



aktiv.

Uranienborgveien 11G, 0351 OSLO

Lys og moderne 3-roms sentralt i Oslo | Åpen stue/kjøkken, oppgradert kjøkken, 2 sov, heis og to loftsbod. Nær "alt"



Daglig leder / Eiendomsmegler

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 135 088,-
Omkostn.: Kr 188 360,-
Total ink omk.: Kr 7 673 448,-
Felleskostn.: Kr 4 547,-
Selger: Hans Kristian Fredhall

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 64/72 kvm
Tomtstr.: 1339.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 398
Gnr. 214, bnr. 394
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1110240323

Lys og moderne 3-roms sentralt i Oslo | Åpen stue/ kjøkken, oppgradert kjøkken, 2 sov og heis

Velkommen til en moderne og innbydende leilighet sentralt i Oslo, beliggende i et ettertraktet og populært område med alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren. Leiligheten byr på en lys og luftig atmosfære med bambusgulv og tidsriktige, lyse fargetoner. Den åpne planløsningen mellom stue, spisestue og kjøkken skaper et sosialt og funksjonelt oppholdsrom, perfekt for både hverdag og selskap. Kjøkkenet, oppgradert i 2012, har integrerte hvitevarer og gode oppbevaringsmuligheter. To romslige soverom gir fleksibilitet, mens badet er moderne og praktisk med gulvvarme og tidløse materialvalg. Entréen har skyvedørsgarderobe, og tilgang til loftsbod samt kjellerbod via heis sikrer praktiske løsninger. Dette er en leilighet som må oppleves!

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	54
Forbrukerinformasjon	235
Budskjema	236

Stuen og spisestuen er utformet i en åpen og innbydende planløsning med direkte forbindelse til kjøkkenet.





Spisestuen ligger som en naturlig forlengelse av kjøkkenet og viderefører den samme helhetlige stilen som i stuen.

Kjøkkenet, oppgradert i 2012, fremstår lyst og tidløst, med glatte, stilrene fronter og en benkeplate i komposittstein som skaper en flott kontrast til den lyse innredningen.





Leiligheten har to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet er størst og har plass til dobbeltseng, nattbord og en stor garderobeløsning.



Badet er designet i en tidløs stil med hvite veggfliser og sandfargede gulvfliser med gulvvarme.





Sameiet har en stor takterrasse som kan benyttes via booking for seksjonseierne.



Leiligheten ligger i et ettertraktet og populært område sentralt i Oslo, med alt du trenger i hverdagen rett i nærheten. Adkomst skjer gjennom gårdens hyggelige bakgård, hvor et par trappetrinn fører deg til heisen som tar deg opp til leiligheten





**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 72 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 64 m² Entrè, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

Boder

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i underetasjen

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod på loftet

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er tilgang til stor takterrasse i nabobygget

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

BRA-e:

2 stk boder i felles bodanlegg i underetasje og på loft.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1339.6 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt, opparbeidet felles gårdsrom med felles sykkelparkering, sittegrupper og prydbusker. Sentralt beliggende leilighet i Oslo.

Beliggenhet

Leiligheten i Uranienborgveien 11G har en sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet i et rolig atrium mellom Parkveien og Oscars gate. Den ligger i byggets 2. etasje og byr på et fint utsyn mot Parkveien og fredede bygninger i en stille bakgård.

Området har et rikt utvalg av kaféer, restauranter, butikker og servicetilbud. Bogstadveien og Hegdehaugsveien, kjent som noen av Oslos beste handlegater, er kun ett minutt unna via en portromspassasje fra gårdens atrium. I tillegg er det gangavstand til populære områder som Majorstuen, Frogner, Vika, Bislett og St. Hanshaugen.

For rekreasjon og grøntområder har du Slottsparken og Uranienborgparken i umiddelbar nærhet, samt kort avstand til St. Hanshaugen, Stensparken, Frognerparken og Frognerbadet. Området byr på gode treningstilbud, inkludert Evo Fitness i Oscars gate, Barry's Bootcamp og SATS på Bislett. Bislett Bad ligger også i nærheten.

Majorstuen fungerer som et knutepunkt for offentlig transport med tilgang til buss, trikk og T-bane som enkelt tar deg til hele Oslo, eller til friluftsområder som Frognerseteren og Sognsvann. Her finner du flotte lysløyper og muligheter for skiturer om vinteren.

Med sin kombinasjon av sentral beliggenhet, nærhet til både urbane og rekreasjonsfokuserede tilbud, er Uranienborgveien 11G et svært attraktivt sted å bo.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighet i 2.etg. Hovedkonstruksjoner i betong/mur. Yttervegger med teglstein. Det er heis i bygget. Eldre bygård fra 1936 som er pusset opp gjennom årene. Fremstår godt vedlikeholdt på befaringsdagen.

Vegger: Malte slette flater i betong og plater, fliser på bad

Himling: Malt betong

Gulv: Parkett, fliser på baderom (det er 1-stavs eikeparkett på 1 soverom, øvrige rom har gulv av bambus)

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Jordingsfeil på bad, avdekket ved el-tilsyn 2022.

Feilen ble rettet av M-tek umiddelbart.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Spjeld spaken på peis må ikke benyttes på siste hakk. Tester man siste hakk må spjeldet åpnes/lukkes manuelt. For øvrig ikke fått noen tilbakemeldinger på peis fra leietakere.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Små utbedringer etter el-tilsyn i 2022.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ordinært el-tilsyn i 2022.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Kjøpere oppfordres til å sjekke reguleringsplan for område, spesielt Oslo kommunes detaljregulering S-5183 for Hegdehaugsveien 28 m.fl, vedtatt av bystyret 30.08.2023, sak 289.

Tilleggs kommentar:

Eier har ikke bebodd leiligheten selv, den har vært utleid fra kjøp i 2017, frem til salg i 2024/2025.

Innhold

Entrè, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

2 stk boder i felles bodanlegg i underetasje og på loft.

Standard

Inngangsparti | Urbant og innbydende

Leiligheten ligger i et ettertraktet og populært område sentralt i Oslo, med alt du trenger i hverdagen rett i nærheten. Adkomst skjer gjennom gårdens hyggelige bakgård, hvor et par trappetrinn fører deg til heisen som tar deg opp til leiligheten og videre til loftsboden. Innenfor døren møtes du av en romslig entré med rikelig plass til klesoppheng og oppbevaring i en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter. Gulvet er belagt med bambus, og veggene er malt i en moderne, lys fargetone som harmonerer med resten av leiligheten.

Stue | Luftig og sosial

Stuen og spisestuen er utformet i en åpen og innbydende planløsning med direkte forbindelse til kjøkkenet. Gulvet i bambus står godt til de lyse veggene og gjennomtenkte materialvalgene i rommet. Her er det god plass til både en komfortabel sofagruppe og mediamøblement. Spisestuen ligger som en naturlig forlengelse av kjøkkenet og viderefører den samme helhetlige stilen. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Med plass til et romslig spisebord er dette et perfekt sted for å samle venner og familie til hyggelige måltider og selskap.

Kjøkken | Stilrent og funksjonelt

Kjøkkenet, oppgradert i 2012, fremstår lyst og tidløst, med glatte, stilrene fronter og en benkeplate i komposittstein som skaper en flott kontrast til den lyse innredningen. Den praktiske utformingen med innredning på to vegger gir generøse arbeidsflater og god lagringsplass i både under- og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert vaskemaskin, oppvaskmaskin, komfyr,

vinskap og kombiskap for kjøøl og frys.

Bad | Moderne og gjennomtenkt

Badet ligger praktisk plassert ved entréen og nær hovedsoverommet. Det er designet i en tidløs stil med hvite veggfliser og sandfargede gulvfliser med gulvvarme. Her finner du et dusjhjørne med svingbar glassdør, vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med toppmontert servant.

Soverom | Romslige og allsidige

Leiligheten har to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet er størst og har plass til dobbeltseng, nattbord og en stor garderobeløsning. Det andre soverommet er noe mindre, men fungerer utmerket som barnerom, gjesteværelse eller hjemmekontor, alt etter behov.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membran mangler dokumentasjon, og forventet levetid for membran kan være mer enn halvert.

Badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon.

Kjøkken

Kullfilter i ventilator er ansett som et avvik ihht NS 3600:2018

Andre rom

Vurderes på bakgrunn av slitasje på parkettgulv i entrè

Vinduer og ytterdører

Vurderes på bakgrunn av slitasje/skader og alder på vinduer.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten er pusset opp over flere år med forskjellige eiere.

Kjøkken 2012

Parkering

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det

overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Radiatorer med varme fra felles anlegg Varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Nåværende eier har hatt et strømforbruk som tilsvarer 2 969 kWh per år.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Eiendomsskatt som er samlet på en eiendom, blir ikke delt opp før året etter seksjonsbegjæringen er tinglyst hos Statens Kartverk.

Formuesverdi primær

Kr 1 678 310

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 377 576

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

63/3510

Felleskostnader inkluderer

Sameiet har inkludert varmt vann/fyring, Forretningsførerhonorar, Drift og vedlikehold, Forsikringer, Kommunale avgifter, Energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd

Felleskostnadene hadde en økning på 8%

01.01.2024

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4547

Andel Fellesgjeld

Kr 135 088

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

20.09.2024

Kommentar fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207536067
Restsaldo: 98 575,00

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98207920274
Restsaldo: 36 513,00

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

Organisasjonsnummer

971273194

Om sameiet

Større vedlikehold og rehabilitering:
2021: Piper sjekket og filmet. Det er utarbeidet rapport om ildsteder i samtlige leiligheter som har ildsted.

2021: Renovert heisene.

2020: Renovert plassen med nye steinheller, møbler og beplantning.

2019: HomeNet installert fiber i alle leiligheter.

2018: 8 av sameiets 10 parkeringsplasser har tilgang til lading.

2015-2016: Selskapet gikk fra olje til bergvarme.

2013: Rehabilitering av takterrassen.

2011: Oppussing av oppganger.

2010: Nye ringetablåer montert samt reparasjon av endel skader i mellomgangene.

2008: Oppussing av mellomgangene.

2007: Lukkede avfallsbrønner installert i ariet, 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: 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 ariet, styrkes innvendig.

Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS. Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207536067
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,30%
Restsaldo 5 323 361,00
Innfrielsesdato: 30.05.2038
Type rente: Flytende

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207920274
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 1 972 050,00
Innfrielsesdato: 30.12.2050
Type rente: Flytende

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 398, seksjonsnummer 15 i Oslo kommune. Gårdsnummer 214, bruksnummer 394 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/214/398/15:

06.09.1932 - Dokumentnr: 990774 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:398

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1985 - Dokumentnr: 71347 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/3510

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 46 SEKSJONER

06.09.1932 - Dokumentnr: 990774 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:398

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2024 - Dokumentnr: 2254660 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Mamen-Lund Engh Salvesen Og Part AS

Org.nr: 990 997 810

Elektronisk innsendt

15.11.1985 - Dokumentnr: 71347 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/3510

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 46 SEKSJONER

301/214/394:

06.09.1932 - Dokumentnr: 990774 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:398

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1985 - Dokumentnr: 71347 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/3510

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 46 SEKSJONER

06.09.1932 - Dokumentnr: 990774 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:398

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2024 - Dokumentnr: 2254660 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Mamen-Lund Engh Salvesen Og Part AS

Org.nr: 990 997 810

Elektronisk innsendt

15.11.1985 - Dokumentnr: 71347 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/3510

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 46 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger våningshusdokument datert 07.05.1932.

Det foreligger ferdigattest som omhandler flytting av kjøkken, omlegging av vann- og avløpsrør og hulltakning i bærende konstruksjoner datert 11.05.2017.

Det foreligger ferdigattest som omhandler endring i bærende konstruksjon datert 12.06.2019.

Det foreligger ferdigattest som omhandler fasadeendring datert 10.09.2007.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike

bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Regulerings og arealplaner

Detaljregulering - Hegdehaugsveien 28 m.fl. - Bydel Frogner

Sammendrag:

Byantikvaren (BYA) foreslår å regulere planområdet til bolig, samt en rekke andre formål. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en kombinasjon av vern og utvikling av kvartalet. Planforslaget legger til rette for oppføring av ny bebyggelse i bakre del av Parkveien 27-31 og Uranienborgveien 5 (felt 1), og del av Oscars gate 30 (felt 4). I felt 1 foreslås det en utbygging på ca. 5 000 m² BRA i 5-7 etasjer, med mulighet for ca. 45 boliger og utadrettede næringsformål i bebyggelsens første etasje. I felt 4 åpnes det opp for oppføring av en ny byvilla på inntil 450 m² med ca. 7 boenheter. Øvrig bebyggelse i kvartalet, samt bebyggelse på andre siden av Hegdehaugsveien reguleres med hensynssone bevaring kulturmiljø. Fredet trehusbebyggelse mot Parkveien reguleres med hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner. Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler planforslaget. Byrådet slutter seg til PBEs vurderinger og konklusjon, og anbefaler planforslaget.

Konsekvenser av planforslaget:

Kulturminnene i planområdet er konsekvensutredet.

I konsekvensutredningen er det lagt vekt på den påvirkningen nye tiltak i felt 1 vil ha for kulturminnene i planområdet og viktige kulturminner i influensområdet. De samlede konsekvensene er vurdert som ubetydelige. Planforslaget legger til rette for en kombinasjon av vern og stedstilpasset utvikling med boliger og næring sentralt i Oslo. Ny bebyggelse i felt 1 vil få en synlig plassering i bakkant av fredet bebyggelse mot Parkveien. Foreslåtte høyder for nybygg i felt 1 vil gi noe mer skygge på nabobebyggelse, spesielt for Uranienborgveien 9-11. Den foreslåtte gangforbindelsen fra Parkveien til Uranienborgveien bidrar til å gjøre kvartalets bakgårdsmiljø med kulturverdier mer allment tilgjengelig. Planforslaget legger til rette for en reduksjon av antall parkeringsplasser for bil, og følger på den måten opp målet om redusert bilbruk og økt sykkelbruk. Planforslaget bidrar til økt grønnstruktur som lagrer og binder CO₂. Grønnstrukturen gir også økt biologisk mangfold gjennom krav til utforming av uteoppholdsarealer og overvannstiltak, samt vern av eksisterende trær. Planforslaget tilrettelegger for bedre overvannshåndtering og redusert påslipp til det kommunale nettet sammenlignet med i dag. Planforslaget har rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av sykkelveinettet mellom Parkveien og Kirkeveien, via blant annet Uranienborgveien.

Vi oppfordrer alle interessenter til å lese mer om dette i vedlagte dokumenter i salgsoppgaven.

Tomten som skal bebygges med lille Uranienborg som ligger på nabotomten mot øst/sydøst.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at

korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 350 000 (Prisantydning)

135 088 (Andel av fellesgjeld)

7 485 088 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

187 120 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

188 360 (Omkostninger totalt)

198 760 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

201 560 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 673 448 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 683 848 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 686 648 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 360

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger

4 000 Kveldsfoto
14 900 Markedspakke
7 500 Oppgjørsvederlag
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

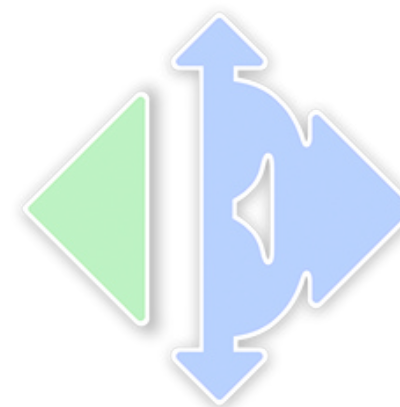
Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Eiendomsmegler
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

28.11.2024

Leilighet
URANIENBORGVEIEN 11G
0351 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 27/11/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTF's faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyse er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:214, Bnr: 398

Hjemmelshaver: Hans Kristian Fredhall

Seksjonsnummer: 15

Festenummer: -

Andelsnummer: -

Byggeår: 1936

Tomt: Felles 1340 m²

Kommune: OSLO

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Hjemmelshaver

Befaringsdato: 26.11.2024

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS 3

Vann: Kommunal

Avløp: Kommunal

Adkomst: Kommunal

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles gårdsrom med felles sykkelparkering, sittegrupper og prydbusker. Sentralt beliggende leilighet i Oslo.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet i 2.etg. Hovedkonstruksjoner i betong/mur. Yttervegger med teglstein. Det er heis i bygget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre bygård fra 1936 som er pusset opp gjennom årene. Fremstår godt vedlikeholdt på befaringdagen.

ANNET:

OPPVARMING:

Radiatorer med varme fra felles anlegg

Varmekabler på bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Oppdragsgiver har fremvist diverse kvitteringer for utført el-arbeid på bad, samt installasjon av oppvaskmaskin på kjøkken. Tilsendte megleropplysninger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Malte slette flater i betong og plater, fliser på bad

HIMLING: Malt betong

GULV: Parkett, fliser på baderom (det er 1-stavs eikeparkett på 1 soverom, øvrige rom har gulv av bambus)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten er pusset opp over flere år med forskjellige eiere.

-Kjøkken 2012

FELLESKOSTNADER:

Sameiet har inkludert varmt vann/fyring i fellesutgifter.

Felleskostnader pdd 4547,-/mnd

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.etg	64				64	
Bod loft		3				
Bod kjeller		5				
SUM BYGNING	64	8			64	
SUM BRA	72					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

BRA-e:

2 stk boder i felles bodanlegg i underetasje og på loft.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Hjemmelshaver opplyser om:

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

- Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 15 mm kjøkken/stue.
- *Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.
- Boligen er godt vedlikeholdt og har for det meste normal brukslitasje på overflatene ihht alder.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +8 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og innventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.

ANDRE MERKNADER:

Felles bygningsdeler og felles arealer er ikke vurdert. Det er tilgang til stor takterrasse i nabobygget.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

27/11/2024



Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte plater i himling. (ukjent alder for oppussing av badet)

Enkel innredning med toppmontert vask og ett-greps armatur.

Dusjhjørne med svingbar glassdør

Vegghengt WC

Merknader:

Godt fungerende bad med normal bruksslitasje. Noe misfargede fuger. (ganske normalt etter flere års bruk)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller byggforskerseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader:

-Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 35 mm. Det er lokalt stort fall i dusjsonen. Fall på hovedgulvet er tilnærmet flatt. Det er ingen/liten oppkant ved terskel. Da det er usikkert når våtrommet ble oppgradert er det vanskelig å uttale seg om det er avvik ihht byggeforsrifter. Fall er ansett som tilfredsstillende ved normal bruk av våtrommet.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Sluk i plast

Merknader: -Det er ukjent tettesjikt/membran på våtrommet. Det er påvist banemembran under klemring i sluket.
-Hullboring er ikke mulig å gjennomføre grunnet murkonstruksjoner i tilstøtende vegger. Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS 3 uten tegn til forhøyede verdier.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adgang til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskifting av membran er 20 år.

TG 2:

Membran mangler dokumentasjon, og forventet levetid for membran kan være mer enn halvert. Badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon.

**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2012.

Slette fronter med integrert håndtak

Benkeplate i kompositt/stein med underlimt vask og keramisk platetopp. Glassplate over benk

Integrert vaskemaskin, oppvaskmaskin, komfyr, vinskapp, kombiskap kjøll-/frys

Ventilator i veggskap med kullfilter.

Komfyrvakt

Merknader: Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje.

TG 2:

Kullfilter i ventilator er ansett som et avvik ihht NS 3600:2018

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett på gulv.

Merknader: -Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak.
-Det er dog påvist krakelering av maling i himling på soverom og i stue. Årsak ikke videre vurdert. Kosmetisk betydning.
-Parkettgulv i entrè med slitasje utover normal bruk.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av slitasje på parkettgulv i entrè



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer i treverk med energiglass fra 1983.

Tett ytterdør av eldre dato. (Ingen merking av brann- eller lydkrav på dør.)

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-Det er enkelte vinduer som har behov for justering/utbedring. Det er påvist noe slitasje/skade i overflate på innside av vinduer. Enkelte vinduer virker "løse" i topp karm grunnet slitasje over flere år.

-Ett vindu mangler barnesikring.

-Innvendige dører av eldre dato. Har behov for justering for god funksjon.

*Det er ikke opplyst om ansvarsfordeling ang. eventuell utbedring av vinduer. Dette vil styret i sameiet kunne svare på.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av slitasje/skader og alder på vinduer

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget susterne.

Det er spalte på innebygget susterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget susterne for WC.

Vannrør i kobber og plast. Sluk i plast. (Ingen synlige avløpsrør internt i leiligheten.)

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran i himling på bad og i luke på soverom testet OK!

-Det anbefales å ettermontere lekkasjevarsler med stoppventil i rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk.

