle dørpumpene til utgangsdørene har lenge fungert etter forgodtbefinnende. Ingen av pumpene tålte kulde og vi måtte titt og ofte be vaktmester justere slik at dørene gikk automatisk i lås. Nå er alle skiftet ut med nye.
- Låssylinder i oppgang G har lenge vært kranglete. Det har bl.a. ført til at beboer har fått brukket sin nøkkel. Nå er sylinder byttet, og låsen glir sømløst.

Styret setter stor pris på tilbakemeldinger fra beboere når det oppdages noe som ikke er som det skal være. Under det store snøfallet i vinter ble det plassert mye snø i en haug på nabotomta mot øst, inntil vårt gjerde. Her har vi bl.a. ladepunkter for elbil. Det førte til at gjerde fikk unormalt stort trykk og bulet ut. Det var fare for både gjerde og ladepunktene. Styret fikk beskjed om dette fra observant beboer Per Erichssen og sendte klage til eier av tomta, Aspelin Ramm. Etter en stund fikk vi bekreftet at klage var mottatt og at problemet skulle

ordnes. Det er viktig at vi tar tak i slike saker når de skjer og ikke lar vår eiendom forfalle, spesielt når det er andre som står bak skaden. Så følge med og gi beskjed når dere ser noe styret bør ta tak i.

I oktober 2024 fikk vi nabovarsel om at det skulle foregå arbeid på den kommende byggeplassen i retning øst. Noen bygninger skal rives og det skal foretas sjekk av grunnen i området. I samarbeid med nabogården U9c og advokat ble det forfattet et tilsvarende da nabovarselet ville få betydelig konsekvenser for oss. (Informasjon om dette finner dere på Vibbo). Det førte til at det opprinnelige nabovarselet ble forandret til en løsning vi kan leve med. I etterkant av styrets svar har en av våre beboere, Hjalte Rognså i tillegg sendt klage til Bymiljøetaten som omhandler eksklusivt eiketreet som står på vår eiendom. Det treet skal hensyntas spesielt i forhold til byggingen på nabotomta da treet er bevaringsverdig og skal gis tilfredsstillende levekår både i byggeperioden og etterpå. (Dette kan dere også lese mer om på Vibbo). Styret takker Hjalte Rognså for svar til Bymiljøetaten og at han satte søkelys på en sak som styret hadde uteglemt da vårt tilsvarende til nabovarsel ble oversendt.

Styret har vært i kontakt med Bydel Frogner ved flere anledninger i 2024. Reglene for servering i bakgårder blir ikke håndhevet og vi utsettes for støy som ikke er forenlig med regelverket. Åpningstider blir ikke overholdt og støynivå er langt over grensen for hva som er tillatt. Slikt arbeid er svært tidkrevende, og svarene vi får viser med all tydelighet at bydelen ikke har mulighet til å foreta seg veldig mye i slike saker. Politiet er heller ikke spesielt hjelpelig, ei heller Næringsetaten i Oslo kommune som er ansvarlig for at reglene for servering av alkohol overholdes. Derfor blir vi som oftest overlatt til oss selv og må kjempe for våre interesser. Vi har som følge av dette bl.a. hatt møte med innehaver av Mabou som har ført til at uteserveringen på parkeringsplassen nå følger gjeldende regler og stenger kl. 20:00. Når det gjelder 17.mai og «galskapen» på parkeringsplassen på nabotomta så har vi ikke fått noen garantier om at dette ikke vil skje igjen. I 2024 var det så ille at alarm i biler som sto parkert i bakgården ble aktivert som følge av støynivået!

På budsjettmøtet i oktober 2024 bestemte styret at vi ikke øker felleskostnadene fra januar 2025. Budsjettet vi har vedtatt gir et lite overskudd. Forsikring og kommunale avgifter har hatt en kraftig økning i 2025. Samtidig ser vi at andre kostnader som vaktmester, strøm, renter, drift av heiser, drift av varmeanlegg m.m. går i «feil» retning. Styret følger nøye med og vurderer fortløpende om det blir behov for økning av felleskostnader i løpet av 2025. Dessverre er det slik at det er kun oss selv som må betjene disse kostnadene.

Styret innførte en prøveløsning for bestilling av tid i fellesvaskeri i 2024. Bestilling ved hjelp av skjema på papir ble forkastet til fordel for bestilling av tid digitalt via Vibbo. Det er en langt mer praktisk løsning for bruker og styret har bedre kontroll på bruken av fellesvaskeri. Det er ikke registrert noen klager på denne løsningen. Det blir derfor en permanent løsning for fremtiden hvis årsmøtet sier ja til styrets forslag om forandringer i våre husordensregler.

En av styrets viktigste oppgaver er å passe på at vi ikke betaler for noe vi ikke skal betale for. Det er ikke sjelden styret må «krangle» med leverandører om fakturaer, eller deler av fakturaer vi har mottatt. Det er sannsynligvis mange sameier/borettslag hvor det kan være enkelt for leverandører å fakturere med «gaffel» uten at det får konsekvenser. Vi har noen leverandører som krever høyere oppfølging enn andre og når det er uenighet fører det ofte til mange timer med ekstraarbeid for styret. I 2024 ble ca. 40.000-50.000 kr fjernet fra opprinnelige fakturaer vi mottok som følge av dette arbeidet. Penger spart er penger tjent.

2024 var året da felles TV-avtale for våre beboere var historie. TV bokser på samlet inn og nå kan de som ønsker fritt sette sammen sin egen TV avtale.

Første søndag i advent ble lysene på vårt juletre tent som vanlig. Nok en gang var det musikere fra Oslofjord Brass som sto for underholdningen. Det er U11 Nord som er teknisk arrangør for dette felles arrangementet med de andre gårdene som omkranser atriet. Gløggen Helge Tøger Hansen mikser blir bedre og bedre for hvert år som går. Det er ekstra hyggelig at flere og flere fra alle gårdene deltar.

Styret takker som vanlig alle som bidrar til at portene mot Badehusgaten låses og åpnes hver dag.

Styret takker også Kirsten Fagermo for hennes mange timer i blomsterbedene på takterrassen om sommeren. Takterrassen er en oase for gårdens beboere og skal behandles av alle på aller beste vis og ikke minst i henhold til gjeldende husordensregler.

FELLESSTYRET

Styret ved styreleder er representert i fellesstyret for de 3 gårdene som omkranser atriet. Fellesstyret har også søkelys på kostnader og vi har bl.a. sagt opp en svært kostbar avtale med skadedyrfirma og tegnet ny avtale med et nytt firma som var langt billigere. Avtalen vi har med vaktmesterselskap er også klar for reforhandling i 2025.

Sandkassen fikk ny sand i 2024 og vi har tegnet avtale med firma som sørger for at søppelbrønnene blir vasket og sjekket for skader en gang i året.

Avtalen med vår fantastiske gartner (Dakini) er forlenget og hun sørger for at atriet ser ut som en botanisk have. Det er liten tvil om at denne årlige felles investering øker trivselen ved å bo her og samtidig verdien på våre leiligheter. Det er ikke uvanlig at atriets uteområde trekkes fram som viktig salgsargument når leiligheter rundt atriet skal selges.

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD
ORG.NR. 971 273 194, KUNDENR. 5332

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 027 128	3 038 496	3 037 000	3 032 000
Ladeinntekter EL-bil		6 983	6 173	10 000	10 000
Andre inntekter	3	12 899	1 531	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 047 010	3 046 200	3 047 000	3 042 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 988	-8 317	-11 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-107 805	-102 520	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-6 188	-1 375	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-325 507	-461 778	-264 000	-282 000
Forsikringer		-359 820	-330 171	-363 000	-436 000
Kommunale avgifter	9	-521 956	-439 215	-521 000	-596 500
Energi/fyring	10	-272 057	-282 517	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 268	-302 328	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-250 440	-245 620	-265 000	-275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 096 488	-2 242 302	-2 060 460	-2 242 000
DRIFTSRESULTAT		950 522	803 898	986 540	800 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	46 150	36 546	0	0
Finanskostnader	13	-542 585	-486 474	-526 000	-518 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-496 435	-449 928	-526 000	-518 000
ÅRSRESULTAT		454 087	353 969	460 540	282 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		454 087	353 969		

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD
ORG.NR. 971 273 194, KUNDENR. 5332

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		53	14 357
Andre kortsiktige fordringer	14	15 215	0
Driftskonto OBOS-banken		317 718	667 237
Sparekonto OBOS-banken		508 702	1 366
SUM OMLØPSMIDLER		841 688	682 959
SUM EIENDELER		841 688	682 959
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-6 605 226	-7 059 312
SUM EGENKAPITAL		-6 605 226	-7 059 312
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 211 048	7 458 501
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 211 048	7 458 501
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 991	34 654
Leverandørgjeld		219 000	181 564
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		2 875	46 875
Påløpte avdrag		0	20 677
SUM KORTSIKTIG GJELD		235 866	283 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		841 688	682 959
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025

Styret i Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

Per Edvin Wadd Hermansen/s/ Siw Merethe Veseth/s/

Helge Tøger Hansen/s/

Christian Alfred Gaussen/s/ Karen-Marie Eikeland/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 961 503
Parkering	60 840
Bod	4 785
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 027 128

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	40
Leie skaplass, bod	1 106
Nøkler	2 190
Refusjon skadesak	9 563
SUM ANDRE INNTEKTER	12 899

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 988.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 188
SUM KONSULENTHONORAR	-6 188

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 581
Drift/vedlikehold VVS	-15 244
Drift/vedlikehold elektro	-15 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 418
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 071
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-49 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 321
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 890
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 719
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-325 507

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-391 156
Feieavgift	-7 888
Renovasjonsavgift	-122 912
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-521 956

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-210 710
Strøm fyringsanlegg	-61 347
SUM ENERGI / FYRING	-272 057

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 618
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 954
Vaktmestertjenester	-85 128
Renhold ved firmaer	-98 340
Snørydding	-11 648
Andre fremmede tjenester	-10 886
Kontor- og datarekvisita	-500
Andre kontorkostnader	-650
Kontingenter	-1 610
Bank- og kortgebyr	-3 120
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-16 986
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-250 440

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	9 614
Tbf renter av for sent innbetalte felleskostnader	-68
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 604
SUM FINANSINNTEKTER	46 150

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-536 541
Renter på leverandørgjeld	-44
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 000
SUM FINANSKOSTNADER	-542 585

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt for tilgodehavende kreditnota	8 775
Avsatt for viderefakturert faktura	6 440
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 215

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2016

-7 600 000

Nedbetalt tidligere

2 129 748

Nedbetalt i år

222 896

-5 247 356

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-2 100 000

Nedbetalt tidligere

111 751

Nedbetalt i år

24 557

-1 963 692

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-7 211 048

Resultatanalyse 2024

Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 027 128	3 037 000	9 872	0 %
Ladeinntekter EL-bil	6 983	10 000	3 017	30 %
Andre inntekter	12 899	0	-12 899	100 %
Sum driftsinntekter	3 047 010	3 047 000	-10	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-8 460	0	0 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 988	-11 000	-4 012	36 %
Forretningsførerhonorar	-107 805	-108 000	-195	0 %
Konsulenthonorar	-6 188	-10 000	-3 812	38 %
Drift og vedlikehold	-325 507	-264 000	61 507	-23 %
Forsikringer	-359 820	-363 000	-3 180	1 %
Kommunale avgifter	-521 956	-521 000	956	0 %
Energi/fyring	-272 057	-250 000	22 057	-9 %
TV-anlegg/bredbånd	-177 268	-200 000	-22 732	11 %
Andre driftskostnader	-250 440	-265 000	-14 560	5 %
Sum driftskostnader	-2 096 488	-2 060 460	36 028	-2 %
Driftsresultat	950 522	986 540	36 018	4 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	46 150	0	-46 150	100 %
Finanskostnader	-542 585	-526 000	16 585	-3 %
Res. finansinnt./-kostnader	-496 435	-526 000	-29 565	6 %
Årsresultat	454 087	460 540	6 453	1 %

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E15AZ-JCJJ1-SY0Y1-ZKXL4-STJWB-OGNBQ

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-23 12:34:54 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

26 av 28

5332 Uranienborgvn.11 Nord Sameie.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5332 Selskapsnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

Organisasjonsnummer: 971273194

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, i leiligheten til Helge Tøger Hansen, 7 etg. oppgang F.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Henrik Duus Berven er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitne ble Øystein Hellum foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000

Styrets innstilling

Styret ønsker å øke styrehonorar fra 60.000 kr til 80.000 kr.

STYRETS KOMMENTAR:

Bakgrunn for ønske er at vårt sameie lenge hatt ganske lavt styrehonorar sett i forhold til tilsvarende sameier. I tillegg mener styret at arbeidsmengde og tidsbruk gir rom for økning av styrehonorar.

OBOS har studert styrehonorarene til 3744 boligselskaper som forvaltes av OBOS. Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 3100 kroner eller mer.

De minste boligselskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 2085 kroner per bolig for de som har 6–30 boenheter.

Uranienborgveien 11 Nord består av 46 enheter og dagens styrehonorar = 60.000 kr gir 1304 kroner pr. enhet.

Ved eventuell økning til 80.000 kroner blir pris 1739,- kroner pr. enhet.

Vi er m.a.o. fortsatt godt innenfor gjennomsnitt for et sameie på vår størrelse.

Forslag til vedtak:

Styret ber årsmøtet om at styrehonorar godkjennes.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

7. Endring av Husordensregler

1.

§ 5 HUSORDENSREGLER

DAGENS TEKST

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses kl. 22.00. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene på hverdager.
NY TEKST:

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses senest kl. 22.00. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Styret foretrekker ordlyden «låses senest kl. 22:00» fremfor den mer konkrete «låses kl. 22:00». Det henger sammen med at låsing av portene er basert på frivillighet blant beboerne i sameiet. Tidligere kjøpte sameiet en låsetjeneste av Securitas fredag, lørdag og søndag, men denne avtalen ble sagt opp for flere år siden. Sameiet har spart store summer på at denne avtalen ble sagt opp og selv foretar låsing daglig. Derfor må også «på hverdager» fjernes fra teksten i våre vedtekter fordi låsing og åpning nå gjelder alle dager.

For at den som låser ikke skal føle seg bundet av et fast tidspunkt (nøyaktig kl. 22:00), men ha muligheten til å sjonglere litt med klokkeslett så blir det noe enklere for sameiet å rekruttere personer til låsing.

Glem aldri at denne passasjen foregår på vår eiendom og er et tilbud fra vårt sameie til gående som ønsker en enklere adkomst fra Uranienborgveien til Hegdehaugsveien. Det er ingen automatikk, ei heller kan noen andre enn beboere i vårt sameie be om at denne passasjen skal være åpen på dagtid.

2.

5. Bruk av vaskerom, grillplass og takterrasse

DAGENS TEKST:

Det er av stor betydning for sameiet at enhver som bruker vaskeriet i kjelleren, grillplassen og terrassen på taket alltid rydder opp etter seg før lokalene forlates. Konkret eksempler på hvordan sameiet ønsker at spesiell felleseiendom som vaskeri og takterrasse skal brukes er nedfelt som særlig reglement som er oppslått på inngangsdørene. Enhver sameier som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til å sette seg inn i måten de skal benyttes på.