(Kjøkkenbenk) Dette vil bidra til å begrense skadeomfang ved en evt lekkasje.

-Det er registrert en liten spalte under veggengt WC. Denne ligger noe høyere over gulv enn anbefalt.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så kan det vurderes en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekksvifte på badet. Ellers naturlig avtrekk med 1 ventil i vegg på soverom og 2 tilluftsventiler i vegg, samt oppdrift i pipeløp når spjeld er i åpen stilling

Merknader: -Ventilasjonen tilfredsstillende datidens krav ved oppføringstidspunktet.

-Spalteventil i dør inn til badet er noe mindre enn anbefalt. (målt ca. 60cm², anbefalt mellom 80-120cm²)

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

- Utbedring av jordfeil på badet ble utbedret av M-Tek, Linje Elektro har utbedret andre småfeil etter tilsyn.
- Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
- Downlights/lys ikke demontert for kontroll.
- Løs ledning ved siden av dør inn til badet. Bør festes for å forhindre skade/påkjenning i koblingsboks.
- Løs jordingsledning i sluk

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

- Det er ikke fremlagt tegninger. Endringer/avvik ikke mulig å bedømme.
- Hjemmelshaver har selv ikke bebodd leiligheten og innehar dermed begrenset informasjon.
- *Det er opplyst av hjemmelshaver at det tidligere var en vannlekkasje fra øvre leilighet. Det ble påvist mindre skader på soverom (bak kjøkken). Alt utbedret av forsikringselskap.
- Det er beboer sitt ansvar å påse at slukkeutstyr og brannvarsling fungerer tilfredsstillende.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membran mangler dokumentasjon, og forventet levetid for membran kan være mer enn halvert. Badet kan likevel ha flere år igjen med god funksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kullfilter i ventilator er ansett som et avvik ihht NS 3600:2018

3.1 Andre rom

Vurderes på bakgrunn av slitasje på parkettgulv i entrè

4.1 Vinduer og ytterdører

Vurderes på bakgrunn av slitasje/skader og alder på vinduer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240323	
Selger 1 navn	
Hans Kristian Fredhall	
Gateadresse	
Uranienborgveien 11G	
Poststed	Postnr
OSLO	0351
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2017	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
7	
Antall måneder	
6	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalnr.	80678342

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HKF

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jordingsfeil på bad, avdekket ved el-tilsyn 2022. Feilen ble rettet av M-Tek umiddelbart.
Arbeid utført av	M-Tek AS

Filer

[M-Tek Faktura_2203187.pdf](#) [M-Tek Skaderapport 22-2923.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

Beskrivelse	Usikker på hva det menes med byggemeldt i denne sammenheng. M-Tek leverte dokumentasjon til El-tilsynet.
-------------	--

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det var i 2019 lekkasje i hovedvannledning. Startet i 5/6 etasje. Litt fuktinntrengning i soverom 2. Gjensidige (sameiets forsikrer) utbedret følgeskader i soverom 2. Det ble byttet gulv og kledning rundt hovedvannledning.
Arbeid utført av	Gjensidige

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

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

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

Beskrivelse	Spjeld spaken på peis må ikke benyttes på siste hakk. Tester man siste hakk må spjeldet åpnes/lukkes manuelt. For øvrig ikke fått noen tilbakemeldinger på peis fra leietakere.
-------------	---

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

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

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Små utbedringer etter el-tilsyn i 2022.
Arbeid utført av	Linje Elektro Service AS

Filer

[Linje Elektro Service AS Faktura-4223.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

Initialer selger: HKF

2

Document reference: 1110240323

Document reference: 1110240323

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ordinært el-tilsyn i 2022. Se vedlagte faktura i forrige punkt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjøpere oppfordres til å sjekke reguleringsplan for område, spesielt Oslo kommunes detaljregulering S-5183 for Hegdehaugsveien 28 m.fl, vedtatt av bystyret 30.08.2023, sak 289.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Dokumenter

Initialer selger: HKF

3

Initialer selger: HKF

4

2022 Sales order oppvaskmaskin og montasje -Elkjøp.pdf

Document reference: 1110240323

Document reference: 1110240323

Tilleggskommentar

Eier har ikke bebodd leiligheten selv, den har vært utleide fra kjøp i 2017, frem til salg i 2024/2025. Det er ellers slark i kjøkkenskuff til høyre for vinskap. Denne er provisorisk utbedret. Ny oppvaskmaskin installert i 2022 av Elkjøp.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Kristian Fredhall	61e25179686978b0eee23d 9ccee7fd46fea375f5	24.11.2024 12:47:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240323

Document reference: 1110240323

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

Nabolagsprofil

Uranienborgveien 11G - Nabolaget Homansbyen - vurdert av 241 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Uranienborgveien Linje 21	4 min	0.3 km
Homansbyen Linje 19	5 min	0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min	1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min	1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	4.2 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	9 min	0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	14 min	1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	17 min	1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	9 min	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	23 min	1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min	0.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	10 min	0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

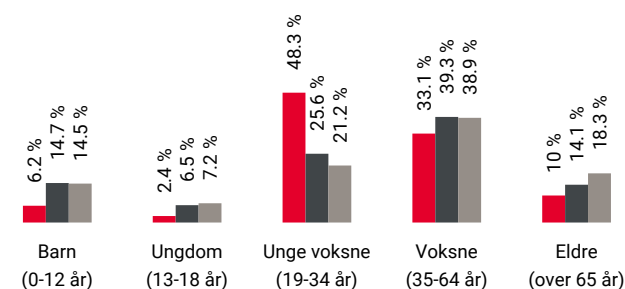
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min	0.3 km
Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min	0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 32 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Parkveien Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km
Joker Parkveien Oslo PostNord, søndagsåpent	6 min	0.4 km

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



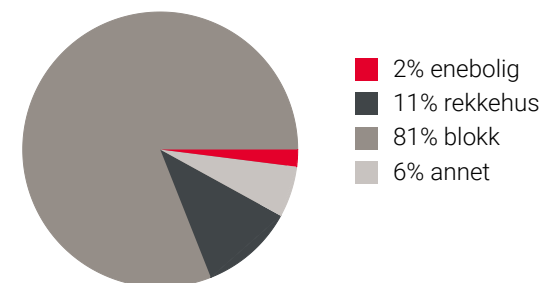
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Uranienborg skole Aktivitetshall	7 min	0.5 km
Mauritz hansens gt. ballbane Ballspill	8 min	0.5 km
EVO Oscarsgate	6 min	
Fresh Fitness Majorstuen	9 min	

Boligmasse



«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

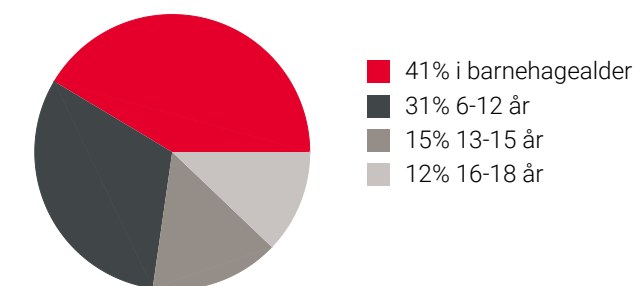
Sitat fra en lokalkjent



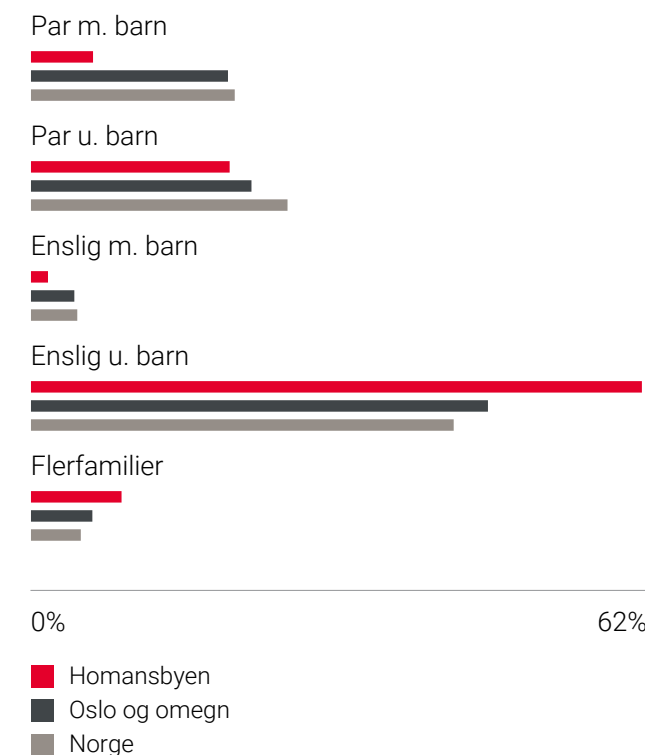
Varer/Tjenester

Paleet Karl Johan	15 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



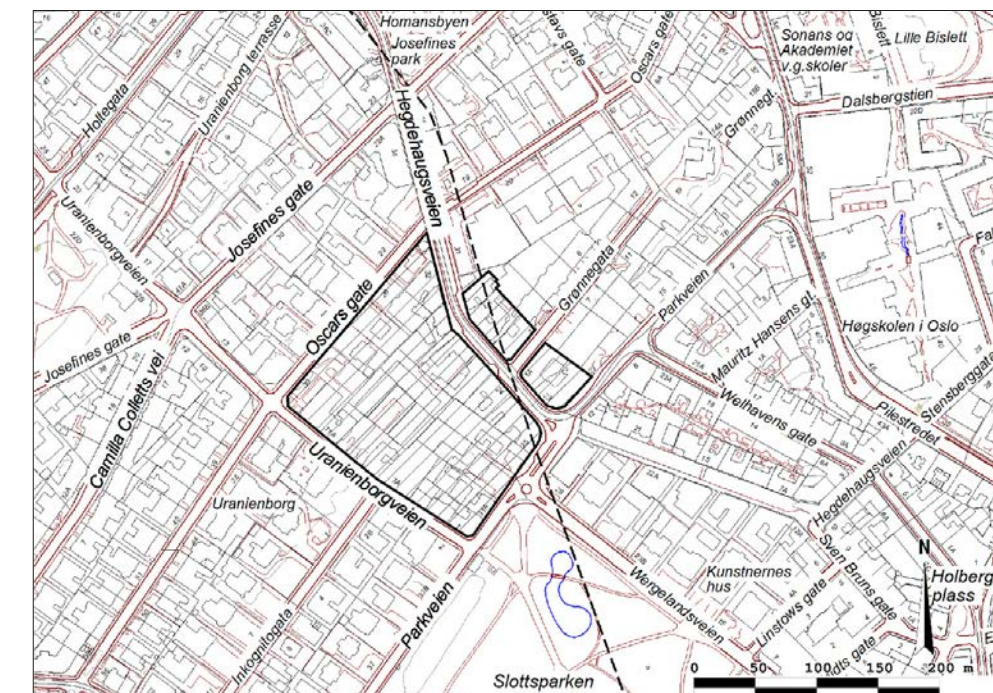
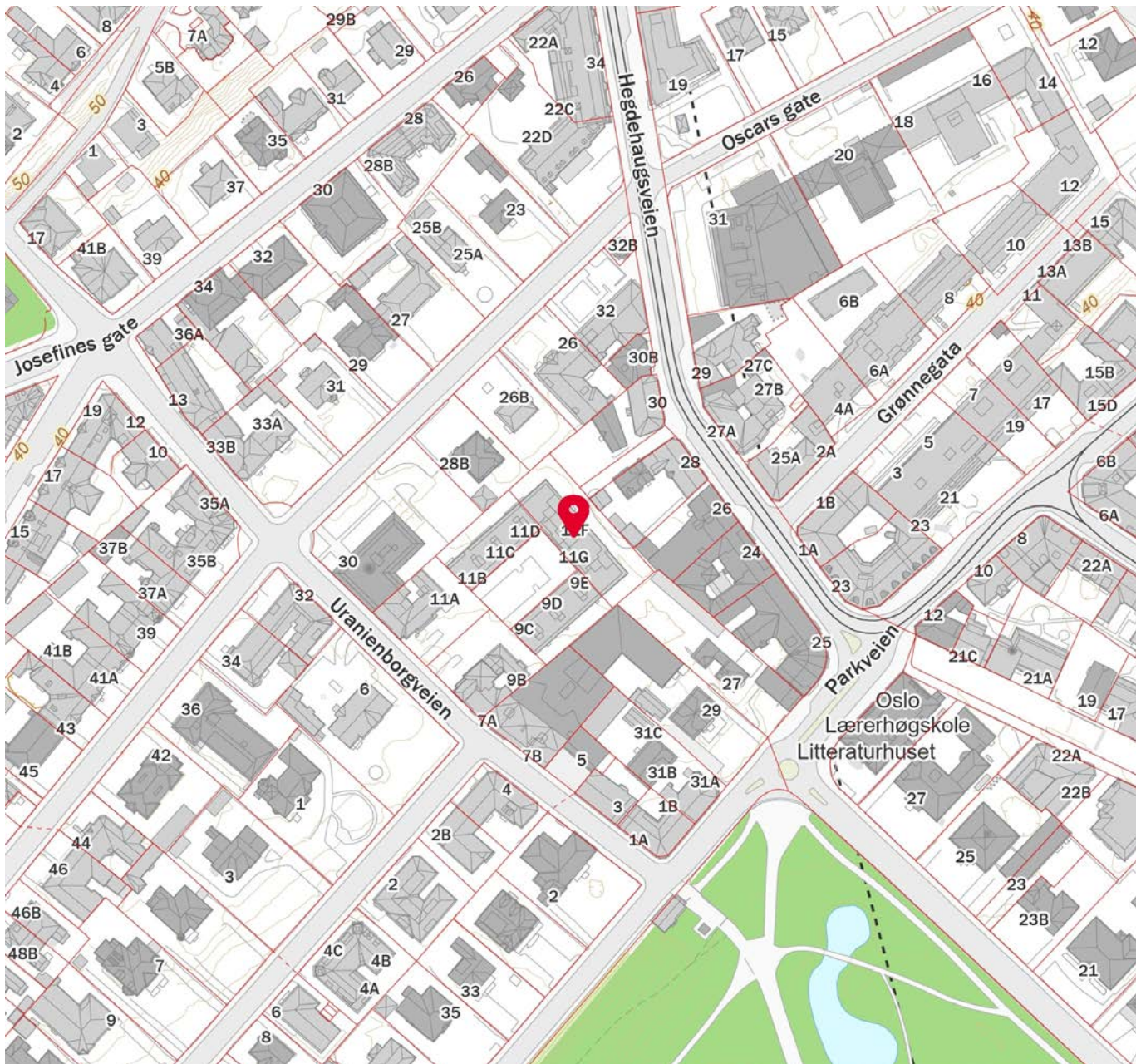
Byrådssak 126/23

Detaljregulering - Hegdehaugsveien 28 m.fl. - Bydel Frogner

Sammendrag:

Byantikvaren (BYA) foreslår å regulere planområdet til bolig, samt en rekke andre formål. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en kombinasjon av vern og utvikling av kvartalet. Planforslaget legger til rette for oppføring av ny bebyggelse i bakre del av Parkveien 27-31 og Uranienborgveien 5 (felt 1), og del av Oscars gate 30 (felt 4). I felt 1 foreslås det en utbygging på ca. 5 000 m² BRA i 5-7 etasjer, med mulighet for ca. 45 boliger og utadrettede næringsformål i bebyggelsens første etasje. I felt 4 åpnes det opp for oppføring av en ny byvilla på inntil 450 m² med ca. 7 boenheter. Øvrig bebyggelse i kvartalet, samt bebyggelse på andre siden av Hegdehaugsveien reguleres med hensynssone bevaring kulturmiljø. Fredet trehusbebyggelse mot Parkveien reguleres med hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner. Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler planforslaget.

Byrådet slutter seg til PBEs vurderinger og konklusjon, og anbefaler planforslaget.



Saksnr: 23/729 -2

Saksfremstilling:

Bakgrunn og eksisterende forhold

Bakgrunnen for planarbeidet er en bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling, datert 22.01.2018, hvor BYA fikk i oppdrag å utarbeide en helhetlig reguleringsplan for kvartalet mellom Parkveien, Hegdehaugsveien, Oscars gate og Uranienborgveien. I tillegg har BYA valgt å inkludere eiendommer på motstående side av Hegdehaugsveien med bebyggelse som i mange år har stått på Byantikvarens gule liste. Planområdets størrelse er på 28 107 m², og består av flere eiendommer og grunneiere. Store deler av planområdet var omfattet av Reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone (Soneplanen), S-2255. Denne planen ble opphevet som følge av kommuneplan 2015. I dag er området avsatt til «eksisterende bebyggelse og anlegg» i Kommuneplan 2015. Del av planområdet omfattes av Homansbyen bevaringsplan (S-3307). Også denne planen ble opphevet som følge av Kommuneplan 2015, men spesialområde bevaring med tilhørende bestemmelser er opprettholdt. Dette gjelder helt/delvis Oscars gate 26, 26B, 28B og 30, samt Hegdehaugsveien 32 og 32B. En liten del av planområdet mot Parkveien er regulert til fortau i reguleringsplan for RV168, Bogstadveien og Hegdehaugsveien (S-4451).

Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstiller og fagkyndig er BYA. Parkveien Utvikling AS har bistått forslagsstiller i planarbeidet, hovedsakelig når det gjelder utvikling av felt 1. Planforslaget er konsekvensutredet. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en kombinasjon av vern og utvikling av kvartalet gjennom en helhetlig plan. Det foreslås å regulere felt 1-3 til bolig/forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, nabolagsfunksjoner)/kontor/hotell/overnatting/ bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet/verksted). Felt 4-7 foreslås regulert til bolig/forretning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværelatert virksomhet, konsulentvirksomhet, kultur, galleri)/kontor/hotell/overnatting/ bevertning.

Planforslaget legger til rette for ny bebyggelse i bakre del av fredningsområdet Parkveien 27-31 og et nybygg («infill») i bygningsrekken mot Uranienborgveien i Uranienborgveien 5 (felt 1). I felt 1 foreslås det en utbygging på ca. 5 000 m² BRA i 5-7 etasjer, med mulighet for ca. 45 boliger og utadrettede næringsformål i bebyggelsens første etasje. I felt 4, Oscars gate 30, åpnes det opp for oppføring av en ny byvilla på inntil 450 m² med mulighet for ca. 7 boliger.

Det meste av bebyggelsen på planområdet reguleres med hensynssone (hensynssone H570) bevaring av kulturmiljø. Et bredt utvalg av kulturmiljøer med bebyggelse, gårdsrom, hager og utomhusanlegg sikres varig vern og kan ikke rives eller endres vesentlig. Endringer som ikke går på bekostning av kulturminneverdier tillates. Planforslaget viderefører fredningen av villaer, bakbygninger og utearealer i Parkveien 27-31. Fredningsområdet reguleres med båndlegging etter lov om kulturminner (hensynssone H730). Badehusgaten med brosteinsdekke bevares. Den tidligere bilpaviljongen i Parkveien 27 bevares. Gavlvæggen på verkstedbygget i bakkant av Parkveien 29 bevares, og blir del av en ny paviljong. Det legges til rette for et allment tilgjengelig bakgårdsmiljø sammen med de fredete bygningene.

Konsekvenser av planforslaget

Kulturminnene i planområdet er konsekvensutredet. I konsekvensutredningen er det lagt vekt på den påvirkningen nye tiltak i felt 1 vil ha for kulturminnene i planområdet og viktige kulturminner i influensområdet. De samlede konsekvensene er vurdert som ubetydelige.

Planforslaget legger til rette for en kombinasjon av vern og stedstilpasset utvikling med boliger og næring sentralt i Oslo. Ny bebyggelse i felt 1 vil få en synlig plassering i bakkant av fredet bebyggelse mot Parkveien. Foreslåtte høyder for nybygg i felt 1 vil gi noe mer skygge på nabobebyggelse, spesielt for Uranienborgveien 9-11. Den foreslåtte gangforbindelsen fra Parkveien til Uranienborgveien bidrar til å gjøre kvartalets bakgårdsmiljø med kulturverdier mer allment tilgjengelig. Planforslaget legger til rette for en reduksjon av antall parkeringsplasser for bil, og følger på den måten opp målet om redusert bilbruk og økt sykkelbruk. Planforslaget bidrar til økt grønnstruktur som lagrer og binder CO₂. Grønnstrukturen gir også økt biologisk mangfold gjennom krav til utforming av uteoppholdsarealer og overvannstiltak, samt vern av eksisterende trær. Planforslaget tilrettelegger for bedre overvannshåndtering og redusert påslipp til det kommunale nettet sammenlignet med i dag. Planforslaget har rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av sykkelveinettet mellom Parkveien og Kirkeveien, via blant annet Uranienborgveien.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 04.04.2022 til 23.05.2022 kom det inn 30 bemerkninger.

Bydelsutvalget i bydel Frogner mener planforslaget ivaretar området på en helhetlig måte og bevarer de historiske og arkitektoniske verdiene i kvartalet. Bydelsutvalget påpeker at den foreslåtte snarveien gjennom kvartalet må være inviterende og universelt utformet. De foreslåtte utearealene for offentlig bruk bør ha arkitektoniske kvaliteter som bidrar til en mangfoldig bruk, der også hensynet til barn og unge ivaretas, i sammenheng med bydelens ambisjon for prosjektet for utvikling av Homansby-området. Bydelsutvalget anbefaler at videre arbeid med planlegging av utearealene gjøres i samarbeid med bydelsadministrasjonen. Barnas representant i bydel Frogner ber om at barn og unge som bor og oppholder seg i og rundt planområdet får anledning til å medvirke videre for å sikre en barne- og ungdomsvennlig utvikling av området. Bydelens ungdommer har uttalt behov for møteplasser hvor de kan treffes, og steder de kan være i både fysisk og kulturell aktivitet. Barnas representant ønsker et større fokus på utvikling av møteplasser i området som er tilpasset barn og unge, inkludert en lekeplass. Barnas representant ber om at barn og unges behov for å gå og sykle i området ivaretas både i anleggsfasen og etter ferdigstillelse. Brann- og redningsetaten bemerker at tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og materiell må ivaretas for eksisterende bygninger i området, og forutsetter at det tilrettelegges for rednings- og slokkemannskap. Renovasjons- og gjenvinningsetaten anbefaler at det ses på muligheter for å samordne renovasjon for husholdningene innenfor planområdet. Byantikvaren orienterer Riksantikvaren om at planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn. Vann- og avløpsetaten (VAV) viser til at det er tilstrekkelig kapasitet for brannvannsdekning i området, at VAV må kontaktes dersom spuntlinje eller annen sikring i byggefasen kommer nærmere deres ledninger enn to meter og/eller hvis oppgradering av gater for gange og sykkel medfører graving dypere enn 0,5 meter. VAV har kommentarer til overvannshotet. Bymiljøetaten (BYM) mener den søndre avkjørselen i Parkveien bør stenges av hensyn til trafiksikkerhet, da den kommer ut for nær gangfeltet og ut på et trangt fortau, og bør kunne betjenes fra den andre avkjørselen i Parkveien. BYM ønsker ikke at planen inneholder egne parkeringsbestemmelser som blir gjeldende når ny parkeringsnorm vedtas, men mener at planen bør forholde seg til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm. BYM mener at kravet til sykkelparkering ikke bør reduseres, men vurderes i hvert enkelt tilfelle ut ifra den til enhver tid gjeldende norm. BYM anbefaler ikke bilheis når det forutsetter at gata benyttes som ventareal. BYM ser at varelevering og renovasjon vanskelig kan løses på egen grunn, men

påpeker at gatebruken kan endres på et senere tidspunkt, og at man derfor ikke kan basere seg på at det vil skje endringer i omkringliggende gater i fremtiden. BYM mener at håndtering av overvann bør prioriteres over størrelse på parkeringsareal og kjeller.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten støtter forslag til rekkefølgebestemmelse om tilrettelegging for gående og syklene de i Uranienborgveien.

Fortum Oslo Varme AS anbefaler at nybygg tilknyttes fjernvarme.

Statsforvalteren i Oslo og Viken bemerker at det er viktig å ivareta støyforhold iht. Nasjonal retningslinje for behandling av støy T-1442/2021. Statsforvalteren er særlig bekymret for boenhetene mot Uranienborgveien, og mener det ikke bør tillates ensidige ett-roms leiligheter mot Uranienborgveien som ligger i rød/gul støysone. Statsforvalteren påpeker at det bør sikres at dempet fasade kun brukes på et mindretall av boenhetene.

Fortidsminneforeningen er i hovedsak positive til planforslaget, men bemerker at høyhusene inne i kvartalet blir dominerende bak fredet bebyggelse og ber om redusert maksimalhøyde. Foreningen ber også om at det stilles krav til fasadeutformingen av Uranienborgveien 5.

Knut Kvilekval bemerker at varslingen er sendt til feil person.

Ellen Randi Bruun Torvik og Audun Torvik mener høyden på hus i kvartalet ikke bør overstige høyden på eksisterende bebyggelse, da høyere bebyggelse vil svekke lysforhold og forringe bokvalitet.

Advokat Odd Kristian Johansen på vegne av Lilly Huseby Kvaalens stiftelse viser til at stiftelsen er ny eier av Hegdehaugsveien 28 og 30, og påpeker at tidligere eier ikke har fremmet innspill. Ny eier ønsker å ha mulighet til å utvikle eiendommene for å skape et bomiljø i kombinasjon med næringsformål, og foreslår at planforslaget åpner opp for utbyggingsmuligheter i Hegdehaugsveien 28 og 30, og at planforslaget gir generelle rammer for fremtidig utbygging på disse to eiendommene.

AS Uranienborg 9cde (funkisgård med 36 leiligheter) er bekymret for nybyggenes påvirkning på kulturminneverdiene til kvartalets bebyggelse, og mener det beste hadde vært ingen utbygging av kvartalet. AS Uranienborgveien 9cde mener det vil bli særlig rammet av planlagt utbygging, at nybyggene blir for høye og vil redusere lys og luft som lå til grunn for oppføring av dagens (eksisterende) bebyggelse. AS Uranienborgveien 9cde motsetter seg enhver form for gjennomgang over sin eiendom.

Sameiet Uranienborgveien 11 Nord (44 leiligheter og to næringslokaler) påpeker at de mister utsyn, og at dagslys og solforhold reduseres dramatisk. Sameiet er bekymret for at foreslåtte fortetting gir økt innsyn og støy og at dette vil gå på bekostning av god livskvalitet og godt bomiljø. Sameiet uttrykker bekymring for setningsskader, energibrønner, tilstrekkelig plass for uttrykning ved brann, påvirkning på bevaringsverdige trær og kulturminner i området. Sameiet vil ikke tillate en passasje over sameiets eiendom. Sameiet er også negative til en forbindelse gjennom felt 1 og 2 fra Parkveien til Uranienborgveien.

Caroline Alexandra Friis (Uranienborgveien 11g), Øystein Werner Hellum (U11f), Anne Marie Hjelmstad (Uranienborgveien 11f), Line Tønnesen (Uranienborgveien11g), Nils Arve og Sissel Skarra (U11g), Eivind Eckholdt og Ingeborg Goplen (U11g) samt Anne-Lise Rusen Erichssen og Per Erichsen støtter i hovedsak uttalelsen fra Sameiet Uranienborgveien 11 om at høyden på nybygg i felt 1 ikke bør overstige høyden på eksisterende bebyggelse. Naboene uttrykker bekymring knyttet til innsyn, tap av sol og utsikt, mindre lys og forringet bo- og livskvalitet, i tillegg til tap av verdi for eksisterende boliger. Noen uttrykker i tillegg bekymring for økt støy som følge av at området åpnes opp, og er imot en passasje fra nybyggene til Badehusgaten. Flere naboer peker på at Uranienborgveien 9 c-e og 11 b-g er en frittliggende hestekoformet bygning med lys og luft fra alle kanter i tråd med 1930-tallets idealer, og at disse kvalitetene vil forringes med nybyggene.

Styret i AS Uranienborgveien 11b er bekymret for trafikk og byggestøy i anleggsperioden. Styret ber om en presisering av hva som tenkes med den planlagte byvillaen i Oscars gate 30,

og mener en frittstående byvilla vil forringe bokvaliteten for alle beboere i AS Uranienborgveien 11B, beboere i Uranienborgveien 11 A, samt i Uranienborgveien 11 Nord. Styret ber om at formål hotell, overnatting og bevertning tas ut som formål for byvillaene. Tina Tønnesen (Uranienborgveien 11c) og Anna Sandvig Brander (Uranienborgveien 11b) er spesielt opptatt av bygget som foreslås i Oscars gate 30, og er bekymret for redusert sol- og lysforhold, støy, tap av utsikt, økt innsyn og redusert verdi av bolig.

Svein Eng (Uranienborgveien 11) ber om at formål hotell, overnatting og bevertning tas ut for byvillaene i felt 4 og 7.

Hanne Berget (Uranienborgveien 11b) har kommentarer knyttet til energibrønner, geoteknisk rapport og ROS-analyse.

Bastian Poppe (Uranienborgveien 7a) mener kulturminnene i planområdet forringes ved etablering av nybygg tett opptil eksisterende bebyggelse, at nybyggene er for dominerende og lite stedstilpasset. Poppe påpeker at det er viktig at overvann og grunnvannstand ivaretas og at det ikke bør tilrettelegges for mange små leiligheter. Poppe mener de simulerte sol- og skyggeforholdsanalysene avviker fra dagens faktiske situasjon for sol- og skyggeforhold, og har kommentarer knyttet til støyforhold.

Cook Haffner Architecture Platform AS for Hegdehaugsveien 32 AS bestrider verneverdien til deres eiendom, og argumenterer for at eiendommen har utviklingsmuligheter og at dette vil bedre de visuelle kvalitetene for bygningen og nærområdet. De ønsker at planforslaget åpner opp for et påbygg og har vedlagt illustrasjoner som viser foreslått påbygg.

Rådet for byarkitektur

Rådet for byarkitektur er i hovedsak positive til planforslaget slik det er fremstilt, men ønsker mer oppmerksomhet på utstrekningen av underjordisk p-anlegg, forholdet til trafikk i Uranienborgveien, overvannshåndtering og sikkerhet for grunnforhold. Rådet anbefaler ikke å sette noen spesifikk bestemmelse for materialbruk, men at man heller prøver å sikre høy arkitektonisk kvalitet gjennom en mer generell formulering.

Tilsvar fra forslagsstiller

Planforslaget tilrettelegger for at det etableres nye, skjermede og tilnærmet bilfrie byrom for ulike brukergrupper i felt 1 og 2. Kjellerareal er redusert og gir flere muligheter for overvannshåndtering. Parkeringskjeller i felt 1 er tatt ut av forslaget. Bilatkomst og bilheis fra Uranienborgveien utgår derfor som problemstilling. Varelevering i Uranienborgveien vil være nødvendig for flere virksomheter i området, og er en forutsetning for en by med byliv og næringsbebyggelse på gateplan. Forslagsstiller har gjort en konkret vurdering av sykkelparkering, og planforslaget sikrer mindre sykkelparkering enn gjeldende norm for en del av bebyggelsen på grunn av vernehensyn. Overvannsløsninger kan komme i konflikt med bebyggelse og utearealer som er foreslått regulert til bevaring, og foreslåtte overvannsbestemmelse vurderes mer hensiktsmessig enn å legge opp til at det må søkes dispensasjon for tiltak i en stor del av planområdet.

Forslag om stengning av søndre avkjørsel i Parkveien tas ikke til følge. Adkomsten ønskes opprettholdt for å ivareta eventuell tilbringertransport og atkomst for HC-parkering. Trafikken forventes redusert vesentlig når antall parkeringsplasser er redusert til kun 1 HC-parkering. Alternativ plassering av HC-parkering i nordre avkjørsel vil ha negative konsekvenser for byrom og forhage.

Støybestemmelsen er endret slik at det stilles krav om gjennomgående leiligheter mot Uranienborgveien. Bruk av dempet fasade er fortsatt aktuelt for å sikre helhetlige løsninger på bebyggelse i felt 1 mot Parkveien.

Forslagsstiller opplyser at de har henvendt seg til Lily Huseby Kvaalens stiftelse for å invitere til dialog om eventuell utvikling av eiendommene, uten at det ble respondert på henvendelsene.

Avstand på ca. 12 m mellom ny bebyggelse og Uranienborgveien 9cde tilsvarer en normal gatebredde i by, og vurderes av forslagsstiller som akseptabel. Forslagsstiller mener at ulempene med hensyn til redusert utsikt og dagslys som følge av bygningsvolumet i Oscars gate 30 vil være begrenset. Etter innspill ved offentlig ettersyn er det tatt inn en bestemmelse om at det ikke tillates hotell/overnatting/bevertning i byvillaene mot Oscars gate, innenfor felt 4 og 7.

Det er ikke forutsatt at det etableres allment tilgjengelig forbindelse over Uranienborgveien 9 cde eller Uranienborgveien 11 efg. Gangforbindelsen fra Uranienborgveien til Parkveien vurderes å få liten innvirkning på naboene.

PBEs kommentarer

Planen tilrettelegger for nye møteplasser for alle, til erstatning for dagens parkeringsplasser og mindre attraktive byrom innenfor planområdet, som også kommer barn og unge til gode. Det er i tillegg sikret en møteplass for barn og unge innenfor felt 2 i bestemmelsene. Den søndre avkjørselen skal kun benyttes for nyttetransport og til HC-parkering, og PBE mener at den begrensede bruken av denne eksisterende avkjørselen, som planforslaget nå legger opp til, ikke vil få stor betydning for trafiksikkerheten mot Parkveien. PBE oppfordrer derimot til privat skilting, slik at denne avkjørselen ikke «misbrukes». PBE mener det er positivt at parkeringskjeller og bilheis fra Uranienborgveien utgår. PBE mener det er mer forutsigbart å angi en parkeringsnorm som faktisk lar seg oppfylle, når man allerede nå ser at normen ikke lar seg oppfylle fullt ut (i forbindelse med eksisterende bebyggelse som reguleres til bevaring). PBE synes det er ryddig å belyse hva man faktisk kan få til av parkering og overvannstiltak innenfor planområdet.

Planarbeidet har pågått siden 2019. Det ligger et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommene, med en forlengelse gitt til 04.05.2024. PBE mener at innspillet om utbygging på eiendommen Hegdehaugsveien 28 og 30, sett i forhold til tidligere invitasjoner til dialog, kommer for sent i prosessen.

Planforslaget tilrettelegger ikke for økt gjennomgang over Uranienborgveien 9/11 sin eiendom. Byggegrenser for ny bebyggelse er tilbaketrukket sammenlignet med dagens bebyggelse, og ifølge innsendte soldigrammer vil situasjonen for Uranienborgveien 9 være omtrent den samme som i dag. Det er i planforslaget vist at foreslåtte høyder og byggegrenser ivaretar preakseptert løsning for lysinnslipp til nye boliger i teknisk forskrift. Dette betyr i praksis at planforslaget også ivaretar dagslyset for Uranienborgveien 9. Men ny bebyggelse vil kunne gi opplevelsen av økt innsyn og redusert utsyn og lys for enkelte beboere. Dette er en konsekvens når byen fortettes, og er en konsekvens av dette planforslaget. Foreslåtte bebyggelse gir god skjerming fra de aktivitetene som måtte komme mot Parkveien.

Foreslåtte byvilla i Oscars gate, som ligger nordvest for Uranienborgveien 11, vil ikke påvirke lysforholdene til Uranienborgveien 11. Reguleringsbestemmelsene sikrer at byvillaen videreføres og tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur med byvillaer i Oscars gate.

Dagens verkstedbygning og parkeringsplass i eiendomsgrensen mot Uranienborgveien 9/11 erstattes av felles private uteoppholdsarealer for nye boliger. Naboer vil kunne oppleve mer aktivitet fra nye boliger og tilhørende felles uteoppholdsarealer på tak og på terreng

sammenlignet med dagens situasjon. Dette kan for noen oppleves som «støy», men vektes ikke som en ulempe for omgivelsene.

PBE forutsetter at de nevnte energibrønnene ligger på Uranienborgveien 11 sin egen grunn, og kan ikke se at disse vil bli skadelidende av den foreslåtte utbyggingen. Vurderingen av dette vil bli gjort i forbindelse med geoteknisk prosjektering i byggesaken. Foreslåtte utbygging beveger seg ikke inn på Uranienborgveien 11 sin eiendom, og påvirker heller ikke adkomsten til denne eiendommen. Det går dessuten en mur som tar opp terrengspranget langs eiendomsgrensen i dag. Eiketreet i eiendomsgrensen er ivaretatt ved plassering av byggegrenser/bestemmelsesgrenser og sikret ivaretatt i kart og bestemmelser.

Hegdehaugsveien 32 er oppført på gul liste, og er av Byantikvaren vurdert å ha så stor verdi at eiendommen er ønskelig å regulere til bevaring. Hensikten med planen er å vurdere mulig utvikling av kvartalet sett opp mot kvartalets kulturminneverdier. Utvikling av denne konkrete eiendommen, i form av et påbygg, vil være i motstrid med hovedintensjonen i reguleringsplanen.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er lagt inn bestemmelser som sikrer at kun en mindre andel av leilighetene i bygg B og D kan ha «dempet fasade» som erstatning for «stille side» i støyveilederen. Det er sikret i bestemmelsene at det skal etableres møteplass for barn og unge som del av utearealene. Avgrensningen for kjeller redusert og trukket noe lenger unna fredet bebyggelse og eiketreet i nord. Det åpnes ikke for etablering av bilparkeringsplasser ved etablering av nybygg i felt 1, med unntak av én HC-parkering. Oppdatert planforslag omfatter ikke lenger adkomst til parkeringskjeller fra Uranienborgveien.

Begrenset høring

På bakgrunn av mindre justeringer av bestemmelser og kart etter offentlig ettersyn ble planforslaget sendt på begrenset høring til berørte eiendommer 11.01.2023 til 18.01.2023. Det kom ikke inn noen bemerkninger til begrenset høring.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Planforslaget sikrer en kombinasjon av bevaring og utvikling i tråd med ønsket utvikling av området. Foreslåtte utbygging følger i hovedsak opp føringene for byggehøyder i kommuneplanens arealdel.

PBE mener den foreslåtte gangforbindelsen fra Parkveien til Uranienborgveien følger opp den politiske bestillingen for området, samtidig som eksisterende bomiljø blir hensyntatt. Forbindelsen gjennom felt 1 og 2 er ikke sikret allment tilgjengelig med en tinglyst erklæring. En tinglyst erklæring er ikke en forutsetning for PBEs anbefaling av planforslaget. Dette er begrunnet i at planforslaget sikrer utadrettet virksomhet avhengig av publikum, og at området vil bli mer tilgjengelig med denne planen enn dagens situasjon.

Oppføring av ny bebyggelse i felt 1 hensyntar i tilstrekkelig grad dagslysforholdene for eksisterende boliger i kvartalet. PBE vurderer at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar geotekniske forhold, ved at kjellerareal er redusert og trukket tilbake fra det fredede bygningsmiljøet mot Parkveien. PBE kan også anbefale foreslåtte omfang av «dempet fasade» i felt 1 som erstatning for «stille side» i støyveilederen. Planforslaget tilrettelegger for gode felles private uterom med henvendelse mot eksisterende boligmiljø mot nordvest. Dagens avkjøring fra Parkveien vurderes som akseptabel, ettersom planforslaget bidrar til redusert

bruk av avkjørlene sammenlignet med dagens situasjon. PBE anbefaler den foreslåtte løsningen for renovasjon, varelevering og tilkomst for brannbil.

Planforslaget er tilstrekkelig robust mot de forventede klimaendringene og følger opp kommunens ambisjoner om redusert klimautslipp blant annet ved å bedre overvannshåndteringen, legge til rette for grønn mobilitet med redusert bilbruk og å sikre tilknytningsplikt til felles fjernvarmenett.

PBE anbefaler planforslaget.

Byrådet bemerker

Dokumenter innkommet etter oversendelse til politisk behandling

Til orientering ba byrådsavdelingen PBE utarbeide en revidert reguleringsbestemmelse punkt 1.11 i tråd med parkeringsnorm vedtatt 14.12.2022, med unntak av felt 1-3 og Parkveien 31A som har spesifikke bestemmelser. PBE har utarbeidet en revidert bestemmelse, samt hørt den med forslagsstiller. Revidert reguleringsbestemmelse ligger til grunn for saken.

Byrådets vurdering

Byrådet mener planforslaget svarer på oppdraget om å utarbeide en helhetlig reguleringsplan for kvartalet mellom Parkveien, Hegdehaugsveien, Oscars gate og Uranienborgveien hvor temaer som kulturminneverdier, kvaliteter i eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø, utearealer, forbindelser gjennom kvartalet og utviklingsmuligheter er belyst.

Kvartalet er i dag et unikt og identitetsskapende bygningsmiljø, men samtidig relativt utilgjengelig og slitt med preg av asfalterte flater. Planforslaget bidrar til at kvartalet blir mer attraktivt og tilgjengelig for flere, med nye, skjermede og tilnærmet bilfrie byrom for ulike brukergrupper, et mangfold av formål og mulighet for byliv. Det er viktig å ta vare på slike miljøer når byen vokser. Utviklingen av kvartalet med ca. 50 nye boliger gir også et verdifullt tilskudd av boliger i Oslo.