NY TEKST:

Det er av stor betydning for sameiet at enhver som bruker vaskeriet i kjelleren, grillplassen og terrassen på taket alltid rydder opp etter seg før lokalene forlates. Konkret eksempler på hvordan sameiet ønsker at spesiell felleseiendom som vaskeri og takterrasse skal brukes er nedfelt som særlig reglement som er oppslått på inngangsdørene. Enhver som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til, å sette seg inn i måten de skal benyttes på.

STYRETS KOMMENTAR:

Kun en bitteliten forandring i teksten. Benevnelsen «sameier» fjernes i setningen (*Enhver sameier som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til, å sette seg inn i måten de skal benyttes på.*)

Alle som benytter vaskerom, grillplass og takterrasse har plikt til å sette seg inn i måten disse benyttes. Ikke bare sameiere.

3.

6. Bruk av felles gårdsplass – «Atriet»

DAGENS TEKST:

Gårdsplassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårdsplassen er et atrium og har både nytte- og hyggeverdi. Den gir plass for de tre eiendommenes avfallsbrønner, og den har en liten plass med benker og bord i skyggen av et syrintre. Sameiet forventer at alle bringer sitt eget avfall til avfallsbrønnene uten å sette den i oppgangen eller på annet sted utenom privat område først.

De tre gårdene bestiller jevnlig container for avhending av større gjenstander som beboerne ønsker å kvitte seg med. Container plasseres bak syklene i atriet. Enhver beboer har ansvar for å bringe spesialavfall (fjernsynsapparater m.m.) til steder som myndighetene har pålagt å ta imot slikt.

NY TEKST:

Gårdsplassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårdsplassen er et atrium og har både nytte- og hyggeverdi. Den gir plass for de tre eiendommenes avfallsbrønner, og den har en liten plass med benker og bord. Sameiet forventer at alle bringer sitt eget avfall til avfallsbrønnene uten å sette den i oppgangen eller på annet sted utenom privat område først.

De tre gårdene bestiller jevnlig container for avhending av større gjenstander, farlig avfall og enkelte elektriske artikler som beboerne ønsker å kvitte seg med. Les informasjon om hva som kan kastes når styret informerer om utplassering av container på Vibbo. Container plasseres bak syklene i atriet.

STYRETS KOMMENTAR

«I skyggen av et syrintre» er feil og må fjernes. Det er ingen som sitter i skyggen av et syrintre der benker og bord er plassert.

Teksten som omhandler container, er ikke lenger riktig. Den nye rutinen er at det blir bestilt 3 forskjellige containere. 1 lukket container for avhending av større gjenstander, 1 for spesialavfall og 1 for småelektronikk. Det hadde vi ikke tidligere.

4. TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER

7. Unntaksvis bilparkering i atriet

DAGENS TEKST:

Med parkert bil menes en bil som føreren har forlatt. Atriet skal alltid være framkommelig for f.eks. utrykningskjøretøy. Parkering i atriet er derfor i prinsippet ikke tillatt.

Unntak er korttidsparkering for av- og pålessing eller henting av passasjerer, samt inn- og utflytting. Slik korttidsparkering må ikke være til hinder for forbikjøring og det er bare bak sykkelstativet at det er plass nok.

Ytterligere parkering er ikke tillatt dersom forbikjøring ikke er mulig.

NY TEKST:

Med parkert bil menes en bil som føreren har forlatt. Atriet skal alltid være framkommelig for f.eks. utrykningskjøretøy. Parkering i atriet er derfor i prinsippet ikke tillatt.

Gjeldende regler for parkering i atriet finnes på skilter ved innkjøring til atriet.

Unntak er korttidsparkering for av- og pålessing eller henting av passasjerer, samt inn- og utflytting. Slik korttidsparkering må ikke være til hinder for forbikjøring og det er bare bak sykkelstativet at det er plass nok.

Ytterligere parkering er ikke tillatt dersom forbikjøring ikke er mulig.

STYRETS KOMMENTAR

Bare et lite tillegg til eksisterende tekst hvor det presiseres at regler som gjelder for parkering finnes på skilt ved innkjøring til atriet.

5.

Vedlegg 1 Reglement for bruk av takterrassen

DAGENS TEKST:

Terrassen er et fellesområde til bruk og glede for beboerne i gården. Det skal til enhver tid være hyggelig å gå opp hit. Alle har eieransvar for å holde terrassen ryddig og ordentlig, uten at det må leies inn hjelp til å rydde eller drive vakthold. Beboerne og gjester må vise respekt og ta hensyn til hverandre og til omgivelsene. Bruk av terrassen skal ikke forstyrre naboer i gården eller rundt atriet.

Slik bruker du terrassen

- Vis hensyn til de andre brukerne!
- Rydd opp etter deg! Ingen skal måtte rydde etter andre!
- Ta med deg ned igjen det du tar med deg opp
- Fjern søppel!
- Tøm askebeger i beholder for brannfarlig avfall
- Rydd stoler og bord tilbake på plass
- Vær stille når du går ned trappa, soverommene i F ligger ut mot trappeoppgangen!

Gjester på terrassen

Den som inviterer gjester, har ansvar for at gjestene har det hyggelig:

- Pass på at gjestene bruker terrassen i tråd med reglene!
- Rydd etter dere – også på toalettet
- Det skal være ro etter midnatt! Politi vil bli tilkalt ved eventuelle alvorlige brudd på reglene i form av bråk

Reservering av deler av terrassen for private sammenkomster

Det er mulig å reservere høyre side av terrassen som har 2 bord eller venstre side som har ett. Meld fra til styret og lag oppslag på Vibbo senest 3 dager på forhånd om hvilke del du ønsker å bruke og hvor lenge. Det er ikke tillatt å reservere for private sammenkomster på flagg- og helligdager, samt 31. desember. Det kan ikke reserveres plass for mer enn 3 timer.

Husk:

Det er forbudt å gå på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp og kan få skader hvis noen trækker på det.

Det er helt forbudt å grille eller å bruke annen åpen ild som stearin lys på takterrassen på grunn av brannfare. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg av hensyn til naboene

NY TEKST:

Terrassen er et fellesområde til bruk og glede for beboerne i gården. Det skal til enhver tid være hyggelig å gå opp hit. Alle har eieransvar for å holde terrassen ryddig og ordentlig, uten at det må leies inn hjelp til å rydde eller drive vakthold. Beboerne og gjester må vise respekt og ta hensyn til hverandre og til omgivelsene. Bruk av terrassen skal ikke forstyrre naboer i gården eller rundt atriet.

Slik bruker du terrassen

- Vis hensyn til de andre brukerne!
- Rydd opp etter deg! Ingen skal måtte rydde etter andre!
- Ta med deg ned igjen det du tar med deg opp
- Fjern søppel!
- Tøm askebeger i beholder for brannfarlig avfall
- Rydd stoler og bord tilbake på plass
- Vær stille når du går ned trappa, soverommene i F ligger ut mot trappeoppgangen!

Gjester på terrassen

Den som inviterer gjester, har ansvar for at gjestene har det hyggelig:

- Pass på at gjestene bruker terrassen i tråd med reglene!
- Rydd etter dere – også på toalettet
- Det skal være ro etter 23:00! Politi vil bli tilkalt ved eventuelle alvorlige brudd på reglene i form av bråk

Reservering av deler av terrassen for private sammenkomster:

Reservasjon foretas på Vibbo. Gå til fanen «temaer». Der vil du finne «Reservering takterrasse». Da ser du en kalender hvor du kan reservere tid. Skriv i kommentarfeltet hvilken side du ønsker å reservere. Informasjon om reservering blir tilgjengelig for alle som er tilknyttet Vibbo.

Reservasjon må skje 3 dager på forhånd og 3 timer er maksimal reserveringstid.

Det er ikke tillatt å reservere for private sammenkomster på flagg- og helligdager, samt 31. desember.

Husk:

Det er forbudt å gå på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp og kan få skader hvis noen trækker på det.

Det er helt forbudt å grille eller å bruke annen åpen ild som stearin lys på takterrassen på grunn av brannfare. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg av hensyn til naboene

STYRETS KOMMENTAR

Dagens tekst er ikke i henhold til praksis som benyttes og teksten trenger oppdatering. Det er bl.a. en direkte feil i forhold til våre vedtekter som sier at det skal være ro i fellesområder kl. 23:00. Så også på takterrassen.

Reservasjon for private sammenkomster foregår nå på Vibbo, men dette er ikke formelt oppdatert i husordensreglene. I tillegg er det noen små tillegg som gjelder slik reservasjon som er presisert i den nye teksten.

6 .

Vedlegg 2 - Reglement for bruk av sameiets vaskeri

DAGENS TEKST:

Reglement for bruk av sameiets vaskeri:

Vaskeriet tilhører sameiet og kan benyttes av beboerne i oppgangene E, F og G alle hverdager. Strømmen er frakoblet i tida mellom kl. 22 og 08.

Sameiet kjøper ikke tjenester for å holde tilsyn og orden med vaskeriet så det er brukerne som har ansvar for å behandle utstyret med varsomhet, rydde etter seg etter bruk og for å melde eventuelle feil til styret.

Sameiet ønsker at alle som har reservert vasketid skal komme til ledige maskiner i et ryddig lokale. Reglementet inngår i sameiets alminnelige husordensregler med formål å unngå unødige konflikter mellom naboer.

Reserver vasketid i permen til venstre for døra.

a) Du kan bestille en periode på inntil 4 timer av gangen – og når en reservasjon er gjennomført kan du sette deg opp for en ny

b) Stryk reservasjon om du ikke skal bruke den

c) Reservasjon bortfaller om den ikke er påbegynt etter 1 time

Bruk utstyret med varsomhet

a) Les bruksanvisningen og følg den

b) Lag minst mulig støy når du åpner eller lukker tørkeskapene. Dørene er festet i gulvet under leiligheten i 1 etasje i F-oppgangen hvor alle som er hjemme der hører lyden som du lager.

Kontroller at vaskeriet er klart for ny bruker før du forlater det

a) Fjern alle spor etter din vask – f.eks. såperester på vaskemaskinen

b) Fjern lo-filteret i tørketrommelen. OBS! Dette har med brannsikkerhet å gjøre!

c) Spyl om nødvendig gulvet og rens sluket

d) Ta med private vaskeartikler og tøy tilbake til privat område

e) Slukk lyset og se til at døra går i lås etter deg

Meld eventuelle feil til styret før du glemmer det!

NY TEKST:

Reglement for bruk av sameiets vaskeri:

Vaskeriet tilhører sameiet og kan benyttes av beboerne i oppgangene E, F og G alle hverdager. Vaskeri skal ikke benyttes i tiden mellom kl. 22:00 og 08:00. Strømmen er frakoblet i tiden mellom kl. 22 og 08. Vaskeriet skal ikke benyttes på søndager og helligdager.

Sameiet kjøper ikke tjenester for å holde tilsyn og orden med vaskeriet så det er brukerne som har ansvar for å behandle utstyret med varsomhet, rydde etter seg etter bruk og for å melde eventuelle feil til styret.

Sameiet ønsker at alle som har reservert vasketid skal komme til ledige maskiner i et ryddig lokale. Reglementet inngår i sameiets alminnelige husordensregler med formål å unngå unødige konflikter mellom naboer.

Reserver vasketid på Vibbo – se temaer «Timebestilling fellesvaskeri»

- a) Du kan bestille en periode på inntil 6 timer av gangen. Når en reservasjon er gjennomført kan du sette deg opp for en ny
- b) Stryk reservasjon om du ikke skal bruke den
- c) Reservasjon bortfaller om den ikke er påbegynt etter 1 time

Bruk utstyret med varsomhet

- a) Les bruksanvisningen og følg den
- b) Lag minst mulig støy når du åpner eller lukker tørkeskapene. Dørene er festet i gulvet under leiligheten i 1 etasje i F-oppgangen hvor alle som er hjemme der hører lyden som du lager.

Kontroller at vaskeriet er klart for ny bruker før du forlater det

- a) Fjern alle spor etter din vask – f.eks. såperester på vaskemaskinen
- b) Fjern vann i tørketrommelen
- c) Spyl om nødvendig gulvet og rens sluket
- d) Ta med private vaskeartikler og tøy tilbake til privat område
- e) Slukk lyset og se til at døra går i lås etter deg

Meld eventuelle feil til styret før du glemmer det!

STYRETS KOMMENTAR

Dagens tekst er ikke i henhold til praksis som benyttes og teksten trenger oppdatering. Reservasjon av vasketid foretas nå på Vibbo, det er mulig å reservere for 6 timer av gangen, ikke 4 som tidligere og vi har byttet til ny tørketrommel som innebærer ny rutine.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at endring av husordensreglene vedtas i henhold til saksfremstillingen.

- ✓ Vedtatt. Benkeforslag; Ytterligere parkering er ikke tillatt dersom forbikjøring ikke er mulig, setningen strykes. Øvrige endringer gjennomføres.

8. Endring av vedtekter

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

DAGENS TEKST:

Utskifting av vinduer og dører inkludert ventilasjon, skifte, restaurere, fjerne eller montere ildsted, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

NY TEKST:

Utskifting av vinduer og dører inkludert ventilasjon, skifte, restaurere, fjerne eller montere ildsted, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Styret ber om at det ikke monteres elektriske vifter i gårdens naturlige luftesystem som er en del av gårdens originale konstruksjon fra den gang bygget var nytt. Det gjelder i hovedsak på bad og kjøkken. Slike vifter kan skape ubalanse i luftesystemet og gi undertrykk i leiligheten hvor vifter monteres hvis man ikke samtidig sørger for nok mengde ny luft inn i leilighet. I tillegg kan slike vifter være til betydelig ulempe for andre og bl.a. føre til innsig av røyk fra pipeløp til andre leiligheter.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Her er ingen forandring, kun et tillegg til teksten som står i vedtektene våre pr. d.d.

I 2010 gjennomførte styret v/firma Pipe Eksperten AS en full gjennomgang av alle våre piper og ildsteder i alle leiligheter. Årsaken til dette var bl.a. at noen klagde på dårlig trekk i pipene og innsig av røyk i sin leilighet. Firma som utførte arbeidet, konkluderte med at etablering av vifter på taket ikke nødvendigvis ville hjelpe på problemet. Det var gjennomgående i hele rapporten til firma Pipe Eksperten AS at årsaken var undertrykk i leilighetene som hadde problemer fordi det ikke var nok tilgang til ekstern luft. Dette problemet ble merkbart forsterket i leiligheter som hadde installert elektriske vifter på bad og/eller kjøkken. Slik ventilator kan forstyrre det naturlige avtrekk da denne vil trekke luft ut av leiligheten og dermed danne et undertrykk, som i teorien kan medføre at avtrekket reverseres. Det kan bl.a. føre til dårlig trekk i ildsteder. I tillegg forårsaket disse viftene problemer i andre leiligheter tilknyttet samme pipeløp. Innsig av røyk i andre leiligheter er ofte resultat av elektriske vifter montert i vårt naturlige lufteanlegg.