Byrådet har forståelse for at naboer til de foreslåtte nybyggene, og spesielt beboerne i Uranienborgveien 9-11, opplever det som inngripende å få endret eksisterende kvaliteter knyttet til sol, lys og utsikt. Byrådet mener likevel planforslaget på en tilfredsstillende måte balanserer hensynet til eksisterende boliger, bevaringsverdig og fredet bebyggelse samt ny utvikling.

Byrådet ser at det er utfordringer knyttet til å etablere allment tilgjengelige gangforbindelser gjennom kvartalet fra Uranienborgveien til Hegdehaugsveien, både på grunn av hensyn til de eksisterende boligene i Uranienborgveien 9 og 11 og på grunn av topografiske forhold. Byrådet mener at god bokvalitet bør vektlegges mer enn allmennhetens behov for en snarvei. Byrådet er fornøyd med at planforslaget, gjennom å regulere utadrettet virksomhet avhengig av publikum, sikrer en allment tilgjengelig forbindelse gjennom felt 1 og 2 fra Parkveien til Uranienborgveien. Dette vil gjøre kvartalets bakgårdsmiljø mer tilgjengelig, samtidig som de eksisterende boligene i Uranienborgveien 9 og 11 i liten grad påvirkes negativt.

Byrådet slutter seg til PBEs vurdering og konklusjon, og anbefaler planforslaget.

Fordelingskonsekvenser

Saken har ingen spesielle fordelingskonsekvenser.

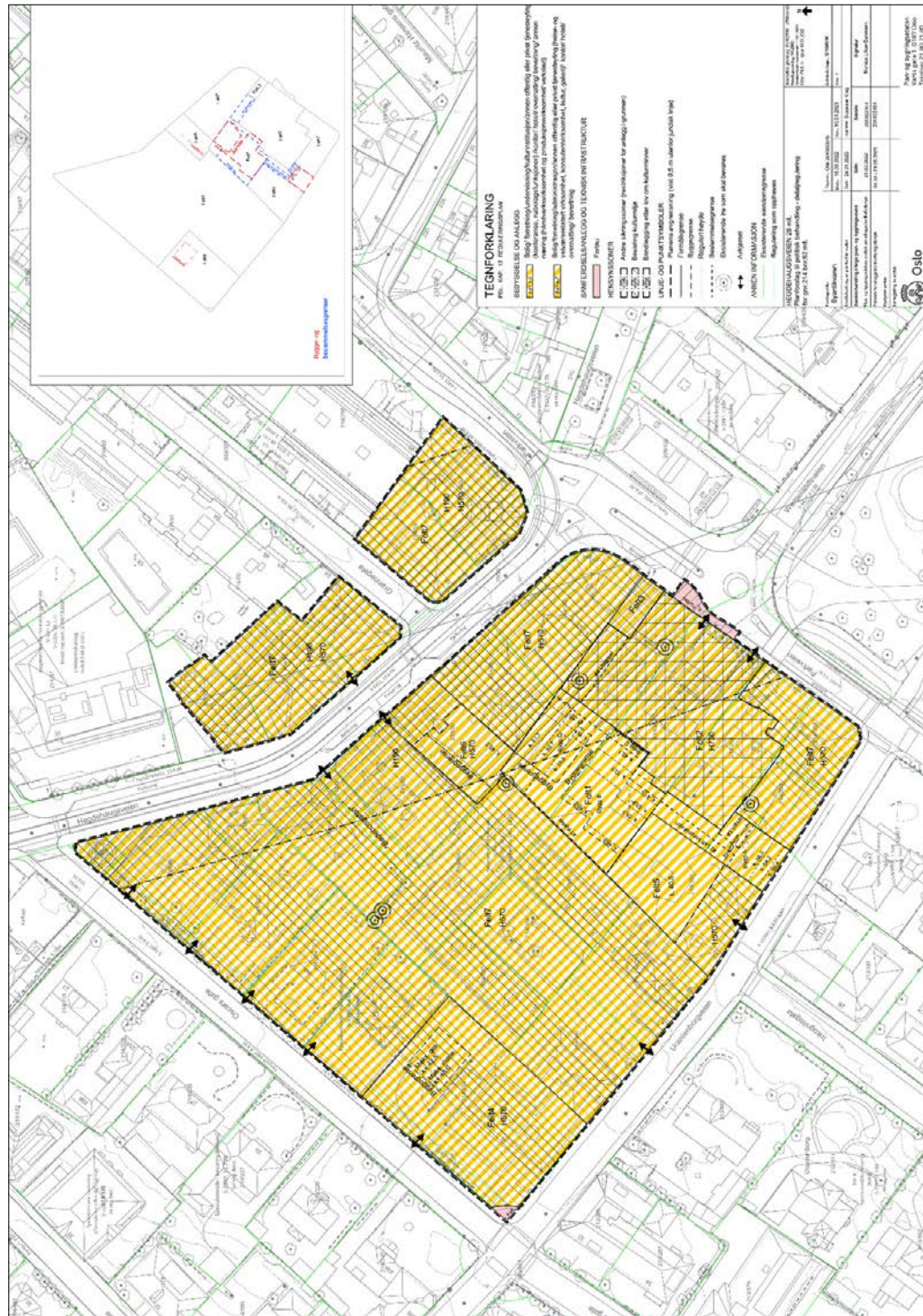
Økonomiske og administrative konsekvenser

De økonomiske konsekvensene i saken følger av rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur. Planforslaget har rekkefølgebestemmelser om tilrettelegging for gående og syklende på strekningen fra Parkveien til Kirkeveien, via Uranienborgveien.

Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser gjøres ofte ved at det inngås en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger, hvor det avtales hvem som skal bygge og hvem som skal finansiere de offentlige til takene. Det presiseres at det er frivillig for utbygger å inngå utbyggingsavtale, jf. plan- og bygningsloven kapittel 17.

Det vil påløpe drifts- og vedlikeholdskostnader for Oslo kommune i forbindelse med tiltaket og disse vil måtte settes av gjennom ordinære budsjettprosesser.

Nedskalert reguleringsplankart



Saksnr:: 23/729-2

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Hegdehaugsveien 28 m.fl., Uranienborg

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.

Saksnr:: 23/729-2

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

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

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

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

1.4 Avkjørsel

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

1.5 Støy

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

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

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

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

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

1.6 Fjernvarme

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

1.7 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

1.8 Overvann

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

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

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

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

1.9 Blågrønn faktor

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

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

1.10 Anlegg i grunnen

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

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

1.11 Parkering

Bilparkering:

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

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

Det skal avsettes 10 % parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse

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

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

Sykkelparkering:

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

3 plasser pr. 100 m² BRA bolig
 1,8 plasser pr. 100 m² BRA for forretning
 2,1 plasser pr. 100 m² BRA for kontor og helse-relatert 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 formålsgrænse/byggegrænse 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 boligens bruksareal på terreng og/eller felles takterrasse. Det skal etableres minst 320 m² samlet felles uteareal på terreng, nordvest for bygg B og/eller D.

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

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

2.1.6 Passasje

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

2.1.7 Utomhusplan

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

Planen skal vise/redegjøre for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, og angi gangsoner, sykkeltraseer, sykkelparkering (inkl. eventuelle overdekkinger), oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon, snøopplag, samt stigningsforhold og universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, ramper og trapper, overganger til tiliggende byggefelt/fellesareal/offentlige samferdselsanlegg, eventuelle gjerder, levegger, støttemurer, og installasjoner, samt soner for ulik bruk.

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

2.1.8 Takplan

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

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

2.1.9 Grunnarbeider

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

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

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

2.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt 4-7

2.2.1 Utnyttelse

For felt 4 gjelder følgende:

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

For felt 5-6 gjelder følgende:

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

2.2.2 Bruk

Området tillates benyttet til:

Saksnr:: 23/729 -2

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

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

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

2.2.3 Plassering og høyder

For felt 5 gjelder følgende:

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

For felt 6 gjelder:

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

2.2.4 Utforming av bebyggelse

For felt 4 gjelder følgende:

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

For felt 5-6 gjelder:

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

2.2.5 Bokvalitet

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nordøst.

2.2.6 Krav til utearealer

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

For felt 4 gjelder følgende:

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

Saksnr:: 23/729 -2

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, vindskjermingsselement 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, takteking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer har gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres eller søkes tilbakeført til tidligere dokumentert tilstand.

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

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

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

Det tillates etablert ny takteking 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 veggen 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.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Hegdehaugsveien 28 m.fl., som reguleres til

Bebyggelse og anlegg

- Felt 1-3: Bolig/forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, nabolagsfunksjoner)/kontor/hotell/overnatting/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet/verksted).
- Felt 4-7: Bolig/forretning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværelatert virksomhet, konsulentvirksomhet, kultur og galleri)/kontor/hotell/overnatting/bevertning.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau

Hensynssoner

- Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) - H190
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

som vist på kart merket OIB-201900078, datert 15.03.2022 og revidert 10.01.2023.

Byrådet, den 08.06.2023

Raymond Johansen

Arild Hermstad

Vedlegg:

1. PBEs saksfremstilling til politisk behandling
2. Plankart
3. Uttalelser til offentlig ettersyn
4. Forslagsstillers oppsummering av forhåndsuttalelser og bemerkninger - med forslagsstillers og PBEs kommentarer
5. Notat brannkonsept
6. Notat brannvannskapasitet
7. Oppsummering åpent informasjonsmøte 20.04.2022 ved offentlig ettersyn
8. Overvannsnotat
9. Referat informasjonsmøter med utvalgte styrer 07.04.2022
10. Sol- og skyggeanalyser i 3D
11. Notat om forslag til reviderte planbestemmelser om støy
12. Redegjørelse for blågrønnfaktor Parkveien 27-31
13. Supplerende vurderinger - geoteknikk
14. Trafikkanalyse
15. Illustrasjonshefte
16. ROS-analyse Parkveien 27-31
17. ROS-analyse Lille Uranienborg, felt 4-7
18. Konsekvensutredning - kulturminner

Saksnr:: 23/729 -2

*Anmeldelse
12 Tegninger*

BYGNINGSCHEFEN
Bj. No. 796
1932
OSLO

Expeditions-Dokument

angaaende *Våningshus*

post Matr.-No. *11^e Uranienborgveien*

Indlevert *4. mai 1932* Attestert *30/5-36*
Duplikat sendt brannchefen

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, nr. § 14, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *6 mai 1932*

A. Lilland

Opmaalingschefen jr. nr. *544*
mott. 7. maj 1932

Oversendes hr. reguleringschefen.
Grannens grenser er merket blått på bl.1.
Oslo opmaalingsvæsen 7 mai 1932.

M. Sævi *R. H. Wang*



ARKITEKT MNAL Solheim - Allen
Strømsborgveien 41D
0287 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201700877-16 Saksbeh.: May Holm Dato: 11.05.2017
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: URANIENBORGVEIEN 11G Eiendom: 214/398/0/0
Tiltakshaver: Mezada Sarah Petilon Adresse: Uranienborgveien 11 G, 0351 OSLO
Søker: ARKITEKT MNAL Solheim - Allen Adresse: Strømsborgveien 41D, 0287 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Uranienborgveien 11 G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av kjøkken, omlegging av vann- og avløpsrør og hulltaking i bærende konstruksjoner, mottatt 08.05.2017.

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 201700877			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etasje	N20-01	28.03.2017	13/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.05.2017 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ELEISON DA
Eiksveien 57 B
1359 EIKSMARKA

Deres ref.: GØRAN ELEISON	Vår ref.: 201905246-5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Tommy Monge	Dato: 12.06.2019 Arkivkode: 531
Byggeplass: URANIENBORGVEIEN 11G	Eiendom: 214/398/0/0		
Tiltakshaver: LINE TØNNESEN	Adresse: URANIENBORGVEIEN 11 G, 0351 OSLO		
Søker: ELEISON DA	Adresse: Eiksveien 57 B, 1359 EIKSMARKA		
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner		

Ferdigattest – Uranienborgveien 11 G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i bærende konstruksjon, mottatt 05.06.2019.

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 201905246			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2019 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

LINE TØNNESEN, URANIENBORGVEIEN 11 G, 0351 OSLO, line.tonnesen@gmail.com



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjerkmann, Thue & Johansen
Pilestredet 47 B
0350 OSLO

Dato: 13.01.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201113822-5 Saksbeh: Åge Langerud
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: URANIENBORGVEIEN 11F Eiendom: 214/398
Tiltakshaver: Geir Kamsvaag Berntsen Adresse: Uranienborgveien 11 F, 0351 OSLO
Søker: Bjerkmann, Thue & Johansen Adresse: Pilestredet 47 B, 0350 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård Tiltaksart: Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - URANIENBORGVEIEN 11 F

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.01.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.01.2012 av:

*Åge Langerud - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder*

Kopi til: Geir Kamsvaag Berntsen, Uranienborgveien 11 F, 0351 OSLO, kamsvaag@live.no



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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 Saksbeh: Sissel Haugen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: URANIENBORGVEIEN 11 E- Eiendom: 214/398
F-G

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 tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 214, Bruksnr 398, Seksjonsnr 15	Kommune:	0301 Oslo
		Bydel:	5 Frogner
Adresse:		Grunnkrets:	801 Homansbyen rode 1
Veiadresse:	Uranienborgveien 11 G, gatenr 18010	Valgkrets:	503 Kristelig Gymnasium
(fra bruksenhet)	0351 Oslo	Kirkesogn:	1010401 Uranienborg
Oppdatert:	21.04.2016	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	15.11.1985	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	63/3 510
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 339,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
11016	04 - Kommune	Uranienborgveien 11	X - Mistanke om påvirkning
Matrikkelført:	10.04.2018		
Oppdatert:	12.08.2020	http://grunnforensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=11016	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Uranienborgveien 11 G	H0203	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	30.01.1931
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	29.05.1936
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Tatt i bruk (GAB):	29.05.1936
Vannforsyning:			Antall boliger:	44
Bygningsnr:	80519265		Antall etasjer:	9

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	7		627,0		627,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

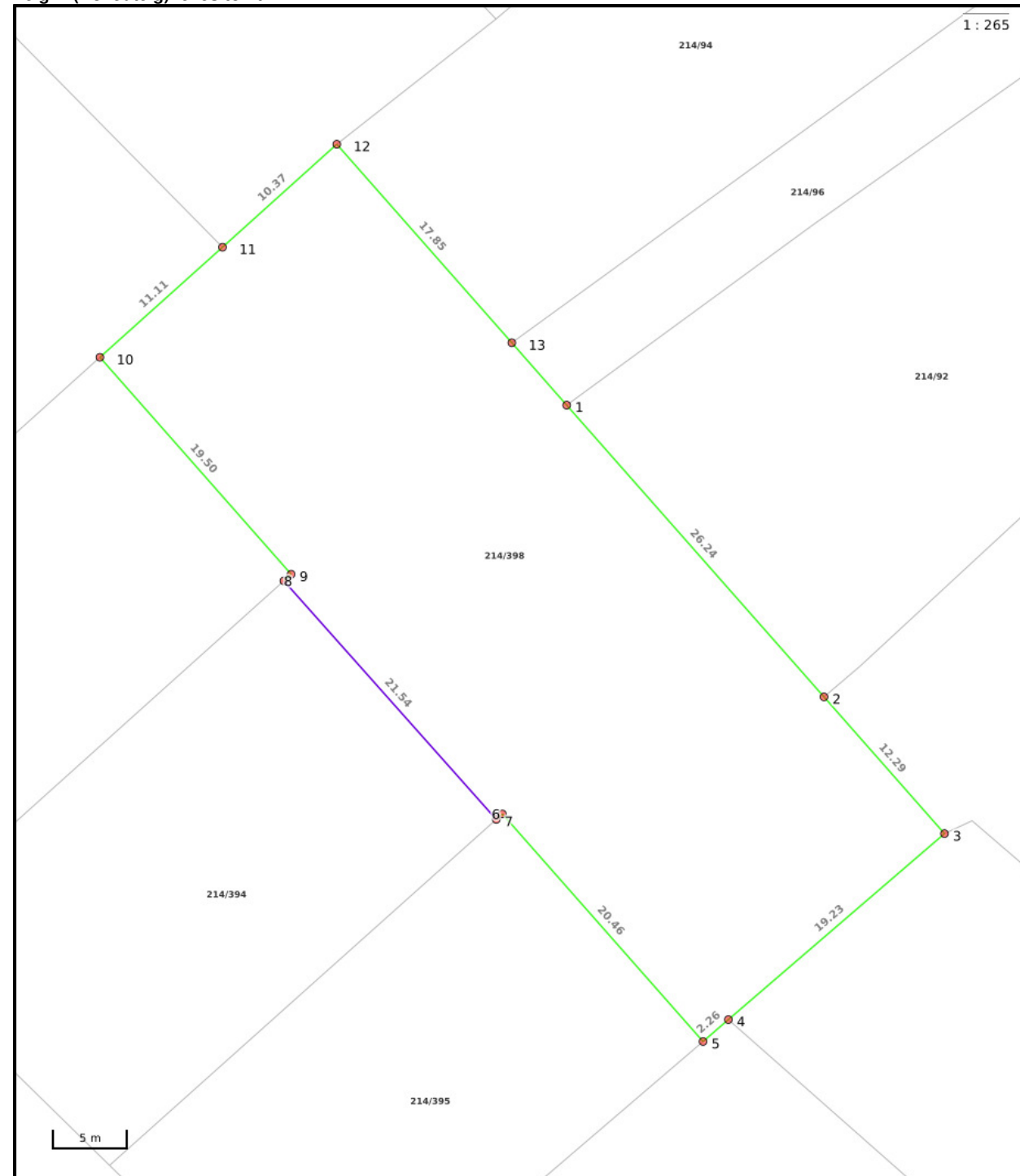
Hjelpelinjer

--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 339,60m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 888,29	596 519,74	26,24m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 870,26	596 538,80	12,29m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 643 861,81	596 547,73	19,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 643 848,00	596 534,35	2,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 643 846,37	596 532,78	20,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 643 860,44	596 517,92	0,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 643 860,03	596 517,54	21,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 643 874,76	596 501,82	0,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 643 875,25	596 502,27	19,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 643 888,65	596 488,11	11,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 643 896,80	596 495,66	10,37m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 643 904,41	596 502,71	17,85m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 643 892,14	596 515,68	5,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Joakim Lundquist
URANIENBORGVEIEN 11G

Dato: 20.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498790
8067053

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 398

Vi viser til bestilling av 20240920 for URANIENBORGVEIEN 11G.

GNR. 214 BNR. 398

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.04.1932.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1340 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

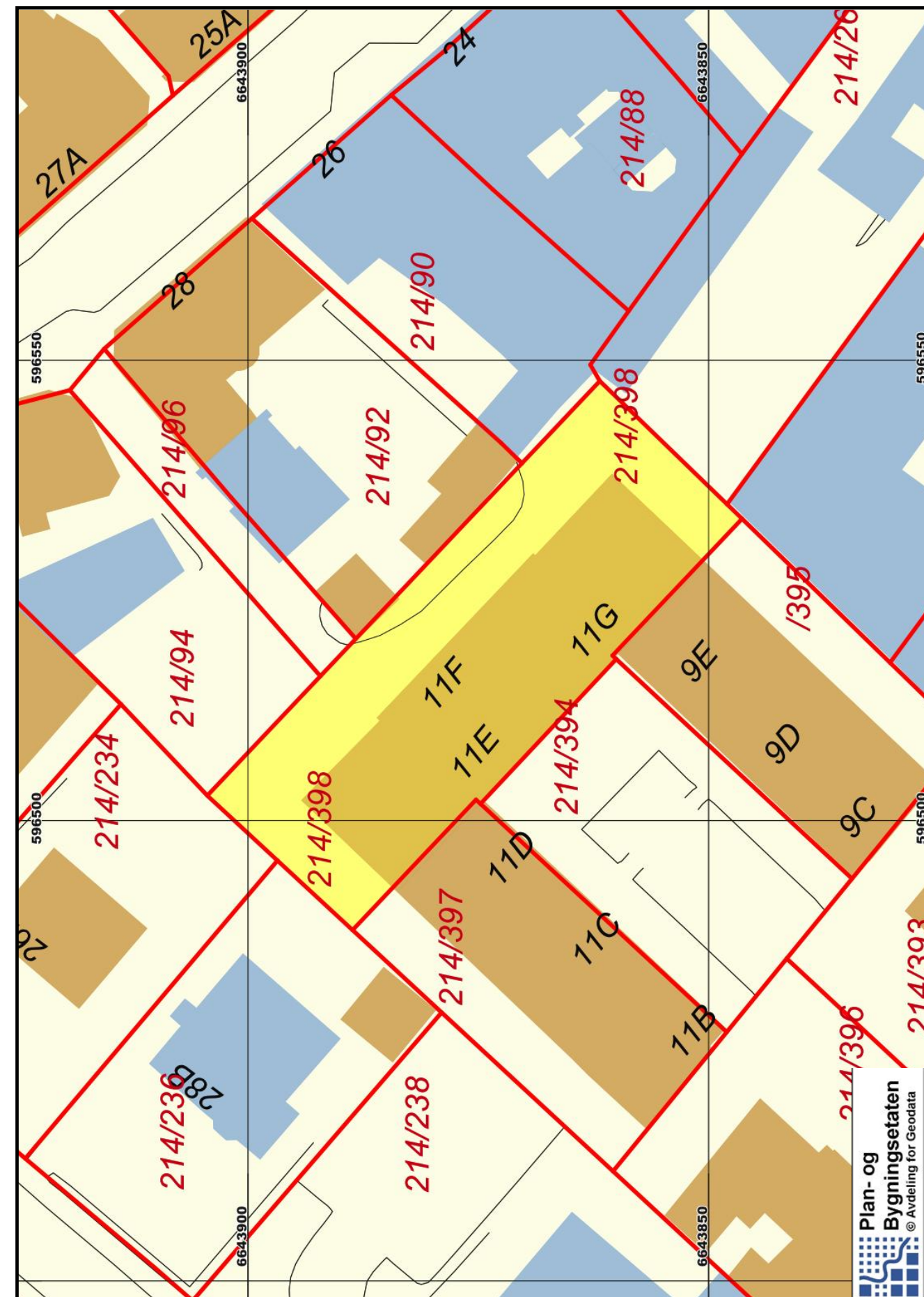
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





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.

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.



Plan- og bygningssetaten

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

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

1.4 Avkjørsel

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

1.5 Støy

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

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

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

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

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

1.6 Fjernvarme

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

1.7 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

1.8 Overvann

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

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

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

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordroyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordryningsarealer 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-trinnsstrategien er ivaretatt for tiltaket. Valgte løsninger skal begrunnes.

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

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

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

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

1.9 Blågrønn faktor

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

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

1.10 Anlegg i grunnen

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

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

1.11 Parkering

Bilparkering:

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

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

Det skal avsettes 10 % parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse

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

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

Sykkelparkering:

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

3 plasser pr. 100 m² BRA bolig
1,8 plasser pr. 100 m² BRA for forretning
2,1 plasser pr. 100 m² BRA for kontor og helse-relatert virksomhet
1,2 plasser pr. 100 m² BRA tjenesteyting, nabolagsfunksjon og kulturinstitusjon
0,6 plasser pr. 100 m² BRA for håndverksvirksomhet/byintegreert 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 rivningen kan gjennomføres for å begrense skade på bygningsdelen som skal bevares innenfor hensynssone H570_2. Redegjørelsen skal omfatte bygningsdokumentasjon, redegjøre for valgt metode og om bygningsdelen lar seg bevare.

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt 1-3

2.1.1 Utnyttelse

For felt 1 gjelder følgende:

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

Bygg A: Maksimalt tillatt BRA = 1.150 m².

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

Bygg D: Maksimalt tillatt BRA = 1.620 m².

BG#2: Maksimalt BRA = 130 m².

BG#3: Maksimalt tillatt BRA = 45 m².

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

2.1.2 Bruk

Området tillates benyttet til:

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

For felt 1 gjelder:

- Maksimalt 3.000 m² BRA (inkludert areal helt under terreng) kan benyttes til forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, nabolagsfunksjoner)/kontor/hotell/bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet og 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, leegger/pergola, rekkverk og tekniske installasjoner skal integreres som del av en samlet arkitektonisk utforming.

Førsteetasjer med utadrettede funksjoner skal utformes åpent og transparent.

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

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

2.1.5 Krav til utearealer

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

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

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

2.1.6 Passasje

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

2.1.7 Utomhusplan

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

Planen skal vise/redegjøre for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, og angi gangsoner, sykkeltraseer, sykkelparkering (inkl. eventuelle overdekninger), 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, vindskjermingsselement 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, vindskjermingsselement og soneinndelinger.

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

Fortau skal være offentlig.

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

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

4.1 Hensynssone – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

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

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

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570

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

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

Bygningenes eksterior og bærekonstruksjoner

Bygningens eksterior og bærekonstruksjoner skal bevares uendret. Eksterior 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 eksterioret skal opprinnelige eller eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekkning m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer har gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres eller søkes tilbakeført til tidligere dokumentert tilstand.

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

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

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

Det tillates etablert ny taktekkning 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 veggen 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.

Før 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.

Før felt 2 gjelder følgende:

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

Før felt 4 gjelder følgende:

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

Før 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.

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboeene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkinger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

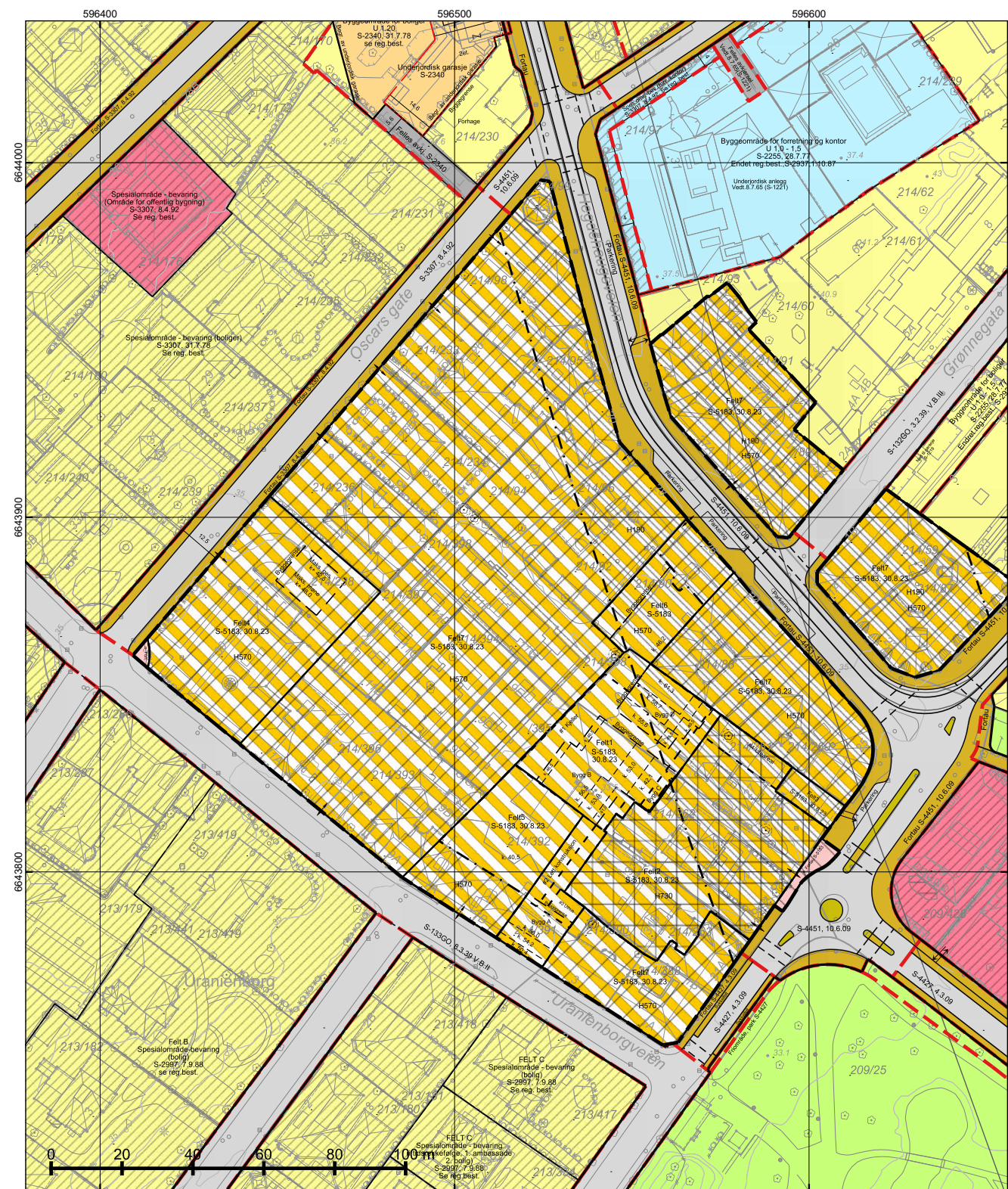
Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



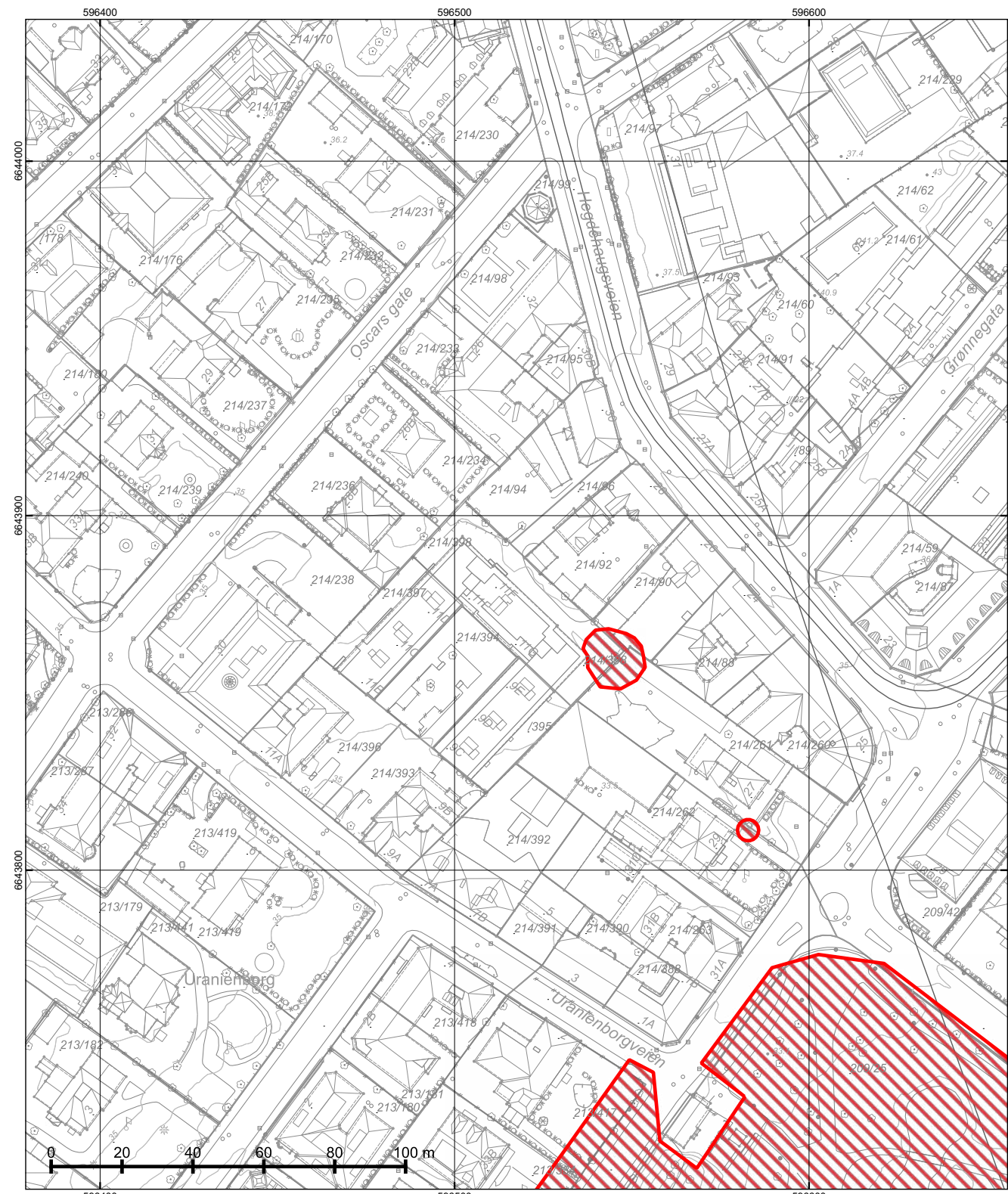
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 20.09.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 134733/ 86498790 Adresse: URANIENBORGVEIEN 11G Gnr/Bnr: 214/398	


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



<p>Dato: 20.09.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvdistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsoverføring. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	
PlottID/Best.nr: 134733/ 86498790 Adresse: URANIENBORGVEIEN 11G Gnr/Bnr: 214/398	Deres ref.: 12064/ 12064AEA001 Kommentar:	





Oslo

Dato: 20.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134733/86498790
Deres ref.: 12064/ 12064AEA001

Kommuneplanen 2015–2030


Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>



Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- | | | | |
|---|--|---|---|
| ----- | Farled |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
| —+— | Fjernveg (tunnel) |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
| — | Fjernveg |  | Bane, eksisterende |
| —+— | Markagrense |  | Havn, eksisterende |
| ----- | Plangrense |  | Havn, fremtidig |
| —+— | Sporveg (tunnel), fremtig |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
| —+— | Sporveg (tunnel), eksisterende |  | Grønnstruktur, eksisterende |
| —+— | Sporveg, eksisterende |  | Grønnstruktur, fremtidig |
| —+— | Sporveg, fremtidig |  | Forsvaret |
| —+— | Jernbane (tunnel), fremtidig |  | LNF-areal, eksisterende |
| —+— | Jernbane (tunnel), eksisterende |  | LNF-areal, fremtidig |
| —+— | Jernbane, eksisterende |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
| — | Turvei |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| ----- | Banetrase (ikke juridisk) |  | Farled |
| ----- | Fjordtrikk (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, eksisterende |
| ----- | Samferdsel (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, fremtidig |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt |  | Naturområde |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt |  | Friluftsområde |
|  | Spredt boligbebyggelse |  | Ytre by (utviklingsområder) |
| ----- | Bestemmelsesgrense |  | Indre by (utviklingsområder) |
| ----- | Aktivitetssone marka |  | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | |  | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | |  | H190 - Andre sikringssoner |
| | |  | H310_1 - Kvikkleire |
| | |  | H310_2 - Steinsprang |
| | |  | H320_1 - Stormflo |
| | |  | H320_2 - Elveflom |
| | |  | H390 - Deponi |

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200411657](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.



Kommunedelplan for torg og møteplasser



Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:

Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirking med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør



Innhold

Forord.....	3
1. Bystyrets vedtak	5
2. Planens mål.....	6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer	7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsettes av kommunedelplan for torg og møteplasser	13
5. Planbeskrivelse	18
6. utfordringer	26
Litteraturliste	43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale	44



1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

"1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

"Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
"Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
"Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
"Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.
3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).
4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplasser sendes til bydelene for uttalelse.
5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret."



2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premisse for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnede torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnede torg og møteplasser

"Overordnede torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnede torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.

4. ”Overordnet forbindelse” er overordnede turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser

”Lokale torg og møteplasser” omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et ”byområde”, eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

”Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling” er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass

”Område med behov for torg/møteplass” er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 ⁽¹⁾. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet

I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekning tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter

For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner

For torg og plasser, strøkgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet

Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og



historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring

Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter

Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet

Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon



skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulike service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legges til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder

Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann

Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelseselement og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legges til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelseselement og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold

Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjvendøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing

Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser

Alle overordnede møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjvendøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service

Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling

Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon

Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.

R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:

- 200 meter i indre Oslo
- 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"

Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
- For utbygging som omfatter inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

- For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får



gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensede arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.



§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested

Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål

Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse

Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

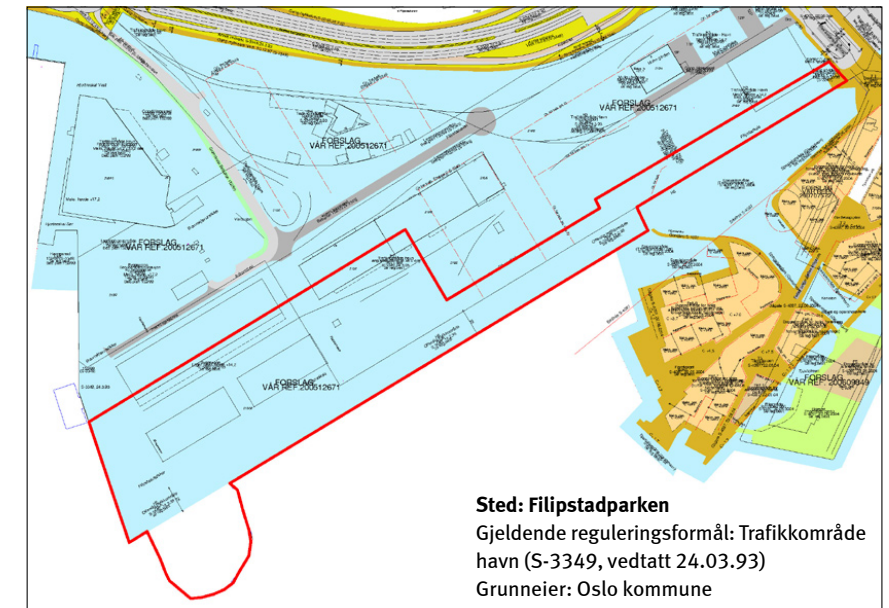
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbrattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens ”byggeområde (torg/plass)” eller ”byggeområde (annen overordnet møteplass)”. På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensningen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

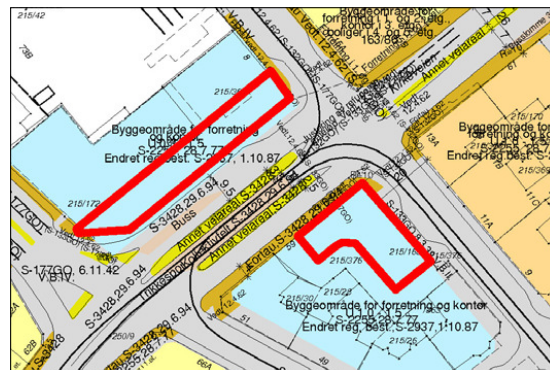


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



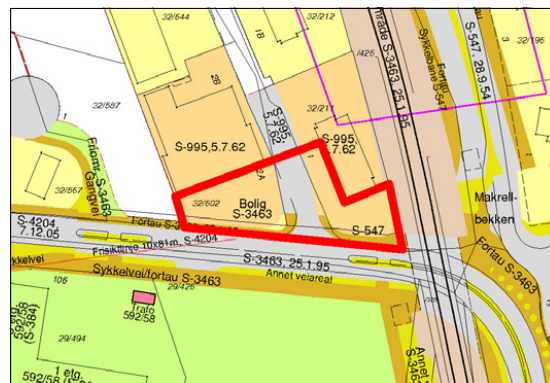
Sted: Bygdøyenes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmenntilleggsformål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde forretning/kontor
 (S-2255, vedtatt 28.07.77)
 Grunneier:
 Veigrunn/Oslo kommune



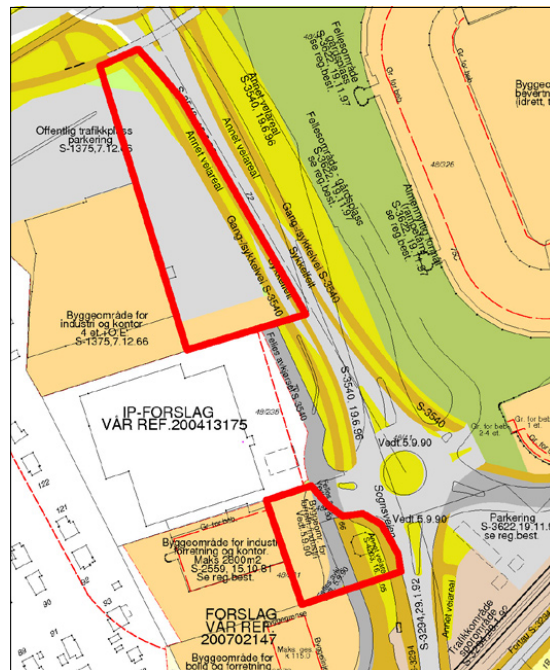
Bydel Vestre Aker

Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (S-995, vedtatt 05.07.62 og
 S-3463, vedtatt 25.01.95)
 Grunneiere:
 Smestad Nye Handelshus AS,
 Øvre Smestad Handelshus AS