Styret burde kommet med dette forslag på vårt årsmøte i 2021, men slik ble det ikke. Bedre sent enn aldri er det noe som heter og årsaken til at forslaget kommer i år er fordi styret flere ganger har registrert at meglere som selger leiligheter i vårt sameie anbefaler installasjon av vifter i salgsoppgaven, spesielt på bad for å bedre ventilasjon. Som oftest vil en takstrapport i vårt sameie ikke gi beste karakter for ventilasjon fordi ventilasjon er basert på naturlig trekk, slik det var da bygningen var ny. Derfor anbefaler takstmann installasjon av elektriske vifter.

Nå er det en gang slik at lufting på bad/kjøkken var basert på naturlig ventilasjon da bygningen var ny og slik har det vært i alle år etterpå. Det er vanskelig å gjøre noe med det i 2025 og vi som bor her og nye som kommer til må forholde seg til at slik er det. Hvis noen installerer vifter så kan det forårsake problemer for både seg selv og andre og det betyr at et slikt tillegg bør inkluderes i våre vedtekter.

§ 7 FELLESKOSTNADER

DAGENS TEKST:

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden kr. 50,-. Unnlatelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

NY TEKST:

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Størrelsen på purregebyret kan maksimalt være 1/10 av inkassosatsen, som fastsettes hvert år i (Forskrift til) inkassoloven. I 2025 er det maksimale purregebyret på 35 kr. Unnlatelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Nok et eksempel på at våre vedtekter er på etterskudd med gjeldende lovverk. Derfor denne nye teksten.

§ 11 SAMEIERMØTET

DAGENS TEKST:

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

NY TEKST:

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Teksten i våre vedtekter er ikke i henhold til eierseksjonsloven § 41 (Ordinært årsmøte):

I den paragrafen står det:

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.

Eierseksjonsloven går foran vedtektene i et sameie, og derfor må vi oppdatere våre vedtekter.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at endring av vedtektene vedtas i henhold til saksfremstillingen.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Wadd Hermansen

Følgende stilte til valg:

Per Wadd Hermansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helge Tøger Hansen

Siw Merethe Veseth

Følgende stilte til valg:

Helge Tøger Hansen

Siw Merethe Veseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Henrik Duus Berven

Dag Kvello

Følgende stilte til valg:

Henrik Duus Berven

Dag Kvello

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Sidsel Martha Bjelland

Anne Marie Hjelmstad

Følgende stilte til valg:

Sidsel Martha Bjelland

Anne Marie Hjelmstad

Protokollen signeres av:

Møteleder: Henrik Duus Berven /s/

Protokollvitne: Øystein Hellum/s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Leder Per Edvin Wadd Hermansen	2025 - 2026
Nestleder Helge Tøger Hansen	2025 - 2027
Styremedlem Siw Merethe Veseth	2025 - 2027
Styremedlem Christian Alfred Gaussen	2024 - 2026
Styremedlem Karen-Marie Eikeland	2024 - 2026
Varamedlem Henrik Duus Berven	2025 - 2026
Varamedlem Dag Kvello	2025 - 2026

Utdrag fra ÅRSRAPPORT FOR 2024

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Piper og ildsteder	Piper sjekket og filmet. Det er utarbeidet rapport om ildsteder i samtlige leiligheter som har ildsted
2021	Heis	Renoverte heisene
2020	Grillplass	Renoverte plassen med nye steinheller, møbler og beplantning
2019	Fibernet	HomeNet installert fiber i alle leiligheter
2018	Elbil ladning etablert	8 av sameiets 10 parkeringsplasser har tilgang til lading
2015 - 2016	Bergvarme ble installert	Selskapet gikk fra olje til bergvarme.
2013	Rehabilitering av takterrassen	
2011	Oppussing av oppganger	
2010	Bytte ringeklokkesystem	Nye ringetablåer montert samt reparasjon av endel skader i mellomgangene.
2008	Oppussing av mellomgangene	
2007	Nye avfallsbrønner	Lukkede avfallsbrønner installert i atriet, som er felles med 11 B. 11 A avsluttet ordningen med felles avfallscontainere.
2007	Skifte av alle radioventiler	
2007	Oppussing av fasader og rehab. avløpsrør	
2006	Omfattende rehabilitering av fasade/rør	Det ble gjennomført omfattende rehabilitering og vedlikehold av fasaden mot Hegdehaugsveien og Oscarsgate. Rømningsveiene ved brann utvides om til bruksbalkonger. Alle balkonger får ny front. Alle avløpsrør i bygningen, samt fra bygning til felles kum i atriet, styrkes innvendig.

Äranienborg. 9^c
11³

g. nr. 2100 /
1931

Våringshus

Arbeidsdel
14 Tegninger



Ekspedisjons-Dokument

angående

vanningshus og garasjer

på matr.-nr.

9^B Uranienborgveien

Innlevert

3 mar 1930

Attestert

30/5-36

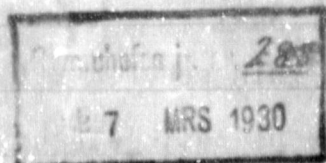
Duplikat av H. Oslo kretsrad
Brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den

5 mars 1930

A. Rielland
3/4



Omsettelse av reguleringsbestemmelser
Grunnen er meget dårlig på l. l.
Dato 8 mars 1930.

Nielsen

A. Rielland

314
30 PH/O



Uranienborgveien 9B

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjer og høidebestemmelser er vist på
bl. 1 med rødt.

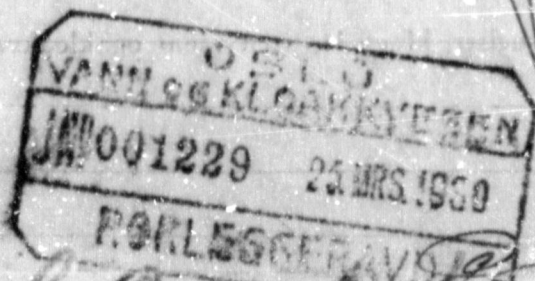
Såvel Uranienborgveien som Hegdehaugsveien er regulert
i 15,7 m. bredde.

Uranienborgveien ligger ved Inkognitogaters midtlinje
på kote 32,65 og stiger herfra jevnt til kote 34,5 ved Oscars gates
midtlinje. Hegdehaugsveien ligger ved nordvestre skarpe hjørne av
matr. nr. 28 Hegdehaugsveien på kote 36,9.

Fortågsstigning for begge gater inntil 12 cm.

Det anmeldte bygg ligger i kvartalets innre.

Oslo reguleringsvesen den 21/3 1930.



[Handwritten signature]

07 juli

J. nr. 1229/1930. Matr. nr. 9^b Uranienborgveien.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes på betingelse av at under-
kjellerens gulv og omfangsmure støpes vanntett op i høide med overkjelle-
rens gulv. I denne vanntette støpning må der i hver av de 3 kjellere an-
bringes en vanntett støpt kum hvori eventuelt grunnvann som trenger gjen-
nem den vanntette støpning kan opsamles. I hver av disse kummer må der
anbringes en elektrisk pumpe med automatisk igangsetningsapparat eller en
automatisk ejektor. Al vanntett støpning må utføres på en av bygnings-
vesenet godkjent måte. Approbasjonen er gitt i overensstemmelse med bl. 20-21.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbehol-
der jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når detaljert anmeldelse
fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 14. mai 1930.

Knut Asker

361
30. Bl. 15 Brandskiften bet.
" 16/18
" 19 Helsevårdet bet.

3
V. d. til muskilling.

Oslo 19/5. 30

O. Magnus.

361
30.

1. Den tilhøyes indtøjelse på §. 71 og §. 75, 76, 5 for bygningens højde
2. samt på §. 74 for etageantallet
3. " " " 75, 76, 4 fordi bygningen er bakbygning samt bygningens dybde
4. " " " 83 for vinduer og balkfall med nabot
5. " " " forskriftens §. 94 for garager under beboelsesrum.
6. Fasadene må godkjennes av bygningrådet
7. Der må innsendes redegjørelse for utvendige og innvendige vegges utførelse
og isolasjon samt for gulvenes lydisolasjon.
8. Der må redegjøres for hvorledes den vanntette støpning av hjellene
agtes utført.
9. Naboenes - m. 9 og 11 Uranienborgveien - skriftlige samtykke til å anbringe
det utvendige happleulegg på disse eiendommene må innsendes.
10. Nr. 9 og 11 Uranienborgveien får sine innkjørsler erstattet med
happleimganger. Eiernes samtykke til dette arrangement må innsendes
11. Beregning av kanalslukninger må innsendes
12. Annealegget må anmeldes
13. Reiserne må anmeldes til berseinspektøren
14. Elektriske runder ~~for~~ det utvendige happleulegg må ikke benyttes
til varig opphold for mennesker.
15. Brandskjoldets påtegning nevnte garages forskrift ^{Nr. 12} vedtatt ikke saken
godkjennes kan ikke meddeles før de under 1-11 nevnte
forhold er ordnet.
16. Forutsettes at de ikke påtvinger eiendommen gateoparbeidingsplikt

22/5 30

Adelshausen

her nye bygning

135. Skp. slett og fasader. Fas. grotte. 11/7.

V. d. i aul. bl. 22-35.

Oslo 12/7. 30

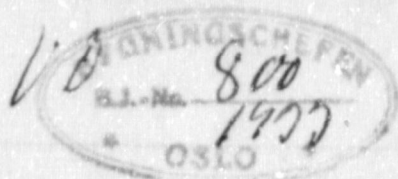
O. Magnus.

Äranienborgvn. 11^c

J. nr. 800/1933

Varmeanlegg

Ansødder
3 Tegninger



✓

Ekspedisjons-Dokument

angående *Varmeanlegg*
på matr.nr. *11^e Uranienborgveien*
Innlevert *16 mai 1933* Attestert *10/11-33*

Omunder Oslo helseråd

Oslo den 16^{de} mai 1933

✓ *A. Stolland*

GM/VW.

Ad: 11^e Uranienborgveien, jnr. 890/33.

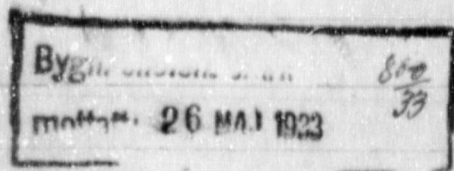
Tilbakesendes herr bygningschefen.

Fyrhuset må ha anordning for lufttilførsel direkte utenfra
og ventilasjonsavtrekk i særskilt luftpipe.

Ellers intet å bemerke.

Oslo helseråd den 26. mai 1933.

Efter bemyndigelse



Apotekbinder

*V.d. til innstilling
Oslo 26/5. 33
Ekspedis.*

B. M. M. M. M.

Imstilles til godkendelse på foranstående betingelser.
Forskriftens kap. XII må belyses.

27/5.33

A. Pedersen

Godkjendes imidlertid.

29/5.33

Meddelt 30/5.33.

H. Lilland

O. K.

X

CHRISTIAN
WISBECH
ARTIESELSKAP

ETABLERET 1891

ADM. DIR. ING. EINAR MATHESON, H. A.

TELEFON 63810

TELEGR. ADR. "WISBECH"

BANKFOREINDELSE
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

800
1922 Oslo, 10. mai 1933.

P O BOX 2213
MAJORSTUEN

Herr Bygningschefen i Oslo.
Akersgaten 55.
O s l o.

Vår ref. RÖR-AH/MB.

Angående matr.nr.11c Uranienborgveien.-

Vi tillater oss herved å anmelde utførelsen av et varmtvannsvarmeanlegg i ovennevnte bygning i henhold til vedlagte tegninger og nedenstående beskrivelse.

Der oppstilles i fyrhuset i kjelleren 2 stk. frittstående seksjonskjeler av støpejern, hver med en heteflate av 25 m². Hver kjele utstyres med vanlig armatur, deriblant automatisk trekkregulator, som regulerer forbrenningen i kjelene efter varmeforbruket i bygningen. Hver kjele forsynes med vannpåfyllingsledning forsynt med den foreskrevne kikk-kran og stoppe-kran. Videre får hver kjele tømme-kran for uttømming av vannet til det sluk som skal anordnes i gulvet i fyrhuset.

Rørledningene fra kjelene fordeles under kjellertaket som vist i tegningene til forskjellige opplegg, der tilknyttes de i bygningen anbragte radiatorer.

I forbindelse med anlegget anordnes et ekspansjonskar utført autogensveiset av smijernsplate. Karret forsynes med overløps-og luftledning.

Rørledningene i kjeller isoleres omhyggelig med asbest, filt, papp og lerret overstrøket med vannglass.

Alle ledninger vil bli montert i lovbestemt avstand fra treverk.

For å tilveiebringe den nødvendige cirkulasjon på vannet oppstilles i fyrhuset ved siden av kjelene en elektrisk dreven centrifugalpumpe.

Innholdet av de opvarmede rum er:- ca. 7.800 m³.

Er b e d i g s t
for CHRISTIAN W I S B E C H A/S.
Varmefordelingen.

Eier: **BAKKE OG DYBVIK**
INGENIØR

Vedlagt:- 1 sett tegninger.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arne Henriksen Arkitekter AS
Arbins gate 7
0253 OSLO
firmapost@ah-arkitekter.no

Dato: 10092007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200606629-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sissel Haugen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	URANIENBORGVEIEN 11 E-F-G	Eiendom:	214/398
Tiltakshaver:	Sameiet Uranienborgveien Nord	Adresse:	Uranienborgveien 11F, 0351 OSLO
Søker:	Arne Henriksen Arkitekter AS	Adresse:	Arbins gate 7, 0253 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - URANIENBORGVEIEN 11 E-F-G

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Dag Haraldsen - for avdelingsenhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kopi til: Sameiet Uranienborgveien Nord, Uranienborgveien 11F, 0351 OSLO

Se adresseliste

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202101202 - 6 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Maren Sofie Duesund	Dato: 17.07.2025
Adresse:	URANIENBORGVEIEN 11 E-F-G	Eiendom:	214/398/0/0
Tiltakshaver:	HELGE TØGER HANSEN	Søker:	ORONA NORWAY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Uranienborgveien 11 E-F-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av heiser, mottatt 10.06.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101202			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Heisoversikt			1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

Maren Sofie Duesund - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Samme brev er sendt til:

ORONA NORWAY AS, Storhamargata 44, 2317 HAMAR
HELGE TØGER HANSEN, URANIENBORGVEIEN 11 F, 0351 OSLO

DAGBOKFØRT
Tinglysingsstempel21347
15.NOV.85 080347

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 214 Bnr. 398 Fnr. Kommune Oslo
2. Eier	Navn Fødselsdato (dag, mnd., år) A/S Uranienborgveien 11 C - under avvikling -
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenheterenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3510	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3510
1	2	3	1	2	3
1	B	70	21	B	71
2	B	65	22	B	63
3	B	60	23	B	70
4	N	34	24	B	65
5	B	61	24	B	105
6	N	42	26	B	110
7	B	71	27	B	65
8	B	63	28	B	71
9	B	70	29	B	63
10	B	65	30	B	70
11	B	105	31	B	65
12	B	110	32	B	105
13	B	65	33	B	110
14	B	71	34	B	65
15	B	63	35	B	71
16	B	70	36	B	63
17	B	65	37	B	70
18	B	105	38	B	65
19	B	110	39	B	105
20	B	65	40	B	110

Sum teller
skal stemme med nevnerSum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasje-seksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor Sameiet, har Sameiet pantesikkerhet i hver seksjon med kr 30.000,-. Panteretten skal ha prioritet etter 80% av lånetakst til enhver tid. Takst avholdes av takstmann godkjent av Forsikringsrådet.