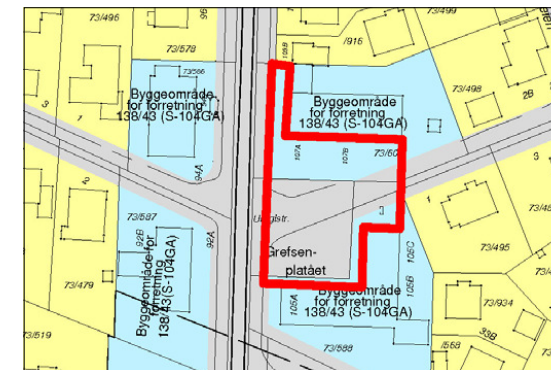
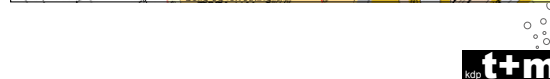


Bydel Nordre Aker

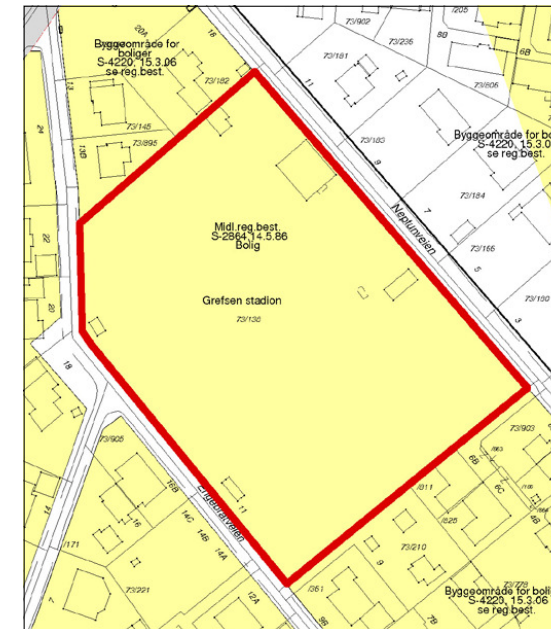
Sted: Sognsveien 66
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde industri/
 forretning/kontor
 (S-2559, vedtatt 05.10.81)
 Grunneiere:
 Titas Eiendom AS,
 Fram Realinvest AS



Sted: Sognsveien 72
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde industri/kontor,
 trafikkområde parkering
 (S-1375, vedtatt 24.03.93)
 Grunneiere:
 Norges Forskningsråd,
 Norges Geotekniske Institutt

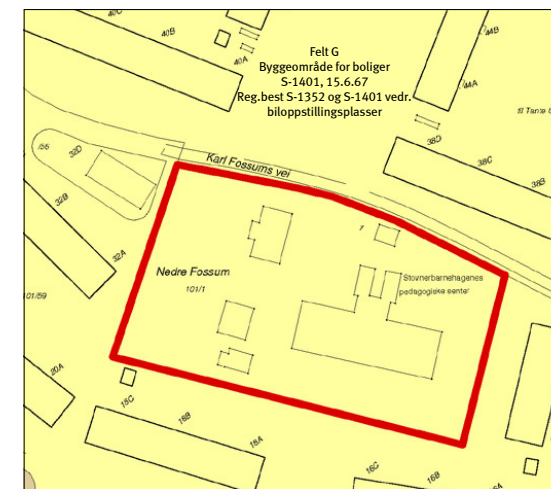


Sted: Grefsenplatået
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde forretning
 (S-104GA)
 Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (midlertidige reguleringsbe-
 stemmelser, S-2864, vedtatt
 14.05.86)
 Grunneier: Oslo kommune

Bydel Stovner

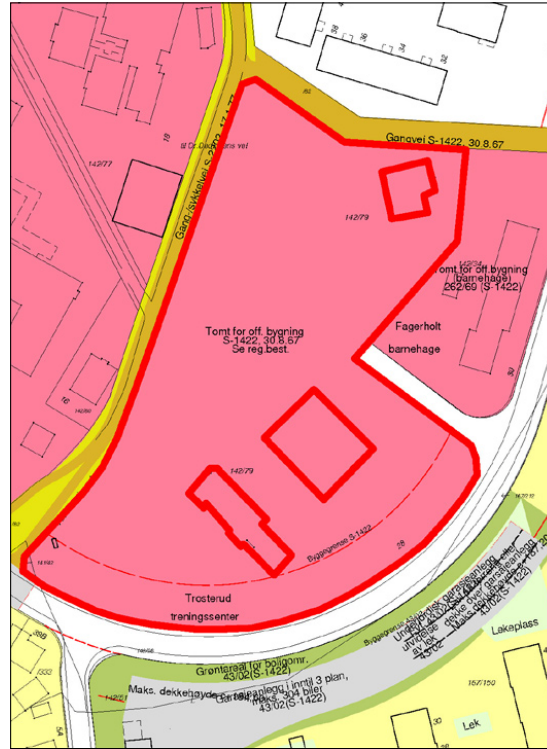


Sted: Nedre Fossum gård
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (S-1401, vedtatt 15.06.67)
 Grunneier:
 Omsorgsbygg Oslo KF

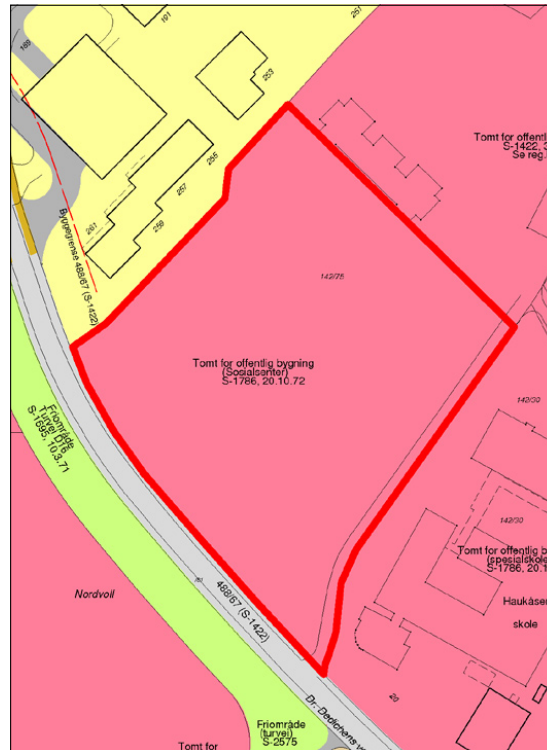


Bydel Alna

Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



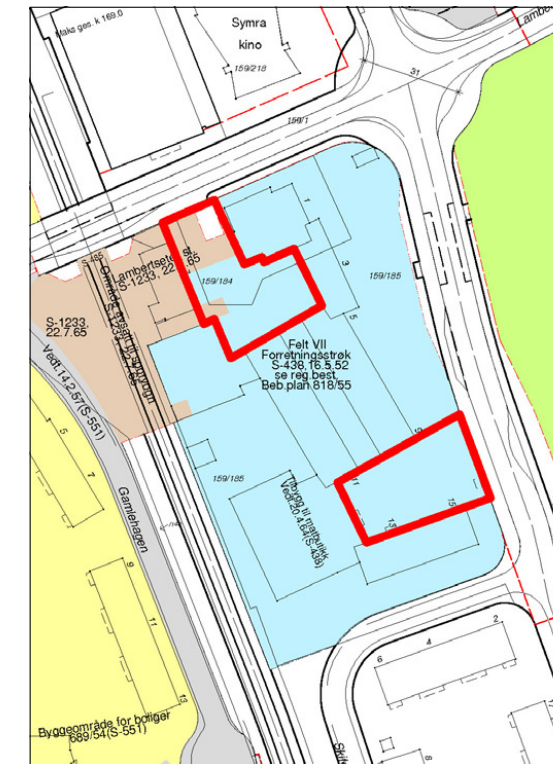
Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Side 16 Kdp for torg og møteplasser.

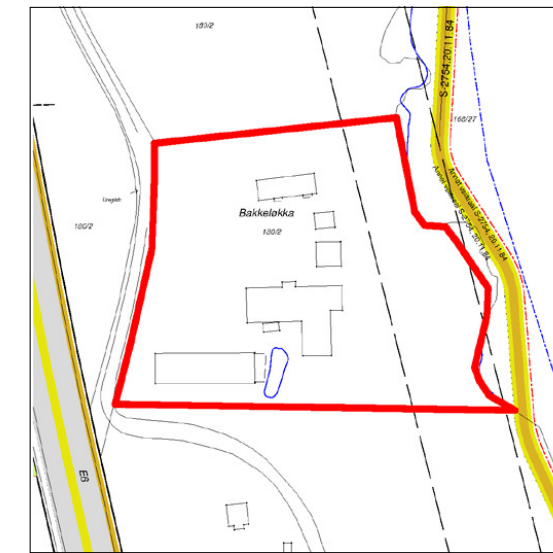


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune



Kdp for torg og møteplasser. Side 17

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensning	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum ++			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensede områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum ++			X	X



Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:

1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

Planen vektlegger spesielt "overordnede torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.



Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnede:

- **Torg/plass**, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensning.

- **Annen overordnet møteplass**, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensede arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensede arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvis møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- **Strøkgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested** er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportåre for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- **Overordnet forbindelse** er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnede forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- **Lokalt torg/møteplass** er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnede torg og møteplasser i planen

Både overordnede og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnede og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordnede og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/ arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a. befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnede plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.

Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser

De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som **"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"** Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomte, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som **"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet

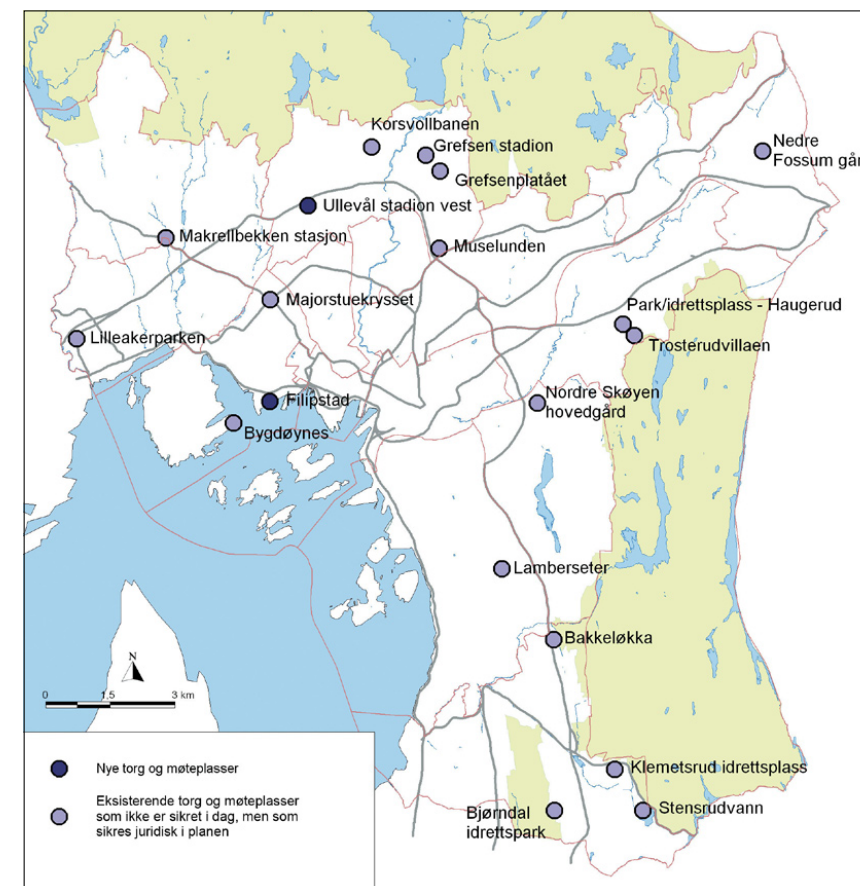
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivare tatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.

Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.



I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende område-typer er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygnings-etatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m² BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m².

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m² BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m² og 40 000 m²) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Doblougløkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnede eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m² BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m² BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål



ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler



Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Markveien, Grünerløkka



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



"Gladengata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

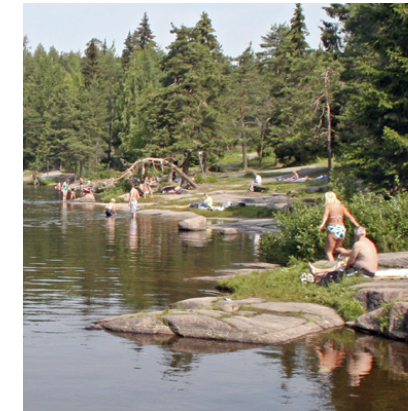


Turvei langs Alna på Ammerud



Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Valkyrie plass, Majorstuen



Eldrepark, Manglerud



Skolegård, Bjølsen skole



Kirkegård, Gamle Aker kirke



6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



DEFINISJON

Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle

I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herv følger planens definisjon:

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

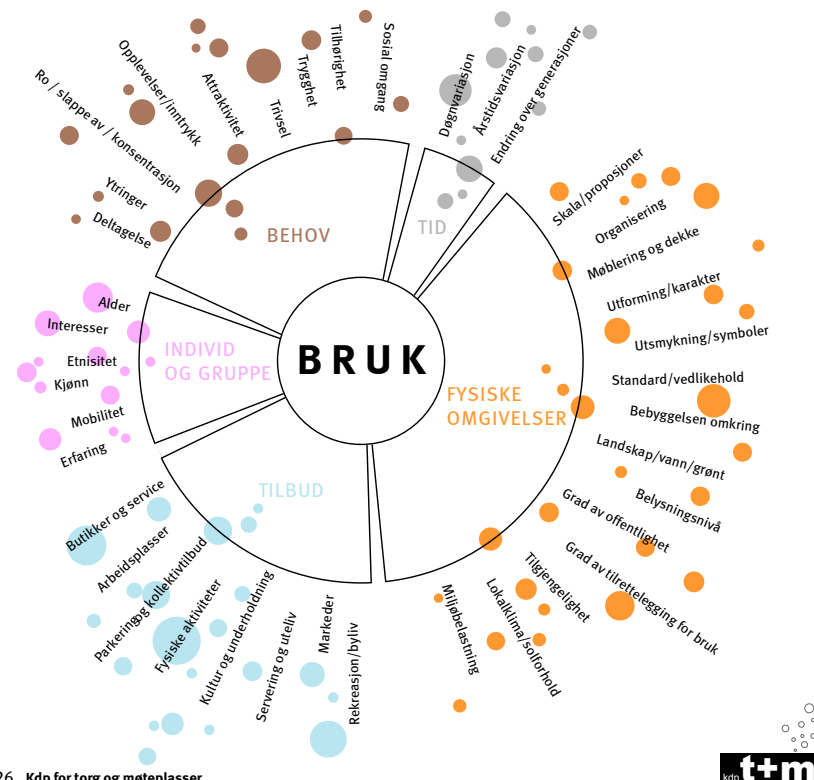
BYENS UTEROM

Arenaer for ulike møter

Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.



I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallele verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.



"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallele verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommens kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.



Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøgsgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.



Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen
I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).



Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.



Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Flexibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom
I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

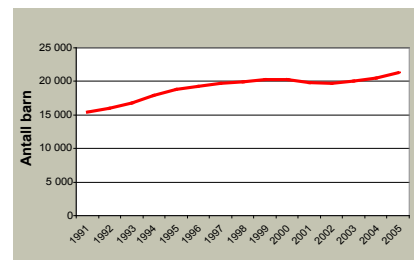
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbaniserings-tendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivt bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivt byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivt og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike helseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.



DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolknings-sammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorudalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.



Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parselhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parselhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdetets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



Side 32 Kdp for torg og møteplasser.

- Konsentrasjon av moskeer og andre tros-samfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parselhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke-kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parselhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parselhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.



BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplassstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles utearealer. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygde regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolens utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermings-tiltak, som gjerder, trafikkikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og bygradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stads-miljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom. Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstids-variasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør



fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".



PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

Kdp for torg og møteplasser. Side 33

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldrecenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldrecenter, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre, samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammen-satte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.



OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektore og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.



Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

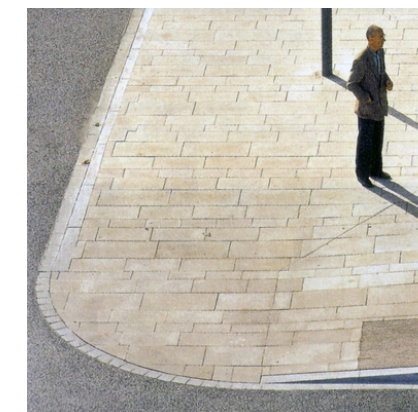
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

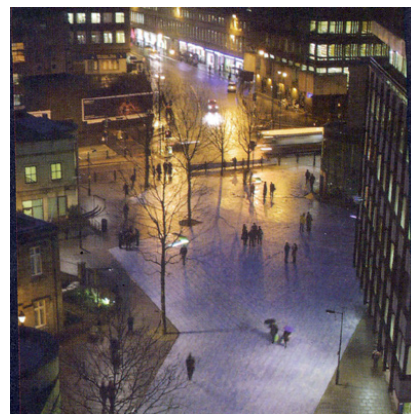
Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:

Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørtede gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommens sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommens størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parselhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser

Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer

Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholds-kvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.



Ubebygde arealer i byen er potensielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Brede fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøkgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY

Behov for fokus på møteplasser i ytre by

Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer

I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne senterborg bør sikres

Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by
Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forlate uterommene og bryte ned byens stedege karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nyttenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.



NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanddrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detalj-utforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Byøkologiske faktorer
det skal tas hensyn
til ved utvikling av
møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av
vegetasjonen

Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltakelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommens attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelens uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelens kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE

SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og driver det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Litteraturliste

- By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005
- På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997
- Bo i bysentrum.** By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005
- Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005
- Byliv og havnefront.** Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005
- Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004
- Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994
- Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996
- Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005
- Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002
- Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998
- Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003
- Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærlund og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004
- Stedelijke vrije tijd.** Multirecreative Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002
- Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge.** En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001
- Ungdommens stemme i bydel Sagene** – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005
- Fellesskap for utvikling, PLA** – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

- Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
- Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
- Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
- Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene, Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknnotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp **t+m**
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

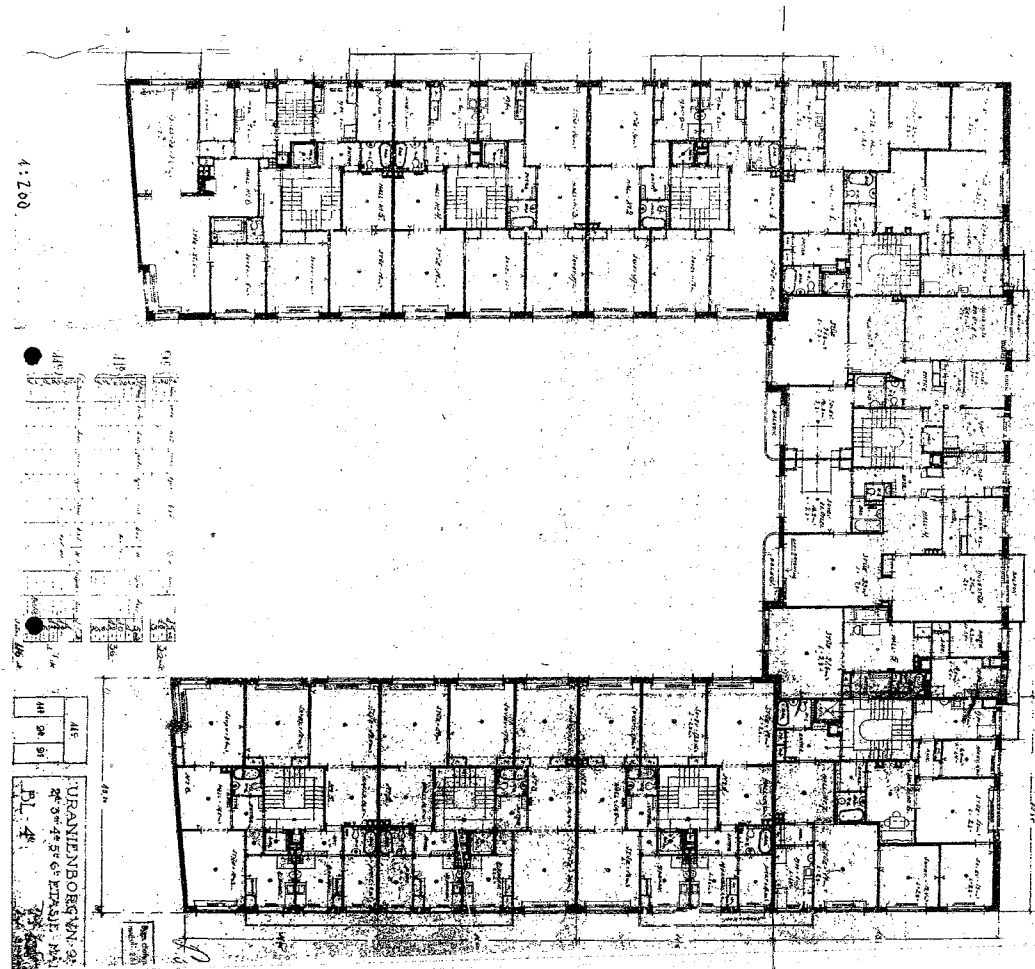
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