Dato 28.10. 1985

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Sted

Oslo

i h.h.t. fullmakt av 28.10. 1985

ADVOKAT
HROAR HOLTET
O.S.A.

Dokumentet returneres til:

Navn

Advokat Hroar Holtet, Bygdøy alle 17, 0262 Oslo 2

Adresse

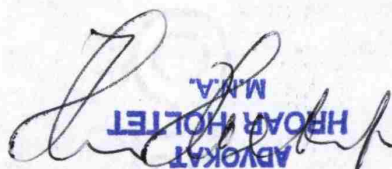
Telefon

Eiendom gnr. 214 bnr. 398

Oslo

FORDELINGSLISTE

Snr.	Formål	Brøk med nevner
		3510
41	B	65
42	B	71
43	B	63
44	B	116
45	B	110
46	B	73
Sum teller		3510



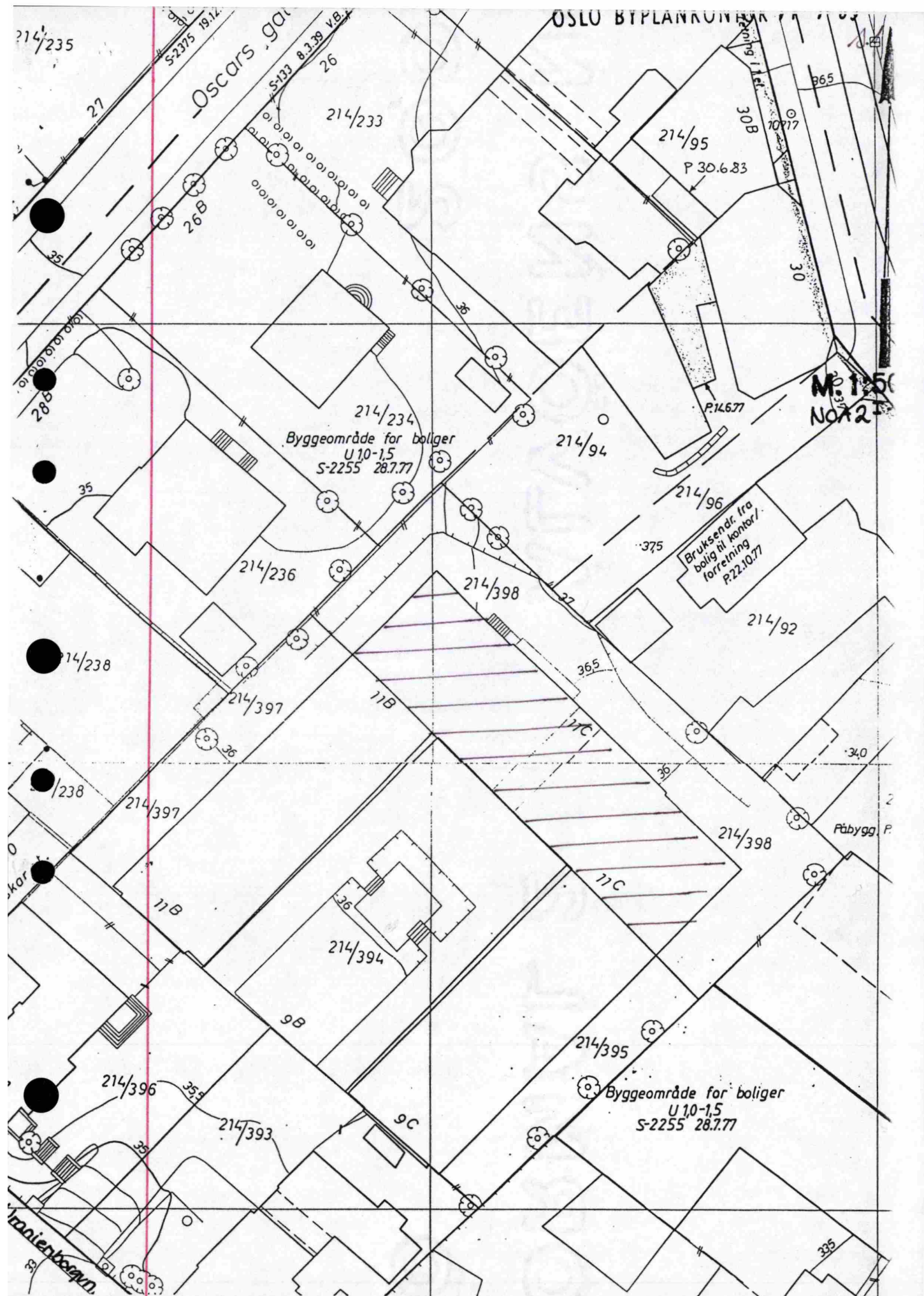
ADVOKAT
HROAR HOLTET
M.A.

Oslo, 28.10. 1985

i h.h.t. fullmakt av 28.10. 1985

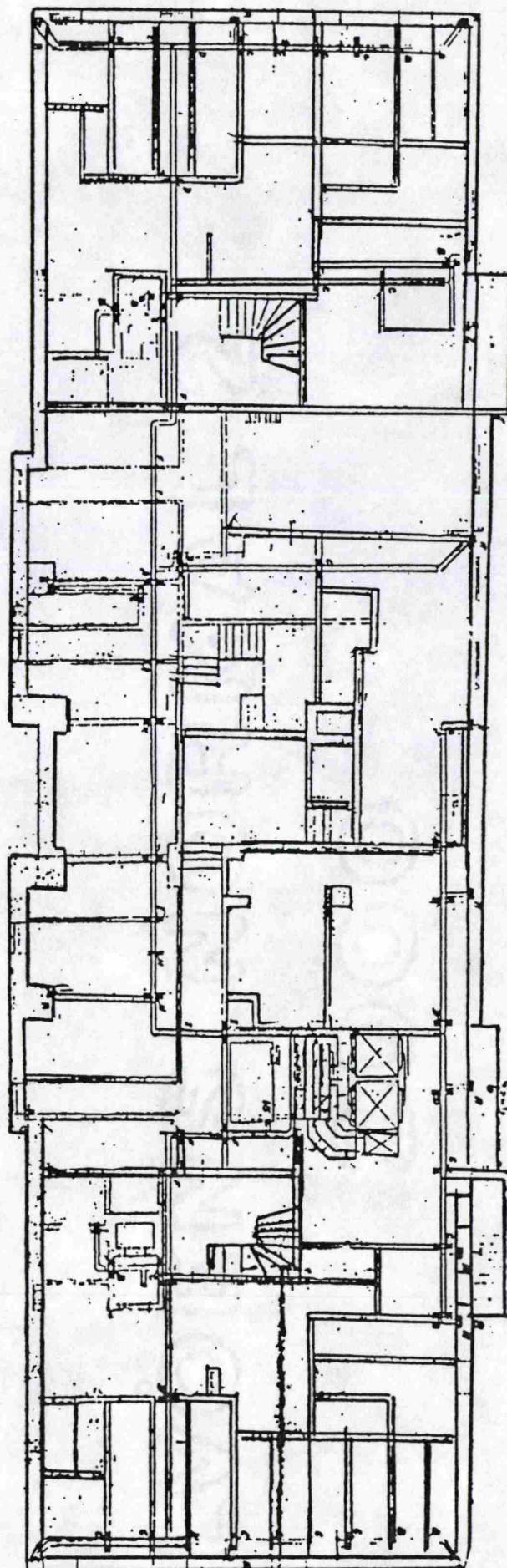
Dokumentet returneres til:

Advokat Hroar Holtet, Bygdøy alle 17, 0262 Oslo 2.



GNR. 214 BNR 398
LIRANIENBORGW. 11 C
1 OSLO

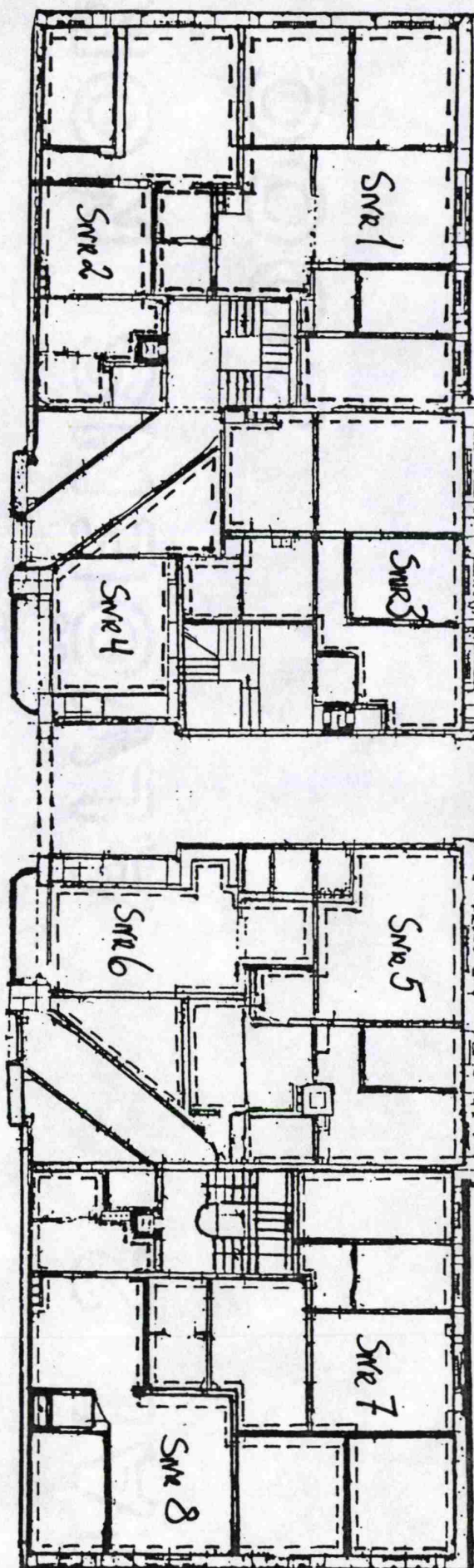
PLAN KJELLERETG



A-2

GNR 214 BNR 398
URANIEBORGUN. H.C
1 OSLO

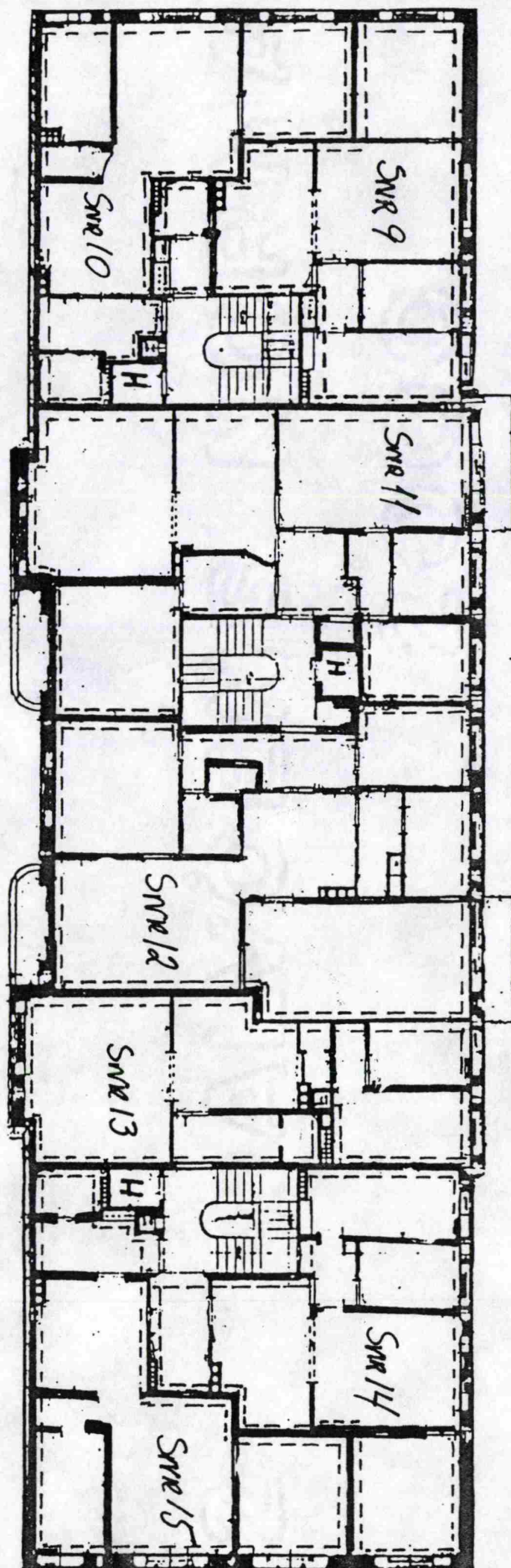
PLAN 1. ETG



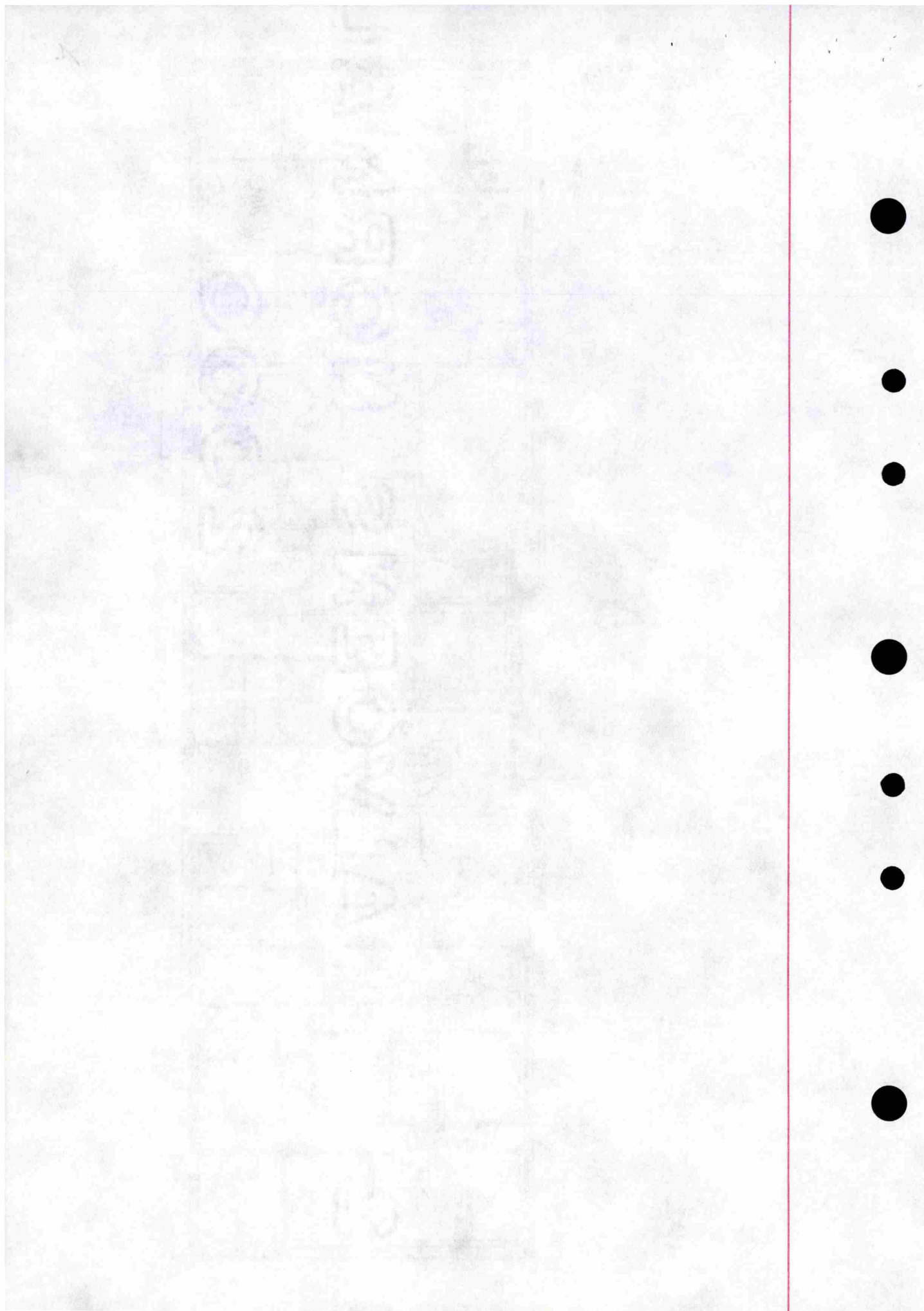
A.3

GNR 214 BNR 398
LIRANIEBORGUN. 11c
1 OSLO

PLAN 2. ETG.



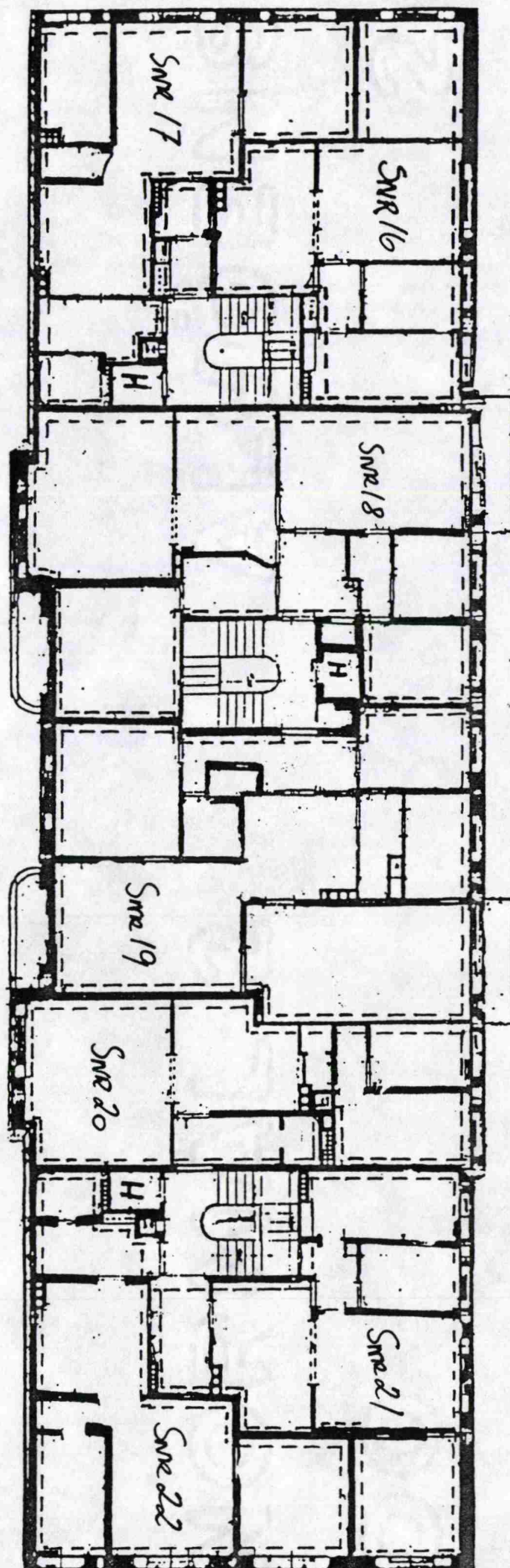
1.4



Gnr 214 Bnr 398
URANIEVBORGVEI 11C

1 OSLO

PLAN 3. ETG.

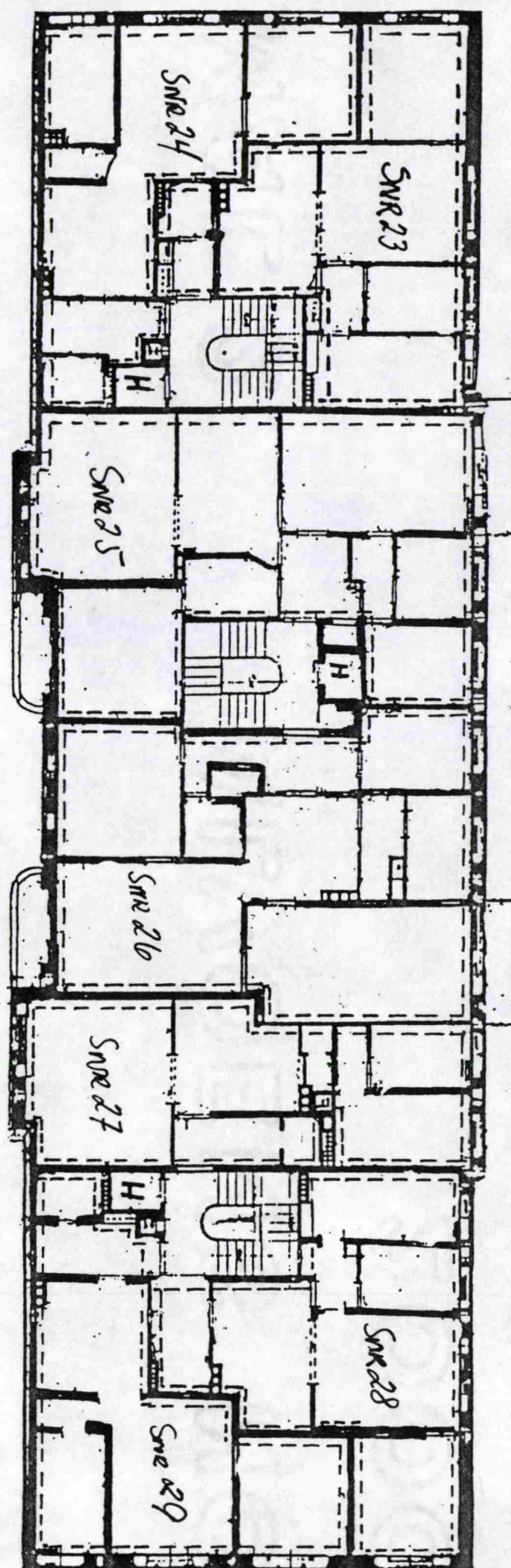


1.5

GNR 214 BNR 398
LIRAVIENBORGW. 11C

1 OSLO

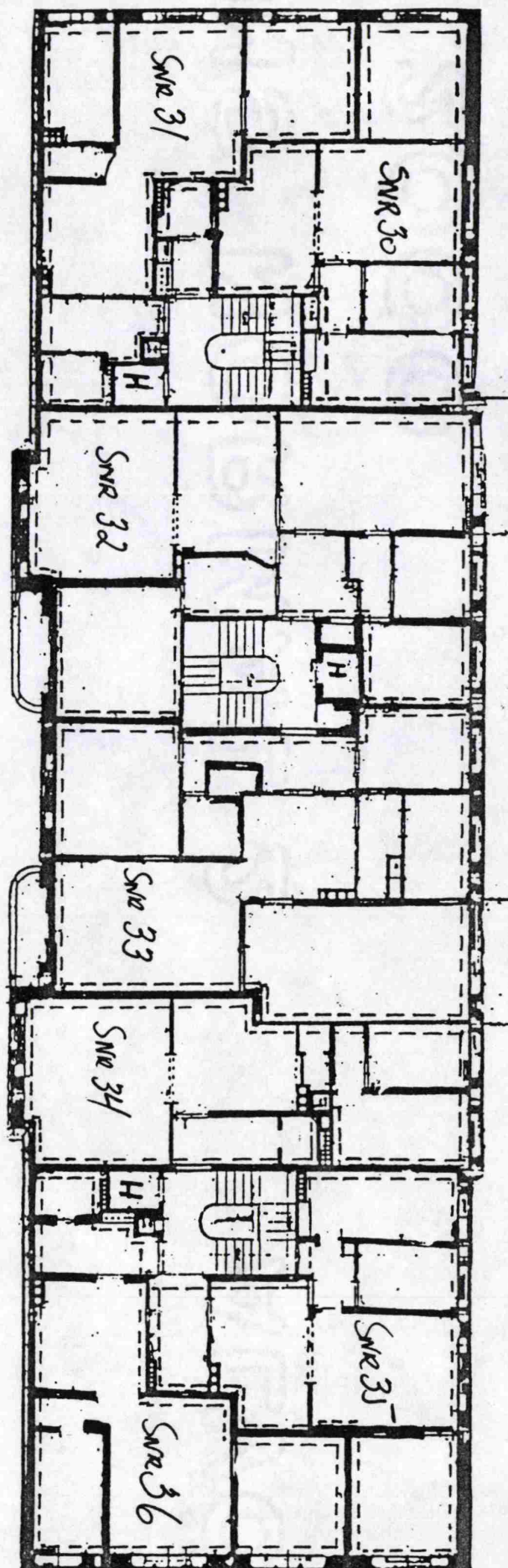
PLAN 4. ETG.



A.6

GNR 214 BNR 398
URANIEVBORGVN. 11c
1 OSLO

PLAN 5. ETG.

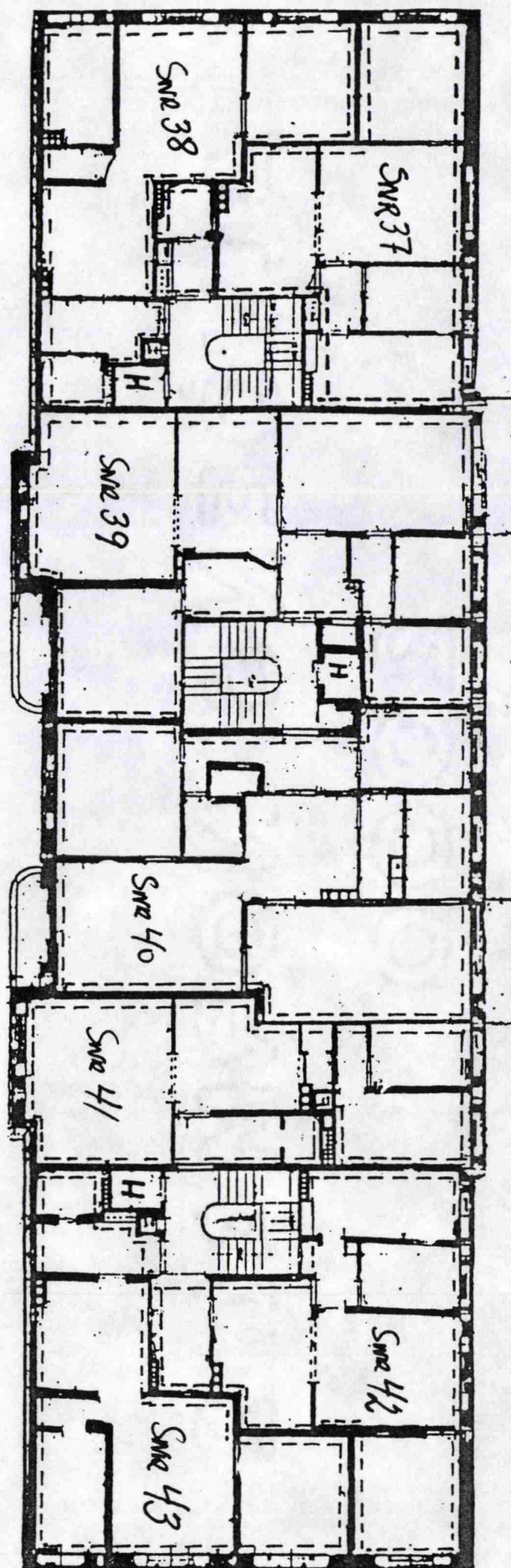


1.7

GNR 214 BNR 398
LITAVIENBORGVN. 11C

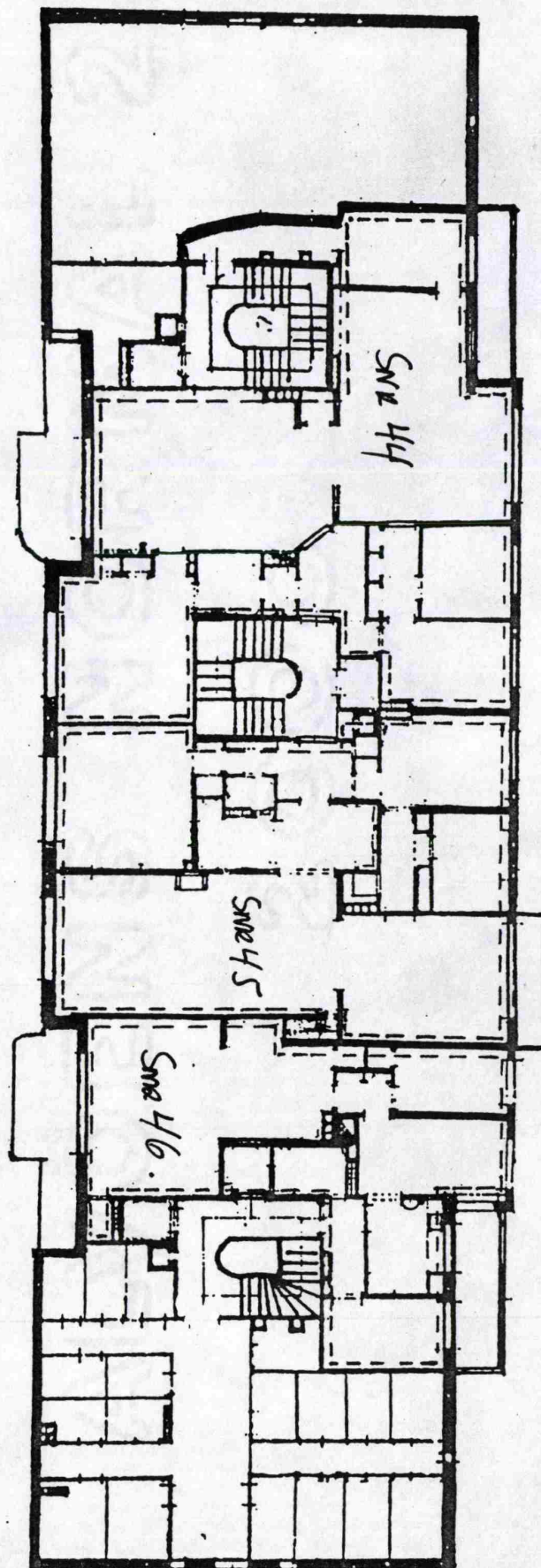
1 OSLO

PLAN G. ETC.