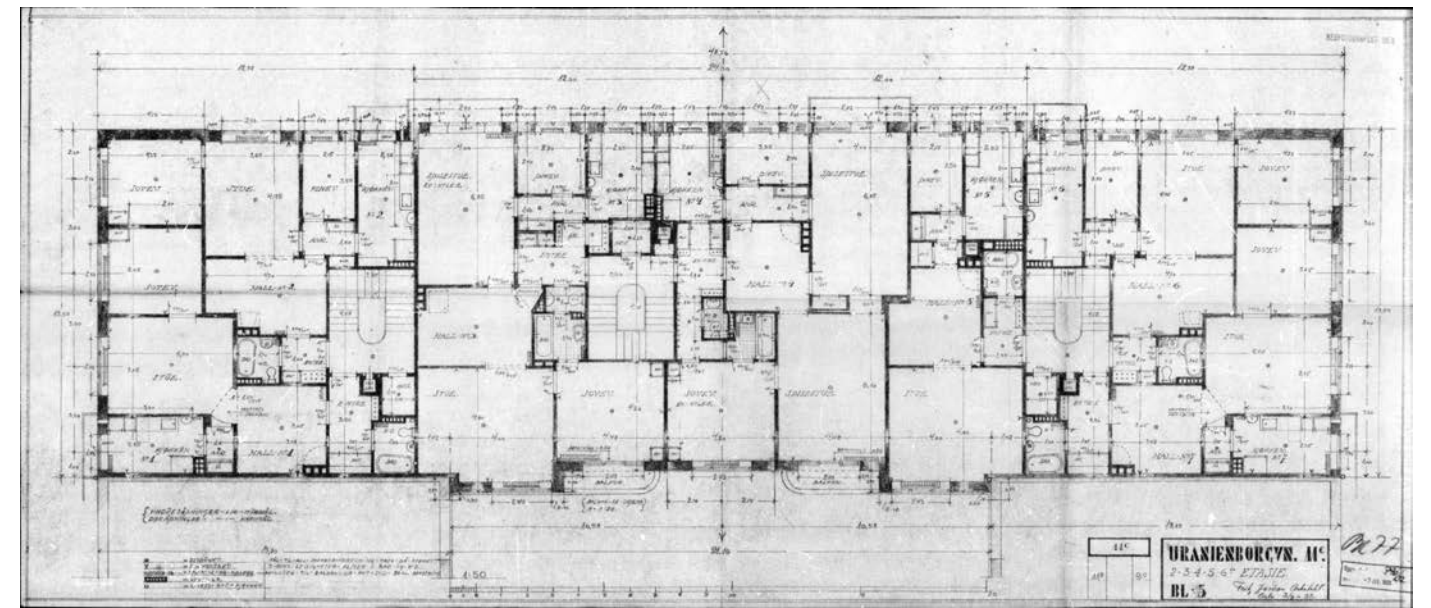
Informasjon om kommuneplanen finner du på:

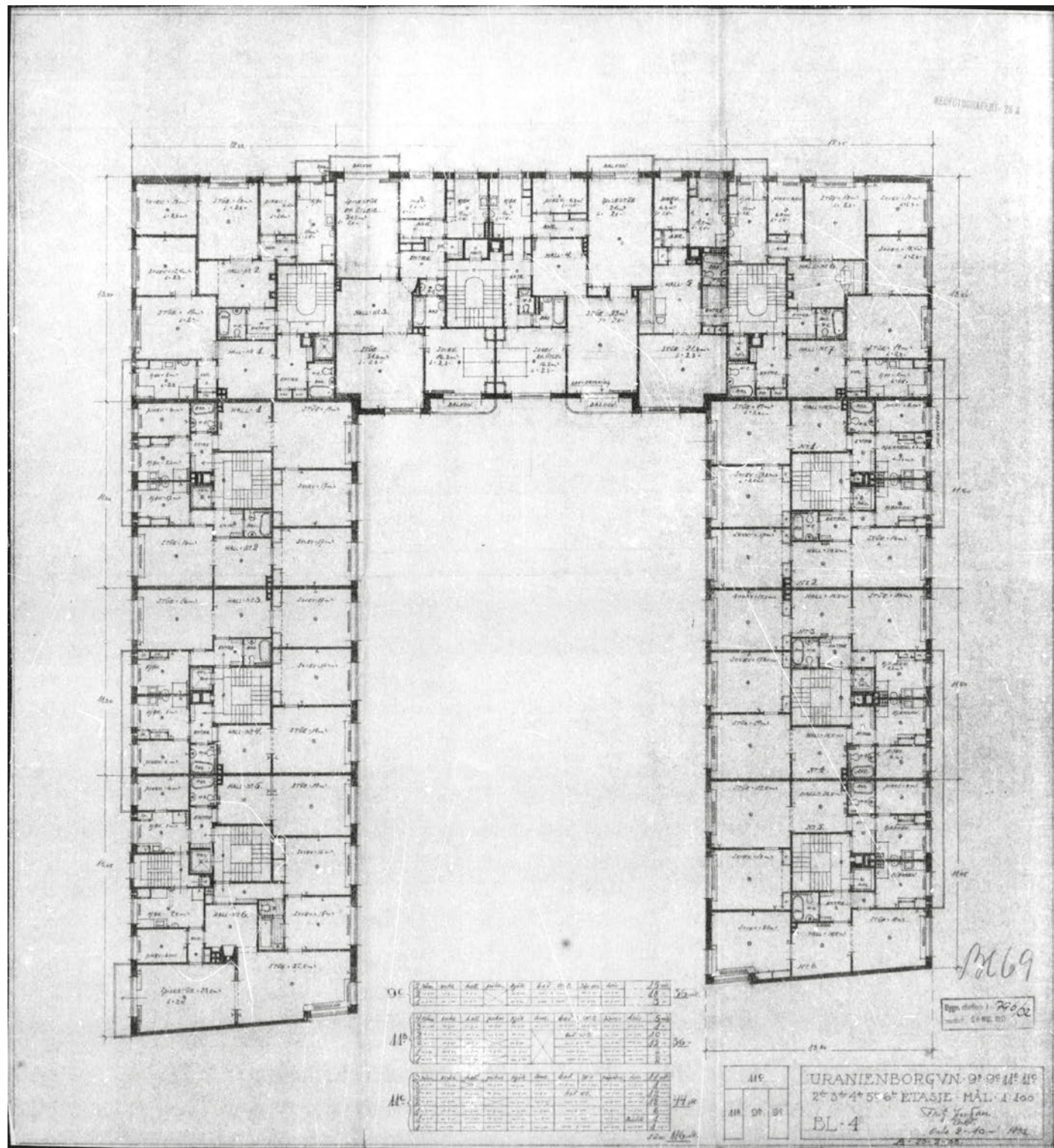
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



E-7 r

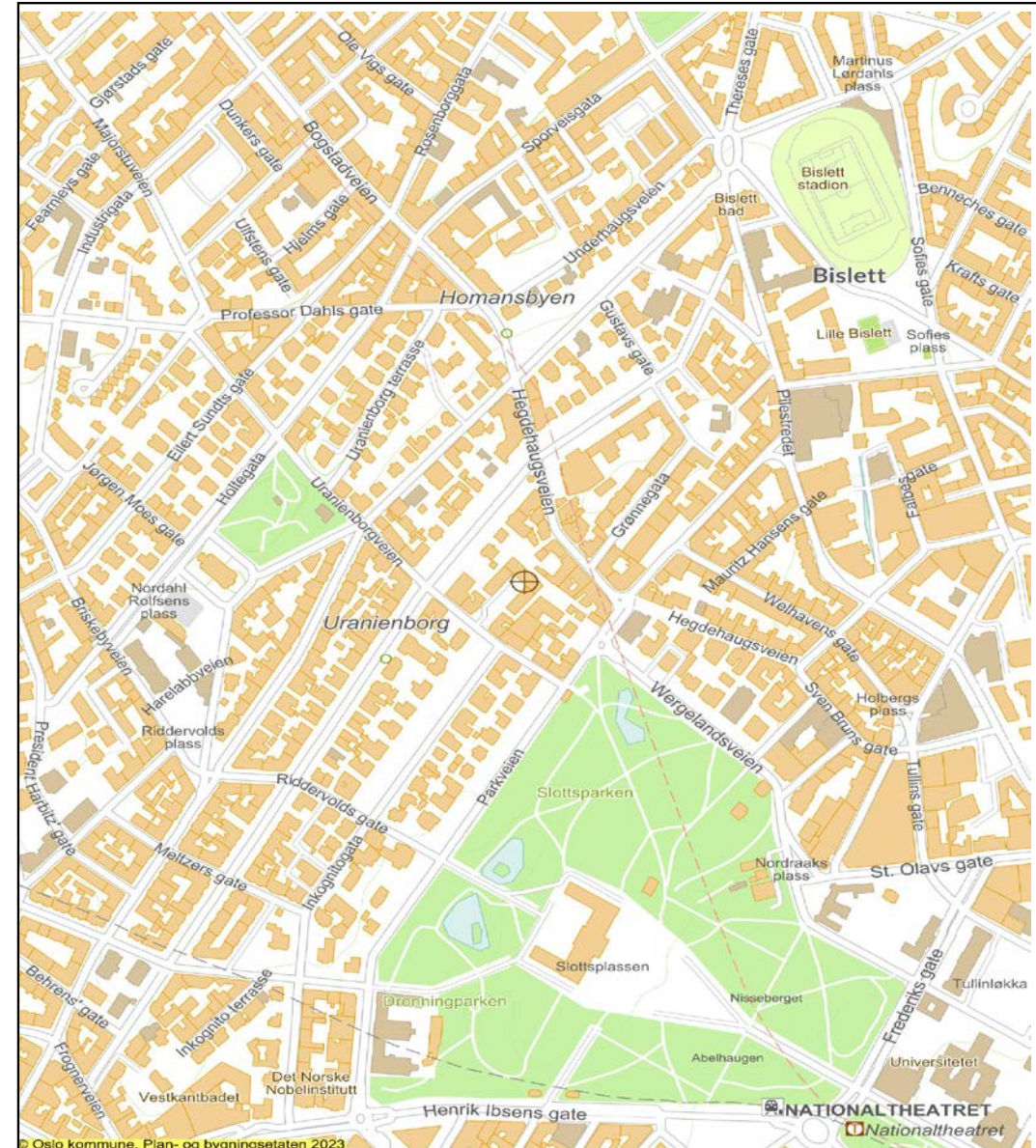
Projekti	Duuri	Alue	Koord.	Maast.
Date:				
RATHESSONAD LENKEL TILTAU				
Project:				
URANIENBOROVEN 11 B, C, D, I, E, F, G Otr. 214 Biv 387286				
Task:				
AS URANIENBOROVEN 11B / SAMBET URANIENBOROVEN 11 NORD				
AVK: VOÄREHENDICH ANSTÄTTER ALLMÄNSGÄT 7, 028-040 101, 207270 FAX 207271				
Skala:	Opplyst. dat.	Tegnet av	Stempel av	Bl. nr.
1:200 (AS)	05.12.05	CL	AH	0507
Titel:		Tegningens nr.	Arkiv:	
PLAN TYPIK ETASJE		A.05	A-01	





Oversiktskart

Adr.: Uranienborgveien 11 G Bydel : FROGNER
 Gnr bnr : 214 / 398 Skolekrets (2020/2021): Uranienborg



Dato: 20.09.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

- Jernbane - - - Markagrense ■ Bolig ■ Off. friområde
- T-bane — Vei ■ Andre bygg ⊕ Adresse/eiendom



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FN's mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdato.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

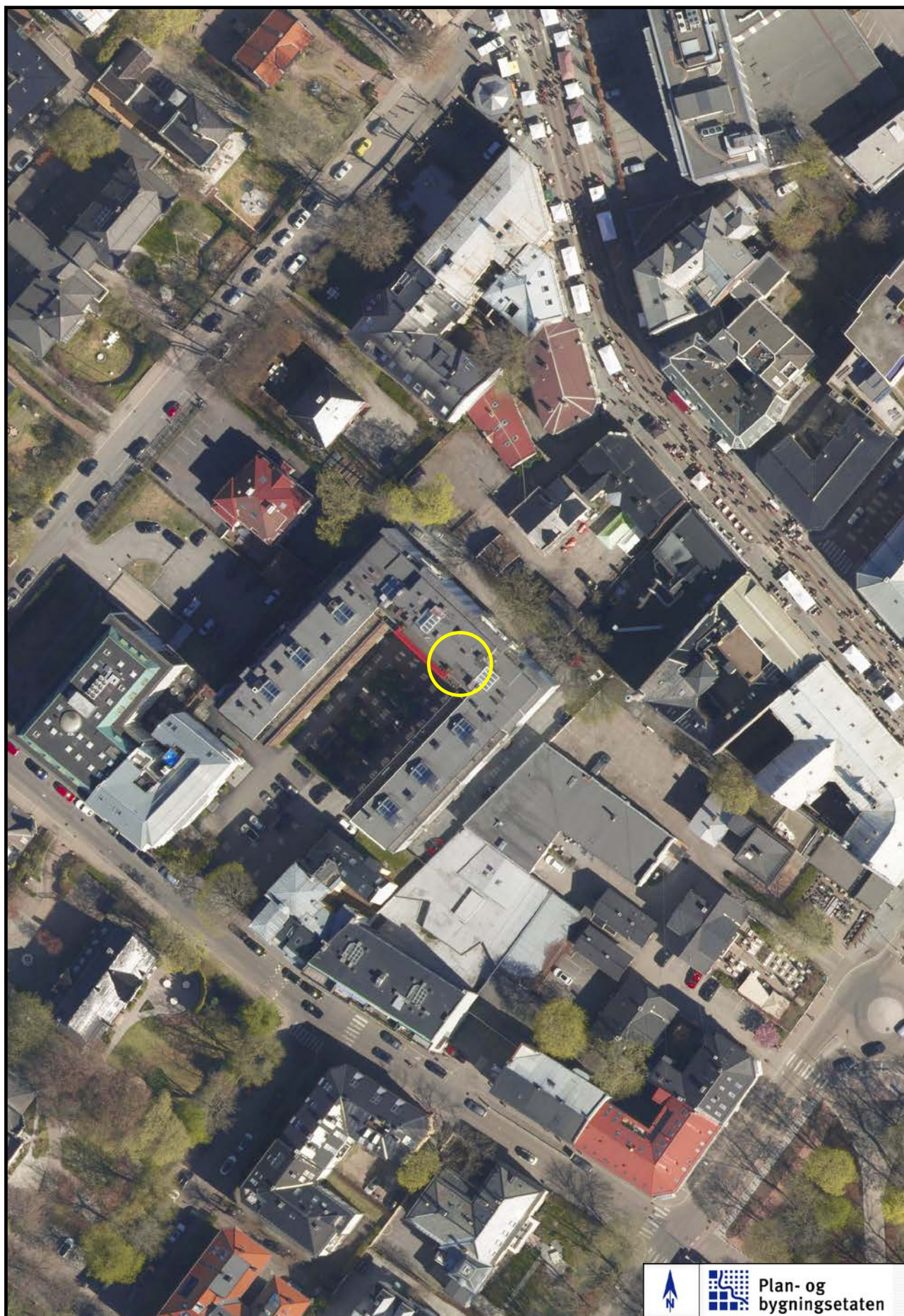


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA



I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannlokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggesog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Eie Asker
v/Joakim Lundquist
Asker, 1383 ASKER
E-post: jol@aktiv.no

Deres ref.: uranienborgveien 11 g Vår ref.: 5332-1-15

Dato: 20.09.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Uranienborgvn.11 Nord Sameie
Organisasjonsnr: 971273194
Seksjonseier: Fredhall, Hans Kristian
Medeier:
Leilighetsnummer: 15
Adresse: Uranienborgveien 11 G, 0351 OSLO
Seksjonsnummer: 15
Gnr. 0
Bnr. 0

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 80678342.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning **datafelt med flettekode/flettefelt for type ?**
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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/garasjeporier. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel Kun felles bredbånd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207536067
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	5 323 361,00
Innfrielsesdato:	30.05.2038
Type rente:	Flytende
Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207920274
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	1 972 050,00
Innfrielsesdato:	30.12.2050
Type rente:	Flytende

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: 4 547,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 4 547,00	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207536067
Restsaldo:	98 575,00
Kapitalkostnader:	Ca.
Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207920274
Restsaldo:	36 513,00
Kapitalkostnader:	Ca.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 135 088,00,-, 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.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen. 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 Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Per Edvin Wadd Hermansen, e-post: Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Styrets kontakinfo: 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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva. Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll til årsmøte 2024 for Uranienborgvn.11 Nord Sameie

Organisasjonsnummer: 971273194

Møtet ble avholdt 25. april kl. 18:00, i leiligheten til Per Tressel, Uranienborgveien 11F, 7 etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Jan Terje Faarlund 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 avkryssede fremmøtelistene 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 OBOS v/Tea Linge foreslått, som protokollvitne ble Siw Merethe Veseth 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 60 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

✓ Vedtatt.

7. Forslag om ny tekst til Husordensreglene – Del 3 – Kontakt mellom sameiets styre og sameierne.

Tekst til del 3 av husordensreglene som omhandler kontakt mellom sameiets styre og sameierne er for tiden denne:

"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. Seksjonseiere som leier ut sin leilighet plikter å bringe informasjon som de mottar videre til sine leietakere. Det er mulig å invitere leieboere som deltager på Vibbo og styret oppfordrer alle som leier ut sin bolig å gjøre dette."

Styret har behov for bedre kontroll på hvem som til enhver tid bor i gården, det gjelder spesielt utleieleilighetene. Styret ønsker derfor å bytte til denne tekst som i hovedsak innebærer nye krav til seksjonseiere som leier ut sin leilighet.

"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."

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

8. 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:

Karen-Marie Eikeland

Christian Gaussen

Følgende stilte til valg:

Karen-Marie Eikeland

Christian Gaussen

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 Bjelland

Anne-Marie Hjelmstad

Følgende stilte til valg:

Sidsel Bjelland

Anne-Marie Hjelmstad

Møtet ble hevet: kl. 18:40

Protokollen signeres av:

Møteleder: Jan Terje Faarlund/s/

Protokollfører: Tea Linge/s/

Protokollvitne: Siw Merethe Veseth/s

Styret har nå følgende medlemmer:

Navn	Adresse	Valgt for
Leder Per Wadd Hermansen	Uranienborgveien 11 E	2024 - 2025
Styremedlem Helge Tøger Hansen	Uranienborgveien 11 F	2023 - 2025
Styremedlem Karen-Marie Eikeland	Uranienborgveien 11 F	2024 - 2026
Styremedlem Christian Gaussen	Uranienborgveien 11 E	2024 - 2026
Styremedlem Siw Merethe Veseth	Uranienborgveien 11 F	2023 - 2025
Varamedlem Dag Kvello	Uranienborgveien 11 G	2024 - 2025
Varamedlem Henrik Duus Berven	Uranienborgveien 11 E	2024 - 2025



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5332

Uranienborgvn.11 Nord Sameie

Velkommen til årsmøte i Uranienborgvn.11 Nord Sameie

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

Dato for årsmøtet:

25. april 2024 kl. 18:00, i leiligheten til Per Tressel, Uranienborgveien 11F, 7 etg..

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. Forslag om ny tekst til Husordensreglene – Del 3 – Kontakt mellom sameiets styre og sameierne.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Uranienborgvn.11 Nord Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Terje Faarlund 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 avkryssede fremmøtelistene 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 OBOS v/Tea Linge foreslått. Protokollvitner er foreslått valgt i møtet

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 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 7

Forslag om ny tekst til Husordensreglene – Del 3 – Kontakt mellom sameiets styre og sameierne.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tekst til del 3 av husordensreglene som omhandler kontakt mellom sameiets styre og sameierne er for tiden denne:

"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. Seksjonseiere som leier ut sin leilighet plikter å bringe informasjon som de mottar videre til sine leietakere. Det er mulig å invitere leieboere som deltager på Vibbo og styret oppfordrer alle som leier ut sin bolig å gjøre dette."