GNR 214 BNR 398
LIRANIENBORGVEI, 11C
1 OSLO

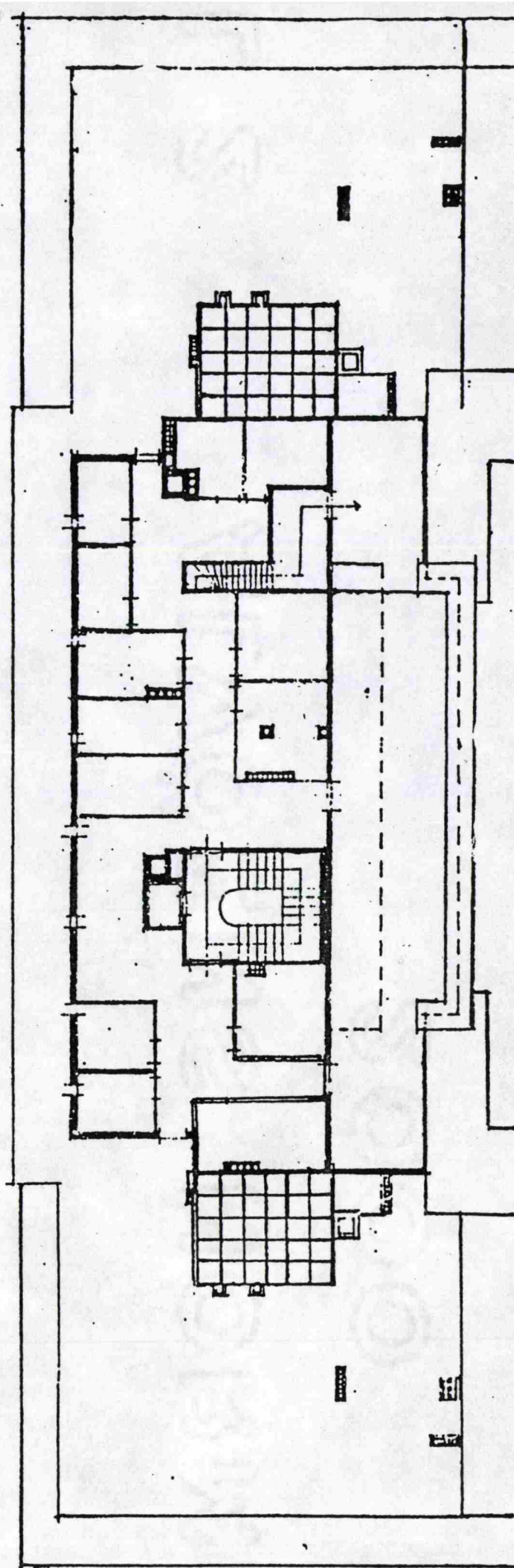
PLAN 7. ETG.



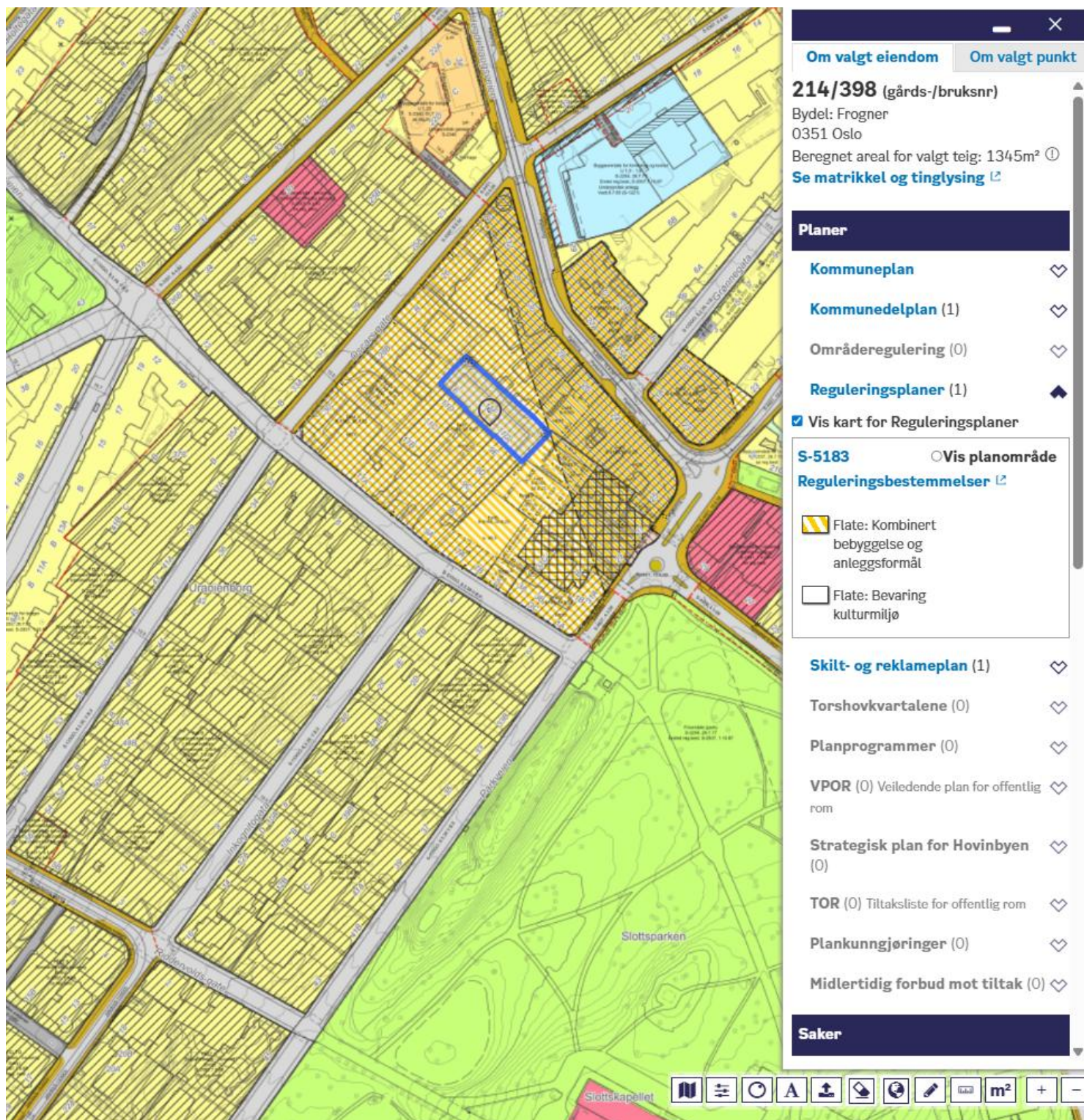
Gnr 214 Bnr 398
LIRAVIENBORGVN.11C

1 OSLO

PLAN LOFTJETT



Reguleringskart 13.02.2026





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 rotsone 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 ivarettatt 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/byintegrert produksjonsvirksomhet
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 rivingen 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 byintegrert 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, levegger/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 boligenes 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. Beplantering 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, leegger, 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 velværerelatert 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, grønnstruktur, 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 bygningsselementer 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 veggene 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.

Deres ref.

Vår ref.
2025/07404-16

Saksbehandler
Åsmund Iva Fallet

Dato
13.02.2026

Adresse: Parkveien 27
Eiendom: 214/261
Tiltakshaver: PARKVEIEN UTVIKLING AS
Ansvarlig søker: Reiulf Ramstad Arkitekter AS

Rammetillatelse - Parkveien 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av boligbygg med næring - Bygg A, B, C og D, som vi mottok 04.07.2025.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplanens punkt 1.11 (Parkering) og punkt 9 (Bestemmelsesområde #3).**
- **Kravet til dagslys i TEK17 § 13-7 b.**

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter oppføring av fire nye bygg, A, B, C og D, med totalt 47 boenheter fra 2. etasje og oppover samt næringsarealer i første etasje. Det etableres både private og felles uteoppholdsarealer, inkludert beboerhage og takhage.

Rammetillatelsen omfatter ikke dispensasjon for beskjæring av trær.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tiltakets bruksareal (BRA)	4 750 m ² (ny bebyggelse felt 1)
Tiltakets høyde	Bygg A: + 56 (maks høyde, + 300 mm for parapet) Bygg B: + 53,0 (maks høyde, + 300 mm for parapet) Bygg D: +60,3 (maks høyde, + 300 mm for parapet)
Antall boenheter	47 boenheter i tiltaket



Antall parkeringsplasser	8 parkeringsplasser i kjeller
Antall sykkelplasser	124 sykkelplasser i kjeller og 26 plasser på terreng
Antall HC-plasser	1 HC-plasser i felt 2 med lademulighet
Uteoppholdsareal	366 m ² på terreng og en takhage på bygg B på 202 m ² , som samlet gir 572 m ² uteoppholdsareal for boligene

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan for Hegdehaugsveien 28 m.fl., Uranienborg, S-5183, vedtatt 30.8.2023.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_1 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen).

Deler av eiendommen befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser og med avklarte nasjonale kulturminner. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart f.eks. T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Uttalelser og merknader til søknaden

Vedtak om utbyggingsavtale

Oslo kommune v/Bystyret vedtok utbyggingsavtalen som sikrer fremtidig kontantbidrag til rekkefølgekravet § 11 i S-5183 den 19.11.2025.

Uttalelser fra Byantikvaren

Byantikvaren har den gitt en forhåndsuttalelse knyttet til riving og mulig gjenoppbygging av den bevaringsregulerte gavlveggen på det tidligere verkstedsbygget (bygg C). Byantikvaren anbefaler primært at gavlveggen bevares, men aksepterer gjenoppbygging dersom bevaring viser seg teknisk svært utfordrende, og peker på at opprinnelig antakelse om teglmur ikke stemmer da veggen er bygget i forskalingsblokker av betong og puss.

Byantikvaren har den 01.09.2025 gitt en forhåndsuttalelse vedrørende fargepalett og materialbruk for ny bebyggelse i felt 1. I uttalelsen vurderer Byantikvaren at de foreslåtte materialene og fargene ikke går vesentlig på bekostning av omkringliggende verneverdier, og har ingen merknader til disse. Samtidig presiseres det at ny bebyggelse må hensynta det bevaringsverdige bygningsmiljøet også i volum og høyder, og at Byantikvaren må involveres videre i vurderingen av byggenes helhetlige utforming.

I den formelle uttalelsen til rammesøknaden datert 12.11.2025, vurderer Byantikvaren helheten i tiltaket opp mot reguleringsplan S-5183. Byantikvaren fraråder:

- den omsøkte utformingen av øverste etasje på bygg A, som nå fremstår som ett sammenhengende volum, og anbefaler at etasjen utformes med separate volum slik som i planforslagets illustrasjoner

- den omsøkte løsning for bygg B, hvor spalten mellom volumene er lukket og dermed bryter med reguleringsplanens intensjon om et lettere og mer transparent uttrykk
- økning av gesimshøydene på bygg B og D, som er 0,3 m over regulert høyde og vurderes som uheldig for kulturmiljøet.

Byantikvaren anbefaler at tiltaket justeres for å være i tråd med reguleringsplanens intensjoner og hensynet til det omkringliggende fredete og bevaringsverdige bygningsmiljøet.

Uttalelser fra Bymiljøetaten

Bymiljøetaten har den 15.09.2025 uttalt seg om søknaden om dispensasjon knyttet til tiltak nær den utvalgte naturtypen hul eik på eiendommen Parkveien 27. Bymiljøetaten vurderer at eiketreet har regional naturverdi (B-verdi) og omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper, noe som utløser særlig hensyn. I uttalelsen påpekes det at tiltaket vil medføre betydelige negative konsekvenser for treet, blant annet gjennom økt skygge fra ny bebyggelse, usikkerhet rundt rotsystemets utstrekning, risiko for skade under anleggsarbeider og et potensielt behov for gjentatt beskjæring. Bymiljøetaten vurderer at konsekvensanalysen som er levert av tiltakshaver undervurderer risikoen, og at påstandene om «ubetydelig endring» ikke er faglig godt begrunnet.

Bymiljøetaten fraråder dispensasjon, da det omsøkte tiltaket etter deres vurdering vil forringe naturtypelokaliteten og dermed strider mot reguleringsbestemmelsene om at beskjæring kun kan skje når det er sikkerhetsmessig eller stabilitetsmessig nødvendig, noe de mener ikke er dokumentert i denne saken. For de tre øvrige trærne etterlyses mer presis beskrivelse av planlagt beskjæring for å muliggjøre en fullverdig vurdering.

Uttalelser fra Sporveien

Sporveien har den 16.09.2025 uttalt seg til rammesøknaden for tiltaket på eiendommene Uranienborgveien 5 og Parkveien 27, 29 og 31. Sporveien påpeker at deres infrastruktur ligger nærmere tiltaket enn angitt i søknaden, og at tiltaket derfor faller innenfor jernbanelovens § 10, ettersom avstanden er mindre enn 30 meter fra nærmeste spor. Sporveien vurderer dagens foreslåtte bunn- og gulvhøyder som akseptable, men understreker at den historiske tunneldrivemetoden innebærer en svekket bergsone som må hensyntas i den geotekniske vurderingen.

Sporveien opplyser at følgende må dokumenteres for å kunne gi tiltaket tillatelse etter jernbaneloven:

- fundamenteringsløsning og potensiell gjensidig påvirkning mellom tiltaket og Sporveiens infrastruktur,
- vibrasjonsforhold og nødvendige tiltak for å unngå skader på tunnelanlegget,
- dreneringsløsninger som sikrer at grunnvann ikke ledes mot Sporveiens konstruksjoner.

Sporveien opplyser at de er positive til tiltaket, forutsatt at disse forholdene utredes og ivaretas i den videre prosjekteringen.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Harald Chr. Aartun, Uranienborgveien 11 F, gnr. 214 / bnr. 398
- Sameiet Uranienborgveien 9 A, Innspurten 11C, 0663 Oslo, gnr. 214 / bnr. 393
- Sameiet Uranienborgveien 11 Nord, Uranienborgveien 11, 0351 Oslo, gnr. 214/ bnr. 398

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Nye bygg, særlig bygg D, plasseres etter naboenes vurdering for nær den bevaringsverdige hule eika på eiendommen Uranienborgveien 11 Nord.
- Det pekes på risiko for skader i rotsonen, redusert sollys, behov for omfattende beskjæring og redusert vekstvilkår for treet.
- Sameiet U11 mener tiltaket strider mot bestemmelser som verner utvalgt naturtype og vil kunne føre til vesentlig skade eller treet's død.
- Sameiet U9 peker på at bygg A fremstår høyere enn tilstøtende bebyggelse og ikke tilpasser seg gateløpet i et område med verneverdig bebyggelse.
- Naboene viser til at byggene vil redusere lysforholdene betydelig, både for eksisterende boliger og for eiketreet.
- Sameiet U9 viser til at området allerede har utfordringer med støy og innsyn, og at redusert lys vil forverre bokvaliteten.
- Naboer etterlyser informasjon om dybde, omfang og konsekvenser av planlagt garasje under bygg B.
- Det uttrykkes bekymring for skader på røtter, grunnforhold i leire/fjell, og mulig påvirkning på eksisterende støttemurer.
- Sameiet U9 peker på fabrikkpipen som et kulturminne og mener den ikke må bygges inne eller skjules.
- Det anføres at høydene på bygg B og D er for store og gir et kompakt og dominerende uttrykk. Det påpekes at ny bebyggelse må tilpasses eksisterende, vernet bygningsmiljø.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknadene og redegjort for at de mener prosjektet er tilpasset reguleringsplanen og hensynet til eksisterende bebyggelse og naturverdier. Søker opplyser at bygg A og D er utformet innenfor regulerte høyder og byggegrenser, og at volumoppbygging og inntrappinger følger føringene fra planprosessen. Når det gjelder merknader om den hule eika, viser søker til konsekvensanalyse og marksikringsplan utarbeidet av arborist, som konkluderer med at både plassering av bygg og bruk av spunt reduserer inngrep i rotsonen, samt at nødvendig beskjæring kun gjelder mindre greiner og ikke forventes å påvirke treet's vitalitet. Videre er prosjektet justert gjennom blant annet fjerning av en rad balkonger, endring av terrengoppbygging og etablering av tiltak som skal bedre vekstvilkårene i eikas rotsone. Søker fremholder at garasjeanlegget og øvrige bygningsdeler er trukket inn fra eika i tråd med reguleringsplanen, og at alle arbeider i nærheten av treet skal gjennomføres etter arboristfaglige anbefalinger.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av tiltaket opp mot reguleringsplanen

Tiltaket er vurdert opp mot reguleringsplan S-5183 og er vurdert å være i tråd med planens bestemmelser for formål, plassering, høyder, volum og utearealer. Med unntak av forholdene det er søkt dispensasjon for, vurderes tiltaket å ligge innenfor reguleringsplanens rammer.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan S-5183 (vedtatt 30.08.2023), hvor den registrerte hule eika på naboeiendommen er regulert til bevaring som utvalgt naturtype.

Reguleringsbestemmelsene stiller strenge krav for bevaring treet. Planen fastslår at «gravearbeider, oppfylling av terreng eller andre tiltak som kan påvirke treets røtter negativt, tillates ikke», og at det for tiltak som berører treet skal redegjøres for hvordan rotsone ivaretas både i ny situasjon og i bygge- og anleggsfasen, samt at alt arbeid i nærheten av treet skal følges av arborist.

Konsekvensutredningen fra ansvarlig søker dokumenterer foreslåtte tilpasninger, men Bymiljøetaten vurderer fortsatt at det foreligger risiko for negative virkninger for treets solforhold, rotsone og fremtidige beskjæringsbehov. Det forutsettes det tas hensyn til treet i henhold til reguleringsplanens bestemmelser, og dette gis tett oppfølging av arborist i byggefasen.

Vi bemerker at dispensasjonssøknaden om beskjæring av den hule eika ikke behandles som del av denne rammetillatelsen. Dispensasjon etter reguleringsplanens § 1.3 vil bli behandlet etter at ny uttalelse fra Bymiljøetaten foreligger, og eventuelle beskjæring ut over det reguleringsplanen legger opp til kan ikke gjennomføres uten særskilt dispensasjonsvedtak.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Tiltaket er utformet i tråd med føringene i reguleringsplan S-5183, som stiller krav om at ny bebyggelse skal tilpasses det historiske og sammensatte bygningsmiljøet i Lille Uranienborg. Prosjektet består av fire bygg (A, B, C og D) med varierende volum, høyder og takoppbygg, for å gi differensiert struktur med ulik skala. Byggene er plassert innenfor regulerte byggegrenser og regulerte kotehøyder, og volumoppbyggingen er tar hensyn til omkringliggende bebyggelse, herunder fredete og bevaringsverdige bygninger innen hensynssone H570.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Tiltaket berører kulturmiljøet som omfattes av hensynssone H570 og H730 i reguleringsplanen, herunder den fredete bakgårdsbebyggelsen, den bevaringsregulerte gavlveggen til det tidligere verkstedbygget (bygg C) og det historiske bygningsmiljøet i kvartalet. Byantikvaren har gitt uttalelser både i forhåndsfase og i rammesøknaden, og peker spesielt på at utforming av øverste etasje på bygg A, utfylling av spalte i bygg B og økninger i gesimshøyder på bygg B og D er uheldig i et kulturminneperspektiv. Byantikvaren fraråder disse løsningene og anbefaler at byggene utformes i tråd med illustrasjonsmaterialet som lå til grunn for reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetaten har vurdert disse forholdene mot reguleringsplanens rammer og tiltakets kvaliteter. Byggene er plassert innenfor regulerte byggegrenser og høyder, og at prosjektet som helhet bidrar til å gi kvartalet et tydeligere og mer helhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som verneverdige strukturer og det historiske gårdsrommet forblir intakt. Selv om enkelte av de omsøkte fasade- og volumvalg avviker fra Byantikvarens anbefalinger, vurderer vi at tiltaket ikke medfører en vesentlig forringelse av kulturmiljøet, og at det overordnede hensynet til bevaring av helheten i kvartalet fortsatt ivaretas.

Vi bemerker også at en parapet eller gesims kan trekkes inntil 0,3 meter over angitt kotehøyde uten at dette utløser dispensasjonsplikt. Dette er i tråd med TEK17 § 6-3 første ledd, som fastslår at dersom taket er utstyrt med takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 meter over takflaten, skal byggehøyden regnes til toppen av dette elementet. Tiltaket anses dermed å være i tråd med regulerte høyder i planen.

Tiltakets utforming

Tiltaket er prosjektert med materialbruk og uttrykk som følger reguleringsplanens krav om høy arkitektonisk kvalitet og tilpasning til det historiske bygningsmiljøet i området. Det benyttes varige materialer som tegl, puss og flis av høy kvalitet, og hvert bygg er gitt et eget uttrykk med variasjon i volum, detaljer og fasadeoppbygging, i henhold til reguleringsplanen. Fasader mot felt 2 er utformet uten reflekterende materialer og uten markante farger, i henhold til planbestemmelsene.



Figur 1: Søknadens tegninger og illustrasjoner ligger til grunn for vår vurdering i dette vedtaket. Illustrasjonene viser variasjon i volum og fasadeuttrykk på de ulike bygningene, og at det er lagt omtanke i fasadekomposisjon, detaljering og fargebruk.

Takformene er løst med inntrukne etasjer og differensierte takoppbygg, og første etasje mot offentlig rom er prosjektert med åpne og transparente flater for aktive fasader. Vinduer og fasadeutforming er tilpasset nabobebyggelsens skala og rytme.

Byantikvaren har den påpekt at enkelte deler av tiltaket, særlig øverste etasje i bygg A, tettet volum i bygg B og økte gesimshøyder, svekker den kulturhistoriske tilpasningen. Plan- og bygningsetaten vurderer allikevel at utformingen følger reguleringsplanens rammer for høyder, volum og byggegrenser, og at søker har redegjort for både arkitektoniske og funksjonelle hensyn som begrunnelse for dagens løsninger. Selv om bygg A sin fasade mot bakgården vil oppfattes mer massivt med ett sammenhengende stort volum, vurderer vi at løsningen ikke i vesentlig grad forringer opplevelsen av det omkringliggende kulturmiljøet og har gode arkitektoniske kvaliteter i seg selv.

Vi konkluderer med at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, i tråd med reguleringsplanen og plan- og bygningsloven § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet / universell utforming

Prosjektet inkluderer én HC-parkeringsplass felles for felt 1 og 2, plassert i samsvar med kravene i reguleringsbestemmelsene, og det legges opp til trinnfri adkomst til innganger. Det etableres heiser i bygg B, D og As om dekker alle boligetasjer, og byggene har en organisering av rom som underbygger fleksible og livsløpstilpassede planløsninger.

Uteoppholdsarealene er fordelt på terrengnivå og tak. Terreng og landskap er utformet for å ivareta tilgjengelige gangforbindelser og sikre brukbarhet for alle, inkludert hensyn til helning, beplantning og oppholdssoner. Dette gir grunnlag for gode uteoppholdsarealer også for beboere med redusert mobilitet.

Dagslys

I ansvarlig søker sitt brev med tilleggsdokumentasjon av desember 2025 ble det vist til en mulig omprosjektering hvor planløsningene var endret for å gi en sammensetning av rom med færre dispensasjoner fra kravet til dagslys. Etter en nærmere gjennomgang av prosjektet, og den innsendte dagslysredegjørelsen, anser Plan- og bygningsetaten allikevel at de opprinnelig innsendte plantegningene representerer de beste planløsningene, og dermed hadde de kompensierende tiltakene av høyest kvalitet for å kunne behandle søknaden om dispensasjon fra kravet til dagslys i TEK17 13-7. Dette er nærmere beskrevet i dispensasjonsvurderingen lenger ned i vedtaket.

Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5.

Dere må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er teknisk mulig å levere fjernvarme. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere løsningen.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknadene opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan S-5183, samt uttalelser fra ansvarlig søker og andre fagmyndigheter. Merknadene berører i hovedsak byggenes høyder og plassering, kulturmiljø, samt påvirkning på den hule eika på naboeiendommen. Disse temaene ble inngående utredet og avklart som del av reguleringsplanprosessen, hvor både volum, høyder, byggegrenser, hensynssoner og krav til bevaring av trær ble ivaretatt. Reguleringsplanen legger derfor i stor grad rammene for hva som kan tillates i byggesaken, og tiltaket er vurdert å ligge innenfor disse rammene, foruten forholdene det er søkt dispensasjon for. Disse forholdene er vurdert lenger ned i vedtaket.

For forhold som gjelder den hule eika, registrert som utvalgt naturtype, viser naboene til bekymringer for solforhold, rotskader og framtidig beskæring. Disse forholdene er vurdert både gjennom tiltakshavers konsekvensutredning og av Bymiljøetaten. Vi viser til at reguleringsplanens klare bestemmelser om at gravearbeider, terrengoppfylling eller andre tiltak som kan skade

røtter ikke tillates. Eventuell dispensasjon for beskjæring behandles ikke i denne rammetillatelsen, men som egen dispensasjonssak når ny uttalelse fra Bymiljøetaten foreligger.

For øvrige merknader knyttet til prosjektets volum, høyder viser PBE til at disse forholdene ble drøftet og avklart i plansaken og at tiltaket er prosjektert innenfor reguleringsplanens rammer. For merknader knyttet til parkeringskjeller viser vi til dispensasjonsvurderingen lenger ned i vedtaket. Tiltakets arkitektoniske uttrykk, og tiltakets plassering eller utforming som avviker fra det som ble foreslått i reguleringsplanen og forarbeidene, er vurdert i relevante avsnitt i vedtaket.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og teknisk forskrift og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Reguleringsplanen åpner for uthus, pergola eller lettere konstruksjoner, men ikke for bruk av taket som privat takterrasse. Søknaden omfatter bruk av taket på avfallsskuret i felt 1 som privat uteoppholdsareal for én boenhet. Tiltaket innebærer et avvik fra reguleringsformålet og planens angitte bruksrammer. Søker viser til at takflaten vil få lav visuell og fysisk påvirkning på omgivelsene, at arealet trekkes inn fra kanten for å redusere innsyn og privatisering, og at tiltaket ikke kommer i konflikt med kulturmiljø eller ferdselsinteresser. Det fremheves også at terrassen gir bedre bokvalitet for leiligheten og at arealet ellers ville stå ubenyttet. Søker vurderer at tiltaket ikke svekker hensynet bak bestemmelsen og at fordelene overstiger ulempene.

Reguleringsplanen tillater kun én HC-plass i felt 2 og åpner ikke for ordinære parkeringsplasser for bolig i felt 1. Det søkes om dispensasjon for å etablere inntil åtte parkeringsplasser i kjeller med innkjøring via naboeiendommen Uranienborgveien 7. Søker viser til inngått privatrettslig avtale med naboeiendommen som muliggjør felles adkomst og til at parkeringskjellerens volum ikke utvides utover det regulerte. Parkeringsplassene ligger innenfor regulert kjellerområde, og tiltaket innebærer kun endret bruk, ikke økt omfang. Søker fremhever at løsningene gir redusert biltrafikk i prosjektområdet, ingen nye ramper fra gate, og at samlet parkeringsomfang er lavt sett opp mot områdets transformasjon og mobilitetsmål.

Det søkes om dispensasjon fra preakseptert ytelse for dagslys i enkelte rom, hovedsakelig soverom og enkelte oppholdsrom som er delvis skjermet av vegetasjon eller ny bebyggelse. Deler av rommene tilfredsstiller ikke kravet til gjennomsnittlig dagslysfaktor på 2 %. Søker viser til at prosjektet ligger i en tett og vernesensitiv bykontekst som krever skreddersøm og kompliserte volumtilpasninger. Det er utarbeidet omfattende dagslysanalyser med en rekke kompenserende tiltak, herunder økt romhøyde, store vindusflater, flere lysretninger, transparente detaljer og gjennomgående høy arkitektonisk kvalitet. Videre fremheves det at begrensningene skyldes bevaring av vegetasjon og hensyn til kulturmiljøet, og at bokvaliteten samlet sett anses god. Det argumenteres for at hensynene bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelser i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens maksimumkrav til bilparkering

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

I henhold til reguleringsplanen skal det ikke etableres bilparkering i felt 1-3, bortsett fra én HC-plass i felt 2. Hensynet bak bestemmelsen skal sikre lav bilandel, redusert trafikkbelastning i kvartalet, samt at arealer prioriteres til gående, syklende og uteoppholdsarealer. Bakgrunnen for bestemmelsen er at det i planfasen var vurdert som lite gjennomførbart å etablere en inngang til en eventuell parkeringskjeller under bygningen, og det ikke var ønskelig med parkering på terreng. Det er i ettertid utredet at det er mulig å etablere adkomst til kjeller via naboeiendommen Uranienborgveien 7, og det søkes om et begrenset avvik ved etablering av åtte parkeringsplasser i kjellerarealet. Tiltaket innebærer ingen utvidelse av kjellerens volum, ingen nye ramper eller nye kjøreadkomster, og ingen inngrep i terreng eller utearealer. Etaten vurderer at hensynet bak bestemmelsen, å unngå økt bilbruk og arealbeslag i kvartalet, i liten grad berøres, fordi parkeringsplassene etableres innenfor et allerede regulert kjellerområde, uten konsekvenser for bakkeplan. Den trafikale belastningen vurderes som svært begrenset.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved dispensasjonen er at parkeringsbehovet for et mindre antall boliger kan løses uten nye inngrep, uten reduksjon av utearealer og uten nye kjørearealer i gaterommet. Løsningen bidrar til å opprettholde et uteoppholdsareal forbeholdt myke trafikanter, samtidig som det muliggjør adkomst via et eksisterende parkeringsanlegg på naboeiendommen. Tiltaket styrker bokvaliteten uten å gå på bekostning av gående, syklende, grønnstruktur eller byrom.

Ulempene vurderes som små og begrenset til noe økt bruk av kjelleradkomst via naboeiendommen, men dette skjer innenfor et område som allerede er etablert som parkeringsanlegg. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for kulturmiljø, eller naturverdier på eiendommen.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens § 9 for bruk av takareal som takterrasse

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Reguleringsplanens § 9 for bestemmelsesområde #3 åpner for oppføring av uthus, lett

konstruksjon, pergola eller møblering. Bestemmelsen skal sikre at slike mindre konstruksjoner ikke bebygges slik at det kan gi økt privatisering, uønskede visuelle konsekvenser eller forringelse av helheten i bakgårdsrom og kulturmiljø. Det åpnes ikke for bruk av takarealet som privat takterrasse, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon. Det omsøkte tiltaket innebærer et begrenset avvik, ved at taket på avfallsskuret benyttes som privat terrasse for én boenhet. Terrassen trekkes inn fra kanten, har liten synlighet og ligger skjermet av omkringliggende bygningsvolumer. Det medfører ikke økt bygningsvolum, endret høyde eller endret karakter på bygningskroppen. Terrassen påvirker heller ikke ferdselsarealer, grøntstruktur eller kulturmiljøet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved dispensasjonen er at et takareal som ellers ikke ville vært i bruk, kan benyttes til et skjermet uteoppholdsareal for én leilighet. Dette bidrar til økt bokvalitet i et tett byområde hvor private uteplasser er begrensede. Terrassen medfører ingen økning i bygningsmasse, vurderes å ikke ha negative konsekvenser for kulturmiljø, og krever ingen reduksjon av øvrige utearealer.

Ulempene vurderes som små, da tiltaket i liten grad blir synlig fra offentlige rom og naboeiendommer.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kravet til dagslys i TEK17 § 13-7 b

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak TEK17 § 13-7 b er å sikre at rom for varig opphold har tilfredsstillende tilgang på dagslys, slik at helse, trivsel og bokvalitet ivaretas på en forsvarlig måte. I denne saken er det søkt dispensasjon for i alt 15 soverom og 5 oppholdsrom som ikke oppfyller preakseptert ytelse for dagslys. Tre leiligheter i bygg D (D202, D301 og D401) har ingen oppholdsrom som oppfyller kravet, mens øvrige avvik gjelder enten soverom mellom bygg B og D (B203, B303, B402, D204, D403), eller stue/kjøkken vendt mot sørøst i D202 og D302 hvor skjerming fra vegetasjon, herunder den vernede eika, reduserer lysinnslipp.

I vurderingen av forholdet mellom bygg B og D legger vi til grunn at regulerte byggegrenser kun viser en mulig plassering, men ikke plikt til å bygge så tett. Tiltakshaver kunne valgt en større avstand mellom byggene dersom dagslys hadde vært prioritert høyere. Dermed kan avvikene for

blant annet B203, B303, B402, D204 og D403 ikke fullt ut begrunnes med planmessige bindinger, og må vurderes på bakgrunn av de kompenserende tiltakene, fordelene som oppnås med plasseringen og den samlede bokkvaliteten.

Den supplerende dagslysredegjørelsen viser at de aktuelle soverommene mellom B og D har lave gjennomsnittlige DF-verdier, mellom 0,19 % og 0,52 %, mens flere av rommene i bygg D mot nordvest er betydelig lavere, delvis ned mot 0,07 %. Selv om dette utgjør betydelige avvik fra preakseptert ytelse, bemerkes det at kravet til tilfredsstillende tilgang på dagslys er et funksjonskrav, og tilfredsstillende tilgang på dagslys vurderes helhetlig i lys av rommets bruk, planløsning og kompenserende kvaliteter.

Ansvarlig søker har dokumentert en rekke slike kompenserende forhold, blant annet økte romhøyder (>2,7 m), store vindusflater, planløsninger hvor oppholdssoner plasseres nær vindu, og bruk av lyse materialer og overflater. Flere leiligheter har gode lysforhold i andre oppholdsrom (stue/kjøkken), slik at dagslysforholdene i soverom får mindre betydning for leilighetens samlede bokkvalitet. For leilighetene som vender mot sørøst vurderes lysforhold og utsyn samlet som gode selv om GDF-verdiene ligger under preakseptert ytelse, da disse har både utsyn mot trær/vegetasjon, plassering mot sørøst, og en generøs takhøyde.

For de tre mest krevende leilighetene i bygg D er avvikene også betydelige. Samtidig må det her vektlegges at disse leilighetenes plassering og volum er direkte styrt av hensyn til bevaring av kulturmiljøet og plassering mot den utvalgte naturtypen hul eik, og at rommenes dagslysforhold ikke kan forbedres uten betydelige inngrep i denne naturverdien. Det legges samtidig vekt på at disse leilighetene vil ha utsyn mot den vernede hule eiken og lite innsyn, som anses som gode kompenserende tiltak. Det er også dokumentert at dagslyset vil være betydelig bedre i de periodene treet ikke bærer løv.

Etter en samlet vurdering av rommenes bruk, kompenserende tiltak, bevaringshensyn og helheten av boligkvalitetene, vurderer Plan- og bygningsetaten at hensynet bak dagslyskravet ikke er vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er at prosjektet kan gjennomføres i samsvar med tiltenkt volum og plassering i henhold til intensjonen i reguleringsplanen, uten å medføre volum- eller fasadeendringer som vil gå på kompromiss med tiltakets arkitektoniske kvaliteter eller vernehensyn. Det er videre redegjort for gode kompenserende boligkvalitetene som økt romhøyde, store vindusfelt, gode planløsninger med gode oppholdssoner, og gjennomgående høy materialkvalitet i prosjektet. Dette bidrar til at den opplevde bokkvaliteten blir god selv i rom som ligger under GDF-kravet. Da de kompenserende tiltakene anses som gode, ansees det som positivt at en dispensasjon fra kravene til dagslys vil muliggjøre et boligprosjekt med ellers svært gode kvaliteter.

Ulempene er i hovedsak at 5 oppholdsrom samt ti soverom, ikke oppnår den preaksepterte ytelsen for GDF, og for enkelte av rommene ligger DF-verdiene betydelig under 2,0 %. Dette anses som store avvik, og uten kompenserende tiltak og ellers gode bokkvaliteter ville avvik av denne størrelsesordenen normalt vært vanskelig å dispensere fra. I dette prosjektet oppveies imidlertid ulempene av de dokumenterte kvaliteter i planløsninger, romhøyder, utsyn og øvrige lysforhold, samt av at antallet rom det søkes dispensasjon for er begrenset.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

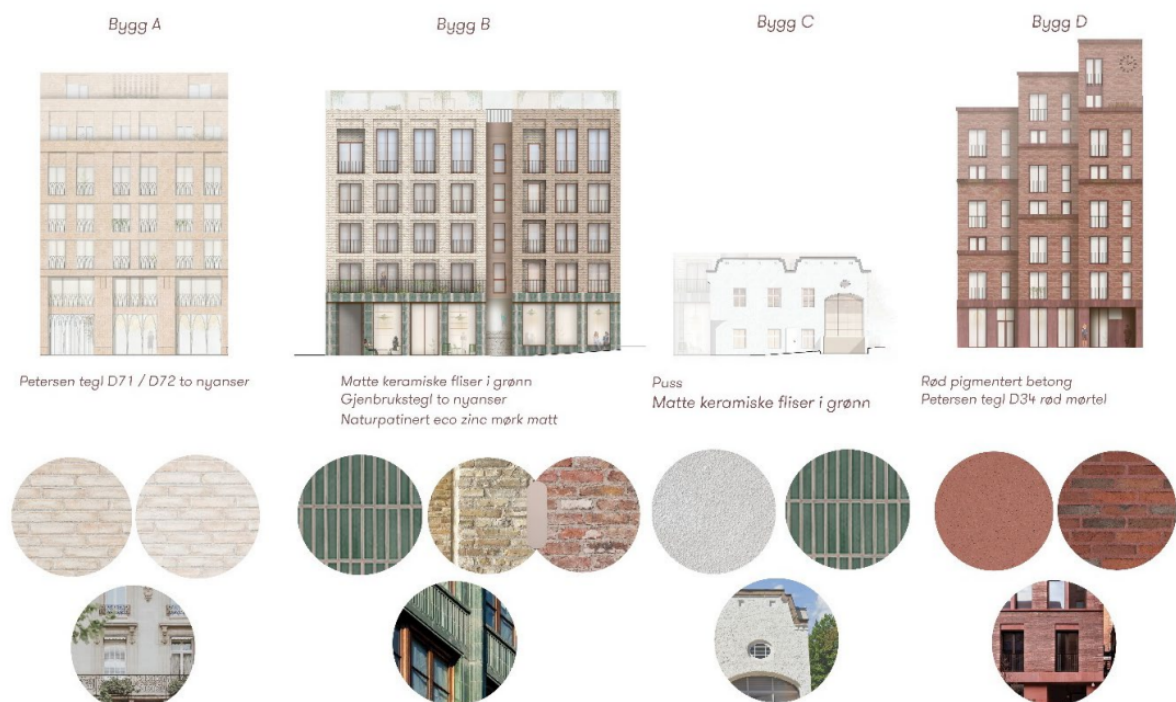
Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen kan gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten legger her særlig vekt på:

- at tiltakshaver har dokumentert en boligkvalitet som samlet vurderes som god
- at kompenserende arkitektoniske kvaliteter er gjennomgående og gode i prosjektet
- at tiltaket har en gjennomgående høy materialkvalitet, som vist i illustrasjonen under
- at dagslysavvikene i hovedsak skyldes hensyn til kulturmiljø og vernede naturverdier, som ellers ville blitt vesentlig påvirket

På denne bakgrunn finner kommunen at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon i denne saken.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2. Vi gir derfor dispensasjon.



Figur 2: Innsendt illustrasjon som beskriver de ulike bygningenes material- og fargebruk. Dette ligger til grunn for tillatelsen.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Vilkår

ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg - Vilkår for igangsettingstillatelse

- tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- brannvannsdekning - kapasitetsvurdering og etablering av nye brannkummer
- sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning

sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker - Vilkår for ferdigattest

PBE vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. PBE skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten - Vilkår for ferdigattest

Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Tillatelse etter jernbanelovens § 10 - Vilkår for igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse (IG) skal nødvendig tillatelse etter jernbanelovens § 10 fra Sporveien innhentes. Dokumentasjon på innvilget tillatelse skal oversendes PBE.

Gjenoppbygging av den bevaringsregulerte gavlveggen - Vilkår for brukstillatelse

Den bevaringsregulerte gavlveggen må være gjenoppbygget før brukstillatelse kan gis

Dokumentasjon på oppfyllelse av rekkefølgebestemmelse 12 - Vilkår for brukstillatelse

Dokumentasjon på oppfyllelse av rekkefølgebestemmelse 12 er oppfylt må sendes inn før midlertidige brukstillatelse kan gis for aktuelle delene av tiltaket, jf. § 12

Oppfølgingspunkter

erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn

erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn

erklæring om ansvarsrett for utførelsen av arbeidet med forurensning i grunnen

Forurenset grunn kan omfattes av flere ansvarsområder og det må derfor tydelig fremgå av gjennomføringsplanen hvilket foretak som tar på seg ansvaret for forurenset grunn. For eksempel: Gravern AS UTF landskapsutforming (inkl. forurenset grunn)

erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2

Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordroye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Utførelsen av overvannshåndtering må derfor ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.

erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 2

Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordroyes og avledes på en trygg måte.

erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger

erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger

sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

gjennomføringsplan som viser at utførelse av utvendige ledninger for vann og avløp skal belegges med ansvar

gjennomføringsplan som viser at utførelse av utvendige ledninger for vann og avløp skal belegges med ansvar

gjennomføringsplan som viser at utførelse av naturbasert (åpen) overvannshåndtering skal belegges med ansvar

Dersom det ikke fremkommer av gjennomføringsplanen før IG at prosjektering og utførelse av overvannshåndtering belegges med ansvar, er dette en mangel i saken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

202556232_1_87_Langsnitt_1
202556232_1_88_Langsnitt_2
202556232_1_89_Langsnitt_3
202556232_1_90_Fasade_nordvest_-_Bygg_A
202556232_1_91_Fasade_nordvest_-_Bygg_B
202556232_1_92_Fasade_nordvest_og_sørvest_-_Bygg_C
202556232_1_93_Fasade_nordvest_-_Bygg_D
202556232_1_94_Fasade_nordøst_-_Bygg_A
202556232_1_95_Fasade_nordøst_-_Bygg_B
202556232_1_96_Fasade_nordøst_-_Bygg_D
202556232_1_97_Fasade_sørvest_-_Bygg_A
202556232_1_98_Fasade_sørvest_-_Bygg_B
202556232_1_99_Fasade_sørvest_-_Bygg_D
202556232_1_100_Fasade_sørøst_-_Bygg_A
202556232_1_101_Fasade_sørøst_-_Bygg_B
202556232_1_102_Fasade_sørøst_og_nordøst_-_Bygg_C
202556232_1_103_Fasade_sørøst_-_Bygg_D
202556232_1_104_Fasadeprofil_nordvest
202556232_1_105_Fasadeprofil_sørvest
202556232_1_106_Fasadeprofil_sørøst

202556232_1_23_Gjennomføringsplan
202556232_1_43_Situasjonsplan
202556232_1_45_VA_plan
202556232_1_46_Utomhusplan
202556232_1_47_Utomhus_takplan
202556232_1_48_Utomhus_brannplan
202556232_1_49_Uteoppholdsarealer
202556232_1_50_Fallplan
202556232_1_51_Rigg- og marksikringsplan
202556232_1_54_Oversiktsplan_kjeller
202556232_1_55_Oversiktsplan_1_etasje
202556232_1_56_Oversiktsplan_2_etasje
202556232_1_57_Oversiktsplan_3_etasje
202556232_1_58_Oversiktsplan_4_etasje
202556232_1_59_Oversiktsplan_5_etasje
202556232_1_60_Oversiktsplan_6_etasje
202556232_1_61_Oversiktsplan_7_etasje
202556232_1_62_Oversiktsplan_8_etasje
202556232_1_63_Oversiktsplan_takoppbygg
202556232_1_64_Plan_kjeller - Bygg A
202556232_1_65_Plan_kjeller - Bygg B
202556232_1_66_Plan_1_etasje - Bygg A
202556232_1_67_Plan_1_etasje - Bygg B
202556232_1_68_Plan_1_etasje - Bygg C
202556232_1_69_Plan_1_etasje - Bygg D
202556232_1_70_Plan_2_etasje - Bygg A
202556232_1_71_Plan_2_etasje - Bygg B
202556232_1_72_Plan_2_etasje - Bygg D
202556232_1_73_Plan_3_etasje - Bygg A
202556232_1_74_Plan_3_etasje - Bygg B
202556232_1_75_Plan_3_etasje - Bygg D
202556232_1_76_Plan_4_etasje - Bygg A
202556232_1_77_Plan_4_etasje - Bygg B
202556232_1_78_Plan_4_etasje - Bygg D
202556232_1_79_Plan_5_etasje - Bygg A
202556232_1_80_Plan_5_etasje - Bygg B
202556232_1_81_Plan_5_etasje - Bygg D
202556232_1_82_Plan_6_etasje - Bygg A
202556232_1_83_Plan_6_etasje - Bygg B
202556232_1_84_Plan_6_etasje - Bygg D
202556232_1_85_Plan_7_etasje - Bygg A
202556232_1_86_Plan_7_etasje og takoppbygg - Bygg D
Vedlegg vann - Parkveien 27 - 31 - Oppføring av boligbygg med næ

Mottakere:

Reiulf Ramstad Arkitekter AS, Reiulf Ramstad

Kopi til:

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD
PARKVEIEN UTVIKLING AS, Ole-Martin Rognerud
Harald Christian Aartun
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 9 A