Styret har behov for bedre kontroll på hvem som til enhver tid bor i gården, det gjelder spesielt utleieleilighetene. Styret ønsker derfor å bytte til denne tekst som i hovedsak innebærer nye krav til seksjonseiere som leier ut sin leilighet.

"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@styrommet.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."

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 8

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:

- Christian Gaussen
- Karen-Marie Eikeland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Kvello
- Henrik Duus Berven

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne-Marie Hjelmstad
- Sidsel Bjelland

Vedlegg

1. 5332 Innstilling valgkomité.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Wadd Hermansen	Uranienborgveien 11 E
Nestleder	Helge Tøger Hansen	Uranienborgveien 11 F
Styremedlem	Karen-Marie Eikeland	Uranienborgveien 11 F
Styremedlem	Christian Gaussen	Uranienborgveien 11 E
Styremedlem	Siw Merethe Veseth	Uranienborgveien 11 F
Varamedlem	Dag Kvello	Uranienborgveien 11 G

Valgkomiteen

Sidsel Bjelland	Uranienborgveien 11 E
Anne-Marie Hjelmstad	Uranienborgveien 11 F

Kontaktinformasjon**Styret**

Styret kan kontaktes på e-post uranienborgvn11nord@styrerommet.no. Se Uranienborgvn.11 Nord Sameies hjemmeside på www.vibbo.no/uranienborgvn11-nord for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Uranienborgvn.11 Nord Sameie

Sameiet består av 46 seksjoner.

Uranienborgvn.11 Nord Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273194, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 398

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

Uranienborgvn.11 Nord Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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 på 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 perioden har vært på vår økonomi. Arbeidet med å gjenopprette en sunn sparekonto har begynt og det har bl.a. ført til at diverse arbeid i gården er satt på vent. Dette er arbeid som tåler å vente på at vår økonomi har tilstrekkelig midler til å foreta oppgavene. Styrets arbeid har som dere ser av årsregnskapet gitt resultat. Styret har opprettet en kassekreditt pålydende kr. 500.000,- og vedtok i tillegg at det skulle foretas en ekstraordinær kapitalinnkreving i kalenderåret som har bidratt til vi har greid å betale alle regninger uten at kassekreditten er benyttet. Den har vi opprettet for å sikre driften av gården hvis det skulle oppstå noe uventet frem til sparekonto igjen er i en størrelsesorden som styret og vår forretningsfører OBOS finner passende nok for sikker drift av vårt sameie.

Det har blitt mange timer arbeid for styret i 2023 med planforslaget fra Plan- og Bygningsetaten som omhandlet det som kalles «Lille Uranienborg» og utbyggingen på nabolomtten mot Parkveien og Slottsparken. En plan som innebærer at vår gård vil bli særdeles skadelidende. Det er skrevet mange klager og laget mange informasjonsskriv til involverte parter i saken (Byråd, Byutviklingsutvalget, Plan- og Bygningsetaten. Byantikvaren, Statsforvalteren, åpent brev til leder for Byråd for Bytvikling m.m.). Styret har sørget for presseoppslag og deltatt på møte som Byutviklingsutvalget (sammen med flere beboere fra U11 Nord) på nabolomtten 9. august. Her fikk vi litt taletid samtidig som det ble delt ut informasjon til rådsmedlemmene fra oss i U-blokka. Dessverre førte ikke alle våre klager frem og planforslaget ble vedtatt i Byrådet 30.08.2023.

Styret klaget på vedtaket i Byrådet. Klagen ble oversendt Statsforvalteren for endelig behandling. I april 2024 fikk vi avslag fra Statsforvalteren på vår klage og Byrådets vedtak fra 30.08.23 er gjeldende.

Styret takker alle som bidrar med å rydde bakgården for løv og avfall før og etter vinter. Styret oppfordrer flere seksjonseiere til å bidra i dette arbeid. Slik det er nå er det kun noen få seksjonseiere som tar ansvar for vår felles eiendom. Slik burde det ikke være. Det er mange som bør føle et snev av dårlig samvittighet når de leser dette.

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

Styret takker også Kirsten Fagermo for hennes utrettelige arbeid med å holde takterrassen innbydende om sommeren.

Styret har laget nytt oppslag om bruk av takterrassen. Her er det gitt kortfattet informasjon om hvordan takterrassen skal brukes, hvilke regler som gjelder i henhold til våre vedtekter og ordensregler. Oppslag er gjort tilgjengelig på flere steder på takterrassen.

Styret har også laget skriv med informasjon om bruk av heisen som er hengt opp i alle heiskupèene. Dette har vært med å bidra til at vi har hatt langt færre problemer med heisene dette året. Det betyr mange kroner spart for sameiet.

Det har vært noen problemer med beboere i utleieleiligheter og som følge av dette legger styret fram et nytt forslag til våre ordensregler på årsmøte. Forslaget kommer også som en følge av at vi må bli enda bedre på HMS (helse, miljø og sikkerhet). Det er et ganske stort ansvar som hviler på styret i forbindelse med HMS og vi må i størst mulig grad sikre at vi kan etterleve disse kravene.

I forbindelse med fellescontainer i juni 2023 ble det ryddet i sykkelstativet og mange sykler som ikke var i bruk ble kastet.

15. juni ble den årlige rekefesten avholdt på takterrassen og styret takker primus motor Sidsel Bjelland for godt gjennomført arrangement.

Vårt varmeanlegg, det vil si bergvarmeanlegg fungerer godt. Vi har hatt noen små tekniske problemer i løpet av året, men disse er løst uten for store ekstrakostnader for gården. Vi opplevde at avløp i F oppgang ble tett i 2023 og måtte rekvirere spylebil som fikk åpnet propp i rør ute under gårdsplassen. Det viste seg at det var mye rart i avløpet som ikke skal befinne seg der og styret henstiller alle å følge reglene til både Oslo Kommune og gården om hva som kan kastes i toalett (toalettpapir + det toalett normalt benyttes til).

På budsjettmøtet i oktober bestemte styret at våre felleskostnader øker med 8% f.o.m. 01.01.2024. Dette er en kombinasjon av det pågående arbeid med å bygge opp vår sparekonto og et resultat av forventede økte kostnader. Kommunale kostnader får en kraftig økning i 2024, forsikring blir dyrere, rentene er som alle vet langt høyere enn hva vi har vært vant til de siste årene. Alt dette gir økte kostnader for vårt sameie. Kostnader som må dekkes av vi som eier gården.

2. desember hadde som vanlig U11 Nord ansvaret for gjennomføring av tenning av julegran og arrangement i den forbindelse for alle gårdene som omkranser atriet. Det var veldig kaldt den dagen og bl.a. musikerne fra Oslofjord Brass fikk spilletid forkortet pga. dette. Messinginstrumenter og kulde er ingen god kombinasjon.

Styret ved styreleder er representert i fellesstyret for de 3 gårdene som omkranser atriet. Her har det også vært mye aktivitet i løpet av året vi har lagt bak oss.

Høsten 2023 ble endelig parkeringsområdet utenfor U11a merket etter asfalteringen i 2022. Merkingen viste seg ikke være i henhold til avtale vi inngikk med U11a da vi ble enig om asfaltering og deling av kostnader i den forbindelse. For vår gård er det særdeles viktig at parkering utenfor U11a og U9a ikke er av en slik art at biler parkert hindrer adkomst for utrykningskjøretøy (brann, politi og ambulanse), taxi, pasientbiler og renovasjon m.m. Alle disse må til enhver tid ha lett adkomst til vår gård samt våre avfallsbrønner. Renovasjon har gitt beskjed om at hvis de ikke kommer fram til avfallsbrønnene foran U9c og U11b så reiser de uten å tømme.

Vi ble derfor enig om at U11a skulle flytte parkeringsplassen som ligger nærmest bakken ned til Uranienborgveien til ny plass inntil veggen foran U11a. Det ble gjort, men den nye merkingen var både bredere og lenger enn tidligere merking og resultatet var at flytting

ikke ga noen gevinst. Den nevnte parkeringsplassen som skulle flyttes befinner seg som følge av den nye merkingen på samme sted som tidligere.

Problemet med adkomst, spesielt for renovasjon er mest kritisk om vinteren og siden det er vinter 4-5 måneder i Norge så er det viktig at dette følges opp. I vinter var det spesielt kritisk pga. den store snømengden. I perioder var det ikke plass å komme frem mellom snødeponi ved U11a og parkerte biler foran U11a for bl.a. renovasjon.

I tillegg etablerte U11a parkeringsplass i selve innkjøringen for ca. 20 år siden. Den plassen har vært til irritasjon for mange i årenes løp og fellesstyret har aktualisert dette problemet i 2023. Det skjer i samarbeid med U9a som også finner denne plassen svært upassende. Parkeringsplassen befinner seg i vår felles innkjøring og den parkeringsplassen bidro igjen til ekstra store problemer denne vinteren pga. det store snøfallet. Kombinasjonen av bilen som står parkert i bakken + bilen som er parkert nærmest bakken utenfor U11a skaper generelt store problemer.

Fellesstyret arbeider for å finne varige løsninger som alle gårdene kan enes om.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes kapitalinnkreving.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak siste faktura for heisrenovering betalt i januar 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 399 189. Dette er en positiv utvikling fra 2022.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uranienborgvn.11 Nord Sameie.

Lån

Uranienborgvn.11 Nord Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Sven Mozart Aarvold
 statsautorisert revisor
 (elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: 8E80A-GNOVB-C7M68-DSW70-76F4I-80NVO

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 038 496	2 444 460	2 811 000	3 037 000
Ladeinntekter EL-bil		6 173	6 837	10 000	10 000
Andre inntekter	3	1 531	81 010	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 046 200	2 532 307	2 821 000	3 047 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 317	-11 203	-7 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-102 520	-98 563	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-1 375	-1 320	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-3 500	0
Drift og vedlikehold	8	-461 778	-157 271	-296 000	-264 000
Forsikringer		-330 171	-295 883	-325 000	-363 000
Kommunale avgifter	9	-439 215	-367 694	-423 000	-521 000
Energi/fyring	10	-282 517	-329 070	-280 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-302 328	-340 877	-315 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-245 620	-229 833	-252 500	-265 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 242 302	-1 900 173	-2 084 500	-2 060 460
DRIFTSRESULTAT		803 898	632 134	736 500	986 540
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 546	34 174	25 000	0
Finanskostnader	13	-486 474	-320 721	-430 736	-526 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-449 928	-286 547	-405 736	-526 000
ÅRSRESULTAT		353 969	345 587	330 764	460 540
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		353 969	345 587		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 427	57
Kundefordringer		9 930	35
Forskuddsbetalte kostnader		0	8 497
Andre kortsiktige fordringer		0	8 520
Driftskonto OBOS-banken		667 237	246 602
Sparekonto OBOS-banken		1 366	240 925
SUM OMLØPSMIDLER		682 960	504 635
SUM EIENDELER		682 959	504 635
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 059 312	-7 413 282
SUM EGENKAPITAL		-7 059 312	-7 413 282
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 458 501	7 714 078
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 458 501	7 714 078
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 654	43 012
Leverandørgjeld		181 564	158 544
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		46 875	2 283
Påløpte avdrag		20 677	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		283 770	203 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		682 959	504 635
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2024

Styret i Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

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

Karen-marie Eikeland/s/
Helge Tøger Hansen/s/

Christian Gaussen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 746 644
Kapitalinnkreving	226 863
Parkering	60 840
Bod	4 149
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 038 496

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	51
Nøkler	480
Skaplass	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 531

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 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 317.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	-1 375

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 274
Drift/vedlikehold VVS	-9 563
Drift/vedlikehold elektro	-8 333
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 047
Drift/vedlikehold heisanlegg	-317 025
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-64 646
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 890
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-461 778

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-322 755
Feieavgift	-3 698
Renovasjonsavgift	-112 763
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-439 215

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-227 829
Strøm oljefyr el.bereder	-54 688
SUM ENERGI / FYRING	-282 517

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 209
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 497
Vaktmestertjenester	-81 585
Renhold ved firmaer	-94 785
Snørydding	-11 303
Andre fremmede tjenester	-15 494
Kontor- og datarekvisita	-860
Andre kontorkostnader	-399
Porto	-20
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 089
Velferdskostnader	-20 480
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-245 620

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 948
Renter av sparekonto i OBOS-banken	441
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	699
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 458
SUM FINANSINNETEKTER	36 546

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-353 539
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-127 095
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-44
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 796
SUM FINANSKOSTNADER	-486 474

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2016

-7 600 000

Nedbetalt tidligere

1 902 113

Nedbetalt i år

227 635

-5 470 252

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-2 100 000

Nedbetalt tidligere

83 809

Nedbetalt i år

27 942

-1 988 249

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-7 458 501

Annen informasjon om sameiet**Styret**

Styret har mailadresse: uranienborgveien11nord@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Uranienborgvn.11 Nord Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor som kan kontaktes på telefon 40 55 50 00.

Dersom det ikke er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for vaktmestertjenester som blir bestilt selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Trappevask Service A/S om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har 10 parkeringsplasser i bakgården. Styret viser til punkt 8 i ordensreglene for mer informasjon.

Nøkler/skilt

Systemnøkler kan bestilles hos styret. Ved behov for endringer av navneskilt på ringetablået kan styret kontaktes. Se mer informasjon på Vibbo.

Styret har inngått avtale med OBOS om bruk av digitale nøkler (OBOS nøkkel) på alle inngangsdørene. Mer informasjon om dette finnes på Vibbo.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80678342. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, Miljø og Sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om levering av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Uranienborgvn.11 Nord Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Fiberbredbånd

Sameiet er koblet til GlobalConnects nasjonale fibernett med fri hastighet opptil 1000Mbit/s. Oppetid for vårt nett er 99,7%. Fiberbredbånd er en felles avtale for alle gårdens seksjoner og betaling for tjenesten inngår i felleskostnadene.

Har du problemer med tjenesten kontakt GlobalConnect kundetjeneste på telefon 38 99 01 00, eller se på deres hjemmeside www.globalconnect.no/privat/

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	Renovert heisene
2020	Grillplass	Renovert 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.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Per Wadd Hermansen Uranienborgveien 11e

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Karen-Marie Eikeland Uranienborgveien 11f

Christian Gaussen Uranienborgveien 11e

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Helge Tøger Hansen Uranienborgveien 11f

Siw Merethe Veseth Uranienborgveien 11f

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Dag Kvello Uranienborgveien 11g

Henrik Duus Berven Uranienborgveien 11e

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Sidsel Bjelland Uranienborgveien 11e

Anne-Marie Hjelmstad Uranienborgveien 11f

I valgkomiteen for Uranienborgvn.11 Nord Sameie

Sidsel Bjelland
Anne-Marie Hjelmstad

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 5332 Selskapsnavn: Uranienborgvn.11 Nord Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

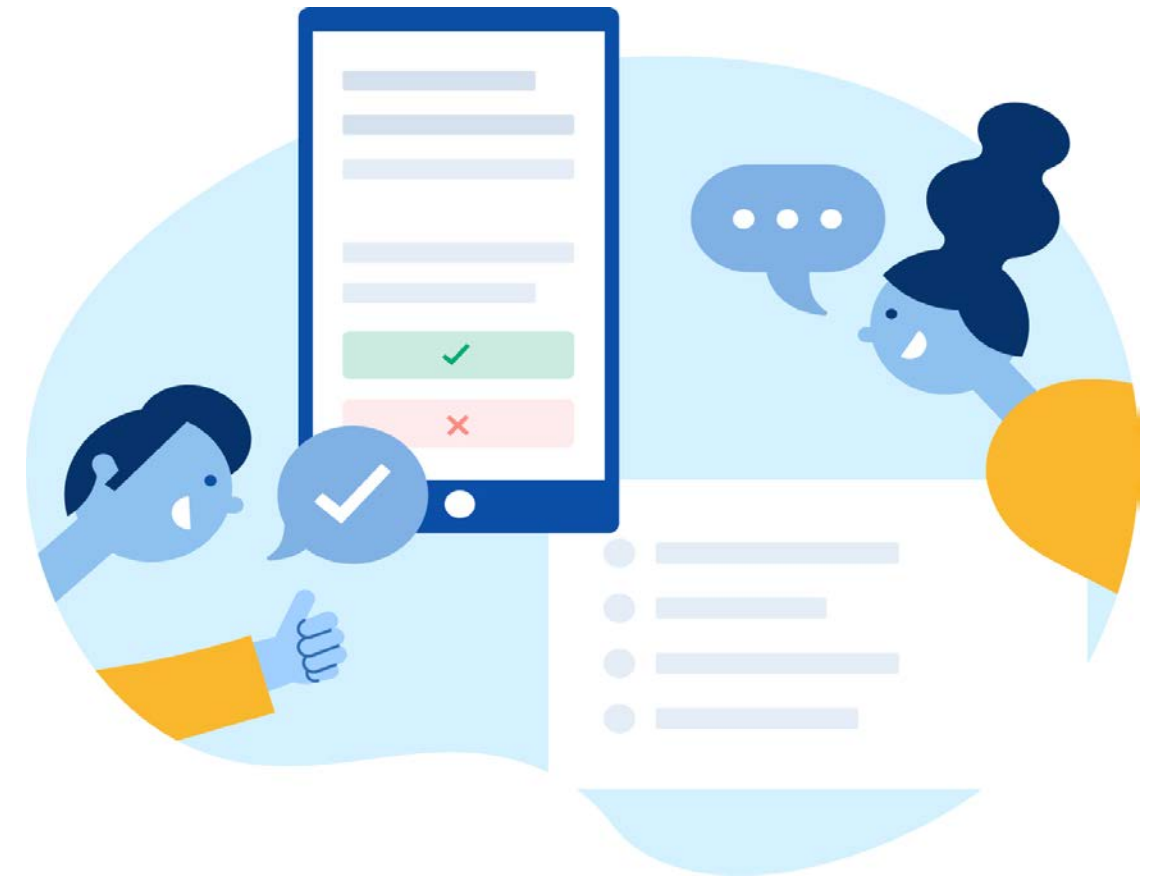
Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Ekstraordinært årsmøte 2023

Uranienborgvn.11 Nord Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 13. mai - 16. mai 2023



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.

Selskapsnummer: 5332



Velkommen til årsmøte i Uranienborgvn.11 Nord Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 14:00 og lukker 16. mai kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5332>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Uranienborgvn.11 Nord Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det foreslås at Per Wadd Hermansen velges til møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Det foreslås at Siw Merethe Veseth og Karen-Marie Eikeland velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Gaussen
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 13.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.23

Selskapsnummer: 5332 **Selskapsnavn:** Uranienborgvn.11 Nord Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Det foreslås at Per Wadd Hermansen velges til møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Det foreslås at Siw Merethe Veseth og Karen-Marie Eikeland velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Christian Gaussen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Uranienborgvn.11 Nord Sameie

Organisasjonsnummer: 971273194

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 14:00 til 16. mai kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Det foreslås at Per Wadd Hermansen velges til møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at Siw Merethe Veseth og Karen-Marie Eikeland velges som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Christian Gaussen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christian Gaussen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Per Wadd Hermansen /s/

Protokollvitne 1: Siw Merethe Veseth /s/

Protokollvitne 2: Karen-Marie Eikeland /s/

Ved valgene på ekstraordinært årsmøte og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

Navn	Adresse	Valgt for	
Leder	Per Wadd Hermansen	Uranienborgveien 11 E	2023 - 2024
Styremedlem	Helge Tøger Hansen	Uranienborgveien 11 F	2023 - 2025
Styremedlem	Karen-Marie Eikeland	Uranienborgveien 11 F	2022 - 2024
Styremedlem	Siw Merethe Veseth	Uranienborgveien 11 F	2023 - 2025
Styremedlem	Christian Gaussen	Uranienborgveien 11 E	2023 - 2024
Varamedlem	Dag Kvello	Uranienborgveien 11 G	2023 - 2024

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

§ 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 panterrett 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 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.

§ 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.

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. 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.

§ 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 vann- og 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 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.

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. Varemedlem 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 og 26.08.20

Sameiet Uranienborgveien 11Nord

Husordensregler vedtatt på ordinær 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

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 musikkannlegg 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 utrykningen 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 kl 22.00. Securitas låser på fredag, lørdag og søndag. 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 de øvrige hverdagene. 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 unødig 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. Konkretet 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. 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 gårds plass ”Atriet”

Gårds plassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårds plassen 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.

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.

Unntak er korttidsparkering for av- og pålesing 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.

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 nødvendig plage for omgivelsene som ikke skal forekomme verken i vårt atrium eller i vår bakgård.

Vedlegg 1

Sameiet *Uranienborgveien* 11 Nord - Styret

Reglement for bruk av takterrassen

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 tilomgivelsene. 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

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. 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.

1) 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 fra lista 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 lo-filteret 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!



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Uranienborgveien 11G
0351 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Asker
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund**Telefon:** 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon