Boa



Bulent Yildirim Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 472 99 794 E-post by@boaeiendom.no

NIELS JUELS GATE 11 B

PRISANTYDNING
15 900 000,-

Romslig 6-roms hjørneleil. Heis og garasje. 4 sov. Balkong, peis, varme, varmtvann, TV/internett inkl. i felleskostn.

BRA-I
166 kvm

OM EIENDOMMEN

Niels Juels gate 11 B er en lys og romslig 6-roms hjørneleilighet i byggets 3. etasje med heisadkomst. Leiligheten har en innholdsrik planløsning med generøse oppholdsrom, fire soverom og vinduer mot tre himmelretninger som gir gode lysforhold. Klassiske interiørdetaljer og en karakterfull peis tilfører boligen særpreg og eleganse.

Boligen har en gjennomtenkt rominndeling med flere separate oppholdssoner, god romfølelse og fine muligheter for individuell tilpasning. Boligen har behov for modernisering, og leilighetens størrelse og eksisterende kvaliteter gir et godt utgangspunkt for å skape et personlig hjem.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i en rolig og bred gate på Frogner/Skillebekk, med kort vei til både byliv, sjøen, grøntområder og et rikt utvalg av servicetilbud.

- Vestvendt solrik balkong på ca. 5 m²
- Garasjeplass i lukket fellesgarasje
- Tre kjellerboder på til sammen ca. 11 m²
- Fellesvaskeri, sykkelrom og fellesbod
- Varmtvann, fyring, TV og internett inkludert i felleskostnadene (a konto fyring inngår)
- Lav fellesgjeld
- Godt etablert sameie med god vedlikeholdshistorikk
- Rolig og sentral beliggenhet
- Kun 2 minutters gange til trikk
- Kort vei til Solli plass, Aker Brygge, Frognerkilen og Bygdøy

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	**Leilighet**
Eierform	**Selveier**
Bruksareal (BRA)	**177 m²**
BRA-I	**166 m²**
BRA-E	**11 m²**
Tomteareal	**3798.8 m²**
Antall rom	**6**
Antall soverom	**4**
Etasje	**3**
Byggeår	**1959**
Energimerking	**C - LightGreen**

ØKONOMI

Prisantydning	**kr 15 900 000,-**
Andel fellesgjeld	**kr 12 598,-**
Andel fellesformue	**kr 158 415,-**
Felleskostnader/mnd	**kr 10 445,-**
Primær formuesverdi	**kr 4 830 000,-**
Sekundær formuesverdi	**kr 15 900 000,-**

Omkostninger

Tinglysing pantedokument	**kr 545**
Tinglysing skjøte	**kr 545**
Pantattest kjøper	**kr 300**
Dokumentavgift	**kr 397 800**

VISNINGER

> 26.11.2026 kl. 17:30 –18:15

> 29.11.2026 kl. 13:30 –14:15

INNHOLD OG BESKRIVELSE

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

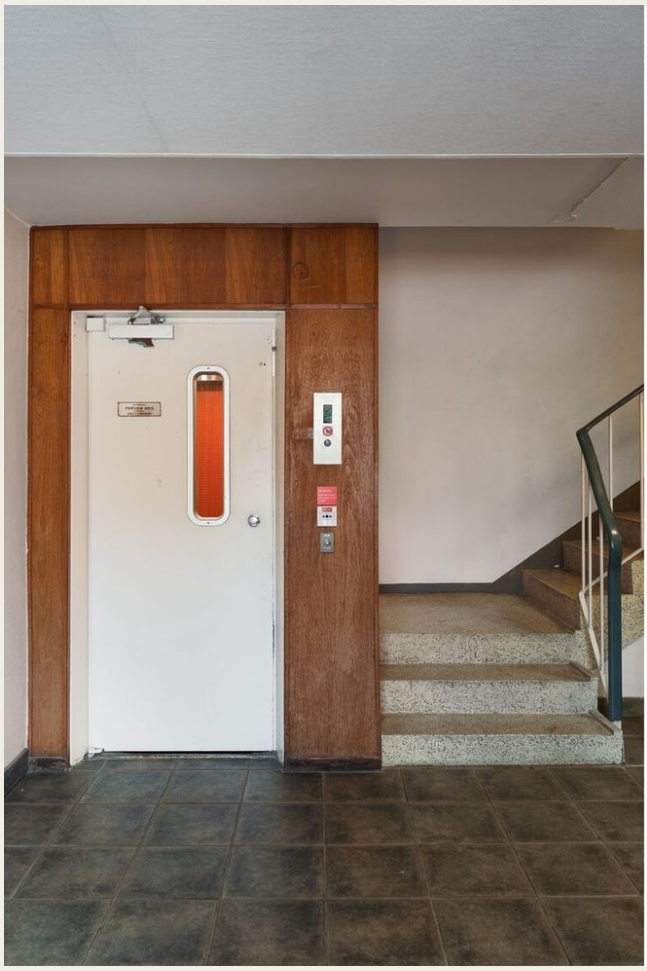
Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI







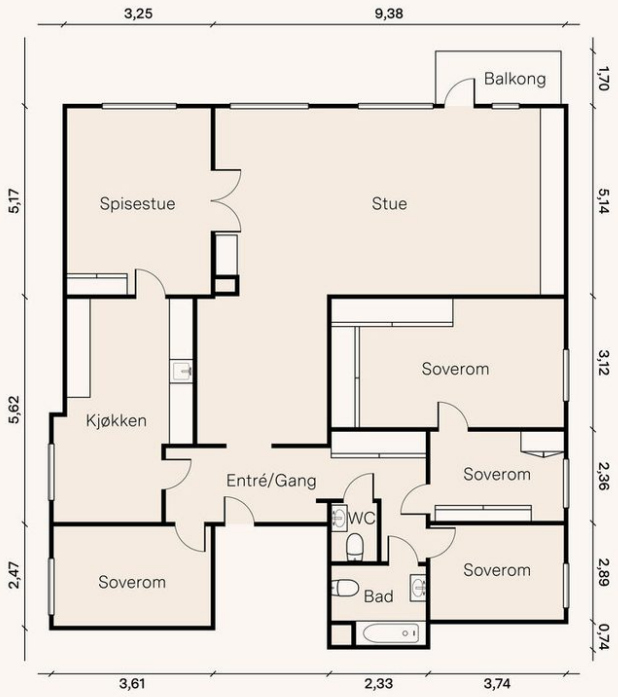












Niels Juels gate 11B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa






























































VITA EXCLUSIVE
FROGNER ATRIUM
coop mega
STUDIO ALF
-40%
40% kupon
3:50
-30%
VITA


Kaffebrenneriet
Kaffebrenneri
Kaffebrenneriet





BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Skillebekk i bydel Frogner, i et veletablert og ærverdig boligområde preget av klassisk bygårdsarkitektur, brede gater og grønne omgivelser. Niels Juels gate er en rolig og tiltalende gate, samtidig som store deler av hovedstadens tilbud ligger innenfor kort gangavstand. Her bor man med nærhet til Frogner, Solli plass, Aker Brygge, Tjuvholmen og sentrum, med et rikt utvalg av restauranter, kaféer, butikker og kulturtilbud. Samtidig er det kort vei til Frognerkilen, Bygdøy og flere av byens populære parker og rekreasjonsområder. Beliggenheten kombinerer et rolig og etablert bomiljø med det beste av Oslos urbane kvaliteter.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE
Området har et godt og variert tilbud av barnehager og skoler for ulike alderstrinn, flere innenfor kort gangavstand fra boligen.

Barnehager:
- Tinkern Kanvas-barnehage: ca. 300 m / 4 min gange
- Portnerboligen naturbarnehage: ca. 300 m / 4 min gange
- Betha Thorsens Kanvas-barnehage: ca. 400 m / 4 min gange

Skoler:
- Uranienborg skole (1.–10. trinn): ca. 900 m / 11 min gange
- Ruseløkka skole (1.–10. trinn): ca. 1,1 km / 13 min gange
- Kristelig Gymnasium (8.–10. trinn): ca. 1,7 km / 20 min gange

Videregående skoler:
- Hartvig Nissens skole: ca. 600 m / 8 min gange
- Oslo Handelsgymnasium: ca. 900 m / 10 min gange

I tillegg finnes flere andre skoler og utdanningstilbud i nærliggende bydeler.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON
Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser, med trikk, buss, T-bane og tog lett tilgjengelig. Nærmeste holdeplass er Skillebekk, kun ca. 100 meter fra boligen, hvor trikkelinje 13 gir forbindelser vestover mot Skøyen og Bekkestua, samt østover via

Solli plass, Nationaltheatret og sentrum mot Ljabru.

Kollektivtransport i nærheten:
- Skillebekk trikkeholdeplass (linje 13): ca. 100 m / 2 min gange
- Niels Juels gate (nattbuss 12N): ca. 400 m / 5 min gange
- Nationaltheatret stasjon (T-bane, tog og Flytoget): ca. 1,5 km / 17 min gange

Fra nærliggende Solli plass finnes ytterligere buss- og trikkeforbindelser, blant annet mot Majorstuen og øvrige deler av Oslo. For bilister er det enkel adkomst til E18 via Drammensveien, med gode forbindelser både vestover og østover. Den sentrale beliggenheten gjør det samtidig enkelt å klare seg uten bil i hverdagen.

FASILITETER OG SHOPPING
Skillebekk og Frogner byr på et rikt og variert utvalg av butikker, servicetilbud og spesialforretninger, med det meste man trenger i hverdagen innenfor kort gangavstand. For daglige innkjøp ligger søndagsåpne Joker Skillebekk kun ca. 200 meter fra boligen, mens Kiwi i Bygdøy allé og MENY på Frogner Atrium er andre nærliggende alternativer. I området finnes også apotek, blomsterforretninger, frisører, renserier og øvrige servicetilbud. Frognerveien, Bygdøy allé og Skovveien byr på et spennende utvalg av nisjebutikker, delikatesseforretninger, interiør- og designbutikker. Videre ligger Hegdehaugsveien og Bogstadveien innenfor gangavstand, med et bredt utvalg av kjente merkevarebutikker og spesialforretninger. Aker Brygge ligger ca. 13 minutters gange fra boligen og tilbyr et variert utvalg av shoppingmuligheter, restauranter og kaféer i attraktive omgivelser langs sjøen. Herfra er det også kort vei videre til Tjuvholmen med ytterligere serveringssteder, gallerier og butikker.

AKTIVITETER OG REKREASJON
Beliggenheten byr på gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til både sjøen, parker og et variert utvalg av fritidsaktiviteter. Fra Skillebekk er det kort vei til Frognerkilen og hyggelige promenader langs sjøfronten mot Aker Brygge og Tjuvholmen. Bygdøy ligger også lett tilgjengelig, med flotte turstier, skogsområder og populære badeplasser som Huk og Paradisbukta. I nærområdet finnes flere attraktive grøntområder, blant annet Tinkern, Hydroparken, Slottsparken og Frognerparken med Vigelandsanlegget. Her ligger også Frognerbadet og Frogner stadion, med aktiviteter gjennom ulike årstider. For den treningsinteresserte finnes flere tilbud i nærheten, blant annet SATS Solli plass, Studio Jobbsprek, tennisanlegg og balløkker.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER
Skillebekk og Frogner byr på et rikt restaurant- og kulturliv, med et variert utvalg av hyggelige kaféer, anerkjente spisesteder og lokale møteplasser innenfor kort gangavstand. I Niels Juels gate finner man blant annet nabolagspuben Forest & Brown og de italienske restaurantene Bono og Antonietta. Åpent Bakeri på Skillebekk er et populært sted for ferskt bakverk og kaffe, mens Frognerveien, Bygdøy allé og Solli plass byr på ytterligere et mangfold av restauranter, vinbarer og kaféer. Ved Solli plass ligger det ærverdige Sommerro, med flere restauranter, barer og kulturtilbud i historiske omgivelser. I nærområdet finner man også Gimle kino i Bygdøy allé, samt Schafteløkken og Oslo Bymuseum i tilknytning til Frognerparken. For kunst- og kulturinteresserte ligger Astrup Fearnley Museet på Tjuvholmen innenfor behagelig gangavstand, mens Oslo sentrum byr på et omfattende utvalg av teatre, konsertscener, gallerier og museer.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 28.10.2026:

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Tapet, malt strie, malte flater og fliser.
Himling: Malte overflater.

Kjøkken:
Kjøkkenet har spiseplass og innredning med folierte fronter. Benkeplaten er i laminat med nedfelt kjøkkenbeslag og fliser over benken. Det er integrert koketopp og stekeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Ventilasjonen består av kjøkkenventilator med kullfilter som fører avtrekket ut i rommet, samt naturlig avtrekk via veggventil.

Bad:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt downlights i himling. Innredningen består av heldekkende servant med servantskap, speil, høyskap, toalett og innbygd badekar med dusjvegg. Det er inspeksjonsluke og ventilasjonsrist i flislagt badekarsfront. Rommet har naturlig avtrekk via ventil og tilluftsspalte ved dør. Badet har et generelt oppgraderingsbehov.

Separat toalett:
Toalettrommet har flislagte overflater, downlights i himling og naturlig ventilasjon. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.10.2026:

Bygning generelt:
Leilighetsbygg over fem plan, inkludert inngangsplan, oppført i 1959 i mur-, betong- og trekonstruksjoner. Betonggrunnmur og yttervegger i murkonstruksjoner, i hovedsak pusset og malt. Støpte dekker som etasjeskillere, med tilfarergulv. Taket er tekket med papp/folie.

Vinduer:
Vinduer med trekarmer og isolerglass. Glassene antas å være skiftet på 1980-tallet. Det er ikke registrert synlige sprekker eller tegn til punkteringer. Åpne- og lukkefunksjoner ble kontrollert ved stikkprøver. Vinduene har høy alder og redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Dører:
Entrédør med brann- og lydklassifisering. Døren fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte synlige avvik.

Terrassedør:
Balkongdør med trekarmer og isolerglass, antatt skiftet på 1980-tallet. Det er ikke registrert synlige sprekker eller tegn til punkteringer. Døren har høy alder og redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Balkonger / Terrasser:
Balkong på ca. 5 m² med utgang fra stuen. Dekke med plastfliser. Rekkverkshøyde ble målt til 101 cm, som tilfredsstiller dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.10.2026, og opplysninger fra sameiet:

Vannledninger:
Innvendige vannrør av kobber av eldre dato. Stoppekran er plassert i kjøkkenbenken. Røranlegget er i hovedsak skjult i konstruksjoner og innkassinger. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen. Vannrørene har oppnådd en alder hvor risikoen for svekket funksjon og lekkasjer øker.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og eldre støpejern. Sameiet har høsten 2026 rørfornyet soil- og nedløpsrør og bunnledninger med strømpe (relining) etter fremdriftsplan uke 30–41. Avløpsanlegget ligger i stor grad skjult i vegger, konstruksjoner, innkassinger eller under gulv, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt ved befaringen.

Ventilasjon:
Avtrekk via kanaler over tak eller gjennom yttervegg, samt tilluft via veggventiler. Alle avtrekkskanaler over tak har vifte montert på taket. I styrets beretning for 2025 står det at strømtilførselen til takviftene ikke virket, og at dette var ventet rettet innen kort tid. Kjøkkenventilator har kullfilter som resirkulerer luften ut i rommet, og kjøkkenet har for øvrig kun naturlig avtrekk via veggventil.

Varme:
Oppvarming via radiatorer samt varmt forbruksvann forsynes fra sameiets felles bergvarmeanlegg (installert 2016). Badet har elektriske varmekabler i gulvet. Det er i tillegg peis i stuen.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang. Anlegget har 25 A hovedsikringer, og fordelingskursene er utstyrt med jordfeilautomater. Fordelingsnettet består av både jordede og ujordede kurser fra ulike tidsperioder, og anlegget er generelt av eldre dato. Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Eierseksjon

INNHOLD

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: entré, bad, separat toalett, kjøkken med spiseplass, spisestue, 2-delt stue og fire soverom (hvorav ett er innredet som omkledningsrom). Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 5 m².

Leiligheten disponerer tre kjellerboder merket «25», «62» og «72» på henholdsvis 3 m², 3 m² og 5 m² i sokkeletasjen, samt garasjeplass i lukket fellesgarasje. Sameiet har i tillegg fellesvaskeri i kjeller og fellesbod i garasjen.

VEI, VANN, AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Leiligheten disponerer garasjeplass i lukket fellesgarasje i bygningens sokkeletasje. Kostnaden på kr 411,- per måned inngår i felleskostnadene. Garasjeplassen er formelt et leieforhold, men leietakerne har betalt en obligasjon, og leieforholdene følger seksjonene. Styret har opplyst at garasjeplassen følger seksjonen automatisk ved salg, uten godkjenning fra sameiet, og at dette har vært praksis siden garasjen ble bygget på 1960-tallet. Det er mulighet for elbillading i garasjeanlegget, men ladepunkt er ikke etablert på plassen som disponeres av denne leiligheten.

Sameiet har 10 utendørs parkeringsplasser, hvorav én brukes til gjesteparkering (merket nr. 2), én til avfallscontainer og åtte leies ut. Ifølge styrets beretning for 2025 er alle utleid, og ingen står på venteliste. For øvrig er det gateparkering i området, som omfattes av ordningen med beboerparkering. Det er offentlige ladestasjoner for elbil i Niels Juels gate, blant annet ved nr. 17–21 og nr. 4A. Lading skjer via Oslo kommunes betalingsløsning, etter gjeldende takster og bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone (Soneplanen) (plan-ID S-2255), stadfestet 28.07.1977, med utnyttelsesgrad U 0,7–1,5.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for S-2255 (§ 7, tilføyd ved S-2937, 01.10.1987): «I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet. Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.»

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030 (vedtatt 23.09.2015), og av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Tilgrensende arealer er blant annet regulert til spesialområde bevaring (bolig) (S-4509), barnehage (S-4290) og friområde/park ved Olaf Bulls plass (S-1949).

Området er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Reguleringskart og bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:
For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eigedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med

mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Bulent Yildirim
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 472 99 794
by@boaeiendom.no

v 35.0, 24/11/2026, kl: 12:33

20578 1960
6 desember

Gnr. 2 1 1 Bnr. 1 7 3

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 11. Niels Juelsgt. 9/5.

..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Niels Juelsgt. 11 ½ Oslo, den 6/12 1960. Niels Juelsgt. 11 ½

H. Fuhr-Svensen
Skjøteinnehaver

H. Fuhr-Svensen
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

.....

nr. 13765 1961
avskrift 13/9

Pl. kr. 10,-

KONTRAKT Gnr. 2 11 Bnr. 173

mellom A/S Nils Juelsgt. 11 som eier av Nils Juelsgt. 11, nedenfor benevnt eieren og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til vederlagsfritt å oppføre og ha stående en transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning B-8144, datert 7/7.61.

§ 2.

OL eier transformatorstasjonen og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kablerledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å bive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysingsgebyret settes verdien til kr. 1.000,- en gang for alle.

O s l o , den 4. august 1961.

Eier:
Niels Juelsgt. 11 A/S
A. Faber Swensson

Oslo Lysverker:
L. Ljøgodt
Erling Skallerud
fung.
O. Mellem

Vedlegg: Firmaattest av 19. august 1961 for A/S Nils Juelsgt. 11 registrert den 24. januar 1958 at selskapets styre og dets firma tegnes av Alfred Faber-Swensson.

Dok avg. 2.930,-

6869 / 76
5/4

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat fullm.

S K J Ø T E

Undertegnede Nils Juelsgate 11 A/S skjøter og overdrar herved til [redacted]

seksjon nr. 21 i eiendommen Nils Juelsgate 11, Oslo, for en kjøpesum stor kr. 235.239,- kroner tohundreogtrettifemtusentohundreogtrettini 00/100 som er avgjort på omforenet måte.

Styret i Nils Juelsgate 11 A/S har rett til å påhefte seksjonen en pantobligasjon begrenset oppad til kr. 10.000.- til dekning av ytre vedlikehold. Denne obligasjon skal være uten opptrinnsrett og ha prioritet etter 90 % av seksjonens verdi basert på takst avholdt etter forsikringsrådets regler.

Gnr. 211 Bnr. 173 Snr. 21

Oslo, den 14/2 1980

Tiltres av kjøperen: [redacted]

For Nils Juelsgate 11 A/S

Fredrik Brekke Jan T. Kallevig

Jeg/Vi bekrefter herved at ovenstående skjøte er undertegnet i mitt/vårt overvær og at underskriverne er over 20 år.

D.U.S.

Født TOR JØRGEN SVENDSEN advokat fullm. Født

Adr. Adr.

[redacted]

[redacted]

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng,

lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Energiattest



Adresse **Niels Juels gate 11B, 0272 OSLO**	
Dato for energimerking **27.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-374922**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80494149**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **173**
Seksjonsnummer **21**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **166,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **125,30**

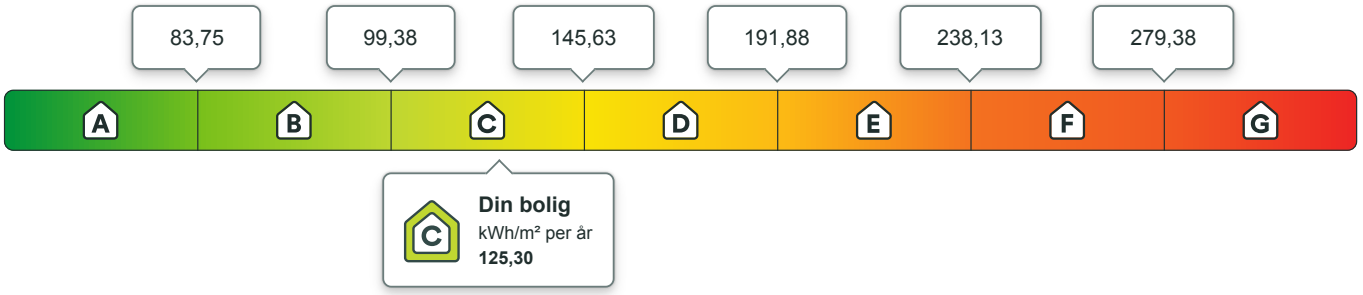
Niels Juels gate 11B, 0272 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
37 543,24	**125,30**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Niels Juels gate 11B, 0272 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Niels Juels gate 11B, 0272 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

Tiltak 22: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 23: Bruk varmtvann fornuftig

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

595700 595800

6643100 6643100

6643000 6643000

6642900 6642900

Fornage S-2032

Boligbebyggelse S-4991, 31.1.18 se reg.best.

H570

H730

f. Kjørevei S-4991, 31.1.18

Niels Juels gate

Byggeområde for boliger U. 0,7 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret ny par.7,S-2937, 1.10.87

Gangvei S-4290, 9.1.2007

Gr. for beb.

Trær som bevares

Spesialområde bevaring (bolig) S-4509, 24.3.10 se reg.best.

Bev. av tre

Gr. for under j anlegg

Byggeområde for off.bygning/allmennyttig formål (barnehage) T-BRA= 2100m2 S-4290, 9.1.2007 se reg.best.

Grense for biologisk mangfold

Byggelinje

Støyskjerm

Avkj. S-4290

S-161GO, 17.10.40, V.B.I.

Byggeområde for boliger U.0,7 - 1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937,1.10.87

Byggeområde for boliger U. 0,7 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret ny par.7,S-2937, 1.10.87

Felles areal (lek) S-1940,1.8.74

Felles avkjørsel

Felles garasjeanlegg i u.et. S-1940

4et.+u.et.+ o.et. C maks. 25,5*

Byggeområde for boliger S-1940, 1.8.74

Forhage

Vedt.23.01.06 (S-161GO)

Fortau, Vedt.23.01.06 (S-161GO)

Annet veiareal,Vedt.23.01.06(S-161GO)

Olaf Bulls plass

Friområde (park) S-1949, 26.9.74

Skillebekk

Tomt for off.bebyggelse S-1949, 26.9.74

Tinkern Finn Alexanders plass

Kanvas-barnehage

Betha Thors

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164235/ 86541605

Adresse: Niels Juels gate 11

Gnr/Bnr: 211/173

Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
121 - Forretning og kontor
149 - Offentlig/allmennyttig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1110 - Boligbebyggelse
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2015 - Gang-/sykkelveg
3800 - Kombinerte grønnstrukturformål

660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpBåndleggingSone

RpBåndleggingGrense

RpGjennomføringSone

RpGjennomføringGrense

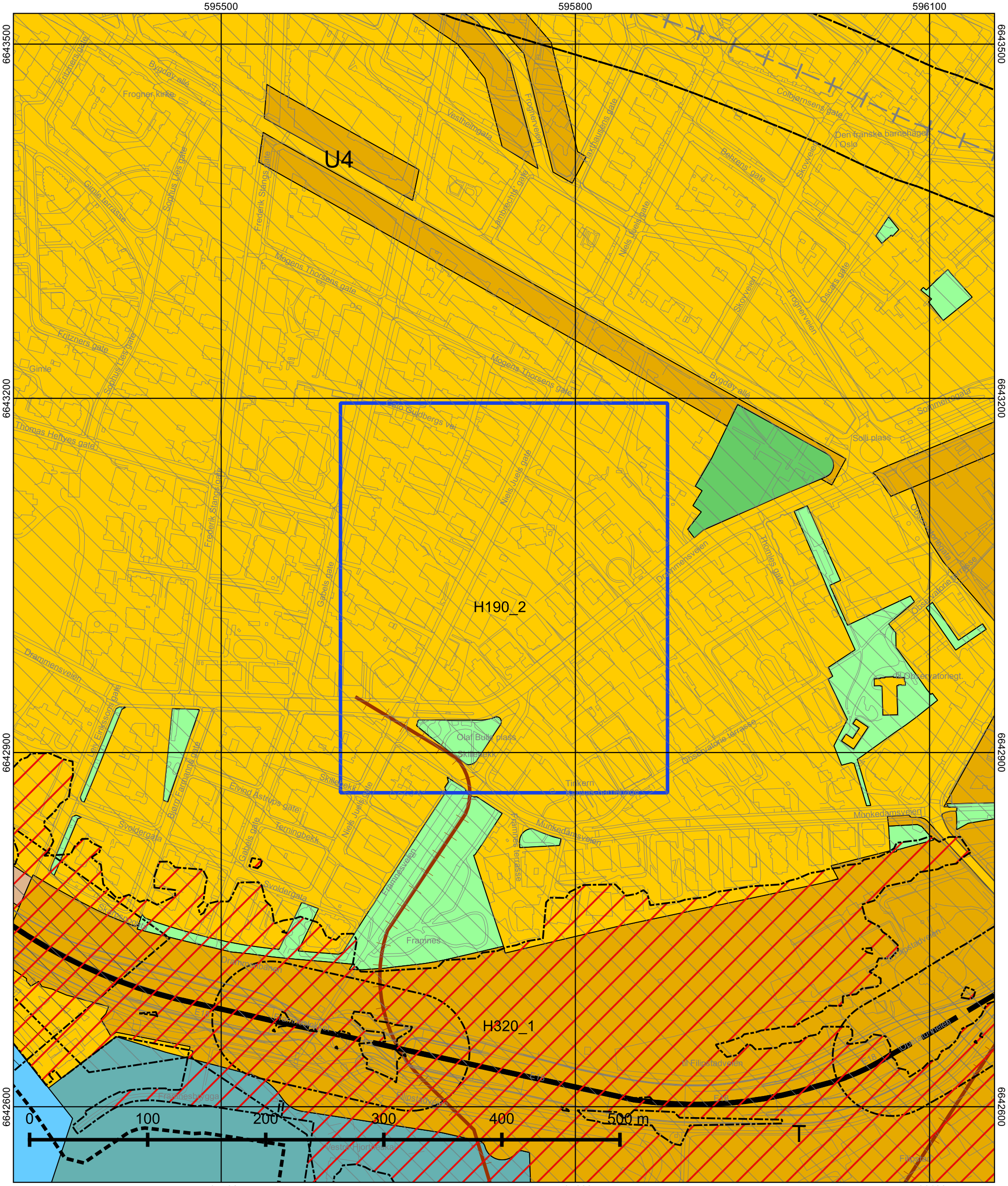
70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
78 - Forhage
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Regulert stoyskjerm
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164235/86541605
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

ambita

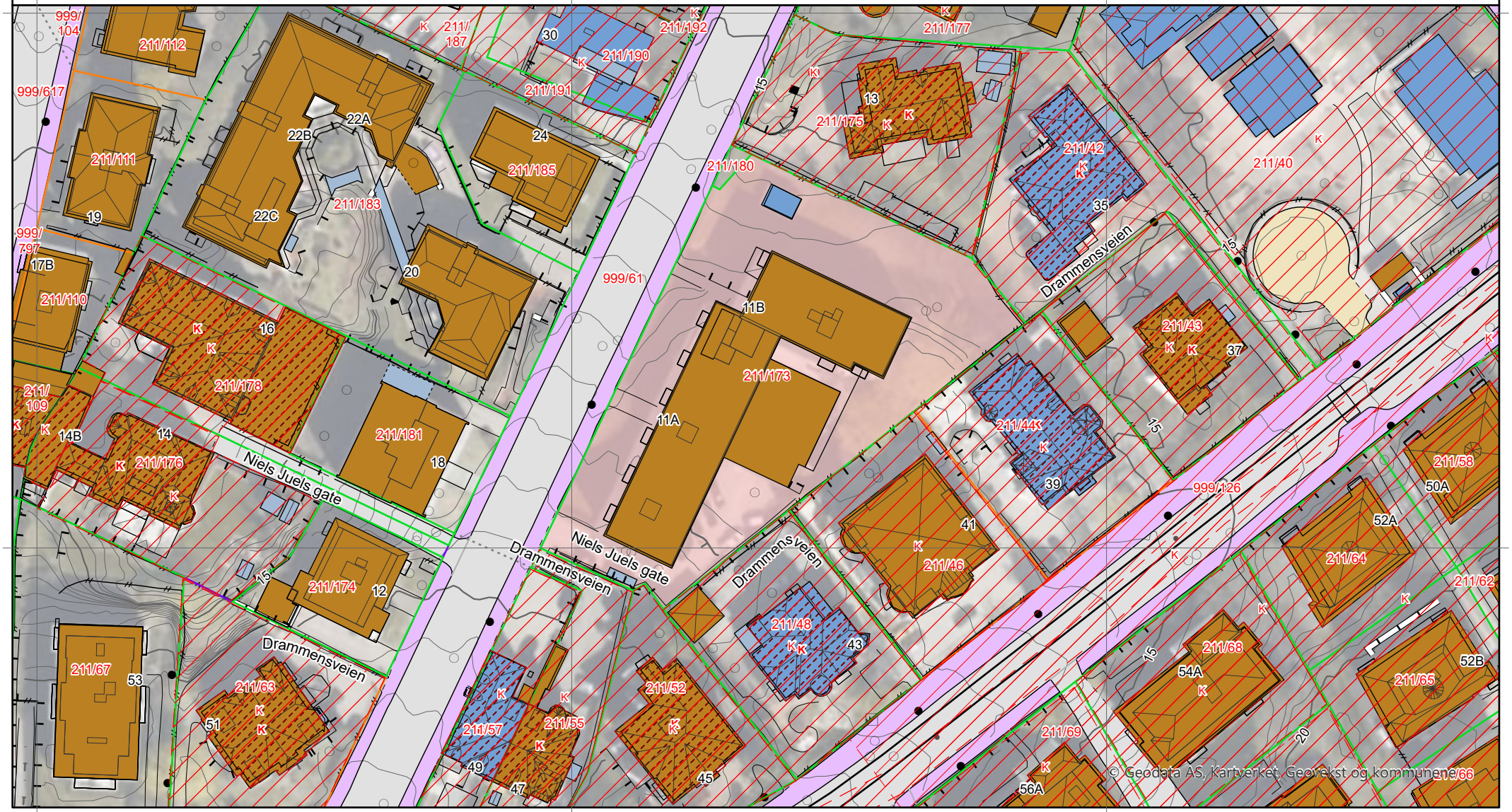
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/211/173/0/21

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

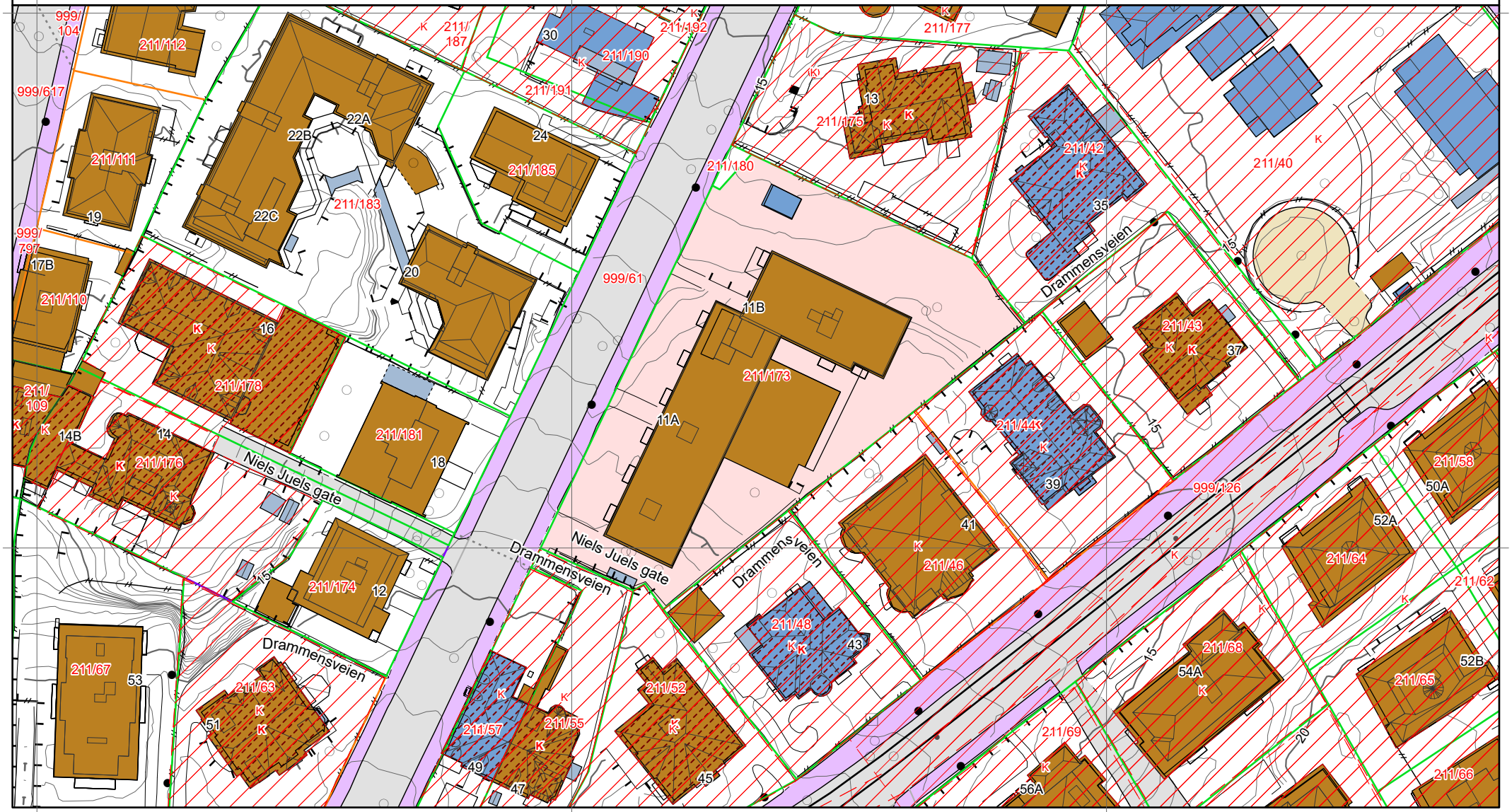
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/211/173/0/21

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.10.2026



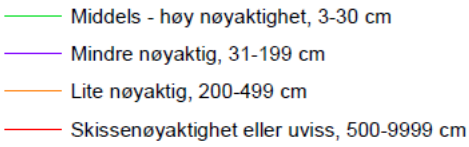
0 25 50 m

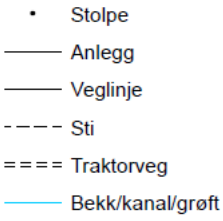
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

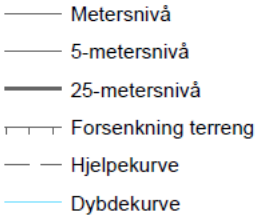


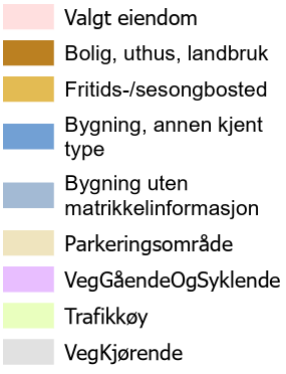
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 211, Bruksnr 173, Seksjonsnr 21	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	5	Frogner
Adresse:				
Veiadresse: (fra bruksenhet)	Niels Juels gate 11 B, gatenr 15033 0272 Oslo	**Grunnkrets:**	502	Skillebekk rode 2
		Valgkrets:	506	Oslo handelsgymnasium
		Kirkesogn:	1010301	Frogner
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	14.08.1975	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	400/10 000
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 798,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Niels Juels gate 11 B	H0301	Bolig	166,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.03.1959
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	5 344,0	Igangset.till.:	05.11.1959

Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5 344,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	05.11.1959
Vannforsyning:				Antall boliger:	39
Bygningsnr:	80494149			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			587,0		587,0				
H01	12		1 313,0		1 313,0				
H02	8		1 024,0		1 024,0				
H03	9		1 024,0		1 024,0				
H04	8		1 024,0		1 024,0				
H05	2		372,0		372,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

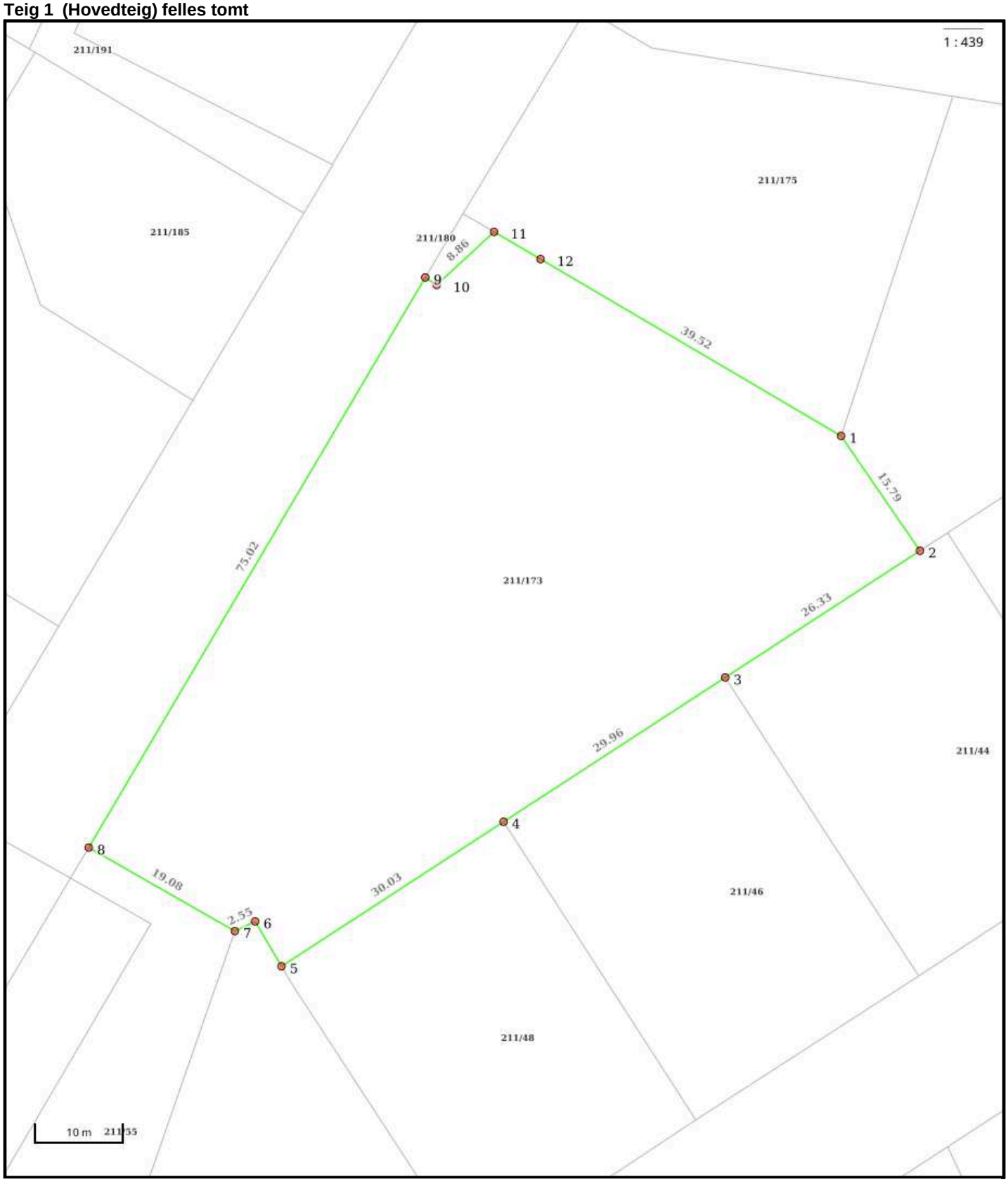
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

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: 3 798,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 054,14	595 774,86	15,79m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
2	6 643 041,99	595 784,94	26,33m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
3	6 643 025,69	595 764,26	29,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 643 007,14	595 740,73	30,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 642 988,55	595 717,15	5,90m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 642 993,34	595 713,71	2,55m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 642 992,04	595 711,52	19,08m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 642 999,97	595 694,17	75,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 643 067,76	595 726,31	1,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 643 067,04	595 727,67	8,86m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 643 073,62	595 733,60	6,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 643 071,02	595 739,13	39,52m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

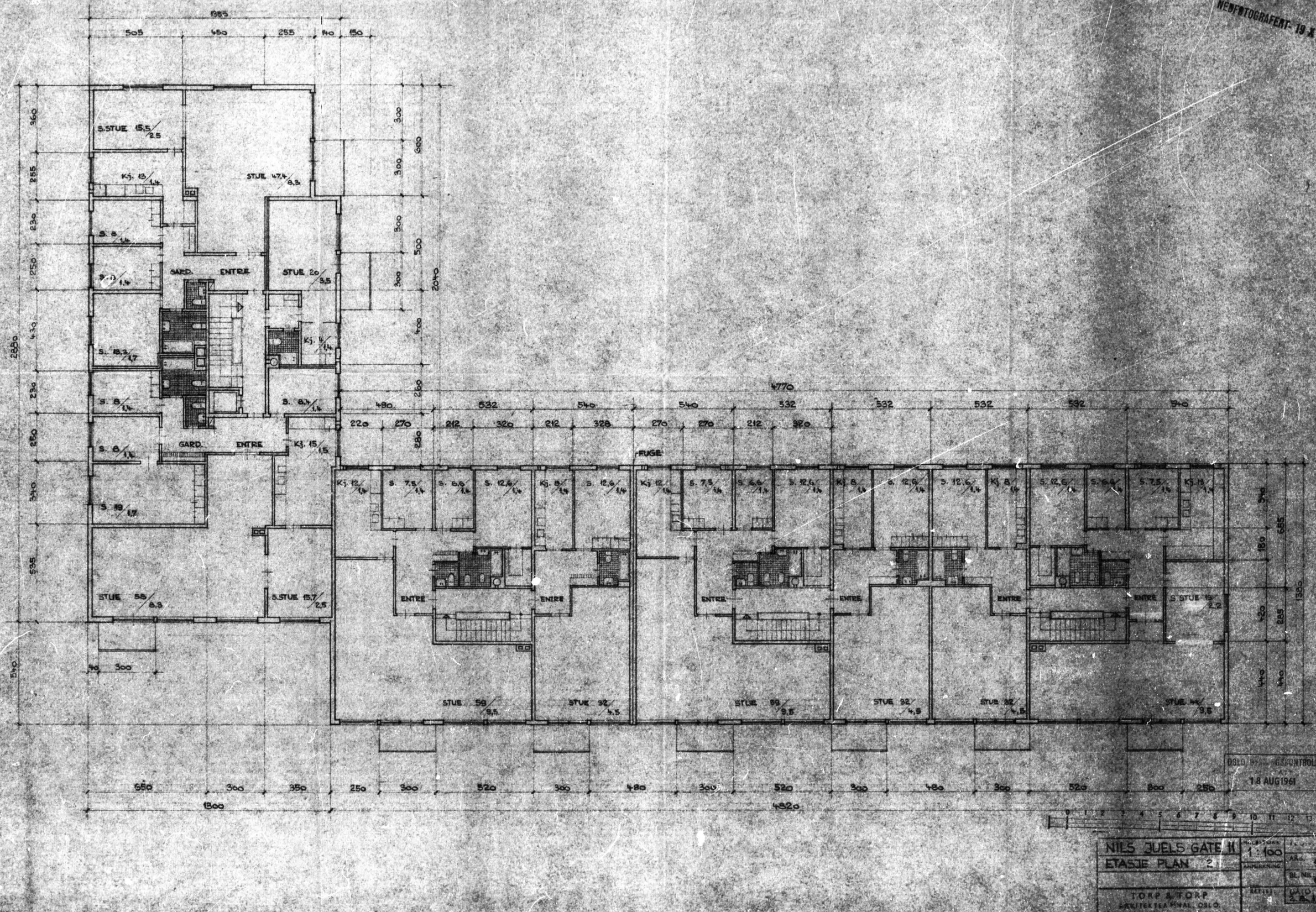
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

NILS JUELS GATE NR. 11

ETASJE PLAN 2

NEDFOTOGRAFERT: 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 AUG 1961

NILS JUELS GATE 11 ETASJE PLAN 2	MÅLESTOKK 1:100 ANMERKNING DATO 2.8.1961
TORP & TORP ARKITEKTER MNAL. OSLO	TEGN. 9 ÅR 1006 BL. NR. 65

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Moderne Byggfornyelse AS
Brochmansgate 9
0470 OSLO

05 MAR 2001

Dato: 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200006977-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 11 B	Eiendom:	211/173
Tiltakshaver:	Marit Brinch	Adresse:	Ostadalsvn 32 C, 0753 OSLO
Søker:	Moderne Byggfornyelse AS	Adresse:	Brochmansgate 9, 0470 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Ombygging av leilighet

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse med senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke noen kommunal attest på tiltakets tekniske kvalitet, men angir en avslutning av den offentlige befatningen med saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse.
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks. 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • 41 72 60

HG/BK

KOPI

Oslo, den 22/6-66.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Nils Juels gate 11

Journalnr.
58/2715

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
25/1-65.

Bygningens art

Byggherre
A.Faber -Swensson,Entreprenörforretning,Nils Juels gate 12.

Byggemelder
Ark.ne.Torp og Torp,Prinsesseallen 2,Oslo - 2.

Ansvarshavende
Byggherre.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

G. Heber

Distriktsingeniør
G.Heber

Bygningsinspektør
H.Greftegreff

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo Kopi R. A. 4006/64. –

Oslo kommune

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%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270698, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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.

Virkninger 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
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

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 FNs 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. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

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 byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, 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.lovdata.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. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

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, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger 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 ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

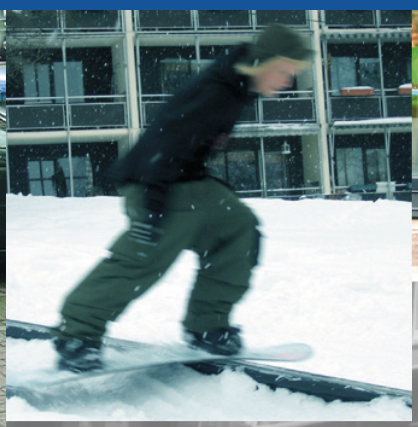
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

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.

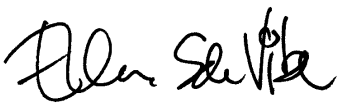
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, 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. Medvirkning 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 tilsidesettes 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 møteplassser 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 premiss 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. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

”Overordnete 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.

Overordnete 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 overordnete 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 overdekking 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, strøksgater, 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 ulik 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 legge 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 opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn 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 overordnete 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/høstjevndøgn 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:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 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 m^2 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 m^2 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 m^2 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 m^2 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 programmerings- 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 avgrensete 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 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 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.

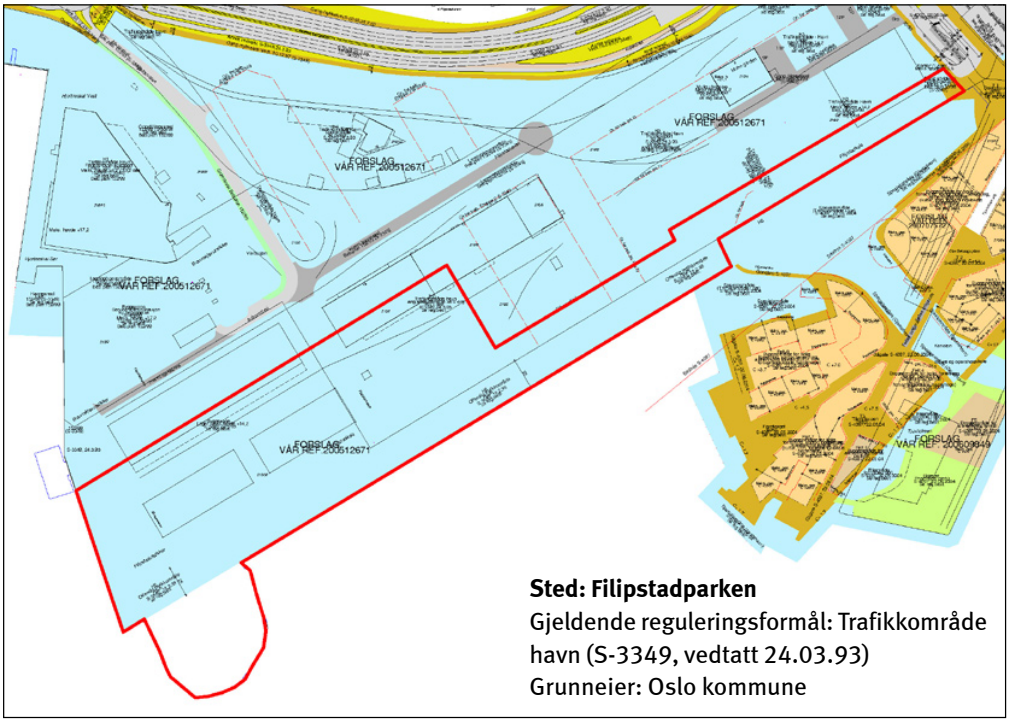
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke 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

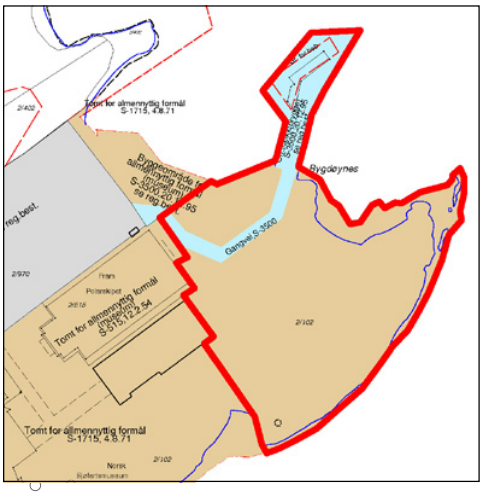
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

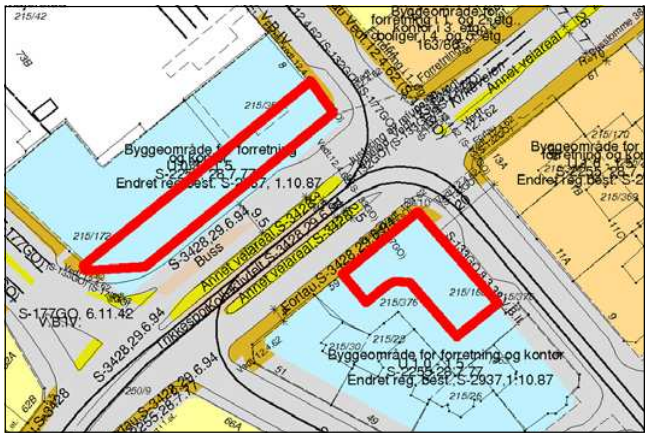


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



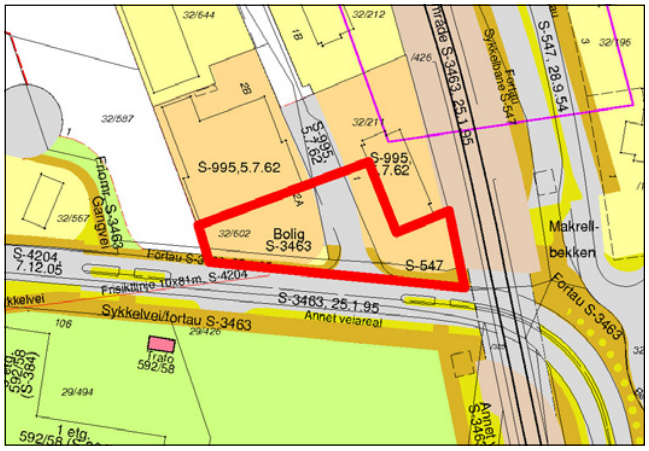
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

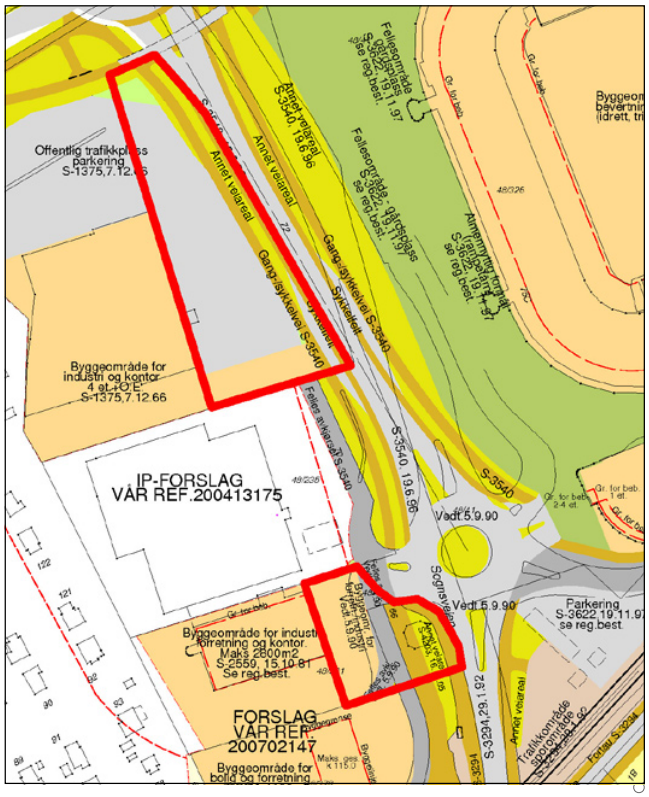
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

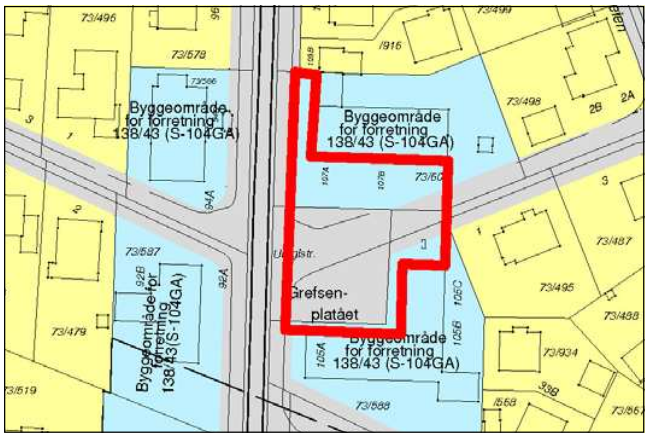


Bydel Nordre Aker

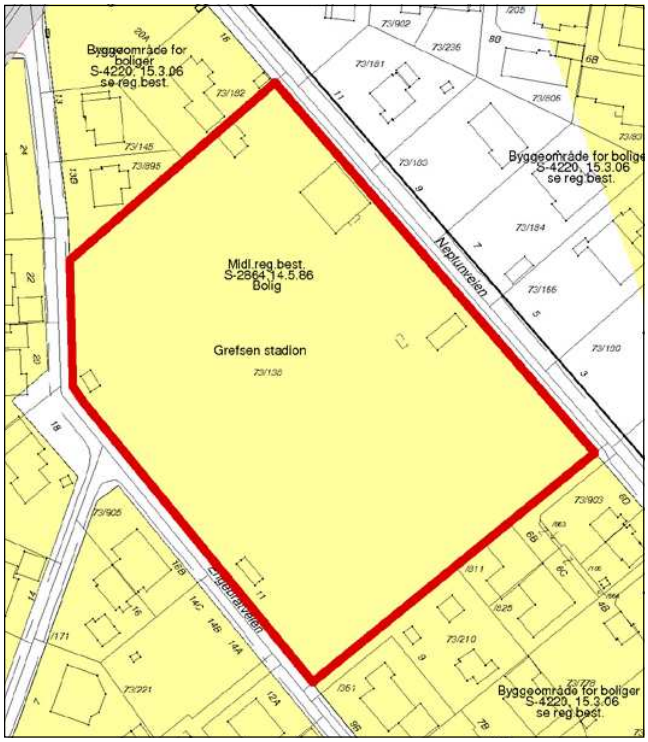
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



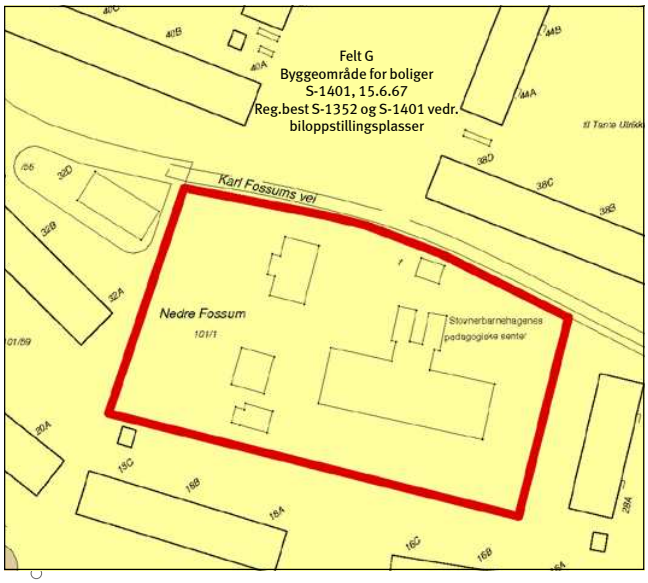


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

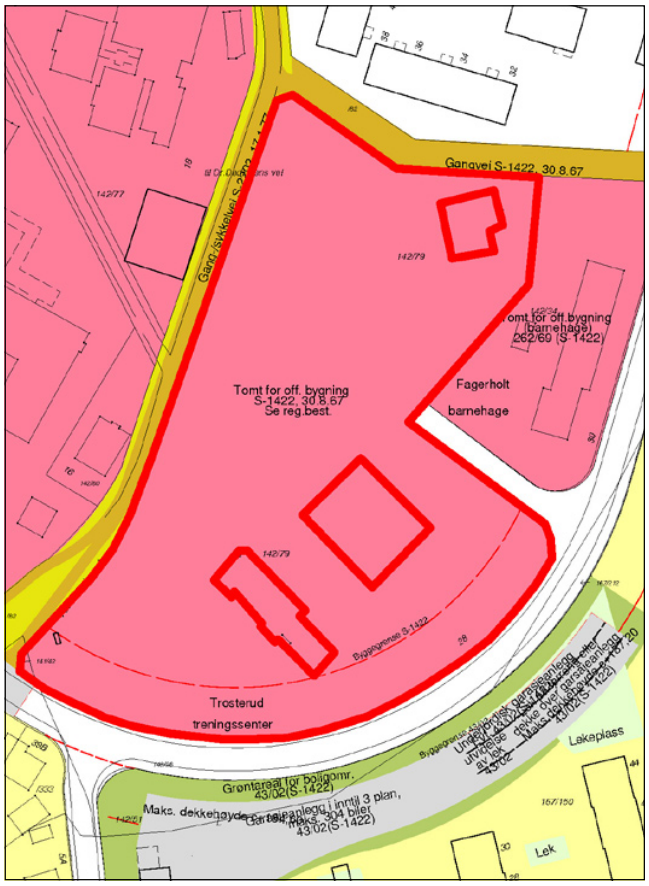
Bydel Stovner



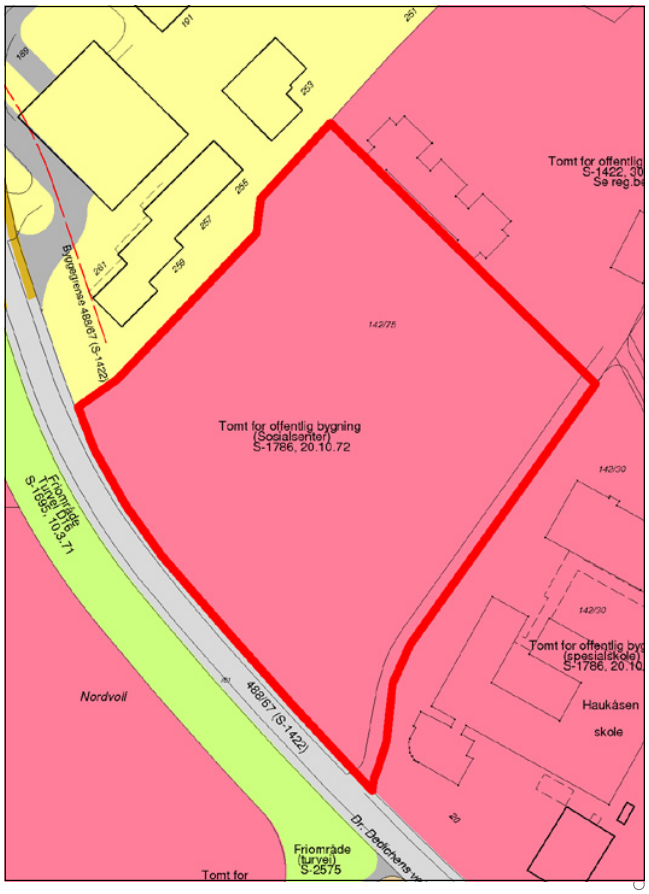
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

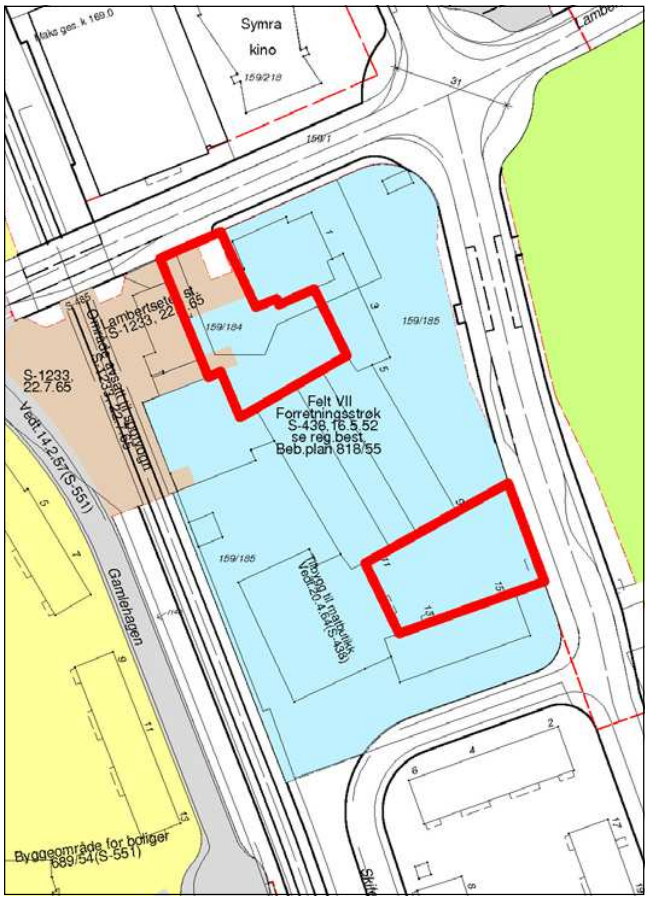
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

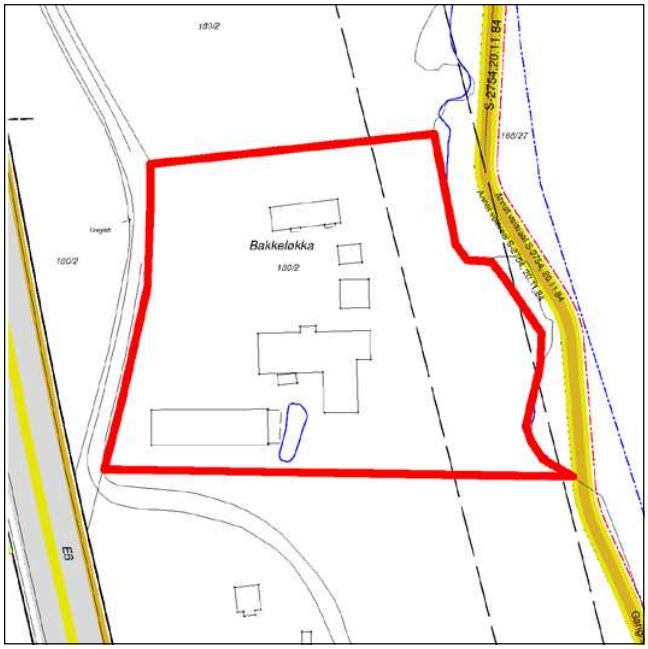


Bydel Nordstrand



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

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 avgrensing	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	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	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 "overordnete 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 overordnete:

- 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 avgrensing.

- 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 i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete 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 avgrensete 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 punktvise 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.

- Strøksgate 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 transportårer 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 overordnete 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 overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete 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 overordete 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 overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete 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 overordnete 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 tomta, 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.

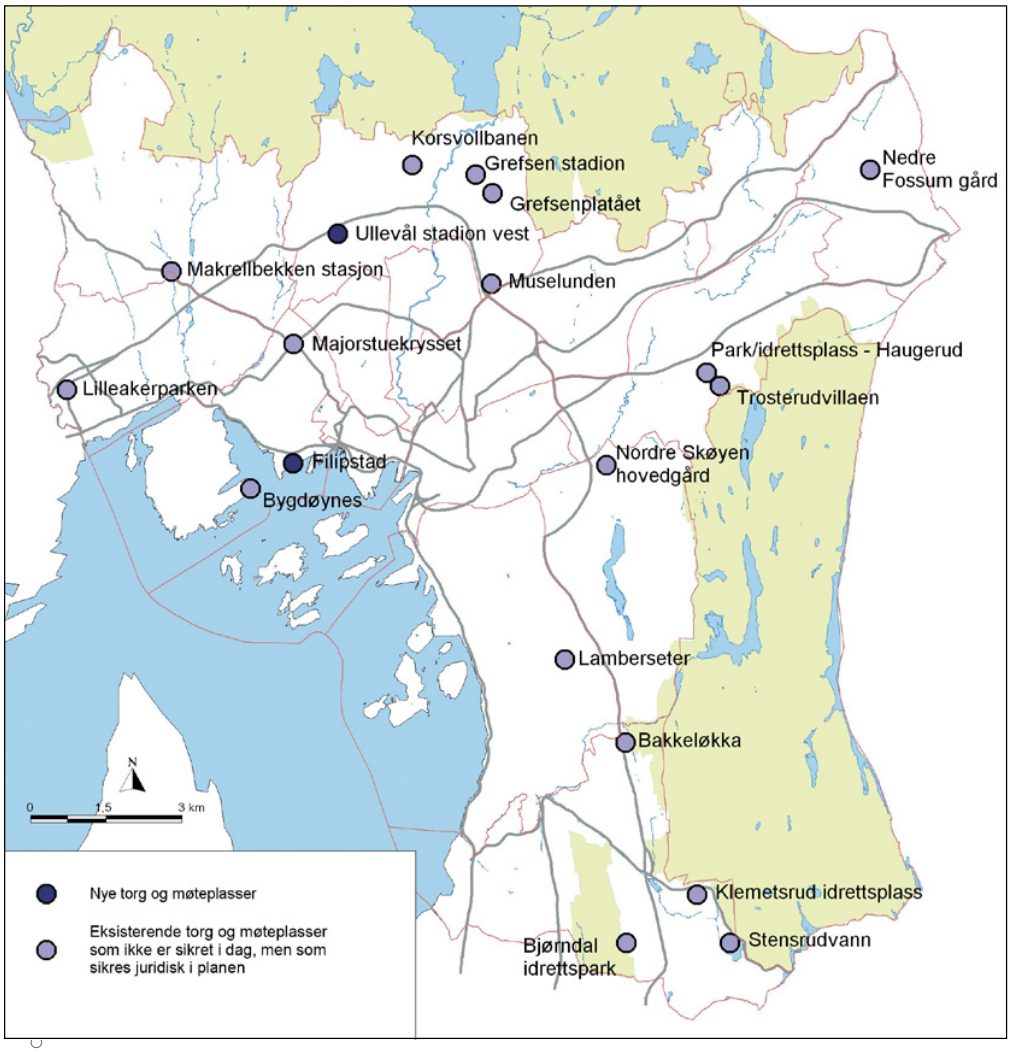
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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 ivaretatt 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 områdetyper 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 bygningsetatens 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 m^2 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 m^2.

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 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet 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 m^2 og 40 000 m^2) 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 Dobloug løkka.

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 overordnete 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 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 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

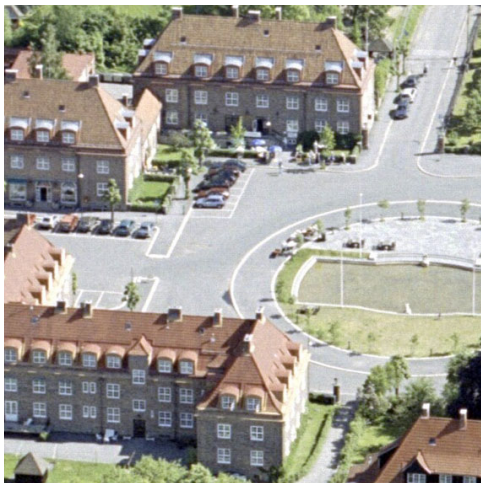
TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



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.



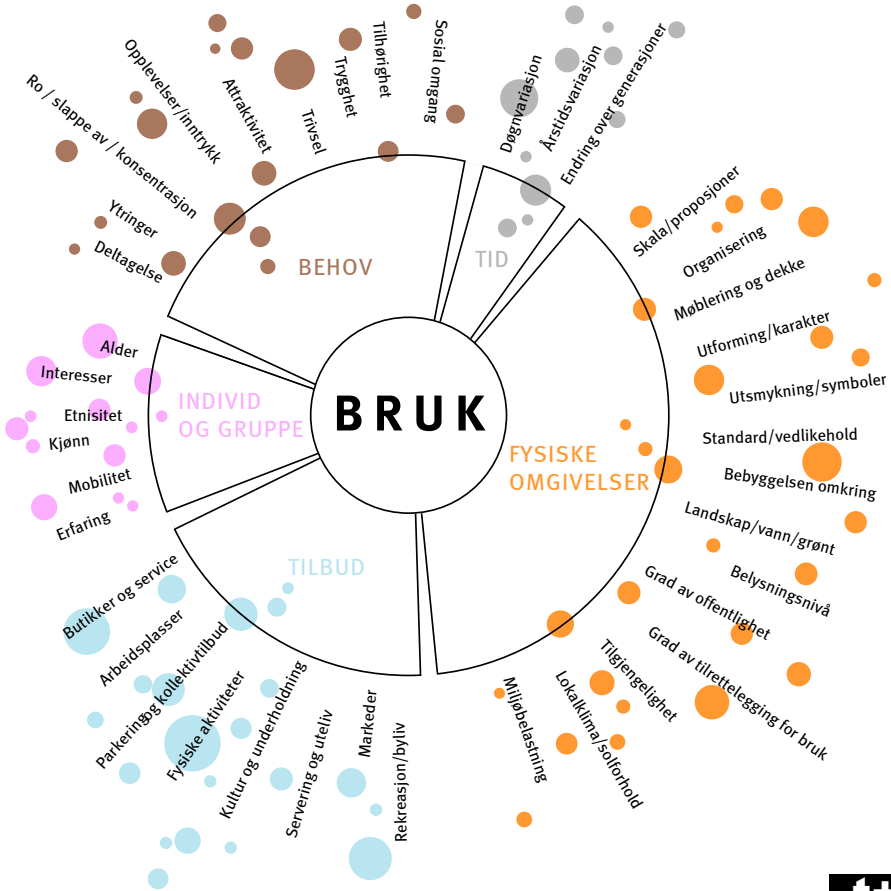
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

Herav 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 "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"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 "parallelle 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 byrommenes 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 strøksgater. 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.



Fleksibel 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

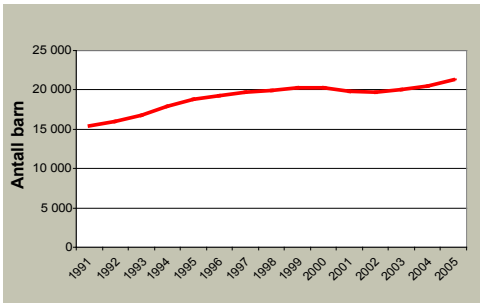
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, 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.

Intensivert 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 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.



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

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 intensivert 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 intensivert 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.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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 hilseformer, 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 befolkningssammensetning 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 Groruddalen 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 og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager 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.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.
- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager 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.



Parsellhager 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 parsellhager 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 møteplasstilbud.

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 uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

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 skolenes 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 skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets 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 årstidsvariasjon 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.

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, eldresenter 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 eldresentre, 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 sammensatte 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.

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

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 vektere 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 man 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.



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

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.

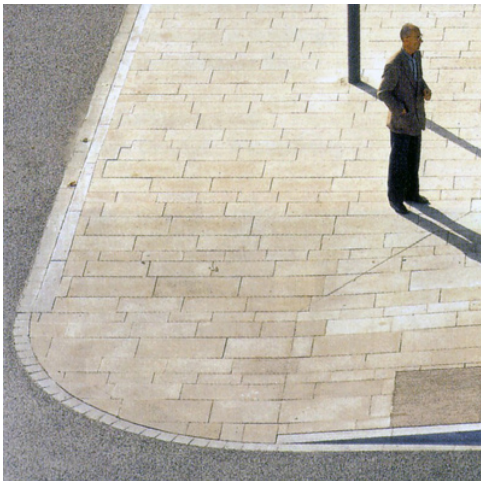
UNIVERSELL UTFORMING

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.

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 enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes 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.

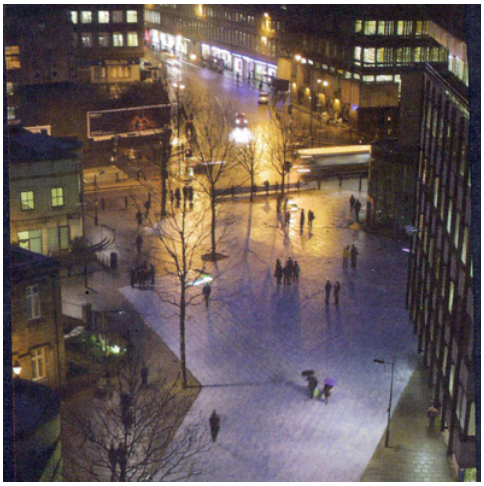
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

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.



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



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. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes 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 parsellhager, 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 oppholdskvaliteter 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 potesielle 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. Bredere 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.

Strøksgater, 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 sentertorg 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 forflate uterommene og bryte ned byens stedegne 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 nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

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 vanndrag 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 detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



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 deltgelse.

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 uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes 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 drifter 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.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

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.

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 Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve 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, Byggforsknotat 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



BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS
Hovfaret 13

0275 OSLO

mail: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0113 Vår ref.: 800.365 Dato: 20. oktober 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

Boligsameiets navn:	Sameie Niels Juels gate 11
Organisasjonsnummer:	979 385 846
Adresse:	Niels Juels gate 11, 0272 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr:	211 / 173 / 21
Seksjonseier:	Bjarne Krokeide
Adresse:	Niels Juels gate 11 B, 0272 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Fellesutgifter kr. 10.445,- pr mnd (fellesutgifter kr. 7.218,- + ekstra felleskostnader kr 1.854,- + Telia Bredbånd kr. 590,- + a konto fyring kr. 372,- + garasje kr 411,-) **Ekstra felleskostnader fra 1. juli 2023 skal gå til sparing i forbindelse med rehabilitering av rør.** Fyringskostnader avregnes årlig, se punkt andre forhold. Felleskostnadene inkl bl.a. vaktmester, offentlige avgifter, varme, varmtvann, trappevask, kabel-tv, forsikring av bygning.
Andel felles formue:	Pr 31. desember 2025 – kr. 158.415, -
Andel felles gjeld:	Pr 31. desember 2025 - kr. 12.598, - (kun kortsiktig gjeld)
Felles lån – vilkår- avdrag Kommentarer til lånet:	Sameiet har pt ingen felles lån.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Planlagte oppgraderinger:	Rehabilitering av rør, se innkalling og protokoll (punkt nr 6) fra årsmøtet den 10. juni 2025, samt vedlegg til nevnte innkalling. Betongrehabilitering, se innkalling og protokoll (punkt nr 7) fra årsmøte den 10. juni 2025 Rørfornying av avløpsrørene starter opp mandag 27. juli, se vedlagt fremdriftsplan Kontakt eventuelt styreleder for ytterligere informasjon.

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring (Sparebank1 Skadeforsikring)
Polisenummer:	11735733/25

Styreleder

Styrets leder:	Harald Lundh
Telefon:	957 26 859
Mail-adresse:	styret.nj11@outlook.com

Andre relevante opplysninger

Parkering/garasje:	Parkeringsplasser (ute) leies ut etter ansiennitet. For tildeling av plass må den enkelte henvende seg skriftlig til styreleder/forretningsfører.
Forkjøpsrett/godkjenning:	Se sameiets vedtekter.
Andre forhold:	Sameiet benytter varmeregnskap i forhold til fyringskostnader. Avregning blir foretatt av BRUNATA AS pr årsskifte og blir distribuert til seksjonseierne på vårparten påfølgende år, neste avregning vil være pr 31.12.2026. Ved overdragelse gjennom året, vil selger måtte hefte for forbruk fram til overtakelsesdato og kjøper for resten av året. BRUNATA AS mottar dagsverdier fra målerne i dette anlegget. Avlesning er således ikke nødvendig ved overtakelse og korrekt avregningsbeløp vil bli presentert for kjøper og selger. Sameiet forutsetter at alle sameiets vedtekter og regler legges ved som del av salgsprospektet ettersom det er en forutsetning for styrets godkjennelse av ny eier at vedkommende er kjent med og vil etterleve disse.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.708, - inkl mva – fakturakopi vedlegges, sendes som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.725, - inkl mva – sendes ved mottak av eierskiftemelding

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om sameiet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
Eiendomsforvalter
Byggforvaltning AS

Vedlegg

Vedtekter og husordensregler
Årsoppgjør 2024, med innkalling til årsmøte 10. juni 2025
Protokoll fra årsmøte 10. juni 2025
Årsoppgjør 2025, med innkalling til årsmøte 20. mai 2026
Protokoll fra årsmøte 20. mai 2026
Branninstruks, Sameiet Niels Juels gate 11
Skiltregler, Sameiet Niels Juels gate 11
Parkeringsregler, Sameiet Niels Juels gate 11
Utleieregler, Sameiet Niels Juels gate 11
Oppussingsregler, Sameiet Niels Juels gate 11
Plan rørfornying
Ligningsoppgaver pr 31.12.2025
Fakturakopi, megleropplysninger

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy Alle 111 A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929981723 MVA

Bjarne Krokeide
Niels Juelsgt. 11 B
0272 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
Sameiet Niels Juelsgate 11
Niels Juels gate 11
0272 OSLO

Eiers navn og adresse
Bjarne Krokeide
Niels Juelsgt. 11 B
0272 OSLO

Seksjonsnummer		021
Eierandel		100%
Organisasjonsnummer	979385846	
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	5 240,00
Andel kostnader	0,00
Andel formue	158 415,00
Andel gjeld	12 598,00

Versjonsnummer: 2
Produksjonsdato: 09.02.2026

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

Foretaksregisteret 929981723MVA
Kontonr 50010639139
Epost firmapost@byggforvaltning.no
Telefon 22 13 52 20

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS
Hovfaret 13
0275 OSLO

Faktura

Deres ref	1-26-0113		
Utskr.dato	20.10.2026		
Vår ref	Atle Hjertner		
Kundenr	301716	Dato	20.10.2026
Fakturanr	17557	Forfall	30.10.2026
Leilighetskode			

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger, Sameiet Niels Juels gate 11 snr 21	1,00	3 766,40	25	3 766,40

Netto	3 766,40
Mva 25%	941,60
Total	4 708,00

KOPI - sendt som EHF

5001.06.39139 4 708,00

30.10.2026

Kundenr: 301716
Fakturanr: 17557
Dato: 20.10.2026

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS
Hovfaret 13
0275 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

0030171600000175577 4708 00 4 50010639139

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på årsmøtet 21. mars 2006
Sist revidert 9. mars 2016

Disse husordensregler er et supplement til vedtektene for eiendommen, og gjelder for både eiere og leietakere.

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold inne i gården og til naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Eier/leietager er ansvarlig for at egen husstand og andre som er gitt adgang til eiendommen, overholder husordensreglene.

A. Fellesarealer inn og ute

1. Utearealene og innvendige fellesarealer som korridorer, oppganger og kjellerarealer må holdes **fri for private gjenstander som sportsutstyr, søppelposer, møbler og lignende.**

   Sykler og kjøretøyer skal settes på steder anvist av styret.
   Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

2. Utearealene må ikke forurenses. Alt **avfall** sorteres og legges i containerne. Når større gjenstander skal kastes, må **bortkjøringen avtales med renholdsvesenet.**

   Ved bruk av utearealene til sosiale samlinger må det tas hensyn til anleggene og til beboerne i gården. Beboeren er ansvarlig for at det ryddes opp etter samlingen.

   Lek må ikke foregå der det kan oppstå skade eller ulempe for andre.
   Det må ikke kastes mat ut til fuglene. Det trekker smitte, rotter og mus til eiendommen.

3. Overlysvinduene i oppgangene må ikke åpnes av andre enn vaktmesteren. Dersom andre finner det nødvendig å åpne et vindu, må det lukkes etter kort tid. Erstatningsansvar kan oppstå dersom det inntreffer skade.

4. **Ringeklokker, postkasser og entredører** skal være merket med beboernes navn og i tråd med fastsatt standard for skilting.

5. **Banking og lufting** av tepper, sengeklær mv. må bare skje på/ved tørkestativet ved garasjen.

6. Uten skriftlig samtykke fra styret må det ikke settes opp **markiser, plakater, skilter,** antenner, oppslag eller lignende. Nødvendig utvendig maling må skje etter avtale med styret.

7. **Vaskeriet** kan bare benyttes på hverdager mellom klokken 08.00 og 20.00 og etter de bestemmelser som er gjort kjent gjennom oppslag i vaskeriet.

8. Skal **ved** lagres i kjellerboden, må vedstablene isoleres effektivt fra gulvet. Stablene må ha en klaring på minst 10 cm fra gulv, vegg og tak. Våt ved må ikke lagres i bodene.

9. **Lys i kjeller** slukkes etter bruk.

10. Felles **inngangsdører** skal alltid holdes låst.

11. Tap av **nøkler til gården** må meldes forretningsfører omgående. Beboeren må bekoste nye nøkler.

B. Leilighetene

12. **Husdyr** kan tillates etter begrunnet søknad til styret. Husdyrhold må uansett ikke være til sjenanse for øvrige beboere i sameiet.

13. Har leiligheten **egen balkong**, plikter eieren å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan eieren bli ansvarlig for eventuell skade.

14. Det skal være **ro i gården** mellom kl. 23.00 og 07.00. **Fester skal varsles** andre beboere i god tid og kun finne sted innenfor egen seksjon. Overdreven festing ansees som mislighold.

15. **Fremmede må ikke gis tilgang til gården**. Besøkende som oppgir å skulle besøke en annen leilighet, kan hjelpes gjennom personlig fremmøte ved inngangen eller avvises.

16. Leiligheten og fellesanleggene må behandles varsomt og holdes i god stand. Spikring, boring og lignende må ikke forekomme på helligdager og i tidsrommet mellom lørdag kl. 17.00 og mandag kl. 07.00.

17. **Radiatorene** må reguleres slik at de bare avgir nødvendig varme. Det må påsees at radiatorene og rør ikke utsettes for frysing. Feil på radiatorene må meldes til styret.

18. Eieren plikter å bekoste utbedring av enhver skade som skyldes åpne **kraner eller tilstopping av rør** i hans leilighet. Kraner som lekker eller forårsaker støy, må repareres snarest.

19. **Grilling ute**. Grilling på fellesområdene ute er tillatt så lenge det ikke er i umiddelbar nærhet av huset og til sjenanse for beboerne. Engangsgriller er forbudt. Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkongene.

Klager som gjelder brudd på reglene eller annen sjenerende opptreden skal rettes til forretningsføreren i kontortiden. Klager skal dokumenteres skriftlig. Klager som krever øyeblikkelig inngripen, kan rettes til styret. Klager på leietakere blir meddelt eieren.

Gjentatte grove overtredelser av disse husordensregler meddeles styret, som treffer vedtak i tråd med vedtektenes bestemmelser.

09.03.2016

Sameiet hadde i august 2016 tilsyn fra Brann- og redningsetaten. Rapporten fra tilsynet var stort sett positiv, men medførte at vi gjennomførte en beboerundersøkelse høsten 2016. Et intern-kontrollskjema ble sendt ut, og etter hvert fikk vi inn 33 besvarelser. Resultatet av undersøkelsen var også positivt. Røykvarslere og tilstanden på brannslukningsmidler var i orden, og beboerne var klar over sitt ansvar med hensyn til varslere og slukkere. Til tross for at det ikke er et krav, er det flere som også har brannslange. En person trenger hjelp ved evakuering i tilfelle brann og 7 beboere visste ikke hvor oppmøteplassen var. Det var kun to som rapporterte om gassbeholdere. Det er med andre ord ikke mange gasskomfyrer i leilighetene og gassgriller på balkongene.

Styret har valgt å ikke montere brannalarmsentral med direkte varsling til brannvesenet eller å engasjere vektertjenester for å passe på at huset er sikkert. Vi tror de aller fleste av sameierne ønsker å bo i en trygg bolig, og at vi sammen kan passe på og oppføre oss på en slik måte at brann og skader ikke oppstår. Styret vil derfor minne om de viktigste punktene for å forhindre brann.

Kopiert fra Forskrift om brannforebygging § 7.

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje (seksjon), som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med **minst** ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eieren er ansvarlig for og skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Kontrolleres minst en gang i året.

Styret anbefaler også at hver seksjon har rask tilgang til slukkeskum og brannteppe på kjøkkenet. Det skal være to rømningsveier og balkongen er godkjent som rømningsvei.

Trapperom og inngangspartier må holdes ryddige slik at de ikke er til hinder for rømning ved brann. For å hindre brann, er det viktig at fellesområdene i kjellerne kun brukes til oppbevaring av sykler. Lettantennelige gjenstander er strengt forbudt. Oppbevaring av møbler er ikke tillatt, og dersom noe blir satt der for en kortere stund i forbindelse med flytting eller oppussing, må dette merkes med navn. Det er også viktig at dørene inn til huset og ned til kjelleren holdes låst til en hver tid.

Ved ulykke eller brann skal den som oppdager forholdet umiddelbart varsle brannvesen, politi eller ambulanse etter behov, eventuelt også øvrige beboere slik at disse kan evakuere leilighetene. **Samlingspunkt for beboerne ved eventuell brann er på motsatt side av Niels Juels gate 11. Det henger oppslag med branninstruks i begge inngangspartiene.**

Oppslag over de viktigste telefonnumrene skal stå på oppslagstavlene. Se kopi av branninstruks bak.

BRANNINSTRUKS

Sameiet Niels Juels gate 11

Varsle: **Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.**

Redde: **Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.**

Slokke: **Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.**

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks, er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt korridorskiller og trapperomsdører holdes lukket for å hindre spredning.

Gjør deg kjent med:

- **Rømningsveier og nødutganger.**
- **Hvor slokkeutstyret er plassert.**

Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie.

Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyret i leiligheten skal brukes.

Oppmøtested ved brann:

Innkjøringen til Niels Juels gt. 18-20 vis-à-vis 11A.



Vedtekter for Sameiet Niels Juels gate 11

Vedtatt av årsmøtet 16. juni 2003
Sist revidert 11. mars 2020
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet navn er Sameiet Niels Juels gate 11 (heretter sameiet) og består av 40 eierseksjoner, herav 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Niels Juels gate 11, Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets mål for miljø og sikkerhet er:

a) Sameiet skal ikke oppleve skader på personer, eiendom eller natur som følge av aktivitet, heriblant styrets og seksjonseiernes virksomhet.
b) Dette skal oppnås ved at helse, miljø og sikkerhet planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.

§ 2
EIENDOMMEN

Bebyggelsen og tomten, gnr. 211, bnr. 173, i Oslo ligger i eierseksjonssameie mellom de 40 seksjoner som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

§ 3
RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONER

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjons-loven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og/eller utleie av seksjon, uavhengig av utleieforholdets lengde, herunder fremleie, bytte eller bortlån, til andre enn slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, kreves styrets forhåndsgodkjennelse.

Utleie av en seksjon, der det enkelte utleieforhold ikke er lengre enn 30 døgn, kan samlet for det enkelte kalenderår maksimalt utgjøre 60 døgn.

Selger/seksjonseier plikter å fremlegge de opplysninger styret ber om. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§ 4
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. I tillegg har den enkelte seksjon eksklusiv bruksrett til bod og eventuelt garasjeplass etter styrets anvisning til enhver tid, basert på bruks-forholdene ved oppdelingstidspunktet.

Leie av garasjeplasser er forbeholdt seksjonseierne. Fremleie til andre enn seksjonseierne skal godkjennes av styret. Hver seksjon kan bare leie én garasjeplass.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret.

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

§ 5
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret /forretningsfører for registrering.

§ 6
FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en andel beregnet etter den enkelte seksjons areal. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreinings-punktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

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

§ 8
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 9
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 – 6 medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha et annet antall medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt og for ett år av gangen. I styremøter har styrets leder dobbeltstemme ved stemmelikhet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 10
STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

Styret skal arbeide for at myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet er fulgt, og at seksjonseiere til enhver tid er informert om de krav og retningslinjer som gjelder. Styret skal foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt.

§ 11
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av alle de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Konstituering
b) Styrets årsberetning
c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
d) Valg av styremedlemmer
e) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de

avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold av sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
e) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent 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, eller som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 15
OM ÅRSMØTET

Hver seksjonseier har 1 - én - stemme på årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal sendes ut til alle seksjonseierne.

§ 16
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være registrert eller statsautorisert revisor, velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Regnskap og årsregnskap/årsberetning utarbeides etter reglene i regnskapsloven.

§ 17
FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

§ 18
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

Denne regelen kommer også til anvendelse i forholdet til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

§ 20
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Uten hensyn til om arbeidet er meldepliktig, skal ethvert arbeid i våtrom og ethvert arbeid som medfører teknisk eller konstruksjonsmessig forandring, på forhånd godkjennes av styret. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet for avgjørelse.

§ 21
ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning på årsmøtet om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesse
d) pålegg eller krav etter §§ 18 og 19 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i styrebehandlingen eller -avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjons-loven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

§ 24
PARKERING

Sameiet har 10 parkeringsplasser ute på sameiets grunn. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet på venteliste. Hver seksjon kan maksimalt leie én plass ute. Sameiets styreleder fører venteliste for tildeling av plasser. Rett til parkeringsplassene ute kan kun gjøres gjeldende av seksjonseiere som har egen bil, og som selv bebor (driver egen næring i) sin seksjon, samt av leietakere til en seksjon. Bevegelseshemmede kan gis fortrinnsrett på ventelisten.

For benyttelse av parkeringsplassene betaler leietaker en avgift. Styret i sameiet gis mandat til å utarbeide parkeringsreglement og fastsette parkeringsavgift. Ansiennitet gis etter skriftlig henvendelse til sameiets styre.

* * *

PARKERINGSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 6. desember 2021

Parkeringsregler er et supplement til vedtektene og husordensreglene for eiendommen, og gjelder for både eiere og leietakere.

Eier/leietaker er ansvarlig for at egen husstand og andre som er gitt adgang til eiendommen, overholder parkeringsreglene.

PARKERING AV BILER OG MOTORSYKLER

Sameiet har 10 utendørs parkeringsplasser og 17 innendørs garasjeplasser, hvorav 16 i fellesgarasje. Alle leies ut i henhold til vedtektenes bestemmelser.

Sameiet har dessuten 1 utendørs gjesteparkeringsplass. Gjesteparkeringsplassen er merket med nummer 2 og er plassen nærmest søppelskuret.

A. Gjesteparkering

1. Plassen kan benyttes for parkering av bil som tilhører gjester til byggets beboere.

2. Det er en forutsetning at bilfører under frontruten legger en godt synlig og leselig lapp med sitt mobiltelefonnummer, samt navn på den beboeren som besøkes.

3. Bilen kan maksimalt stå på gjesteplassen 5 timer sammenhengende.

B. Parkeringsplasser ute og i fellesgarasjen

4. Plassene ute og i fellesgarasjen skal utelukkende benyttes av leietakeren.

5. Plassene skal bare benyttes for bilparkering, ikke lagring/oppbevaring av andre gjenstander.

6. Biler som parkeres på plasser diagonalt eller vinkelrett på veggen, skal parkeres midt mellom merkelinjene og så nær veggen som mulig.

7. Biler som parkeres ute parallelt med husveggen eller støttemuren, skal parkeres så langt ned mot merkelinjen og så nær muren/veggen som mulig.

8. Døren til garasjen skal til enhver tid holdes lukket.

C. Generelt

9. Ingen parkeringsplasser må benyttes på en slik måte at parkering eller tilgang til andre parkeringsplasser sjeneres i urimelig grad.

10. Alle parkeringsplassene er dimensjonert for ordinære personbiler. Med unntak av gjesteparkeringsplassen, kan plassene ikke benyttes for biler med større lengde enn 510 cm eller bredde på 190 cm uten forhåndsgodkjennelse av styret.

11. Elektriske biler kan bare lades fra egen dedikert ladekontakt.

12. Motorsykler skal enten ha egen parkeringsplass eller parkeres i gaten.

13. Biler som parkeres i strid med parkeringsreglene, vil styret uten varsel kunne få borttauet for eiers regning og risiko.

D. Garasjebod

14. Beboere som disponere plass i fellesgarasjen, kan også benytte garasjeboden.

15. Garasjeboden skal bare benyttes til større bilrelaterte gjenstander som dekk, takgrinder eller barneseter. Alt annet skal plasseres i beboerens kjellerboder.

16. Alt som settes i garasjeboden, skal hele tiden være merket med eierens navn.

17. Gjenstander som ikke er merket, vil bli fjernet/kastet uten varsel.

18. Døren skal til enhver tid holdes låst.

PARKERING AV SYKLER

Sameiet har avsatt plass til sykkelparkering utendørs ved siden av søppelskuret, og innendørs i kjellerens sykkelrom og korridor.

E. Sykkelplasser

19. Sykler skal parkeres på de områdene som er avsatt for dette. Det er ikke tillatt å sette sykler i inngangspartiene foran oppgang A og B.

20. Innendørs sykkelparkering skal bare skje i kjelleren. Det er ikke tillatt å sette sykler i andre fellesarealer.

21. Sykkelstativene kan bare benyttes i perioden 1. mai – 1. desember. I vintersesongen benyttes plassen for snøbrøyting.

*** * ***

SKILTREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 20. juni 2022

Skilt på postkasse og ringeklokke ved hovedinngangsdøren

Det er bare de følgende navneskiltene som er akseptert på postkassen og dørklokken ved hovedinngangsdøren.

Postkasse

- Skiltet på postkassen skal være hvitt med sentrert tekst gravert med sorte, store bokstaver.
- Skiltets størrelse skal være 9,2 cm x 6,1 cm.
- Skiltet skyves inn fra baksiden av postkassedøren.

Ringeklokke

- Skiltet på ringepanelet ved hovedinngangsdøren skal være sort med sentrert tekst gravert med hvite, store bokstaver.
- Skiltets størrelse skal være 6,8 cm x 1,8 cm.
- Skiltet legges i styrets postkasse i oppgang A. Ikke forsøk å montere det selv. Styret vi sørge for montering.

Begge skiltene kan bestilles hos Jernia Skillebekk på hjørnet lengre nede i Niels Juels gate.

Andre skilt vil bli fjernet, med mindre midlertidig bruk er forhåndsgodkjent av styret.

* * *

UTLEIEREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 20. juni 2022

Sameiets vedtekter slår fast:

> *«Ved salg og/eller utleie av seksjon, herunder fremleie, bytte eller bortlån, til andre enn slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, kreves styrets forhånds-godkjennelse. Selger/seksjonseier plikter å fremlegge de opplysninger styret ber om. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.»*

Sameiet forholder seg i utgangspunktet utelukkende til seksjonseier. Det er seksjonseiers ansvar at seksjonen benyttes i tråd med sameiets formål og regler som om det var seksjonseier selv som benyttet seksjonen. Det er av den grunn også seksjonseiers ansvar å informere beboer og leietager om alle aspekter ved gårdens funksjon og de regler som til enhver tid gjelder.

Det er beboeren styret er opptatt av å godkjenne. Styret ønsker derfor ikke utleie til firmaer som så benytter seksjonen som hotell/korttidsbolig for stadig skiftende ansatte. Uavhengig av botid skal uansett den enkelte beboer **forhånds**godkjennes av styret

Det er derfor en klar forutsetning for styrets godkjennelse av eventuell beboer (leietager) at seksjonseier **før** leieforholdet starter, og deretter løpende på eget initiativ:

1. I tilstrekkelig grad gjør seg kjent med beboer og går god for vedkommende (uavhengig av om det benyttes en utleiemegler).
2. Informerer styret om datoen for start/slutt på leie-/boforholdet.
3. Informerer styret om kontaktdetaljene til beboer (e-post og mobiltelefon), slik at disse kan kontaktes direkte ved behov (f. eks. ved lekkasjer og brann).
4. Sørger for at beboer/leietager får utdelt og informeres om sitt ansvar for å gjøre seg kjent med og rette seg etter husordensreglene og andre pålegg/annen informasjon til seksjonseierne/beboerne.
5. Umiddelbart avslutter bo-/leieforholdet dersom beboeren ikke overholder sameiets (husordens-)regler eller styrets pålegg, eller på annen måte opptrer på en måte som er uforenlig med et godt og trygt bomiljø.
6. Påtar seg ansvaret for enhver skade eller ulempe beboer måtte påføre sameiet.

Dersom leietager ønsker skilt på postkasse og ringetablå ved hovedinngangsdøren, er det bare de følgende skiltene som aksepteres (se egne skiltregler):

- Skiltet på postkassen skal være hvitt med midtstilt gravert sort skrift (store bokstaver) og i størrelse 9,2 cm x 6,1 cm. Skiltet skyves inn fra baksiden av postkassedøren.
- Skiltet på ringepanelet ved hovedinngangsdøren skal være sort med midtstilt gravert hvit skrift (store bokstaver) og i størrelse 6,8 cm x 1,8 cm i A-blokken, og 6,8 cm x 1,2 cm i B-blokken. For seksjonene 7, 8, 38, 39 i A er skilthøyden 1,2 cm.
- Legg det i styrets postkasse når det mottas, så sørger styret for montering. Begge skiltene kan bestilles hos Jernia Skillebekk.

Andre skilt vil bli fjernet.

*** * ***

OPPUSSINGSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 18. februar 2025

Oppussingsregler er et supplement til vedtektene og husordensreglene for eiendommen, og gjelder for både eiere og leietakere.

Seksjonseier er ansvarlig for at egen husstand, leietakere, håndverkere og andre som er gitt adgang til eiendommen, overholder oppussingsreglene.

A. Hovedregler

1. Alle arbeider må skje i henhold til både offentlige byggeforskrifter og sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser.

2. Vedtektene slår fast at både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret.

3. En del inngrep må meldes og/eller godkjennes av offentlige myndigheter. Det er seksjonseierens ansvar å identifisere når og hvordan dette skal skje.

4. Arbeider som skal meldes til myndighetene, må godkjennes av styret før melding kan sendes.

5. Uten hensyn til om arbeidet er meldepliktig, skal ethvert arbeid i våtrom og arbeid som medfører teknisk eller konstruksjonsmessig forandring, på forhånd godkjennes av styret.

6. Alle inngrep i fellesareal/trapperom (nye kabler etc.) må på forhånd avtales med styret.

7. Det er ikke tillatt å installere en hovedsikring på mer enn 50 ampere eller konvertere det elektriske opplegg fra en- til tre-fase.

B. Tillatte arbeider

8. Alt utvendig vedlikehold av bygningen er sameiets ansvar. Dette gjelder også vinduer og balkonger. Utskifting av vinduer er derfor ikke tillatt.

9. Selve vindusglasset er den enkelte seksjons ansvar. Dette kan derfor skiftes ut så lenge det ikke har et utseende eller utforming som påvirker fasaden. Ved utskifting skal nedre vinduslist skrues fast og alle huller i listen tettes. Det skal legges brun fugemasse over tetningslisten.

10. Uten skriftlig samtykke fra styret må det på fasaden ikke settes opp markiser, lamper, skilt, antenner, oppslag eller lignende.

11. Inngangsdøren til leiligheten kan skiftes, men dette må på forhånd avklares med styret for å sikre riktig farge og utførelse.

12. Dersom det er ønskelig å fjerne/skifte radiatorer eller tappe ned varmeanlegget, må dette på forhånd avtales med styret, slik at det kan sikres at hverken sameiets bergvarme- eller varmemålingssystem blir påvirket.

13. De fleste vegger i seksjonene er lettvegger, som kan rives eller flyttes. Bærevegger kan bare endres etter søknad til styret med dokumentasjon av effekten på veggens bæreevne.
14. Innvendig isolering kan medføre skader på ytterveggen. Det er derfor tillatt med maksimalt 5 cm isolasjon på innsiden av yttervegger.

C. Autorisasjon

15. Alle vesentlige bygningsmessige arbeider skal utføres håndverksmessig, og alt arbeid på det elektriske opplegget eller røropplegget skal utføres av autorisert personell.

16. Alt synlig arbeid i sameiets fellesarealer skal utelukkende utføres av profesjonelle, autoriserte håndverkere. De skal i ettertid godkjennes av styret.

D. Støy og informasjon

17. Det skal på hverdager være ro i gården mellom kl. 23.00 og 07.00.

18. Støyende arbeider, som spikring, boring og pigging, skal bare skje mellom kl. 08:00 og 17:00, og aldri på helligdager eller i perioden lørdag kl. 17:00 til mandag kl. 08:00.

19. Berørte naboer skal informeres på forhånd.

20. Ved større og mer omfattende arbeider skal styret informeres.

E. Materialer og avfall

21. Det er ikke tillatt å benytte sameiets fellesarealer som arbeidsplass.

22. Berørte fellesarealer skal dekkes til, både gulv, trapper og utsatte veggflater. Seksjonseier er ansvarlig for løpende å fjerne støv og rengjøre de berørte arealene.

23. Byggematerialer og -avfall skal ikke lagres i fellesarealer, hverken ute eller inne, med mindre dette er avtalt på forhånd med styret.

24. Byggeavfall skal ikke kastes i sameiets søppelcontainer.

25. Plassering av containere og avfallssekker på sameiets grunn må på forhånd avtales med styret. Slike skal uansett bare bli stående i korte perioder før de hentes.

F. Parkering, ventilasjon og heis

26. Ved støvende arbeider må avtrekksventiler i seksjonen tildekkes for å unngå at gårdens ventilasjonssystem skades.

27. Hvis ikke gjesteparkeringsplassen er ledig, må håndverkere benytte gateparkering. Håndverkere kan ikke parkere i bakgården.

28. Heisen i oppgang B er en personheis og skal bare benyttes for persontransport av maksimum 3 personer. Det er absolutt forbudt å benytte heisen for transport av byggematerialer eller byggeavfall.

*** * ***

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Likelydende brev
til seksjonseierne i
Sameiet Niels Juels gate 11

Deres ref.: Vår ref.: 365.01 Dato: 23. mai 2025

Sameiet Niels Juels gate 11 – årsmøte

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Niels Juels gate 11

Tid: Tirsdag 10. juni 2025 kl. 18.00

Sted: Hallen, Niels Juels gate 11 B
Ta med egen stol

Saksliste:

Registrering av stemmeberettigede

1. Konstituering av møtet
   - valg av møteleder og referent
   - valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
2. Styrets beretning - 2024
3. Regnskap - 2024
4. Revisors beretning
5. Budsjett 2025 – til orientering
6. Rehabilitering rør
7. Status rehabilitering betong
8. Valg
   - styremedlemmer
   - styreleder
   - valgkomité

Styret oppfordrer alle som ikke vil delta på årsmøtet, til å sende en fullmakt til styret eller en annen fullmektig.
Det er tilstrekkelig å sende en epost eller skriftlig notat til fullmektigen med informasjon om at vedkommende får fullmakt til å representere seksjonseieren på årsmøtet, med kopi til Atle Hjertner i Byggforvaltning.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg:
Styrets beretning - 2024
Årsregnskap - 2024
Revisjonsberetning
Budsjett 2025
Notat til årsmøte, rehabilitering av rør
Valgkomiteens innstilling
Rapport fra Viken Consult AS
Rapport fra OPAK AS
Vedtekter
Regler for husorden, utleie, oppussing, parkering og skilt
Branninstruks

STYRETS BERETNING FOR 2024

Sameiet Niels Juels gate 11
0272 Oslo

1. Organisering

Virksomhetens oppgave er å forvalte et sameie som i 2024 besto av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Driften av eiendommen reguleres av eierseksjonsloven av 16. juni 2017 og sameiets vedtekter, sist revidert av årsmøtet den 11. mars 2020.

Styret ivaretar den daglige ledelsen av sameiet med bistand fra forretningsfører. Sameiet har ingen ansatte. Alle tjenester kjøpes inn fra selvstendige aktører.

- Sameiets registrerte navn er Sameiet Niels Juels gate 11.
- Sameiets organisasjonsnummer er 979 385 846.
- Sameiets gårds- og bruksnummer er gnr. 211, bnr. 173.
- Sameiets forretningsfører har i hele perioden vært Byggforvaltning AS ved Espen Andersen og Atle Hjertner.
- Sameiets revisor er Insignis AS v/Henning Nilsen.
- Sameiets forsikringsselskap er Fremtind Skadeforsikring AS, kundenummer 1931104 og forsikringsnummer 11735733.
- Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund, medlemsnummer 1161395.
- Sameiet er medlem av Skarpsno, Gimle og Frogner Vel.
- Sameiets valgkomité har etter årsmøtet i 2024 bestått av Trine Kammerud.

2. Styrets virksomhet

Styret bestod frem til årsmøtet 20. mars 2024 av Alexander Gillebo, Bo Wilhelm Kielland, Jan Magne Hestås, Trine Kammerud og Harald Lundh (styreleder).

Etter årsmøtet har styret bestått av Alexander Gillebo, Jan Magne Hestås, Thea Fu Lin, Maths Mathisen, og Harald Lundh (styreleder). De to førstnevntes funksjonstid går ut på kommende årsmøte. De tre sistnevntes funksjonstid går frem til 2026, men Thea Fu Lin har bedt seg fritatt fra styrevervet etter årsmøtet i 2025.

Det har i 2024 vært avholdt 8 styremøter. Styrets medlemmer har hatt et godt samarbeid og en omfattende korrespondanse via e-post.

Utover daglig drift og de temaene som er beskrevet i kapittelet «3. Drift og vedlikehold», har styret i 2024 primært vært opptatt av å løpende drift, samt rehabilitering av rør. Arbeidet med å utbedre balkonger, samt forberede rehabilitering av soil- og vannrør vil være styrets hovedprioriteter i 2025.

Styret har behandlet mange øvrige, mindre saker, men styret har ikke ønsket å igangsette vesentlige aktiviteter som ikke er tidskritiske, i påvente av en avklaring av hva rørprosjektet til medføre av operative og økonomiske konsekvenser.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

3. Drift og vedlikehold

Fasade

- Fasaden og balkongene ble rehabilitert i 2013, og det har siden ikke oppstått problemer eller blitt utført arbeider av betydning på den. Fasaden ble inspisert i 2022 i forbindelse med at det var satt opp stillaser. Det ble da konkludert med at det ikke er noe umiddelbart vedlikeholdsbehov på den. Styret legger til grunn at det ikke bør være nødvendig å male fasaden før neste gang vinduene skal skrapes og oljes.
- Det var imidlertid noen setningsskader på fasaden i første etasje i B, og veggen mot avfallscontaineren hadde fått noen sår. Disse skadene ble reparert i 2023 og overmalt i 2024.
- Etter årsskiftet har det imidlertid vist seg å være problemer med sprekker og løs puss på balkongene, og én stor sementbit har falt ned på plenen, sannsynligvis som følge av frostsprengning. Styret har derfor sperret av arealet rundt balkongene og forbudt ferdsel på plenene i påvente av å fastslå hva som bør gjøres. Det er viktig at all beboere respekterer forbudet! Det gjennomføres i skrivende stund en betonganalyse av balkongene, men resultatet foreligger foreløpig ikke. Se for øvrig avsnitt 11, «Planer for 2025».

Vinduer

- Vindusrammene er i hovedsak av teak og er i god stand.
- Utskifting av isolerglass, som er den enkelte seksjonseieres ansvar, medfører imidlertid at glassmestere til tider ganske brutalt løsner disse og så fester dem dårlig. Styret minner seksjonseierne om at det er svært viktig at den nederste glasslisten festes med skruer og fuges med brun Tec7 for å hindre at vann trenger inn i treverket under listen.
- Vinduene ble i 2022 skrapt og oljet, og det ble utført mindre reparasjonsarbeider. Alle de nedre vinduslisten ble skrudd fast. Noen fasader er imidlertid svært værutsatte, og det bør sannsynligvis snart legges et vedlikeholdsstrøk på en del av vinduene.
- Styret understreker at den enkelte seksjonseier har et ansvar for å følge med på, og ikke minst melde fra til styret, dersom det er noen form for svakhet eller problem med vinduene eller balkongdørene.
- Styret minner også om at det er strengt forbudt å skifte vindusrammer etter eget initiativ.

Tak

- Det ble lagt ny takpapp på bygg A og B i 2022. Takpappen over oppgang 3 i A ble ikke lagt på nytt, da denne ble lagt så sent som i 2013.
- Samtidig ble de grønne gesimsberslagene på hele bygget skrapt ned, grunnet og malt på nytt.
- Det ble også lagt ny papp på garasjetaket.
- Det ble i 2023 montert et nytt beslag langs kanten av garasjetaket for å holde singelen på plass, og det ble i 2024 lagt ny singel på de deler av garasjetaket som hadde singel før takpappen ble lagt på. nytt.

Utearealer

- Vaktmesteren klipper plenen og rydder snø. Sameiet har et samarbeid med firmaet Grønt og Rent om beplantning og klipping av hekker. Samarbeidet har fungert godt, og styret vurderer løpende omfanget av slik bistand.
- Det har som vanlig vært prioritert å holde det pent langs fasaden mot Niels Juels gate med beplantning, plen og hekk. Hekken og alle sameiets busker ble klippet høsten 2024.
- Som følge av at Elvia våren 2024 la en ny el-kabel fra transformatorstasjonen og ut i Niels Juels gate, ble en del hekkplanter skadet. Elvia har i utgangspunktet sagt at hekken skal tilbakestilles. Styret vi uansett sørge for at hekken repareres i den grad det viser seg påkrevet.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniski signerals / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

- Det ble avholdt dugnad våren 2024 (og 2025) med godt oppmøte.

Elektrisk anlegg

- Hovedtavlen ble skiftet i 2017. I 2020 ble det installert opplegg for lading av elbiler i garasjen og på uteparkeringsplassene. Samme år ble det installert nye varmekabler og styringsenhet i de to inngangspartiene. Det er ikke kjente svakheter ved det elektriske anlegget, og alt har fungert godt i 2024.
- Seksjonseiernes oppussingsprosjekter og økende behov for elektrisitet betyr hyppige ønsker om økning av antall elektriske kurser i sikringsskapet med tilhørende behov for kabler fra sikringsskapet til seksjonene. **For at sameiets fellesarealer skal beholdes så pene som mulig, må ethvert ønske om slik installasjon på forhånd tas opp med styret.**
- Stigeledningene har vært vurdert og ansees å være dimensjonert for fremtidige oppusninger og behov.
- Styret har funnet grunn til å nedlegge forbud mot at seksjonseierne installerer nye hovedsikringer med en kapasitet på mer enn 50A. Styret har også konkludert med at det ikke er lov å konvertere dagens elektrisitetsopplegg fra 1- til 3-fase.
- Styret foretok i 2022 en vurdering av hvorvidt sameiet bør installere solceller på taket. Gitt takets utforming og installasjoner, vil utnyttbart areal være begrenset. Styret har derfor inntil videre ikke ansett dette som lønnsomt eller viktig nok.

Røropplegg

- Sameiets røropplegg er fra byggeåret 1960. Styret har side 2019 påpekt at soilrørene derfor er modne for rehabilitering. Styret fikk i 2020 SINTEF til å analysere av både soil- og tappevannsrørene (kaldt og varmt vann). Deres konklusjon var overraskende at tappevannsrørene har «tegn til kritisk korrosjon», at de «bør skiftes ut», og at tiltak bør planlegges i «nær fremtid». Det er med andre ord en klar risiko for rørbrudd. Soilrørene hadde som ventet «langt fremskreden korrosjon».
- Det har imidlertid siden ikke vært registrert noen aldersrelaterte rørbrudd i hverken soilrør eller tappevannsrør.
- Årsmøtet sluttet seg i 2023 til styrets anbefaling om å engasjere en ekstern rådgiver for å bistå styret i å vurdere alternative løsninger. Styret engasjerte på den basis selskapet Vikenconsult AS. Vikenconsult startet da arbeidet med å scanne leilighetene for å etablere relevante tegninger og konkretisere løsningsalternativer. Styret hadde nær dialog med dem i 2024, og deres endelige rapport forelå på nyåret 2025. For å få en ytterligere vurdering av problemstillingen, og for å involvere en konsulent som kan bistå sameiet i selve gjennomføringen av prosjektet, engasjerte styret i år rådgivningsfirmaet OPAK. Styret har i 2024 brukt mye tid på problemstillingen og legger frem sin innstilling om veien videre på årsmøtet i juni.
- Se eget notat til årsmøtet om saken, samt avsnitt 11, «Planer for 2025».
- For å forhindre at smuss i vannet tetter maskiner, kraner og installasjoner, fikk styret i 2022 installert et ordentlig vannfilter på hovedvanninntaket.
- Det er ikke måler på vanninntaket. Styret vil vurdere dette i forbindelse med rehabilitering av røroppleggeт og/eller i lys av de sterkt stigende kostnadene for vann i kommunen.

Fellesarealer

- Oppgang A ble pusset opp/malt i 2012, at oppgang B ble malt flere år før dette. Det er et nå et klart behov for oppgradering. Ut over at veggene kan trenge maling, er det en økende mengde ledninger som er montert i forbindelse med oppussing av seksjoner, samt gamle telefonledninger og koblingsskap. Lysarmaturen er skrøpelig, og lysrørene er ikke lenger tillatt solgt. Terrazzogulvet må renses og impregneres på nytt.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet visma sign

- Ettersom trappeoppgangene sannsynligvis vil bli påvirket av et nytt eller rehabilitert røropplegg, har ikke styret til hensikt å gjøre noe med inngangspartiene eller oppgangene før arbeidene med røropplegget er gjennomført. Det er imidlertid viktig å huske at sameiet pga. rørprosjektet skyver et stadig større vedlikeholdsetterslep foran seg.
- Kjellergangene og sykkelrommet har stort sett vært ryddige, men det hensettes dessverre for ofte møbler og avfall som beboerne åpenbart forventer at sameiet skal fjerne. Dette gjelder særlig i forbindelse med utflyttinger. Det skal ikke hensettes avfall eller gjenstander for oppbevaring i kjellergangene. Det er den enkeltes ansvar å sørge for at alt som ikke er normalt husholdningsavfall, blir kjørt bort. Sameiet har ikke noe opplegg for å få slikt avfall fjernet. Det utgjør dessuten en brannfare.
- Vaskeriet har fungert tilfredsstillende hele året, men maskinene er ikke nye. Ved neste sammenbrudd vil det sannsynligvis kjøpes maskiner fremfor å reparere de gamle.

Skader/forsikring

- Det ble i 2019 installert et nytt nøkkelsystem fra Låshuset i fellesarealene med elektroniske nøkkelbrikker. Systemet har fungert godt, men det er fra tid til annen mindre problemer med noen lesere/låser.
- Det var i 2023 innbruddsforsøk på hoveddøren, kjellerdører og postkasser, og det er synlige skader det er vanskelig å rette. Styret er ikke kjent med at noe er stjålet. Det ble i 2024 montert innbruddshemmende beslag på begge hovedinngangsdørene i A, slik det tidligere er montert i B.
- Det er viktig at beboerne melder tap av brikker umiddelbart til styret slik at brikkene kan deaktiveres, og at de er årvåkne og stenger dører som har blitt satt i åpen/ulåst posisjon.
- Nøkkelsystemet samler data for brikkebruk for de siste tre måneder. Dataene må hentes ut av den fysiske installasjonen i bygget, som bare kan gjennomføres av Låshuset. Dataene er ikke tilgjengelige på annen måte.
- Vannskader forårsaket av den enkelte seksjons røropplegg eller installasjoner er i utgangspunktet dekket av sameiets gårdsforsikring, men egenandelen må i slike tilfeller dekkes av seksjonseieren.
- Styret minner om at seksjonseierne etter eierseksjonsloven har et betydelig ansvar for å vedlikeholde seksjonen slik at lekkasjer unngås.
- Styret gjennomførte i 2024 nok en anbudsprosess for sameiets forsikringer. Premien går stadig oppover, men Fremtind ga nok en gang det beste tilbudet og er fortsatt sameiets forsikringsselskap.

Oppvarming

- Bergvarmeanlegget, som ble installert i 2016, og som varmer både tappevann og sentralvarmen, har fungert godt i 2024, men også i år med et par plutselige stopp uten at årsaken ble funnet. Oppvarmingen skjedde da i korte perioder bare på elektrisitet.
- Sameiet har en avtale med rørleggerfirmaet Fossum & Kristiansen AS for service på bergvarmeanlegget og generelle rørleggertjenester.
- Varmtvann er inkludert i de ordinære felleskostnadene. Oppvarming av seksjonene fordeles derimot på den enkelte seksjon etter faktisk forbruk på basis av varmemålere på radiatorene.
- Styret inngikk i 2021 en avtale med Brunata Norge AS for måling av varmeforbruk og fordeling av fyringskostnader.

Heis

- Heisen stoppet i mai 2024 plutselig, dessverre også med en passasjer om bord. Etter at Kone uten hell hadde forsøkt feilretting, konkluderte Kone med at heisens styringssystem ikke lenger lot seg reparere. Heisen ble derfor stengt.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet visma sign

- Styret innhentet så anbud på reparasjon. Styret har i mange år i årsberetningen advart om at sameiet måtte være forberedt på en større investering for å oppgradere en alderstegen heis, og styret har fryktet at det måtte installeres helt ny heis. Etter befaring har imidlertid tilbyderen vært helt klare på at de mekaniske delene av heisen er i god stad og lite slitt, og ingen av dem har derfor anbefalt noe annet enn å beholde heisen, men erstatte elektronikken, dvs. styringssystemet.
- Etter en anbudsprosess valgte styret firmaet Otis AS som leverandør. Tilbudet beløp seg til 675.000. Sameiet har imidlertid i tillegg blitt pålagt av heiskontrollen å installere et HMS/sikkerhetsgitter i oppgang B for i sikre adkomsten til taket. Dette kostet kr 24.000. Otis vil fremover også ivareta service og alarmutrykninger.
- Leveransene og installasjonen har imidlertid trukket svært mye ut i tid, og heisen ble først satt i drift 11. april 2025. Styret har overfor Otis gitt uttrykk for stor misnøye, og styret forfølger mulighetene for en økonomisk kompensasjon. Styret beklager også sterkt den ulempe mangel på heis har medført for beboerne, ikke minst for dem som har helsemessige utfordringer med å forsere trappene.

Kabelantenneanlegget

- Sameiet har en kollektiv avtale med Telia, som inkluderer basis kabelantennesignaler til alle boligseksjoner for både TV og bredbånd. Anlegget har i 2024 fungert godt.
- Kontrakten med Telia ble i 2024 fornyet for tre år. Månedsprisen ble da redusert med noen kroner per måned, men bredbåndshastigheten ble økt.
- Kostnadene per seksjon er innbakt i de månedlige innbetalingene.
- Den enkelte seksjonseier kan innenfor basistilbudet velge enten bare et bredere TV-tilbud eller bare en høyere bredbåndshastighet. Dette, samt andre oppgraderinger, må bestilles direkte hos Telia. Merkostnader dekkes av seksjonseieren.

Renhold

- De ukentlige renholdet av fellesarealene utføres av MR Renholdsservice AS. Renholdet har i 2024 vært tilfredsstillende.
- Det ukentlige renholdet er imidlertid ikke tilstrekkelig for å holde er terrazzotrappene pene. Se omtalen under «Fellesarealer» over.

Skadedyr

- Sameiet har en avtale med Anticimex for å holde rottefeller i kjelleren og i søppelcontaineren, men sameiet har ikke vært plaget av skadedyr i 2024.
- Det er imidlertid svært viktig at seksjonseierne sørger for at inngangsdøren mot søppelcontainerne holdes stengt til enhver tid, ikke minst ved innflytting/oppussing. Det er også viktig at søppel håndteres i henhold til reglene.

Seksjoner

- Styret har blitt involvert i flere seksjonseieres oppussings- og ombyggingsarbeider, samt andre spørsmål som beboere har ønsket svar og kommentarer til.
- Styret er positivt til seksjonseiernes ombygginger så lenge arbeidene utføres av profesjonelle, er i henhold til offentlige forskrifter og sameiets vedtekter, og gjennomføres i tråd med husordens- og oppussingsreglene. Det er seksjonseieren som står ansvarlig for skader på andre seksjoner og sameiets eiendom.
- Erfaringen er at nye eiere i større grad enn før gjennomfører endringer i romløsninger, og at oppussingsperioden blir lengre og mer støyende.
- Styret minner om at vedtektene spesifiserer at både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

- **Dette omfatter alt som ønskes gjort på utsiden av seksjonen som dører, ledninger og rør, men begrenset til vesentlige endringer innenfor den enkelte seksjon.**
- De offisielle bolignumrene fra matrikkelen er montert i karmen utenfor hver seksjon. Det er viktig at disse ikke fjernes. Sammen med gateadressen utgjør de den presise identifikasjonen av boenheten, noe som ikke minst kan være kritisk ved ambulanseutrykning, skade eller ulykke.
- Det er den enkelte seksjonseiers plikt å sørge for at det er varmemålere på alle radiatorer, at disse ikke fjernes i fyringssesongen, og at det ikke installeres radiatorer/vannbårne løsninger som ikke kan måles med sameiets varmemålere.
- Styret understreker også at rørlegger ved eventuell nedtapping av anlegget i forbindelse med oppussing/reparasjon/flytting/fjerning av en radiator, på forhånd må snakke med styret for å sikre at dette ikke påvirker anleggets optimale drift eller seksjonseiernes varmebehov.

Naboeiendommene

- Etter at Drammensveien 41 for noen år siden fjernet gjerdet mellom eiendommene, er det noe gjennomgang mellom eiendommene. Styret har informert styret der om at det ikke er tillatt for deres seksjonseiere å gå gjennom vårt sameies utearealer eller benytte dem for hundelufting. Styret minner våre egne seksjonseiere om at det ikke er tillatt å benytte Drammensveien 41 for gjennomgang.
- Etter mange års masing fra styret, rettet Drammensveien 35 i 2024 opp muren som understøtter parkeringsplassen deres, og monterte et nytt gjerde. Denne nabogrensen har derfor nå blitt meget pen.

4. Forretningsførsel

Sameiets forretningsførsel har i en årrekke vært ivaretatt av Byggforvaltning AS. Samarbeidet har også i 2024 vært godt.

5. Vaktmester

Sameiets vaktmestertjenester utøves av NOVAK AS. Vaktmesteren klipper plenene, måker/strør sameiets utearealer vinterstid, og skifter lyspærer. Samarbeidet har også i 2024 fungert tilfredsstillende. All annen assistanse må bestilles av styret og faktureres sameiet separat. Måking, strøing og feiing av fortauet er kommunens ansvar.

6. Renovasjon

Sameiets beboere kan fortsatt bli flinkere til å kildesortere avfallet og knytte igjen søppelposer. Det hender at søppelposer går i stykker, og at søppel ender på gulvet inne i containeren. Dette skaper lukt og tiltrekker seg skadedyr. Dersom en avfallsbeholder er full, må beboerne sjekke om det er plass i den neste, før en pose presses inn. Dersom beholderen blir for full, vil det som stikker opp over beholderkanten, skyves ned på gulvet når beholderen rulles ut av containerdøren.

Styret minner også om at det er strengt forbudt å sette søppel på utsiden av søppelcontaineren, og at pappkasser må skjæres opp eller trykkes flate før de resirkuleres. Kapasiteten i containeren er i utgangspunktet stor nok så lenge beboerne viser hensyn. Store gjenstander som ikke går inn i containeren, må beboerne selv få kjørt bort.

7. Eierforhold og utleie

I henhold til §§ 3 og 5 i vedtektene må navn på erverver og leier av seksjon meldes til styret/forretningsfører for godkjennelse/registrering.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

I 2024 har følgende seksjon blitt overdratt:

Seksjon	Fra	Til
2	Bernhard Feet	Ferdinand Feet

I 2025 har følgende seksjoner så langt blitt overdratt:

Seksjon	Fra	Til
10	Ruben Espinoza Stalsberg	Ole-Petter Spaun
27	Einar Lohne	Tor Tangen & Thomas Tønseth

Ikke bare nye eiere, men også alle leietagere, skal på forhånd godkjennes av styret, uansett lengden på utleieforholdet. Det er viktig at styret vet hvem som bor i sameiet. Det er ikke minst viktig at styret har navn og kontaktinformasjon for disse, slik at styret kan komme i direkte kontakt med beboer i tilfelle lekkasjer, skadeforebygging etc.

Ved årsskiftet var 14 av 40 seksjoner utleid eller bebodd av eierens familiemedlemmer. I tillegg hadde 3 seksjonseiere leid ut deler av sine seksjoner.

Styret kommuniserer så langt mulig med seksjonseierne (og eventuelt leietagere) per e-post. Styret ber derfor alle nye og gamle seksjonseiere holde styret oppdatert om sine (og sine leieboeres) e-postadresser og telefonnumre.

8. Varmeregnskap

Sameiet fører et separat varmeregnskap for å fordele fyringskostnadene på seksjonseierne. Driftsregnskapet inneholder derfor ikke kostnadene til varme. Seksjonseierne betaler et fyringsforskudd per måned. Brunata Norge AS avregner dette mot faktisk varmeforbruk for kalenderåret. Det endelige oppgjøret blir distribuert til seksjonseierne kort tid etter. Ved overdragelse i året vil selger hefte for forbruk fram til overtakelsesdato og kjøper for resten av året. Avlesningssystemet mottar informasjon fra målerne på radiatorene hver dag. Det er derfor ikke nødvendig å lese av målerne i forbindelse med overdragelser. Så lenge sameiet er kjent med overtagelsesdatoen, vil korrekt avregningsbeløp bli presentert for kjøper og selger.

Fyringsregnskapet for 2024 gikk samlet sett med et overskudd på om lag 44.000 kroner, som er refundert seksjonseierne. Strømforbruket var i tråd med forbruket de foregående årene, men av forsiktighetshensyn beregnes fyringsforskuddet alltid med en buffer for usikkerhet.

Den enkelte seksjons forskudd for første halvår 2025 ble ved årsskiftet beregnet på nytt på basis av den enkelte seksjons andel av de samlede fyringskostnadene i 2023, som da var det siste som forelå. Den enkeltes forskudd vil ved halvårsskiftet sannsynligvis bli beregnet på nytt på basis av fyringsregnskapet for 2024. Dette gjøres for å minimalisere avviket mellom det forskuddet den enkelte betaler, og den endelige belastningen fyringsregnskapet fastsetter.

9. Parkering og garasje

Sameiet har 10 parkeringsplasser ute, hvorav 1 brukes til gjesteparkering, 1 brukes til avfallscontainer, og 8 leies ut. Alle de disponible bilparkeringsplassene er utleid. Det står ingen beboere på venteliste.

Sameiets garasje har 17 parkeringsplasser. Plassene er knyttet til konkrete seksjoner og overdras sammen med disse.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet visma sign

Sameiet etablerte i 2020 infrastruktur for elbillading i garasjen og parkeringsplassene ute langs husveggen. Den enkelte garasjeplassleier kan så selv bekoste installasjon av en ladeboks. 8 ladebokser er installert i garasjen. Sameiet har dessuten installert to ladebokser ute i tilknytning til utleide parkeringsplasser. Ytterligere ladebokser ute vil bli installert dersom det er etterspørsel nok til at kostnadene kan dekkes via leien. All ladestrøm dekkes av brukerne. Ladeanlegget har siden installasjonen fungert uten problemer.

Det ble installert ny garasjeport i 2021, og i 2022 ble garasjetaket tekket om. Det har for øvrig ikke på mange år vært gjennomført noe vedlikehold eller oppgraderinger knyttet til garasjen.

I 2024 falt det ved ett tilfelle ned murpuss fra garasjetaket og ned på en av de parkerte bilene. Noe betong har dessuten over årene falt av skilleveggene mellom parkeringsplassene slik at armeringsjern er blottlagt. Det er dessuten noen tegn til fukt i garasjens yttervegg mot jord. Styret har bestilt en analyse av tilstanden på betong og puss i garasjen med tanke på nødvendige reparasjoner. Undersøkelsen skjer samtidig med analysen av balkongene. Se avsnittet 11, «Planer for 2025».

Sameiet er fortsatt plaget av at fremmede parkerer på gjesteplassen, og at gjester ikke legger telefonnummer i vindusruten slik reglene krever. Gjester parkerer dessuten dessverre hyppig på de utleide plassene, som utelukkende skal benyttes av dem som leier plassen. **Det er seksjonseierne som må ta ansvar at besøkende parkerer ihht. reglene.**

10. Resultat og økonomi 2024

Sameiet hadde i 2024 driftsinntekter på kroner 2.669.271, finansinntekter på kroner 83.333 og driftskostnader på kroner 1.937.792. Overskuddet var på kroner 814.811. Dette er om lag 324.000 bedre enn budsjettert, i all hovedsak pga. lavere forbruk for reparasjoner og oppgraderinger. Styret har bevisst minimalisert pengebruken på annet enn vesentlig vedlikehold for å kunne finansiere rørprosjektet når det skal gjennomføres.

De ordinære driftskostnadene var i all hovedsak som budsjettert, men den høye inflasjonen og den ekstraordinære økningen av kommunale avgifter og forsikringer medfører at driftskostnadene øker mer enn ønskelig. Styret fokuserer derfor på å reforhandle og redusere disse i den grad de i det hele tatt kan påvirkes uten av tjenestenivået reduseres.

Konstanbeholdningen var ved årsskiftet kommet opp i ca. 2,8 millioner. Likviditeten er derfor god, men beløpet er uansett ikke i nærheten av hva de kommende vedlikeholdsprosjektet vil koste.

11. Planer for 2025

Med utgangspunkt i det som er beskrevet over, er styrets plan for 2025 å fokusere på:

A. Rehabilitering balkonger
   Styret planlegger med hjelp av OPAK å få fastslått tilstanden på betong og puss på balkongene, og få gjennomføre nødvendige tiltak. Styret legger til grunn at problemene gjelder samtlige balkonger i større eller mindre grad, men omfanget og tiltakene kan ikke fastslås før betonganalysen foreligger. Det er uansett styrets syn at balkongene må rehabiliteres så raskt som mulig i 2025, ikke minst av sikkerhetshensyn.
   - Det er i driftsbudsjettet satt av 1,57 mill. til betonganalyse og rehabilitering av balkongene.

B. Rehabilitering røropplegg
   Styret legger frem for årsmøtet en anbefaling om at sameiet skal rehabilitere eksisterende soil- og nedløpsrør, og etablere nye stigerør for varmt og kaldt vann. Det er fire år siden SINTEF

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet visma sign

anbefalte snarlige tiltak, og styret mener at disse arbeidene ikke lenger kan utsettes, og at sameiet i 2025 må innhente anbud og inngå kontrakt om rehabilitering av soilrørene med tanke på at arbeidene skal gjennomføres i 2026. Styret ønsker også i 2025 å detaljplanlegge etablering av nye stigerør for varmt og kaldt vann med tilknytning til den enkelte seksjon med det formål at dette etableres i 2027. Det vises til det beslutningsnotatet styret legger frem for årsmøtet.

- Det er i driftsbudsjettet bare satt av kr 225.000 til konsulentbistand og anbudsprosess.

C. Garasjevegger

Styret får i disse dager utført en tilstandsanalyse av betong og puss i tak, vegger og gulv i garasjen sammen med analysen av balkongene. I påvente av resultatene av analysen og anbefalte tiltak, har styret ennå ikke konkrete planer mht. gjennomføringen av tiltak, men styret er i utgangspunktet innstilt på i alle fall å reparere skilleveggene mellom parkeringsplassene, der betong er sprengt bort og armeringsjern er blottlagt. Problemet skyldes primært at vann fra regn og sne samles og blir stående langs veggene, og det blir større år for år. Sameiet burde også sikre at gulvet får fall til sluk, slik at vannet ikke blir stående langs veggene. I lys av mer presserende prosjekter, mener styret det er riktig å fokusere på å foreta en reparasjon av skilleveggene, som uansett må gjennomføres.

- Det er i driftsbudsjettet bare satt av kr 70.000 til betonganalyse i garasjen.

12. Budsjett og økonomi 2025

Styret legger til grunn at de løpende felleskostnadene må dekke normale driftskostnader og et rimelig beløp for påregnelige vedlikeholdstiltak. Gitt gårdens alder, anser styret et beløp på om lag kroner 300-500.000 som et minimum for utbedringer og løpende vedlikehold og reparasjoner i et normalår. Ettersom gården blir eldre, må vedlikehold og oppgraderinger forventes å øke mer enn prisstigningen. Alle større investeringer må da uansett finansieres ved engangsinnbetalinger eller lån.

Selv om de årlige faktiske vedlikeholdskostnadene likevel kan svinge, legger styret fortsatt til grunn at innbetalingene holdes ganske stabile og økes i takt med inflasjonen. Budsjettet for 2025 er derfor basert på at felleskostnadene økes med 6,75 %, som reflekterer en generell økning av budsjettets kostnadsarter med økningen i KPI på 2,4 % fra november til november 2024, men at kommunale avgifter og forsikringer justeres med de kraftige, faktiske økningene fra 2024 til 2025. Det ble i 2023 besluttet å kalle inn kapital til dekning av løpende kostnader og bygging av noe fond knyttet til rørprosjektet i en takt av 500.000 per år. Det er budsjettert med at disse innbetalingene opprettholdes. Styret mener uansett at det er påkrevet med en betydelig likviditetsreserve i bakhånd, minst på kr. 500.000, for klare naturlige svingninger i forfall faste kostander, samt uforutsette kostnader.

De fleste driftskostnadene for 2025 er allerede kjente og budsjettert med stor grad av sikkerhet. Usikkerheten er primært knyttet til betong- og rørprosjektene.

- Det er budsjettert med kr. 1,64 mill. for betonganalys av balkonger og garasje, samt rehabilitering av balkongene.
- Det er dessuten budsjettert med kr. 225.000 i konsulentbistand for å utrede løsninger og innhente/evaluere anbud på rehabilitering av soil-/nedløpsrørene. Det er mao. ikke satt av midler til selve gjennomføringen av soilrehabiliteringen, ettersom denne forventes gjennomført i 2026.

Budsjettet er derfor gjort opp med et underskudd på ca. kr. 1,4 mill., primært som følge av balkongrehabiliteringen.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet visma sign

Sameiet har en kontantbeholdning på om lag kr 3,0 mill. Styret legger til grunn at årets underskudd dekkes av kontantbeholdningen, og at det ikke kalles inn ytterligere kapital fra seksjonseierne ut over de 500.000 som allerede ligger i felleskostnadene.

Styret vil i sin økonomistyring fortsette å vedlikeholde og opprettholde kvaliteten på bygg og installasjoner, samtidig som det vil prioritere å samle økonomisk styrke for det altoverskyggende prosjektet med rehabilitering av rør.

Sameiets økonomi er tilfredsstillende, med felleskostnader som dekker normale utgifter. Likviditeten er for tiden god. Styret ser positivt på fortsatt god drift av sameiet. Årsregnskapet er derfor satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret ønsker uansett å understreke at de vedlikeholdsprosjekter sameiet står overfor, vil forutsette opprettholdelse av dagens nivå på felleskostnader og sannsynligvis betydelige engangsinnbetalinger fra seksjonseierne.

13. Internkontroll
Styret har tidligere oppgradert sin pålagte HMS-plan og utnevnt en i styret som HMS-ansvarlig. Styret minner om at det er seksjonseiernes plikt å jevnlig kontrollere røykvarslere og brannslukkingsapparater. Styret vedlegger branninstruksen med innkallingen til årsmøtet.

Sameiets virksomhet er tradisjonell med i hovedsak ansvarsbevisste beboere. Styret har derfor ikke sett det nødvendig å sette i gang ekstraordinære HMS-tiltak. Styret prioriterer å følge opp at:

- HMS-planen etterleves og oppdateres.
- Vaktmesteren utfører sine oppgaver.
- Dørene er låst.
- Fellesarealer holdes ryddig, og at søppel og skrot ikke samles opp ute eller inne.

Styret sørger for:

- Branninstruksen på oppslagstavlene.
- Røykvarslere og to brannslukkere i kjelleren.
- Oppslag i kjelleren om bruk av fellesarealer.
- Fjerning av (brannfarlige) hensatte gjenstander fra kjelleren.
- Regelmessig utsendelse til alle beboerne av branninstruks og sameiets regelverk.

Sameiet har ikke felles varslingsanlegg med alarm til brannstasjon og/eller vektertjenester.

For å sikre at uvedkommende ikke kommer inn i bygget, er det viktig at dørene til enhver tid er låst.

Styret minner om at:

- **Oppmøtested ved brann er på vestsiden av Niels Juels gate.**
- **Alle må sjekke sine røykvarslere og brannslukningsapparater regelmessig.**

14. Vedtekter
Stortinget vedtok i 2017 en ny Lov om eierseksjoner og i 2019 noen endringer i denne. Loven regulerer i all hovedsak de samme forholdene som vedtektene. Vedtektene ble sist oppdatert på årsmøtet i 2020. Styret er ikke kjent med forhold som skulle tilsi ytterligere endringer.

15. Ytre og felles miljø
Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Sameiets beboere oppfordres til å være med på å holde fellesområder og omgivelsene ryddige og trivelige.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Styret vil takke de beboerne som på eget initiativ steller beplantningen på eiendommen og ellers hjelper til med å holde det pent og ryddig i sameiet.

Skillebekk, 20. mai 2025

Jan Magne Hestås

Thea Fu Linh

Alexander Gillebo

Maths Mathisen

Harald Lundh
(styreleder)

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

visma sign

Jan Magne Hestås

1d38770a-4995-4dfe-9dbc-17e802e1c344 - 2025-05-21 12:46:50 UTC +03:00
BankID - 5570be28-a48c-434a-9e04-9332ee5feb21 - NO

Alexander Gillebo

3a44fef6-6bf7-4057-933b-a8443d209995 - 2025-05-21 14:42:04 UTC +03:00
BankID - dde40e2b-65eb-419f-81db-e7e60cab98b6 - NO

Maths Ivar Bjørgan Mathisen

3a7309f9-5b12-4ad0-8e46-a86f429cb2eb - 2025-05-21 15:38:34 UTC +03:00
BankID - 6070fdfd-df6f-44cf-b8b4-68d7232bef59 - NO

Harald Lundh

adc80dd4-875e-46dc-9fb7-e0974d063598 - 2025-05-21 18:28:08 UTC +03:00
BankID - aaf0a8e2-4eb0-475b-a329-638bd131c457 - NO

Thea Fu Lin

1a4db266-1854-4d73-8e9a-e779a6cc5113 - 2025-05-21 19:17:45 UTC +03:00
BankID - b127f2bb-1e69-44be-b7bc-30b0a346641f - NO

STYRETS BERETNING FOR 2024

Sameiet Niels Juels gate 11
0272 Oslo

1. Organisering

Virksomhetens oppgave er å forvalte et sameie som i 2024 besto av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Driften av eiendommen reguleres av eierseksjonsloven av 16. juni 2017 og sameiets vedtekter, sist revidert av årsmøtet den 11. mars 2020.

Styret ivaretar den daglige ledelsen av sameiet med bistand fra forretningsfører. Sameiet har ingen ansatte. Alle tjenester kjøpes inn fra selvstendige aktører.

- Sameiets registrerte navn er Sameiet Niels Juels gate 11.
- Sameiets organisasjonsnummer er 979 385 846.
- Sameiets gårds- og bruksnummer er gnr. 211, bnr. 173.
- Sameiets forretningsfører har i hele perioden vært Byggforvaltning AS ved Espen Andersen og Atle Hjertner.
- Sameiets revisor er Insignis AS v/Henning Nilsen.
- Sameiets forsikringsselskap er Fremtind Skadeforsikring AS, kundenummer 1931104 og forsikringsnummer 11735733.
- Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund, medlemsnummer 1161395.
- Sameiet er medlem av Skarpsno, Gimle og Frogner Vel.
- Sameiets valgkomité har etter årsmøtet i 2024 bestått av Trine Kammerud.

2. Styrets virksomhet

Styret bestod frem til årsmøtet 20. mars 2024 av Alexander Gillebo, Bo Wilhelm Kielland, Jan Magne Hestås, Trine Kammerud og Harald Lundh (styreleder).

Etter årsmøtet har styret bestått av Alexander Gillebo, Jan Magne Hestås, Thea Fu Lin, Maths Mathisen, og Harald Lundh (styreleder). De to førstnevntes funksjonstid går ut på kommende årsmøte. De tre sistnevntes funksjonstid går frem til 2026, men Thea Fu Lin har bedt seg fritatt fra styrevervet etter årsmøtet i 2025.

Det har i 2024 vært avholdt 8 styremøter. Styrets medlemmer har hatt et godt samarbeid og en omfattende korrespondanse via e-post.

Utover daglig drift og de temaene som er beskrevet i kapittelet «3. Drift og vedlikehold», har styret i 2024 primært vært opptatt av å løpende drift, samt rehabilitering av rør. Arbeidet med å utbedre balkonger, samt forberede rehabilitering av soil- og vannrør vil være styrets hovedprioriteter i 2025.

Styret har behandlet mange øvrige, mindre saker, men styret har ikke ønsket å igangsette vesentlige aktiviteter som ikke er tidskritiske, i påvente av en avklaring av hva rørprosjektet til medføre av operative og økonomiske konsekvenser.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

3. Drift og vedlikehold

Fasade

- Fasaden og balkongene ble rehabilitert i 2013, og det har siden ikke oppstått problemer eller blitt utført arbeider av betydning på den. Fasaden ble inspisert i 2022 i forbindelse med at det var satt opp stillaser. Det ble da konkludert med at det ikke er noe umiddelbart vedlikeholdsbehov på den. Styret legger til grunn at det ikke bør være nødvendig å male fasaden før neste gang vinduene skal skrapes og oljes.
- Det var imidlertid noen setningsskader på fasaden i første etasje i B, og veggen mot avfallscontaineren hadde fått noen sår. Disse skadene ble reparert i 2023 og overmalt i 2024.
- Etter årsskiftet har det imidlertid vist seg å være problemer med sprekker og løs puss på balkongene, og én stor sementbit har falt ned på plenen, sannsynligvis som følge av frostsprengning. Styret har derfor sperret av arealet rundt balkongene og forbudt ferdsel på plenene i påvente av å fastslå hva som bør gjøres. Det er viktig at all beboere respekterer forbudet! Det gjennomføres i skrivende stund en betonganalyse av balkongene, men resultatet foreligger foreløpig ikke. Se for øvrig avsnitt 11, «Planer for 2025».

Vinduer

- Vindusrammene er i hovedsak av teak og er i god stand.
- Utskifting av isolerglass, som er den enkelte seksjonseieres ansvar, medfører imidlertid at glassmestere til tider ganske brutalt løsner disse og så fester dem dårlig. Styret minner seksjonseierne om at det er svært viktig at den nederste glasslisten festes med skruer og fuges med brun Tec7 for å hindre at vann trenger inn i treverket under listen.
- Vinduene ble i 2022 skrapt og oljet, og det ble utført mindre reparasjonsarbeider. Alle de nedre vinduslisten ble skrudd fast. Noen fasader er imidlertid svært værutsatte, og det bør sannsynligvis snart legges et vedlikeholdsstrøk på en del av vinduene.
- Styret understreker at den enkelte seksjonseier har et ansvar for å følge med på, og ikke minst melde fra til styret, dersom det er noen form for svakhet eller problem med vinduene eller balkongdørene.
- Styret minner også om at det er strengt forbudt å skifte vindusrammer etter eget initiativ.

Tak

- Det ble lagt ny takpapp på bygg A og B i 2022. Takpappen over oppgang 3 i A ble ikke lagt på nytt, da denne ble lagt så sent som i 2013.
- Samtidig ble de grønne gesimsberslagene på hele bygget skrapt ned, grunnet og malt på nytt.
- Det ble også lagt ny papp på garasjetaket.
- Det ble i 2023 montert et nytt beslag langs kanten av garasjetaket for å holde singelen på plass, og det ble i 2024 lagt ny singel på de deler av garasjetaket som hadde singel før takpappen ble lagt på. nytt.

Utearealer

- Vaktmesteren klipper plenen og rydder snø. Sameiet har et samarbeid med firmaet Grønt og Rent om beplantning og klipping av hekker. Samarbeidet har fungert godt, og styret vurderer løpende omfanget av slik bistand.
- Det har som vanlig vært prioritert å holde det pent langs fasaden mot Niels Juels gate med beplantning, plen og hekk. Hekken og alle sameiets busker ble klippet høsten 2024.
- Som følge av at Elvia våren 2024 la en ny el-kabel fra transformatorstasjonen og ut i Niels Juels gate, ble en del hekkplanter skadet. Elvia har i utgangspunktet sagt at hekken skal tilbakestilles. Styret vi uansett sørge for at hekken repareres i den grad det viser seg påkrevet.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

- Det ble avholdt dugnad våren 2024 (og 2025) med godt oppmøte.

Elektrisk anlegg

- Hovedtavlen ble skiftet i 2017. I 2020 ble det installert opplegg for lading av elbiler i garasjen og på uteparkeringsplassene. Samme år ble det installert nye varmekabler og styringsenhet i de to inngangspartiene. Det er ikke kjente svakheter ved det elektriske anlegget, og alt har fungert godt i 2024.
- Seksjonseiernes oppussingsprosjekter og økende behov for elektrisitet betyr hyppige ønsker om økning av antall elektriske kurser i sikringsskapet med tilhørende behov for kabler fra sikringsskapet til seksjonene. **For at sameiets fellesarealer skal beholdes så pene som mulig, må ethvert ønske om slik installasjon på forhånd tas opp med styret.**
- Stigeledningene har vært vurdert og ansees å være dimensjonert for fremtidige oppusninger og behov.
- Styret har funnet grunn til å nedlegge forbud mot at seksjonseierne installerer nye hovedsikringer med en kapasitet på mer enn 50A. Styret har også konkludert med at det ikke er lov å konvertere dagens elektrisitetsopplegg fra 1- til 3-fase.
- Styret foretok i 2022 en vurdering av hvorvidt sameiet bør installere solceller på taket. Gitt takets utforming og installasjoner, vil utnyttbart areal være begrenset. Styret har derfor inntil videre ikke ansett dette som lønnsomt eller viktig nok.

Røropplegg

- Sameiets røropplegg er fra byggeåret 1960. Styret har side 2019 påpekt at soilrørene derfor er modne for rehabilitering. Styret fikk i 2020 SINTEF til å analysere av både soil- og tappevannsrørene (kaldt og varmt vann). Deres konklusjon var overraskende at tappevannsrørene har «tegn til kritisk korrosjon», at de «bør skiftes ut», og at tiltak bør planlegges i «nær fremtid». Det er med andre ord en klar risiko for rørbrudd. Soilrørene hadde som ventet «langt fremskreden korrosjon».
- Det har imidlertid siden ikke vært registrert noen aldersrelaterte rørbrudd i hverken soilrør eller tappevannsrør.
- Årsmøtet sluttet seg i 2023 til styrets anbefaling om å engasjere en ekstern rådgiver for å bistå styret i å vurdere alternative løsninger. Styret engasjerte på den basis selskapet Vikenconsult AS. Vikenconsult startet da arbeidet med å scanne leilighetene for å etablere relevante tegninger og konkretisere løsningsalternativer. Styret hadde nær dialog med dem i 2024, og deres endelige rapport forelå på nyåret 2025. For å få en ytterligere vurdering av problemstillingen, og for å involvere en konsulent som kan bistå sameiet i selve gjennomføringen av prosjektet, engasjerte styret i år rådgivningsfirmaet OPAK. Styret har i 2024 brukt mye tid på problemstillingen og legger frem sin innstilling om veien videre på årsmøtet i juni.
- Se eget notat til årsmøtet om saken, samt avsnitt 11, «Planer for 2025».
- For å forhindre at smuss i vannet tetter maskiner, kraner og installasjoner, fikk styret i 2022 installert et ordentlig vannfilter på hovedvanninntaket.
- Det er ikke måler på vanninntaket. Styret vil vurdere dette i forbindelse med rehabilitering av røropplegget og/eller i lys av de sterkt stigende kostnadene for vann i kommunen.

Fellesarealer

- Oppgang A ble pusset opp/malt i 2012, at oppgang B ble malt flere år før dette. Det er et nå et klart behov for oppgradering. Ut over at veggene kan trenge maling, er det en økende mengde ledninger som er montert i forbindelse med oppussing av seksjoner, samt gamle telefonledninger og koblingsskap. Lysarmaturen er skrøpelig, og lysrørene er ikke lenger tillatt solgt. Terrazzogulvet må renses og impregneres på nytt.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

- Ettersom trappeoppgangene sannsynligvis vil bli påvirket av et nytt eller rehabilitert røropplegg, har ikke styret til hensikt å gjøre noe med inngangspartiene eller oppgangene før arbeidene med røropplegget er gjennomført. Det er imidlertid viktig å huske at sameiet pga. rørprosjektet skyver et stadig større vedlikeholdsetterslep foran seg.
- Kjellergangene og sykkelrommet har stort sett vært ryddige, men det hensettes dessverre for ofte møbler og avfall som beboerne åpenbart forventer at sameiet skal fjerne. Dette gjelder særlig i forbindelse med utflyttinger. Det skal ikke hensettes avfall eller gjenstander for oppbevaring i kjellergangene. Det er den enkeltes ansvar å sørge for at alt som ikke er normalt husholdningsavfall, blir kjørt bort. Sameiet har ikke noe opplegg for å få slikt avfall fjernet. Det utgjør dessuten en brannfare.
- Vaskeriet har fungert tilfredsstillende hele året, men maskinene er ikke nye. Ved neste sammenbrudd vil det sannsynligvis kjøpes maskiner fremfor å reparere de gamle.

Skader/forsikring

- Det ble i 2019 installert et nytt nøkkelsystem fra Låshuset i fellesarealene med elektroniske nøkkelbrikker. Systemet har fungert godt, men det er fra tid til annen mindre problemer med noen lesere/låser.
- Det var i 2023 innbruddsforsøk på hoveddøren, kjellerdører og postkasser, og det er synlige skader det er vanskelig å rette. Styret er ikke kjent med at noe er stjålet. Det ble i 2024 montert innbruddshemmende beslag på begge hovedinngangsdørene i A, slik det tidligere er montert i B.
- Det er viktig at beboerne melder tap av brikker umiddelbart til styret slik at brikkene kan deaktiveres, og at de er årvåkne og stenger dører som har blitt satt i åpen/ulåst posisjon.
- Nøkkelsystemet samler data for brikkebruk for de siste tre måneder. Dataene må hentes ut av den fysiske installasjonen i bygget, som bare kan gjennomføres av Låshuset. Dataene er ikke tilgjengelige på annen måte.
- Vannskader forårsaket av den enkelte seksjons røropplegg eller installasjoner er i utgangspunktet dekket av sameiets gårdsforsikring, men egenandelen må i slike tilfeller dekkes av seksjonseieren.
- Styret minner om at seksjonseierne etter eierseksjonsloven har et betydelig ansvar for å vedlikeholde seksjonen slik at lekkasjer unngås.
- Styret gjennomførte i 2024 nok en anbudsprosess for sameiets forsikringer. Premien går stadig oppover, men Fremtind ga nok en gang det beste tilbudet og er fortsatt sameiets forsikringsselskap.

Oppvarming

- Bergvarmeanlegget, som ble installert i 2016, og som varmer både tappevann og sentralvarmen, har fungert godt i 2024, men også i år med et par plutselige stopp uten at årsaken ble funnet. Oppvarmingen skjedde da i korte perioder bare på elektrisitet.
- Sameiet har en avtale med rørleggerfirmaet Fossum & Kristiansen AS for service på bergvarmeanlegget og generelle rørleggertjenester.
- Varmtvann er inkludert i de ordinære felleskostnadene. Oppvarming av seksjonene fordeles derimot på den enkelte seksjon etter faktisk forbruk på basis av varmemålere på radiatorene.
- Styret inngikk i 2021 en avtale med Brunata Norge AS for måling av varmeforbruk og fordeling av fyringskostnader.

Heis

- Heisen stoppet i mai 2024 plutselig, dessverre også med en passasjer om bord. Etter at Kone uten hell hadde forsøkt feilretting, konkluderte Kone med at heisens styringssystem ikke lenger lot seg reparere. Heisen ble derfor stengt.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

- Styret innhentet så anbud på reparasjon. Styret har i mange år i årsberetningen advart om at sameiet måtte være forberedt på en større investering for å oppgradere en alderstegen heis, og styret har fryktet at det måtte installeres helt ny heis. Etter befaring har imidlertid tilbyderen vært helt klare på at de mekaniske delene av heisen er i god stad og lite slitt, og ingen av dem har derfor anbefalt noe annet enn å beholde heisen, men erstatte elektronikken, dvs. styringssystemet.
- Etter en anbudsprosess valgte styret firmaet Otis AS som leverandør. Tilbudet beløp seg til 675.000. Sameiet har imidlertid i tillegg blitt pålagt av heiskontrollen å installere et HMS/sikkerhetsgitter i oppgang B for i sikre adkomsten til taket. Dette kostet kr 24.000. Otis vil fremover også ivareta service og alarmutrykninger.
- Leveransene og installasjonen har imidlertid trukket svært mye ut i tid, og heisen ble først satt i drift 11. april 2025. Styret har overfor Otis gitt uttrykk for stor misnøye, og styret forfølger mulighetene for en økonomisk kompensasjon. Styret beklager også sterkt den ulempe mangel på heis har medført for beboerne, ikke minst for dem som har helsemessige utfordringer med å forsere trappene.

Kabelantenneanlegget

- Sameiet har en kollektiv avtale med Telia, som inkluderer basis kabelantennesignaler til alle boligseksjoner for både TV og bredbånd. Anlegget har i 2024 fungert godt.
- Kontrakten med Telia ble i 2024 fornyet for tre år. Månedsprisen ble da redusert med noen kroner per måned, men bredbåndshastigheten ble økt.
- Kostnadene per seksjon er innbakt i de månedlige innbetalingene.
- Den enkelte seksjonseier kan innenfor basistilbudet velge enten bare et bredere TV-tilbud eller bare en høyere bredbåndshastighet. Dette, samt andre oppgraderinger, må bestilles direkte hos Telia. Merkostnader dekkes av seksjonseieren.

Renhold

- De ukentlige renholdet av fellesarealene utføres av MR Renholdsservice AS. Renholdet har i 2024 vært tilfredsstillende.
- Det ukentlige renholdet er imidlertid ikke tilstrekkelig for å holde er terrazzotrappene pene. Se omtalen under «Fellesarealer» over.

Skadedyr

- Sameiet har en avtale med Anticimex for å holde rottefeller i kjelleren og i søppelcontaineren, men sameiet har ikke vært plaget av skadedyr i 2024.
- Det er imidlertid svært viktig at seksjonseierne sørger for at inngangsdøren mot søppelcontainerne holdes stengt til enhver tid, ikke minst ved innflytting/oppussing. Det er også viktig at søppel håndteres i henhold til reglene.

Seksjoner

- Styret har blitt involvert i flere seksjonseieres oppussings- og ombyggingsarbeider, samt andre spørsmål som beboere har ønsket svar og kommentarer til.
- Styret er positivt til seksjonseiernes ombygginger så lenge arbeidene utføres av profesjonelle, er i henhold til offentlige forskrifter og sameiets vedtekter, og gjennomføres i tråd med husordens- og oppussingsreglene. Det er seksjonseieren som står ansvarlig for skader på andre seksjoner og sameiets eiendom.
- Erfaringen er at nye eiere i større grad enn før gjennomfører endringer i romløsninger, og at oppussingsperioden blir lengre og mer støyende.
- Styret minner om at vedtektene spesifiserer at både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniski signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

- **Dette omfatter alt som ønskes gjort på utsiden av seksjonen som dører, ledninger og rør, men begrenset til vesentlige endringer innenfor den enkelte seksjon.**
- De offisielle bolignumrene fra matrikkelen er montert i karmen utenfor hver seksjon. Det er viktig at disse ikke fjernes. Sammen med gateadressen utgjør de den presise identifikasjonen av boenheten, noe som ikke minst kan være kritisk ved ambulanseutrykning, skade eller ulykke.
- Det er den enkelte seksjonseiers plikt å sørge for at det er varmemålere på alle radiatorer, at disse ikke fjernes i fyringssesongen, og at det ikke installeres radiatorer/vannbårne løsninger som ikke kan måles med sameiets varmemålere.
- Styret understreker også at rørlegger ved eventuell nedtapping av anlegget i forbindelse med oppussing/reparasjon/flytting/fjerning av en radiator, på forhånd må snakke med styret for å sikre at dette ikke påvirker anleggets optimale drift eller seksjonseiernes varmebehov.

Naboeiendommene

- Etter at Drammensveien 41 for noen år siden fjernet gjerdet mellom eiendommene, er det noe gjennomgang mellom eiendommene. Styret har informert styret der om at det ikke er tillatt for deres seksjonseiere å gå gjennom vårt sameies utearealer eller benytte dem for hundelufting. Styret minner våre egne seksjonseiere om at det ikke er tillatt å benytte Drammensveien 41 for gjennomgang.
- Etter mange års masing fra styret, rettet Drammensveien 35 i 2024 opp muren som understøtter parkeringsplassen deres, og monterte et nytt gjerde. Denne nabogrensen har derfor nå blitt meget pen.

4. Forretningsførsel

Sameiets forretningsførsel har i en årrekke vært ivaretatt av Byggforvaltning AS. Samarbeidet har også i 2024 vært godt.

5. Vaktmester

Sameiets vaktmestertjenester utøves av NOVAK AS. Vaktmesteren klipper plenene, måker/strør sameiets utearealer vinterstid, og skifter lyspærer. Samarbeidet har også i 2024 fungert tilfredsstillende. All annen assistanse må bestilles av styret og faktureres sameiet separat. Måking, strøing og feiing av fortauet er kommunens ansvar.

6. Renovasjon

Sameiets beboere kan fortsatt bli flinkere til å kildesortere avfallet og knytte igjen søppelposer. Det hender at søppelposer går i stykker, og at søppel ender på gulvet inne i containeren. Dette skaper lukt og tiltrekker seg skadedyr. Dersom en avfallsbeholder er full, må beboerne sjekke om det er plass i den neste, før en pose presses inn. Dersom beholderen blir for full, vil det som stikker opp over beholderkanten, skyves ned på gulvet når beholderen rulles ut av containerdøren.

Styret minner også om at det er strengt forbudt å sette søppel på utsiden av søppelcontaineren, og at pappkasser må skjæres opp eller trykkes flate før de resirkuleres. Kapasiteten i containeren er i utgangspunktet stor nok så lenge beboerne viser hensyn. Store gjenstander som ikke går inn i containeren, må beboerne selv få kjørt bort.

7. Eierforhold og utleie

I henhold til §§ 3 og 5 i vedtektene må navn på erverver og leier av seksjon meldes til styret/forretningsfører for godkjennelse/registrering.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

I 2024 har følgende seksjon blitt overdratt:

Seksjon	Fra	Til
2	Bernhard Feet	Ferdinand Feet

I 2025 har følgende seksjoner så langt blitt overdratt:

Seksjon	Fra	Til
10	Ruben Espinoza Stalsberg	Ole-Petter Spaun
27	Einar Lohne	Tor Tangen & Thomas Tønseth

Ikke bare nye eiere, men også alle leietagere, skal på forhånd godkjennes av styret, uansett lengden på utleieforholdet. Det er viktig at styret vet hvem som bor i sameiet. Det er ikke minst viktig at styret har navn og kontaktinformasjon for disse, slik at styret kan komme i direkte kontakt med beboer i tilfelle lekkasjer, skadeforebygging etc.

Ved årsskiftet var 14 av 40 seksjoner utleid eller bebodd av eierens familiemedlemmer. I tillegg hadde 3 seksjonseiere leid ut deler av sine seksjoner.

Styret kommuniserer så langt mulig med seksjonseierne (og eventuelt leietagere) per e-post. Styret ber derfor alle nye og gamle seksjonseiere holde styret oppdatert om sine (og sine leieboeres) e-postadresser og telefonnumre.

8. Varmeregnskap

Sameiet fører et separat varmeregnskap for å fordele fyringskostnadene på seksjonseierne. Driftsregnskapet inneholder derfor ikke kostnadene til varme. Seksjonseierne betaler et fyringsforskudd per måned. Brunata Norge AS avregner dette mot faktisk varmeforbruk for kalenderåret. Det endelige oppgjøret blir distribuert til seksjonseierne kort tid etter. Ved overdragelse i året vil selger hefte for forbruk fram til overtakelsesdato og kjøper for resten av året. Avlesningssystemet mottar informasjon fra målerne på radiatorene hver dag. Det er derfor ikke nødvendig å lese av målerne i forbindelse med overdragelser. Så lenge sameiet er kjent med overtagelsesdatoen, vil korrekt avregningsbeløp bli presentert for kjøper og selger.

Fyringsregnskapet for 2024 gikk samlet sett med et overskudd på om lag 44.000 kroner, som er refundert seksjonseierne. Strømforbruket var i tråd med forbruket de foregående årene, men av forsiktighetshensyn beregnes fyringsforskuddet alltid med en buffer for usikkerhet.

Den enkelte seksjons forskudd for første halvår 2025 ble ved årsskiftet beregnet på nytt på basis av den enkelte seksjons andel av de samlede fyringskostnadene i 2023, som da var det siste som forelå. Den enkeltes forskudd vil ved halvårsskiftet sannsynligvis bli beregnet på nytt på basis av fyringsregnskapet for 2024. Dette gjøres for å minimalisere avviket mellom det forskuddet den enkelte betaler, og den endelige belastningen fyringsregnskapet fastsetter.

9. Parkering og garasje

Sameiet har 10 parkeringsplasser ute, hvorav 1 brukes til gjesteparkering, 1 brukes til avfallscontainer, og 8 leies ut. Alle de disponible bilparkeringsplassene er utleid. Det står ingen beboere på venteliste.

Sameiets garasje har 17 parkeringsplasser. Plassene er knyttet til konkrete seksjoner og overdras sammen med disse.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Sameiet etablerte i 2020 infrastruktur for elbillading i garasjen og parkeringsplassene ute langs husveggen. Den enkelte garasjeplassleier kan så selv bekoste installasjon av en ladeboks. 8 ladebokser er installert i garasjen. Sameiet har dessuten installert to ladebokser ute i tilknytning til utleide parkeringsplasser. Ytterligere ladebokser ute vil bli installert dersom det er etterspørsel nok til at kostnadene kan dekkes via leien. All ladestrøm dekkes av brukerne. Ladeanlegget har siden installasjonen fungert uten problemer.

Det ble installert ny garasjeport i 2021, og i 2022 ble garasjetaket tekket om. Det har for øvrig ikke på mange år vært gjennomført noe vedlikehold eller oppgraderinger knyttet til garasjen.

I 2024 falt det ved ett tilfelle ned murpuss fra garasjetaket og ned på en av de parkerte bilene. Noe betong har dessuten over årene falt av skilleveggene mellom parkeringsplassene slik at armeringsjern er blottlagt. Det er dessuten noen tegn til fukt i garasjens yttervegg mot jord. Styret har bestilt en analyse av tilstanden på betong og puss i garasjen med tanke på nødvendige reparasjoner. Undersøkelsen skjer samtidig med analysen av balkongene. Se avsnittet 11, «Planer for 2025».

Sameiet er fortsatt plaget av at fremmede parkerer på gjesteplassen, og at gjester ikke legger telefonnummer i vindusruten slik reglene krever. Gjester parkerer dessuten dessverre hyppig på de utleide plassene, som utelukkende skal benyttes av dem som leier plassen. **Det er seksjonseierne som må ta ansvar at besøkende parkerer ihht. reglene.**

10. Resultat og økonomi 2024

Sameiet hadde i 2024 driftsinntekter på kroner 2.669.271, finansinntekter på kroner 83.333 og driftskostnader på kroner 1.937.792. Overskuddet var på kroner 814.811. Dette er om lag 324.000 bedre enn budsjettert, i all hovedsak pga. lavere forbruk for reparasjoner og oppgraderinger. Styret har bevisst minimalisert pengebruken på annet enn vesentlig vedlikehold for å kunne finansiere rørprosjektet når det skal gjennomføres.

De ordinære driftskostnadene var i all hovedsak som budsjettert, men den høye inflasjonen og den ekstraordinære økningen av kommunale avgifter og forsikringer medfører at driftskostnadene øker mer enn ønskelig. Styret fokuserer derfor på å reforhandle og redusere disse i den grad de i det hele tatt kan påvirkes uten av tjenestenivået reduseres.

Konstanbeholdningen var ved årsskiftet kommet opp i ca. 2,8 millioner. Likviditeten er derfor god, men beløpet er uansett ikke i nærheten av hva de kommende vedlikeholdsprosjektet vil koste.

11. Planer for 2025

Med utgangspunkt i det som er beskrevet over, er styrets plan for 2025 å fokusere på:

A. Rehabilitering balkonger
   Styret planlegger med hjelp av OPAK å få fastslått tilstanden på betong og puss på balkongene, og få gjennomføre nødvendige tiltak. Styret legger til grunn at problemene gjelder samtlige balkonger i større eller mindre grad, men omfanget og tiltakene kan ikke fastslås før betonganalysen foreligger. Det er uansett styrets syn at balkongene må rehabiliteres så raskt som mulig i 2025, ikke minst av sikkerhetshensyn.
   - Det er i driftsbudsjettet satt av 1,57 mill. til betonganalyse og rehabilitering av balkongene.

B. Rehabilitering røropplegg
   Styret legger frem for årsmøtet en anbefaling om at sameiet skal rehabilitere eksisterende soil- og nedløpsrør, og etablere nye stigerør for varmt og kaldt vann. Det er fire år siden SINTEF

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

anbefalte snarlige tiltak, og styret mener at disse arbeidene ikke lenger kan utsettes, og at sameiet i 2025 må innhente anbud og inngå kontrakt om rehabilitering av soilrørene med tanke på at arbeidene skal gjennomføres i 2026. Styret ønsker også i 2025 å detaljplanlegge etablering av nye stigerør for varmt og kaldt vann med tilknytning til den enkelte seksjon med det formål at dette etableres i 2027. Det vises til det beslutningsnotatet styret legger frem for årsmøtet.

- Det er i driftsbudsjettet bare satt av kr 225.000 til konsulentbistand og anbudsprosess.

C. Garasjevegger

Styret får i disse dager utført en tilstandsanalyse av betong og puss i tak, vegger og gulv i garasjen sammen med analysen av balkongene. I påvente av resultatene av analysen og anbefalte tiltak, har styret ennå ikke konkrete planer mht. gjennomføringen av tiltak, men styret er i utgangspunktet innstilt på i alle fall å reparere skilleveggene mellom parkeringsplassene, der betong er sprengt bort og armeringsjern er blottlagt. Problemet skyldes primært at vann fra regn og sne samles og blir stående langs veggene, og det blir større år for år. Sameiet burde også sikre at gulvet får fall til sluk, slik at vannet ikke blir stående langs veggene. I lys av mer presserende prosjekter, mener styret det er riktig å fokusere på å foreta en reparasjon av skilleveggene, som uansett må gjennomføres.

- Det er i driftsbudsjettet bare satt av kr 70.000 til betonganalyse i garasjen.

12. Budsjett og økonomi 2025

Styret legger til grunn at de løpende felleskostnadene må dekke normale driftskostnader og et rimelig beløp for påregnelige vedlikeholdstiltak. Gitt gårdens alder, anser styret et beløp på om lag kroner 300-500.000 som et minimum for utbedringer og løpende vedlikehold og reparasjoner i et normalår. Ettersom gården blir eldre, må vedlikehold og oppgraderinger forventes å øke mer enn prisstigningen. Alle større investeringer må da uansett finansieres ved engangsinnbetalinger eller lån.

Selv om de årlige faktiske vedlikeholdskostnadene likevel kan svinge, legger styret fortsatt til grunn at innbetalingene holdes ganske stabile og økes i takt med inflasjonen. Budsjettet for 2025 er derfor basert på at felleskostnadene økes med 6,75 %, som reflekterer en generell økning av budsjettets kostnadsarter med økningen i KPI på 2,4 % fra november til november 2024, men at kommunale avgifter og forsikringer justeres med de kraftige, faktiske økningene fra 2024 til 2025. Det ble i 2023 besluttet å kalle inn kapital til dekning av løpende kostnader og bygging av noe fond knyttet til rørprosjektet i en takt av 500.000 per år. Det er budsjettert med at disse innbetalingene opprettholdes. Styret mener uansett at det er påkrevet med en betydelig likviditetsreserve i bakhånd, minst på kr. 500.000, for klare naturlige svingninger i forfall faste kostander, samt uforutsette kostnader.

De fleste driftskostnadene for 2025 er allerede kjente og budsjettert med stor grad av sikkerhet. Usikkerheten er primært knyttet til betong- og rørprosjektene.

- Det er budsjettert med kr. 1,64 mill. for betonganalys av balkonger og garasje, samt rehabilitering av balkongene.
- Det er dessuten budsjettert med kr. 225.000 i konsulentbistand for å utrede løsninger og innhente/evaluere anbud på rehabilitering av soil-/nedløpsrørene. Det er mao. ikke satt av midler til selve gjennomføringen av soilrehabiliteringen, ettersom denne forventes gjennomført i 2026.

Budsjettet er derfor gjort opp med et underskudd på ca. kr. 1,4 mill., primært som følge av balkongrehabiliteringen.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet visma sign

Sameiet har en kontantbeholdning på om lag kr 3,0 mill. Styret legger til grunn at årets underskudd dekkes av kontantbeholdningen, og at det ikke kalles inn ytterligere kapital fra seksjonseierne ut over de 500.000 som allerede ligger i felleskostnadene.

Styret vil i sin økonomistyring fortsette å vedlikeholde og opprettholde kvaliteten på bygg og installasjoner, samtidig som det vil prioritere å samle økonomisk styrke for det altoverskyggende prosjektet med rehabilitering av rør.

Sameiets økonomi er tilfredsstillende, med felleskostnader som dekker normale utgifter. Likviditeten er for tiden god. Styret ser positivt på fortsatt god drift av sameiet. Årsregnskapet er derfor satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret ønsker uansett å understreke at de vedlikeholdsprosjekter sameiet står overfor, vil forutsette opprettholdelse av dagens nivå på felleskostnader og sannsynligvis betydelige engangsinnbetalinger fra seksjonseierne.

13. Internkontroll
Styret har tidligere oppgradert sin pålagte HMS-plan og utnevnt en i styret som HMS-ansvarlig. Styret minner om at det er seksjonseiernes plikt å jevnlig kontrollere røykvarslere og brannslukkingsapparater. Styret vedlegger branninstruksen med innkallingen til årsmøtet.

Sameiets virksomhet er tradisjonell med i hovedsak ansvarsbevisste beboere. Styret har derfor ikke sett det nødvendig å sette i gang ekstraordinære HMS-tiltak. Styret prioriterer å følge opp at:

- HMS-planen etterleves og oppdateres.
- Vaktmesteren utfører sine oppgaver.
- Dørene er låst.
- Fellesarealer holdes ryddig, og at søppel og skrot ikke samles opp ute eller inne.

Styret sørger for:

- Branninstruksen på oppslagstavlene.
- Røykvarslere og to brannslukkere i kjelleren.
- Oppslag i kjelleren om bruk av fellesarealer.
- Fjerning av (brannfarlige) hensatte gjenstander fra kjelleren.
- Regelmessig utsendelse til alle beboerne av branninstruks og sameiets regelverk.

Sameiet har ikke felles varslingsanlegg med alarm til brannstasjon og/eller vektertjenester.

For å sikre at uvedkommende ikke kommer inn i bygget, er det viktig at dørene til enhver tid er låst.

Styret minner om at:

- **Oppmøtested ved brann er på vestsiden av Niels Juels gate.**
- **Alle må sjekke sine røykvarslere og brannslukningsapparater regelmessig.**

14. Vedtekter
Stortinget vedtok i 2017 en ny Lov om eierseksjoner og i 2019 noen endringer i denne. Loven regulerer i all hovedsak de samme forholdene som vedtektene. Vedtektene ble sist oppdatert på årsmøtet i 2020. Styret er ikke kjent med forhold som skulle tilsi ytterligere endringer.

15. Ytre og felles miljø
Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Sameiets beboere oppfordres til å være med på å holde fellesområder og omgivelsene ryddige og trivelige.

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Styret vil takke de beboerne som på eget initiativ steller beplantningen på eiendommen og ellers hjelper til med å holde det pent og ryddig i sameiet.

Skillebekk, 20. mai 2025

Jan Magne Hestås

Thea Fu Linh

Alexander Gillebo

Maths Mathisen

Harald Lundh
(styreleder)

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

visma sign

Jan Magne Hestås
1d38770a-4995-4dfe-9dbc-17e802e1c344 - 2025-05-21 12:46:50 UTC +03:00
BankID - 5570be28-a48c-434a-9e04-9332ee5feb21 - NO

Alexander Gillebo
3a44fef6-6bf7-4057-933b-a8443d209995 - 2025-05-21 14:42:04 UTC +03:00
BankID - dde40e2b-65eb-419f-81db-e7e60cab98b6 - NO

Maths Ivar Bjørgan Mathisen
3a7309f9-5b12-4ad0-8e46-a86f429cb2eb - 2025-05-21 15:38:34 UTC +03:00
BankID - 6070fdfd-df6f-44cf-b8b4-68d7232bef59 - NO

Harald Lundh
adc80dd4-875e-46dc-9fb7-e0974d063598 - 2025-05-21 18:28:08 UTC +03:00
BankID - aaf0a8e2-4eb0-475b-a329-638bd131c457 - NO

Thea Fu Lin
1a4db266-1854-4d73-8e9a-e779a6cc5113 - 2025-05-21 19:17:45 UTC +03:00
BankID - b127f2bb-1e69-44be-b7bc-30b0a346641f - NO

Sameiet Niels Juels gate 11

Resultatregnskap pr. 31.12.24

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Regnskap 2023
Driftsinntekter og driftskostnader					
Garasje		76 296	76 000	81 000	72 624
Felleskostnader		1 768 376	1 768 000	1 890 000	1 684 296
Ekstra felleskostnader, rehabilitering rør		499 992	500 000	500 000	249 996
Parkeringplasser		40 320	44 000	47 000	38 400
Leie ladeboks, p-plasser		4 329	4 000	8 000	3 804
Kjeller og lagerleie		39 240	39 000	42 000	37 368
Kabel TV / bredbånd		228 852	229 000	235 000	231 660
Inntekter vaskeri		7 388	8 000	8 000	8 557
Terrasseleie		3 888	4 000	4 000	3 708
Andre driftsinntekter		590	-	-	-
Sum driftsinntekter		**2 669 271**	**2 672 000**	**2 815 000**	**2 330 413**
Investeringer					
Reparasjon/vedlikehold	1	113 254	250 000	100 000	72 859
Oppgradering eiendom		-	75 000	-	-
Oppussing vinduer og tak		-	50 000	-	64 915
Betongrehabilitering		-	-	1 640 000	-
Rørprosjektet	2	71 153	150 000	225 000	265 044
Drift					
Nettleie/strøm gårdsanlegg	3	69 317	85 000	74 000	57 452
Nettleie/strøm el-kjele	4	77 119	95 000	97 000	82 274
Kommunale avgifter		520 545	510 000	595 000	443 312
Renhold		147 698	165 000	165 000	150 638
Matteleie		20 247	20 000	20 000	18 941
Skadedyrservice		13 959	14 000	15 000	13 213
Avfallscontainer (dugnad)		1 600	5 000	3 000	-
Service/drift/utbedring heis	5	189 162	70 000	554 000	28 615
Småanskaffelser	6	30 262	15 000	15 000	23 850
Snøbrøyting, feiing, grøntanlegg	7	79 172	90 000	100 000	84 575
Vaktmestertjeneste		86 900	90 000	90 000	82 125
Revisjonshonorar	8	19 712	20 000	15 000	17 716
Regnskaps- og forretningsførerhonorar	8	94 744	110 000	100 000	104 005
Andre honorarer		-	15 000	10 000	-
Telia - Kabel-TV / bredbånd		234 597	229 000	235 000	240 275
Kontingenter - fradragsberettiget		3 400	4 000	4 000	3 200
Forsikringspremier		162 380	162 000	186 000	140 644
Andre kostnader	9	2 573	5 000	5 000	4 551
Sum driftskostnader		**1 937 792**	**2 229 000**	**4 248 000**	**1 898 204**
Driftsresultat		**731 479**	**443 000**	**(1 433 000)**	**432 209**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		89 765	50 000	75 000	31 228
Andre renteinntekter		68	5 000	-	7 372
Andre finanskostnader, betalingsformidling		(6 500)	(7 000)	(7 000)	(6 739)
Resultat finanskostnader		**83 333**	**48 000**	**68 000**	**31 861**
PERIODENS RESULTAT		**814 811**	**491 000**	**(1 365 000)**	**464 070**

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

visma sign

Sameiet Niels Juels gate 11

Balanse pr. 31.12.24

		Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		3 836	21 476
Langsiktig lån/fordring til sameier		-	5 702
Forskuddsbetalte kostnader	10	119 745	254 064
Elbil-lading til avregning	11	4 173	-
Mellomregning diverse	12	23 314	-
Sum fordringer		**151 068**	**281 242**
Kontanter, bankinnskudd og lignende			
Driftskonto, DNB		529 949	541 699
Nordic Corporate Bank ASA		2 029 567	-
Plasseringskonto, DNB		247 019	1 486 827
Sum bankinnskudd		**2 806 534**	**2 028 526**
Sum omløpsmidler		**2 957 601**	**2 309 769**
Sum eiendeler		**2 957 601**	**2 309 769**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Fri egenkapital		1 801 177	1 337 107
Periodens resultat		814 811	464 070
Sum egenkapital		**2 615 989**	**1 801 177**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Partialobligasjoner garasje		90 000	90 000
Sum langsiktig gjeld		**90 000**	**90 000**
Kortsiktig gjeld			
Tilgodehavende/forskudd fra seksjonseiere		108 130	54 452
Varmeregnskapet, tilgodehavende seksjonseiere	13	43 999	89 257
Leverandørgjeld	14	99 485	274 883
Sum kortsiktig gjeld		**251 614**	**418 592**
Sum egenkapital og gjeld		**2 957 601**	**2 309 769**

Oslo, 21. mai 2025
i styret for
Sameiet Niels Juels gate 11

Harald Lundh (s) Thea Fu Lin (s)

Maths Mathisen (s) Jan Magne Hestås (s) Alexander Gillebo (s)

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

visma sign

Sameiet Niels Juels gate 11

Noter til regnskap pr. 31.12.2024

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

d) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	0
Godtgjørelser til styret	0

Selskapet er et sameie og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 - Reparasjon og vedlikehold

Service garasjeport	3 074
Bytte av lamper ved inngangspartier	8 938
Service på dører	28 756
Legging av singel på garasjetak	24 000
Teak lister til vinduer	2 500
Elektrikerarbeider, nykurs/stikk og diverse	28 407
Nytt LED-lys i kjeller	2 825
Malerarbeider	12 023
Diverse små utbedringer	2 732
Sum	**113 254**

Note 2 - Rørprosjektet

Honorar, Vikenconsult AS	71 153
Sum	**71 153**

Note 3 - Nettleie/strøm gårdsanlegg

Nettleie/strøm, jan-des 2024	73 685
Strømstøtte, jan-des 2024	(4 369)
Sum	**69 317**

Note 4 - Nettleie/strøm el-kjele

Nettleie/strøm, jan-des 2024	284 688
Strømstøtte, jan-des 2024	(27 625)
70% av kostnad, overført varmeregnskapet - 2024	(179 944)
Sum	**77 119**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

visma sign

Note 5 - Service/drift/utbedring heis

Heisstans	9 608
Installasjon av heis (30%)	162 000
Kontraktsservice, 2024	7 906
Alarm abonnement / GSM, 2024	9 649
Sum	**189 162**

Note 6 - Småanskaffelser

Utlegg dugnad	375
Diverse utlegg, styreleder	3 211
Ladeboks til p-plass nr 8	25 000
Radiatorkomponenter, ventilinnsatser	1 676
Sum	**30 262**

Note 7 - Snøbrøyting, feiing, grøntanlegg

Brøyting og strøing	31 331
Vårfeiing	9 375
Div gartnerarbeider	24 691
Løvrydding	13 775
Sum	**79 172**

Note 8 - Ytelser til ledelse m.v.

Revisjonshonorar	19 712
Honorar til forretnings-/regnskapsførsel	94 744

Note 9 - Andre kostnader

Årsgebyr kort	400
Fornyelse nj11.no	145
Abonnement Office-pakke	829
Saldokorreksjon	(21)
VismaSign, erlektronisk signering	1 220
Sum	**2 573**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

Skadedyrservice, jan-febr 2025	2 345
Kabel-TV / bredbånd, jan-juni 2025	117 400
Sum	**119 745**

Note 11 - Elbil-lading til avregning

Månedsabonnement elbil-lading, jan-des 2024	4 173
(skal avregnes mot brukere sammen med nettleie/strøm)	
Sum	**4 173**

Note 12 - Mellomregning diverse

Reparasjon av radiatorer, skal viderefaktureres	23 314
Sum	**23 314**

Note 13 - Varmeregnskapet

Honorar Byggforvaltning, 2024	5 000
Nettleie/strøm, jan-des 2024	179 944
Service/rep bergvarmeanlegg	16 061
Innbetalt akonto fra seksjonseierne, 2024	(245 004)
Sum	**(43 999)**

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

visma sign

Note 14 - Leverandørgjeld

Stil Tekstilservice AS	1 927
Fossum & Kristiansen AS	30 789
Mr Malik Renholdsservice AS	13 479
Vikenconsult AS, rørprosjektet	11 000
Ustekveikja Energi AS	42 290
Sum	**99 485**

lectronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniski signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

visma sign

Thea Fu Lin

365d1b46-0206-4ba8-8a1b-d738fb4d5e16 - 2025-05-21 10:47:36 UTC +03:00
BankID - 7c8545b4-b00e-462f-afbf-45e2f57176e8 - NO

Jan Magne Hestås

808b6ca9-2d25-42ec-b129-57630ab00f96 - 2025-05-21 10:48:15 UTC +03:00
BankID - 3eb236b9-b69f-4daa-b396-c166005952b1 - NO

Alexander Gillebo

ce76946a-4869-4515-b60e-8e6c7d996923 - 2025-05-21 14:42:04 UTC +03:00
BankID - dde40e2b-65eb-419f-81db-e7e60cab98b6 - NO

Maths Ivar Bjørgan Mathisen

8ef9573e-ca0d-4f94-82ed-8394ba1eb9a6 - 2025-05-21 15:38:34 UTC +03:00
BankID - 6070fdfd-df6f-44cf-b8b4-68d7232bef59 - NO

Harald Lundh

6b550ee2-1d65-47df-8aea-908bd886c15c - 2025-05-21 18:28:08 UTC +03:00
BankID - aaf0a8e2-4eb0-475b-a329-638bd131c457 - NO

BankID Signing
Henning Nilsen
2025-05-23

Til årsmøte i Sameiet Niels Juels gate 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Niels Juels gate 11 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 814 811. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 23 mai 2025
Insignis AS

Henning Nilsen
statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

SAMEIET NIELS JUELSGT. 11

Driftsbudsjett 2025

	Driftsinntekter	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024
3090	Leie ladeboks, p-plass	8 000	4 329	4 000
3605	Garasjeleie	81 000	76 296	76 000
3610	Felleskostnader	1 890 000	1 768 376	1 768 000
3644	Ekstra felleskostnader	500 000	499 992	500 000
3625	Parkeringsplasser	47 000	40 320	44 000
3630	Kjeller og lagerleie	42 000	39 240	39 000
3640	Kabel-TV	235 000	228 852	229 000
3650	Inntekter vaskeri	8 000	7 388	8 000
3660	Terrasseleie	4 000	3 888	4 000
3700	Andre driftsinntekter	-	590	-
	Sum driftsinntekter	**2 815 000**	**2 669 271**	**2 672 000**
	Driftskostnader			
6250	Strøm gårdsanlegg	74 000	69 317	85 000
6260	Strøm el-kjele	97 000	77 119	95 000
6320	Kommunale avgifter	595 000	520 545	510 000
6360	Renhold fellesarealer	165 000	147 698	165 000
6365	Matteleie	20 000	20 247	20 000
6520	Rep/vedlikehold fyranlegg	-	-	-
6535	Skadedyrservice	15 000	13 959	14 000
6550	Avfallscontainer	3 000	1 600	5 000
6580	Service/drift/utbedring heis	554 000	189 162	70 000
6590	Småanskaffelser	15 000	30 262	15 000
6600	Rep/vedlikehold	100 000	113 254	250 000
6610	Oppgradering eiendom	-	-	75 000
6611	Oppussing vinduer og tak	-	-	50 000
6615	Betongrehabilitering	1 640 000	-	-
6620	Rørprosjektet	225 000	71 153	150 000
6640	Snøbrøyting/utv. vedlikehold	100 000	79 172	90 000
6660	Vaktmestertjeneste	90 000	86 900	90 000
6700	Revisjon	15 000	19 712	20 000
6710/6720	Regnskaps- og forretningsførerhonorar	100 000	94 744	110 000
6790	Andre honorarer	10 000	-	15 000
6990	Kabel-TV	235 000	234 597	229 000
7400	Kontingenter	4 000	3 400	4 000
7510	Gårdsforsikring	186 000	162 380	162 000
7790	Andre kostnader	5 000	2 573	5 000
	Sum driftskostnader	**4 248 000**	**1 937 792**	**2 229 000**
	Driftsresultat	**(1 433 000)**	**731 479**	**443 000**
	Finansinntekter og finanskostnader			
	Renteinntekter	75 000	89 765	50 000
	Andre renteinntekter	-	68	5 000
	Andre finanskostnader, betalingsformidli	(7 000)	(6 500)	(7 000)
	Resultat finanskostnader	**68 000**	**83 333**	**48 000**
	PERIODENS RESULTAT	**(1 365 000)**	**814 812**	**491 000**

Notat til årsmøtet i Sameiet Niels Juels gate 11 – 10. juni 2025

Rehabilitering av rør – Styrets anbefaling

Oppsummering

Det er påvist korrosjon i sameiets røropplegg. Styret mener sameiet nå ikke kan vente lenger på å velge løsningsform og fremdrift. Det er to hovedløsninger:

1. En full erstatning av de gamle rørene med nye, inkludert riving og oppbygging av alle bad. Dette er estimert å koste om lag kr. 30 millioner.
2. En rehabilitering av dagens soilrør og etablering av nye tappevannsrør i oppgangene. Dette er estimert å koste om lag kr. 10 millioner.

Styret mener fordelene med første løsning ikke står i forhold til kostnadene.
Styret ber derfor årsmøtet beslutte bl.a. å:

- Velge alternativ nummer 2 som hovedretning.
- Starte anbudsinnhenting med sikte på å rehabilitere soil- og nedløpsrør i 2026.
- Legge et budsjett på kr. 5 millioner til grunn.

Utgangspunkt

Sameiets røropplegg er fra byggeåret, 1960, og dermed 65 år gammelt. Det er fire separate røropplegg.

1. Soilrørene er avløps-/kloakkrør i støpejern som leder spillvann (kloakk) fra vask, dusj og toalett ut av seksjonene og ned i en egen bunnledning i kjelleren, som så leder vannet ut i det kommunale kloakksystemet. Disse rørene har normalt en forventet levetid på 40 år og oppover. Det er i dag totalt 17 soilrør fra kjøkken og bad.
2. Nedløpsrørene er av samme type i støpejern som leder overvann (regnvann) fra det flate taket og ned i en egen bunnledning, som så leder vannet til det kommunale overvannssystemet. Disse rørene har normalt en forventet levetid på 40 år og oppover. Det er i dag totalt 5 nedløpsrør fra taket.
3. Tappevannrørene er smale kobberrør som leder kaldt og varmt vann til den enkelte seksjon. Kobberrør har normalt en svært lang levetid, normalt mer enn 65 år. Det var derfor tidligere antatt at disse ville kunne benyttes i mange år til. Det er totalt 17 sett av slike stigerør for varmt og kaldt vann til leilighetene, dvs. 34 vertikale rør fra kjelleren.
4. Radiatorrørene er kobberrør som leder varmt vann fra fyrrommet til radiatorene og tilbake i et lukket system. Dette røropplegget er ikke testet, og det omhandles ikke i dette notatet.

Rehabiliteringsmetoder

Soil- og nedløpsrør kan fornyes ved enten å skifte dem ut, eller ved at rørene behandles på innsiden (fra taket og fra sluk/toaletter). De rengjøres og fôres da med en 'strømpe' og flytende epoxy. Metoden er velprøvd og gir rør som er tilnærmet nye, uten at leilighetene

bygningsmessig berøres. Soilrørene går i rørsjakter av mur og betong. En utskifting av soilrørene vil medføre en omfattende ombygging i leilighetene/badene.

Tappevannsrør kan ikke rehabiliteres på samme måte som soilrør; de er for trange. Dersom de skal fornyes, må de skiftes ut; enten med nye rør der de gamle er, eller ved å installere nye rør som fører vann til bad og kjøkken via nye føringsveier. Vannrørene går i dag i hovedsak i de samme rørsjaktene som soilrørene.

Hva har vært gjort

Styret varslet årsmøtet allerede i 2019 om at soilrørenes alder tilsa at de burde rehabiliteres, men ikke skiftes. Styret antok da at soilrørene kunne rehabiliteres fra innsiden uavhengig av vannrørene, fordi disse var antatt å være i god stand. Styret mente imidlertid at det var viktig å få fastslått dette med sikkerhet. Det ville ellers være en risiko for først å rehabilitere soilrørene for å unngå å åpne rørsjaktene, for senere å finne ut at rørsjaktene likevel måtte åpnes, for å skifte vannrørene.

For å sikre et korrekt bilde av rørenes kvalitet, må det tas laboratorieprøver av rørene. Det er ikke mulig å inspisere tappevannsrør fra innsiden. Soilrør kan inspiseres fra innsiden med kamera, men også her er prøvetaking det sikreste. For analysen ble SINTEF engasjert i november 2020. De identifiserte da de representative prøvene de ønsket, som så ble skåret ut og analysert. Rapporten forelå i 2021, og årsmøtet ble informert om SINTEFs overraskende konklusjoner:

- Tappevannrørene har *«tegn til kritisk korrosjon»*, de *«bør skiftes ut»*, og tiltak bør planlegges i *«nær fremtid»*. SINTEF mente med andre ord at det var en klar risiko for rørbrudd.
- Soilrørene hadde som ventet *«langt fremskreden korrosjon»* og *«bør byttes ut eller repareres/relines»*.

SINTEF kunne ikke peke på årsaken til korrosjonen. Det er mange forhold som kan ha forårsaket denne, inkludert kvaliteten av kobberet som er benyttet.

Årsmøtet i 2023 sluttet seg til at styret engasjerte et ekstern rådgiver for å vurdere alternative løsninger og kostnader. Styret engasjerte da selskapet Vikenconsult AS, et rådgivningsselskap innen VVS. Styret har siden brukt mye tid på å diskutere problemstillingene med dem. Vikenconsult la ved siste årsskifte frem en rapport, som er vedlagt for dem som ønsker mer informasjon enn styrets notat.

Dialogen med Vikenconsult ledet styret frem til en konklusjon om anbefalt videre fremdrift. Denne er i tråd med Vikenconsult anbefaling. Styret konkluderte samtidig med at det må ha ekstern bistand for å gjennomføre et så stort prosjekt. Styret mente at Vikenconsult ikke ville være riktig selskap for denne delen av arbeidet, og at OPAK AS bedre ville kunne fylle denne rollen. For å forberede OPAK for bistand med gjennomføringen, men også for å få OPAKs vurderinger av problemstillingen, ble OPAK bedt om en overordnet vurdering av løsningsalternativene og kostnadene. Denne rapporten er også vedlagt for dem som ønsker mer informasjon enn styrets notat.

De to rådgiverne skisserer de samme to hovedalternativene, de samme fordeler og ulemper, og ganske nøyaktig de samme kostnadsanslagene for alternativene. Styret har derfor et godt grunnlag for å anbefale veien videre, og det er denne anbefalingen som nå legges frem for årsmøtet.

Det er to hovedalternativer

Begge konsulentene peker på at det i hovedsak er to hovedalternativer. Disse, med fordeler og ulemper, er beskrevet i begge konsulentrapportene. Hovedpunktene som styret har lagt vekt på, er:

Alternativ 1 – Full utskifting

Sameiet kan rive alle bad og rørsjakter, og installere et nytt røropplegg tilsvarende det gamle. Dette vil omfatte:

- Riving av bad og åpning av rørsjakter.
- Oppbygging av nye bad med skifte av sluk, legging av nye membraner og fliser, nye baderomsmøbler og -utstyr.
- Bygningsmessige inngrep i alle WC og kjøkken for å komme til vann og soilrør.
- Åpning av sjakter i seksjonene der det er egne sjakter for taknedløp.
- Montering av nye tappevannsrør i kjellertaket fra vanninntak og fyrrom, og frem til stigerørene opp i etasjene. (Dette gjelder begge alternativer.)

Begge konsulentselskapene estimerer en samlet kostnad på i størrelsesorden kr. 30 millioner.

Fordelene ved dette alternativet er:

+ Et helt nytt røropplegg og helt nye bad med dagens krav til lekkasjetetting og dokumentasjon, som betyr mindre lekkasjefare for sameiet.
+ Lengre levetid for selve badene, om enn ikke selve rørene, enn i alternativ 2.

Ulempene ved dette alternativet er:

– Svært høye kostnader.
– Arbeidene må gjennomføres i ett, stort prosjekt, som med styrets begrensede kapasitet, vil forutsette stor bruk av ekstern støtte.
– Hele oppgraderingen må finansieres med en gang.
– Store bygningsmessige inngrep og langvarig byggeprosess (4-6 uker) der leilighetene ikke kan bebos.
– Unødvendig modernisering av de mange badene som er modernisert i nyere tid.

Andre forhold:

o Badene vil være standardiserte med begrensede muligheter for personlige valg.
o Kostnader ved alternativ bolig i byggeprosessen er ikke inkludert i kostnadsestimatene.
o Det vil sannsynligvis ikke være hensiktsmessig å gjøre annet med bunnledningene enn å rehabilitere og ikke skifte disse.

Alternativ 2 – Rehabilitering

Sameiet kan rehabilitere de eksisterende soil- og nedløpsrørene, og etablere nye tappevannsrør i trappeoppgangene. Dette vil omfatte:

1. Rehabilitering av soil- og nedløpsrør. Dette skjer i utgangspunktet fra taket, samt fra hvert sluk/WC i leilighetene.
2. Etablering av nye tappevannsrør i trappeoppgangene. Alt tyder på at disse kan legges i de eksisterende søppelsjaktene.
3. Legging av vannrør fra trappesjakten inn til hver leilighets vannskap eller tilkoblingspunkt.
4. Montering av nye tappevannsrør i kjellertaket fra vanninntak og fyrrom, og frem til stigerørene opp i etasjene. (Dette gjelder begge alternativer.)

Begge konsulentselskapene estimerer en samlet kostnad på i størrelsesorden kr. 10 millioner.

Fordelene ved dette alternativer er:

+ Betydelig lavere kostnader enn alternativ 1.
+ Et tett nedløps- og soilrørsystem med levetid opp mot helt nye rør.
+ Helt nye stigerør for tappevann.
+ Beskjedne bygningsmessige inngrep og kortvarig byggeprosess.
+ Leilighetene kan bebos hele tiden med kanskje bare noen dager uten vann.
+ En reduksjon fra 17 til 4 par stigerør (dvs. fra 34 til 8 vertikale rør) fordi det blir ett stigerør per oppgang, og ikke ett per kjøkken og bad som i dag. Dette gir mindre lekkasjefare og mindre varmetap.
+ Prosjektet kan deles opp og gjennomføres i (minst) to deler.
+ Mulighet for å dele opp finansieringen over tid.
+ Ett eller flere mindre prosjekter, som vil være mer håndterlig for styret å administrere.

Ulempene ved dette alternativet er:

– Ingen modernisering av selve badene.
– Rehabilitering av soilrør er en etablert metode, men det kan bli imperfeksjoner i belegget, som kan medføre innsnevringer o.l., og eventuelt behov for oppretting/utskifting av deler av soilrør.
– Muligens noe kortere levetid på rehabiliterte soilrør enn på nye rør.
– Det er i dag ingen metode for å rehabilitere rehabiliterte soilrør om 30-50 år, mens nye rør i dag kan rehabiliteres ved neste korsvei.
– Det vil bli noe synlige/innkassede rør til leiligheten i trappeoppgangene.
– Det vil bli synlige/innkassede rør i taket, eller under nedsenket himling, i leilighetene.

Generelt om løsningene

- Det er naturlig å installere vannmålere på alle leilighetenes inntak for å kunne belaste seksjonene mer korrekt for vann- og varmeforbruk. Dette er ikke med i kostnadsestimatene.

Haster det?

Det er 4½ år siden rørprøvene ble tatt. SINTEF ga den gang uttrykk for at sameiet burde starte planleggingen av tiltak med sikte på å gjennomføre disse i løpet av de nærmeste årene. Det har så langt ikke vært rørbrudd på tappevannsrørene som følge av korrosjon, men årene har gått, og risikoen har økt. Det har imidlertid vært funnet sprukne soilrør ved oppussing av seksjoner. Vikenconsult har ikke kommet med et annet synspunkt enn SINTEF. OPAK har sagt at tiltakene bør gjennomføres innen tre år fra i dag.

For seksjonseierne medfører manglende beslutninger usikkerhet mht. hvordan oppussinger skal håndteres, samt usikkerhet mht. de økonomiske konsekvensene, som særlig gir utfordringer ved salg.

I motsetning til soilrør, vil et brudd på vannrør under trykk kunne medføre svært store vannskader. Disse vil kunne påvirke flere leiligheter i lengre tid. I lys av at sameiet har kjent til svakhetene med rørene siden 2021, er det dessuten en risiko for at vårt forsikringsselskap i et slikt tilfelle vil klassifisere skadene som konsekvenser av manglende vedlikehold, og derfor ikke vil dekke dem under sameiets forsikring.

Styret har konkludert med at sameiet nå har et godt grunnlag for å konkretisere en plan, og at det ikke er forsvarlig å vente lenger på å sluttføre tiltakene. Styrets forslag betyr uansett at tiltakene ikke er ferdigstilt før 7-8 år etter at rørprøvene ble tatt.

Styrets vurderinger og innstilling

- Styret mener begge de fremlagt alternativene er gode. De vil ivareta sameiets behov for å løse det påviste korrosjonsproblemet. Begge alternativene vil ha en levetid på 30-50 år.
- Styret synes imidlertid at de fordelene Alternativ 1 måtte ha over Alternativ, 2 ikke står i forhold til de svært høye merkostnadene. Denne vurderingen deles også av Vikenconsult. OPAK har ikke gitt styret noen anbefaling på dette punkt.
- De overordnede kostnadsestimatene er beheftet med usikkerhet, men styret mener de er nøyaktige nok for å kunne velge mellom de to hovedinnretningene.
- Styret legger vekt på at sameiet ved å velge Alternativ 2, vi ha et prosjekt som i størrelse og gjennomføringshastighet er mer avstemt med styrets administrative kapasitet.
- Styret legger også vekt på at Alternativ 2 vil tillate at finansieringen kan spres noe mer utover i tid.
- Alternativ 2 forutsetter at soil- og nedløpsrør er av en slik forfatning at de tillater rehabilitering. Ingen har gitt utrykk for at dette ikke kan legges til grunn. Tappevannsrørene har det største skadepotensialet, men på tross av dette, anbefaler styret at sameiet først rehabiliterer soil- og nedløpsrørene. Dette vil bekrefte at Alternativ 2 kan gjennomføres, og da kan Alternativ 1 definitivt utelukkes. Sameiet kan deretter etablerer nye føringsveier for tappevann i trappeoppgangene.
- Sameiet har fått noen akutte utfordringer med balkonger. Styret mener dette må håndteres i 2025. En anbudsprosess for rørfornying vil ta noe tid. Styret er også klar over at rørfornyingsselskapene har en 'bestillingstid', slik at rørrehabiliteringen uansett neppe kan gjennomføres før i 2026.

- Etableringen av nye føringsveier vil forutsette mer detaljprosjektering. Det er derfor ikke naturlig å beslutte den nøyaktige løsningen for dette nå, men la årsmøtet beslutte dette i 2026 med henblikk på gjennomføring i 2027.
- Kostnadene vil måtte dekkes i tråd med den ordinære kostnadsbrøken. Det vil normalt være gunstigere for den enkelte seksjonseiere selv å ta opp lån til dekning av sin andel, men styret vil som vanlig sørge for et låneopptak for dem som ønsker slik finansiering.

Kostnadsestimat rehabilitering soil- og nedløpsrør

Relining av soil- og nedløpsrør er et ganske 'standardisert' arbeid som utføres i et stort antall tilfeller hvert år. Erfaringstallene gir derfor et godt grunnlag for å estimere de endelige kostnadene for sameiet. Kostnadsestimatene er da også svært sammenfallende i de to konsulentrapportene, selv om hva som legges i hver linje, varierer. Tallene stemmer også godt med de indikasjonen styret har fått direkte fra rørfornyingsselskapene.

Med et påslag på 5% for prosjektadministrasjon og 15% som reserve for usikkerhet, blir estimert totalkostnad ca. kr. 5 millioner, som er det tallet styret anbefaler å legge til grunn.

	Vikenconsult	**OPAK**
Relining avløpsrør	2 870 000	2 200 000
Relining bunnledning	350 000	400 000
Relining nedløpsrør fra tak	240 000	700 000
Kostnad for rehabilitering soil- og nedløpsrør	3 460 000	3 300 000
Prosjektering og administrasjon 5%	173 000	165 000
Usikkerhetsreserve 15%	519 000	495 000
Kostnader totalt før mva.	**4 152 000**	**3 960 000**
Kostnader totalt inkl. mva.	**5 190 000**	**4 950 000**

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at årsmøtet fatter følgende vedtak:

1. Årsmøtet beslutter å gjennomføre en oppgradering av sameiets rørsystem for tappe-, avløps- og overvann på basis av en rehabilitering av eksisterende soil- og nedløpsrør, og en etablering av nye føringsveier for tappevann i trappeoppgangene.
2. Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente anbud på rehabilitering av de eksisterende soil- og nedløpsrør, inkludert bunnledninger, og inngå kontrakt med leverandøren av det beste tilbudet, primært for gjennomføring i 2026.
3. Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale om faglig og administrativ bistand fra en ekstern konsulent.
4. Årsmøtet gir styret fullmakt til å kalle inn kapital fra seksjonseierne til dekning av rehabiliteringen av soilrørene, oppad begrenset til kr. 6 millioner.
5. Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta et lån i sameiets navn til dekning av andelene til seksjonseiere som ønsker slik finansiering av sin innbetaling, oppad begrenset til totalt kr. 5 millioner, og under forutsetning av at lånekostnadene fullt ut dekkes av disse seksjonseierne.

6. Årsmøtet ber styret legge frem et forslag for årsmøtet i 2026 for etablering av nye føringsveier for tappevann for gjennomføring primært i 2027.

Skillebekk, 20. mai 2025
Styret i Sameiet Niels Juels gate 11

Til årsmøtet i Sameiet Niels Juels gate 11 den 11. juni 2025

Valgkomitéen har følgende innstilling til valg på årsmøtet:

Som styremedlemmer:

- Funksjonstiden til styremedlemmene Alexander Gillebo og Jan Magne Hestås utløper på årsmøtet i juni. Begge stiller til gjenvalg. Valgkomitéen innstiller derfor på gjenvalg av Alexander og Jan Magne som styremedlemmer for en periode på 2 år.
- Thea Fu Lin ble valgt som styremedlem for en periode på 2 år i fjor. Hun ønsker imidlertid å fratre vervet etter 1 år. Valgkomitéen innstiller på at årsmøtet fritar henne fra dette vervet.
- Valgkomitéen har ikke klart å finne nye kandidat til styret, og innstiller derfor på at styret kommende år har 4 medlemmer. Dette er i henhold til vedtektene, som sier at styret skal ha 4-6 medlemmer.

Som styreleder:

- Styreleder velges for 1 år av gangen. Harald Lundh ønsker ikke gjenvalg som styreleder. Ettersom valgkomitéen ikke har klart å finne en ny kandidat til dette vervet, har Harald likevel sagt seg villig til å fortsette som styreleder i nok ett år, også denne gang under forutsetning av at årsmøtet er innforstått med at han er i utlandet en betydelig del av året, og at styrets arbeidsoppgaver må fordeles jevnt mellom styremedlemmene. Valgkomitéen innstiller på at Harald gjenvelges som styreleder for 1 år.

Som valgkomité:

- Valgkomitéen har bestått av Trine Nordli Kammerud siden årsmøtet i 2024. Thea Fu Lin har sagt seg villig til å stille til valg som nytt medlem, og valgkomitéen innstiller på at Thea og Trine velges som valgkomité for 1 år.

Skillebekk, 16.april 2025

Trine Nordli Kammerud

SENTRALT GODKJENT

Vikenconsult

Niels Juels gate 11

Valg av strategi for oppgradering av røropplegg



Dato: 27.05.2024			Vikenconsult		
Oppdrag: Niels Juels gate 11		Vår ref.:	Magnus Svensen		
Oppdragsgiver: Niels Juels gate 11		Rev:	01		
Prosjektnummer: 23023		SAK:	Notat oppgradering røropplegg		
Til: Byggherreorganisasjonen Kopi: Oppdragsgiver					
02	07.06.24	Utkast	MSSN		
01	13.12.23	Utkast	MSSN	DEE	DEE/MSSN
03	28.10.24	Utkast	MSSN		
04	03.12.24	Utkast	MSSN		
05	03.02.25	Utkast	MSSN		
REV.	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet av**	**Kontrollert av**	**Godkjent av**

Innhold

01. Sameiet 3
02. Oppdraget 3
03. Bygningsbeskrivelse 3
04. Vurdering av ulike tiltak. 5
1. Full Utskifting av Vann- og Avløpsrør 5
2. Relining av Avløpsrør og Utskifting av Vannrør 5
3. Fordeler og ulemper 5
05. Faglig Vurdering og Anbefaling 9
06. Økonomi 10

01. Sameiet

Sameiet Niels Juels gate 11 består av to koblete boligblokker, 11A og 11B. Byggene innehar én næringsseksjon og 39 boligseksjoner. Sameiet ble opprettet i 1975, og byggeår er ca.1960. Deler av sameiets tekniske anlegg er fortsatt fra byggeåret. Dette gjelder stigerør, soilrør og nedløpsrør fra taket. Badene har i varierende grad blitt oppgradert av seksjonseierne; noen er fra 1960, de fleste er modernisert siden, noen så sent som i 2023.

02. Oppdraget

Styret i Sameiet Niels Juels gate 11 har engasjert Vikenconsult for å vurdere implikasjonene av Sintefs rapport til sameiet av 18.05.2021, «Tilstandsvurdering av vann- og avløpsrør». Sintefs rapport konkluderte med at det er kritisk korrosjon i både tappevanns- og soilrøropplegget, og at tiltak bør gjennomføres. Oppdraget inkluderer en vurdering av behovet for tiltak, hvilke alternative hovedtiltak som foreligger, og hvilke tiltak sameiet bør gjennomføre.

03. Bygningsbeskrivelse

Sameiet Niels Juels gate 11 består av to sammenkoblede boligblokker, kjent som bygg A og bygg B, med en felles kjeller. Bygget ble oppført rundt 1960, og sameiet ble opprettet i 1975. Anlegget består av en næringsseksjon og 39 boligseksjoner, fordelt på følgende måte:

Bygg A:

- **Kjeller**: Felles kjellerområde.
- **Etasjer**: 4 etasjer over kjellerplanet.
- **Trappeoppganger**: 3 trappeoppganger.
- **Rørsystemer**: Avløpsrør, vannledninger og overvannsledninger er ført ned i lukkede sjakter, ved hvert bad, kjøkken og andre innkassinger og videre til kjelleren. Avløpsrør går ned som bunnledning under kjelleren.

Bygg B:

- **Kjeller**: Mindre omfang av kjeller sammenlignet med bygg A.
- **Etasjer**: 4 etasjer over bakkeplanet.
- **Trappeoppganger**: 1 trappeoppgang.
- **Næringsdel**: En liten næringsdel i plan 1.
- **Rørsystemer**: Avløpsrør, vannledninger og overvannsledninger er ført ned i lukkede sjakter, ved hvert bad, kjøkken og andre innkassinger og videre til kjelleren. Avløpsrør går ned som bunnledning under kjelleren.

Tekniske Anlegg:

- **Alder**: Mange av de tekniske anleggene er originale fra byggeåret 1960. Dette inkluderer stigerør, soilrør og nedløpsrør fra taket.
- **Bad**: Badene i bygningene har blitt oppgradert i varierende grad av seksjonseierne. Noen bad er originale fra 1960, mens andre er modernisert på ulike tidspunkter, senest i 2023.

Tilstandsvurdering:

- **Korrosjon**: SINTEF-rapporten fra 18.05.2021 konkluderer med at det er kritisk korrosjon i både tappevanns- og avløpsrørsystemet. Majoriteten av rørprøver (78%) viste tegn til kritisk korrosjon med en antatt restlevetid på 0-15 år.
- **Anbefalte Tiltak**: SINTEF anbefaler full utskifting av både vann- og avløpsrør grunnet den kritiske korrosjonen og mangelen på alternative reparasjonsmetoder for vannrør. Relining kan vurderes for avløpsrør, men SINTEF anbefaler utskifting av vannrør på grunn av kritisk korrosjon.

04. Vurdering av ulike tiltak.

1. Full Utskifting av Vann- og Avløpsrør

Beskrivelse:
Alle vann- og avløpsrør erstattes med nye rør i moderne materialer. Denne løsningen innebærer full demontering av det eksisterende rørsystemet og installasjon av nye rør, inkludert membran og sluk i alle våtrom, som bad, WC, og kjøkkenstammer. Oppgraderingen sikrer at hele systemet er tilpasset dagens standarder og behov.

2. Relining av Avløpsrør og Utskifting av Vannrør

Beskrivelse:
Avløpsrørene rehabiliteres ved relining, som kan innebære bruk av strømpemetoden eller sprøytemetoden, mens vannrørene byttes ut til nye. Overvannsrør kan også rehabiliteres med relining. Nye vannrør legges i trappesjakt for enklere seksjonsvis tilkobling for beboere. Reliningens forventede levetid kan være opptil 50 år, men typisk vurderes materialegenskapene på minst 30 år, avhengig av kvaliteten på materialet og utførelsen. Riktig anvendelse og kvalitetssikret utførelse er avgjørende for langvarig resultat.

3. Fordeler og ulemper

Tabell 1 viser fordeler og ulemper ved relining i forhold til full våtromsrehabilitering. De to tiltakene representerer ytterpunktene med hensyn til omfang, men de blir ofte stilt opp mot hverandre. Relining tar kun for seg avløpsrørene og viderefører eksisterende løsning. Full våtromsrehabilitering er derimot betydelig mer omfattende. Rutene som er vurdert fordelaktig mht. kvalitet og økonomi er markert grønn.

Tabell 2 viser fordeler og ulemper ved nye tappevannsrør i trappeoppgang i forhold til full våtromsrehabilitering. De to tiltakene representerer ytterpunktene med hensyn til omfang, men de blir ofte stilt opp mot hverandre.Rutene som er vurdert fordelaktig mht. kvalitet og økonomi er markert grønn.

Begge løsningene er vurdert som tilfredstillende innen garanti og dokumentasjon, derfor er begge disse markert grønn.

Tabell 1- Fordeler og ulemper med relining mot full utskiftning (ref. Sintef Fag nr. 40)

Egenskap	Relining	Full Våtromsrehabilitering
	Alternativ 2	Alternativ 1
Driftsbrudd	Noen dager til 2 uker. Periode uten avløp varierer med driftsplanlegging hos leverandør og er for eksempel avhengig av antall Seksjoner og etasjer per stamme.	Ca. 4–6 uker før bestiller har et funksjonelt bad igjen. Det innebærer at wc kan brukes samt at det er vann og lys på badet. Enkelte elementer kan derimot mangle før ferdigstilling. Tidsintervall uten vann/avløp varierer noe med antall Seksjoner og etasjer per stamme samt mellom ulike entreprenører.
Støy og støv	Begrenset med støy og støv	Innebærer som regel hulltaking og pigging av etasjeskiller med betraktelige menger støy og støv. Mengden støy og støv er som regel konsentrert til den initiale rivingsfasen og avtar lengre ut i driften.
Bygningsmessige inngrep	Minimalt hvis eksisterende avløpsrør er i god nok stand til å brukes som forskaling. Enkelte rørstrekk/deler kan det være hensiktsmessig å skifte ut hvis de er i dårlig stand. Dette kan resultere i bygningsmessige inngrep. Dersom stikkledninger/bunnledninger i kjeller eller under bygget skiftes ut, må man påregne ekstra tid uten avløp, selv om det ikke arbeides i boenhetene.	Krever inngrep i etasjeskiller og i enkelte tilfeller også veggkonstruksjoner (kommer an på plassering av føringsvei)
Brannskiller	Brannskiller brytes som regel ikke. Dette forutsetter at eksisterende avløpsrør er i god nok stand til å brukes som forskaling. Hvis deler av rørstrekk eller sluk må skiftes ut, kan det resultere i at man bryter brannskillet.	Brannskiller brytes ved inngrep i etasjeskiller/vegger. Dette stiller også krav til midlertidig branntetting mens arbeidet pågår og lukking/tilbake stilling av brannskiller ved ferdigstilling.
Søknadsplikt	Som regel ikke søknadspliktig Unntaket fra søknadsplikt gjelder kun arbeider som ikke griper inn i eller påvirker eksisterende brann eller lydkildekonstruksjon. Selv om reparasjonen er unntatt søknadsplikt, vil de materielle kravene i byggteknisk forskrift gjelde.	Søknadspliktig
Sammenheng mellom tettesjikt og sluk	Kritisk punkt hvis våtrom ikke har sluk med klemring	Godt samsvar i utførelsen mellom avløpsrør, sluk og tettesjikt. Kunde sitter igjen med et komplett system uten svake grensesnitt.
Levetid – avløpsrør	Materialegenskaper tilsier en levetid på minst 30 år, men er avhengig av utførelse og belastning.	Minst 50 år, men er avhengig av materiale og belastning i det enkelte anlegg.
Levetid – våtrom	Uforandret	Forventet levetid ≥ 25 år
Kontroll og dokumentasjon	Dokumentasjon av utført arbeid omfatter som regel videofilm og kontrollbeskrivelse/sjekklister fra operatør. Varierende grad av dokumentasjon mellom ulike aktører. Vanskelig å utføre tilstrekkelig kontroll underveis og ved ferdigstilling. Det er for eksempel ikke mulig å se beleggtykkelse ved TV-inspeksjon. Erfaring viser også til episoder der utførelse har sett god nok ut ved videoinspeksjon, men der det oppstår lekkasjer kort tid etter ferdigstilling eller det avdekkes feil	God kontroll på arbeid underveis og mulighet for inspeksjon av alle delmomenter. I større prosjekter er det standard med detaljert beskrivelse av alle delmomenter, konstruksjonsdetaljer og dimensjonerende beregninger. Sjekklister for hvert moment og hver boenhet overleveres ved ferdigstilling.

Økonomi	Hvis det kun er avløpsrør som har funksjonssvikt, er det lavere kostnader knyttet til relining enn til utskifting av avløpsrør. En helhetlig vurdering må foreligge som grunnlag for tiltak.	Hvis eksisterende vannrør og tettesjikt viser tegn på funksjonssvikt eller må skiftes ut i løpet av 5–10 år, er det som regel mer kostnadseffektivt å utføre full våtromsrehabilitering enn relining.
Garanti	Garanti omfatter kun utført rørføring. Dersom deler av anlegget ikke blir renovert, vil de ikke omfattes av garantien. Dette kan f.eks. skyldes komplisert geometri med mange bend eller at det er vanskelig å komme til. Teoretisk sett kan dette medføre et kritisk grensesnitt som ikke omfattes av garantien.	Garanti som omfatter hele våtrommet inklusive kritiske grensesnitt (sluk-tettesjikt)

Tabell 2 - Fordeler og ulemper med nye tappevannsrør i trappeoppgang mot full utskiftning

Egenskap	Nye tappevannsrør i trappeløp	Full Våtromsrehabilitering
	Alternativ 2	Alternativ 1
Driftsbrudd	Minimalt tidsavbrudd. Periode uten vann varierer med driftsplanlegging hos leverandør men begrenser seg til tiden det tar å tilknytte ny vannledning fra trappesjakt og frem til vannforsyningspunkt internt i Seksjonen. Selve etableringen av infrastruktur i trappeoppgang vil ikke påvirke vannforsyningen til beboere.	Ca. 4–6 uker før bestiller har et funksjonelt bad igjen. Det innebærer at wc kan brukes samt at det er vann og lys på badet. Enkelte elementer kan derimot mangle før ferdigstilling. Tidsintervall uten vann/avløp varierer noe med antall Seksjoner og etasjer per stamme samt mellom ulike entreprenører.
Støy og støv	Begrenset med støy og støv. Fremlegging av ledning fra trappesjakt til påkoblingspunkt i hver Seksjon vil kreve noe bygningsmessige tiltak, omfanget vil variere i hver enkelt Seksjon. Hovedtyngden av arbeider vil foregå i fellesarealer.	Innebærer som regel hulltaking og pigging av etasjeskiller med betraktelige menger støy og støv. Mengden støy og støv er som regel konsentrert til den initiale rivingsfasen og avtar lengre ut i driften.
Bygningsmessige inngrep	Noe bygningsmessige arbeider i Seksjon som fremlegging av rør i rør over gipshimling/kasser og ned i vegg. I Fellesarealer blir det noen kjerneboringer og pigging for fremføring av nye vannrør.	Krever inngrep i etasjeskiller og i enkelte tilfeller også veggkonstruksjoner (kommer an på plassering av føringsvei) Antas at eksisterende føringer kan i stor grad gjenbrukes.
Brannskiller	Brannskiller brytes mellom korridor og Seksjon.	Brannskiller brytes ved inngrep i etasjeskiller/vegger. Dette stiller også krav til midlertidig branntetting mens arbeidet pågår og lukking/tilbakestilling av brannskiller ved ferdigstilling.
Søknadsplikt	Som regel ikke søknadspliktig Unntaket fra søknadsplikt gjelder kun arbeider som ikke griper inn i eller påvirker eksisterende brann eller lydkildekonstruksjon. Selv om reparasjonen er unntatt søknadsplikt, vil de materielle kravene i byggteknisk forskrift gjelde.	Søknadspliktig
Energi	Nye vannføringer i korridor vil redusere antall meter rør og dermed energitapet fra varmtvann og varmtvann sirkulasjonsledninger.	Uendret.
Levetid – vannrør	Levetiden på løsningene er lik. Redusert antall rør og koblinger gir en mer driftssikker løsning.	Levetid på løsningen er lik.
Levetid – våtrom	Uforandret	Forventet levetid ≥ 25 år
Tilgjengelighet	Vannrør installeres tilgjengelig for senere utskiftninger og reparasjoner iht. TEK 17 i fellesarealer. Det er noe varierende løsninger i Seksjonene hvor man har plassert vannfordelere og	Eksisterende løsning har vannrør installert utilgjengelig for vedlikehold og utskiftning. Ved rehabilitering av bad må dette løses og vil kunne påvirke hvordan man fører rør opp igjennom

	tilgjengeligheten til disse. Her må man vurdere i hvert tilfelle hva som skal til for å oppnå en tilfredsstillende installasjon internt i Seksjonene iht. TEK. 17.	Seksjonene og de bygningsmessige konsekvensene.
Kontroll og dokumentasjon	God kontroll på arbeid underveis og mulighet for inspeksjon av alle delmomenter. I større prosjekter er det standard med detaljert beskrivelse av alle delmomenter, konstruksjonsdetaljer og dimensjonerende beregninger. Sjekklister for hvert moment og hver boenhet overleveres ved ferdigstilling.	God kontroll på arbeid underveis og mulighet for inspeksjon av alle delmomenter. I større prosjekter er det standard med detaljert beskrivelse av alle delmomenter, konstruksjonsdetaljer og dimensjonerende beregninger. Sjekklister for hvert moment og hver boenhet overleveres ved ferdigstilling.
Økonomi	Det er antatt rimeligere å installere vanntilførselsrør i trappeoppganger. De bygningsmessige tiltakene vil variere.	Helhetlig løsning som inkluderer også nye rørledninger etter vanninntaket i våtrom og kjøkken i hver Seksjon.
Garanti	Garanti som omfatter bygningsmessige arbeider inklusive vannrør	Garanti som omfatter hele våtrommet inklusive vannrør

05. Faglig Vurdering og Anbefaling

Etter en helhetlig vurdering av de to alternativene, anbefaler Vikenconsult Alternativ 2 som den mest hensiktsmessige løsningen for oppgradering av rørsystemet. Denne anbefalingen bygger på flere faglige faktorer, inkludert kostnadseffektivitet, levetid, forstyrrelser for beboere, og tekniske krav.

Begrunnelse:
Minimal forstyrrelse for beboerne: Alternativ 2 innebærer relining av avløpsrør og etablering av nye vannrør i trappesjakt, noe som medfører mindre bygningsmessig inngrep enn full utskifting. Relining er en rask og mindre invasiv prosess som krever mindre rivning, kortere byggetid, og færre daglige forstyrrelser. For beboere betyr dette redusert støy, støv, og begrensninger på bruken av fasiliteter i hjemmet, som kan være avgjørende i tette boområder eller eldre bygninger med høy beboertetthet.

Kostnadseffektivitet: Ved å kombinere relining av avløpsrør med utskifting av vannrør, oppnås en betydelig kostnadsbesparelse sammenlignet med full utskifting av begge systemene. Dette er spesielt relevant dersom avløpsrørene fremdeles er i god nok stand til å tjene som forskaling for et nytt indre belegg. Det gir en robust oppgradering til lavere kostnader og utnytter eksisterende infrastruktur. Alternativ 2 fremmer også enklere gjennomføring av tiltaket og tiltaket kan deles opp i 2 hovedprosjekter, rehabilitering av avløpsrør og nye vannledninger.

Langsiktig levetid og teknisk ytelse: Selv om relining typisk har en forventet levetid på 30 år, kan denne levetiden i mange tilfeller forlenges til 50 år og mer når utførelsen og materialkvaliteten er god. Ved utskifting av vannrør oppnås i tillegg en robust og holdbar løsning for dette systemet, noe som sikrer lav risiko for lekkasjer og minimal vedlikeholdsbehov over tid. Kombinasjonen av relining og utskifting av vannrør gir dermed et pålitelig rørsystem som møter både nåværende behov og fremtidige krav.

Miljømessige hensyn: Relining reduserer mengden røravfall og materialforbruk, da de eksisterende rørene gjenbrukes som forskaling. Dette minimerer prosjektets miljøavtrykk og støtter bærekraftige byggeløsninger, noe som kan være viktig både for eiere og for beboere som ønsker miljøvennlige tiltak.

Konklusjon: Samlet sett er Alternativ 2 et strategisk valg som balanserer behovet for kostnadseffektivitet, levetid, minimalt inngrep, og teknisk pålitelighet. Alternativet tilbyr en moderne oppgradering med mindre inngripen enn full utskifting, samtidig som det gir et solid og langvarig resultat for både avløps- og vannrørsystemer.

Alternativ 2 kan deles opp i to faser, utskifting av «vannrør» og «avløpsrør». Basert på Sintef sin rapport har 78% av prøvene på tappevann kritisk korrosjon og estimert levetid er 0-15 år. Konsekvensene av en lekkasje i rør til forbruksvann kan være meget stor avhengig av hvor lekkasjen oppstår. Det anbefales derfor at man prioriterer å gjøre tiltak og at vannrørene prioriteres.

06. Økonomi

Det er vurdert kostnader i forbundet med disse to alternativene, Kostnadene er et grovt estimat basert på Norsk prisbok og innspill fra entreprenør i tilsvarende prosjekt. Likevel bør kostnadene kunne vise at det er en betydelig differanse mellom alternativ 1 og alternativ 2.

	Alternativ 1					Alternativ 2				
	Nytt røropplegg i bad ved riving av bad.					Relining av avløp, nye vannrør i trappeoppgang				
	Kostnad pr enhet	Pr. Våtrom/WC/vaskerom	Pr. Seksjon	byggningsmessige arbeider	Grunnflate m2	Kostnad pr enhet	Pr. Våtrom/WC/vaskerom	Pr. Seksjon	byggningsmessige arbeider	Grunnflate m2
		64	41	64	1060		64	41	64	1060
Nye bunnledninger	kr 215,00				kr 227 900,00					
Byggningsmessige arbeider ved ny bunnledning	kr 1 500,00				kr 1 590 000,00					
Rehabilitere bunnledninger (relining estimert)										kr 350 000,00
Innstallasjon av nye vannrør kjeller	kr 550,00				kr 583 000,00	kr 550,00				kr 583 000,00
Utskifting av vvs installasjoner pr leilighet	kr 80 000,00	kr 5 120 000,00								
Byggningsmessig pr leilighet	kr 200 000,00	kr 8 200 000,00								
Oppgradere OV rør					kr 500 000,00					kr 240 000,00
Relining avløp leilighet						kr 70 000,00	kr 2 870 000,00			
Relining avløp bunnledninger										
Byggningsmessig trappesjakt 4 stk						kr 100 000,00				kr 400 000,00
Byggningsmessig mellom A og B					kr 100 000,00					kr 100 000,00
Byggningsmessige tiltak internt i leiligheter						kr 40 000,00				kr 1 640 000,00
Nye vannledninger (stammer i hver trapp)						kr 40 000,00				kr 160 000,00
Vannledninger frem til hver leilighet						kr 10 000,00				kr 410 000,00
Prosjektering/adm					kr 1 000 000,00					kr 600 000,00
SUM		kr 13 320 000,00	kr -	kr -	kr 4 000 900,00		kr 2 870 000,00	kr -	kr -	kr 4 483 000,00
SUM antatt kostnad for alternativer til vurdering	kr 17 320 900,00	**Eks. mva**				kr 7 353 000,00	**Eks. mva**			

OPAK

Sameiet Niels Juels gate 11
v/ Harald Lundh
Postboks 155 Skøyen

0212 Oslo

Oslo, 31.03.2025

Deres ref.:	Harald Lundh	Oppdragsnr.:	142412
Vår ref.:	Tormod Gundersen	Oppdragsnavn:	Niels Juels gate 11
Mobil:	909 93 644		
E-post:	tormod.gundersen@opak.no		

Vurdering av løsninger for rehabilitering av røranlegg

Vurder hvor mye det haster å gjennomføre tiltak gitt Sintefs røranalyse.
Her vil følgende faktorer i hovedsak bestemme **når** tiltak bør iverksettes:

- Stikkprøvekontroll / rapport materialer Sintef oversendt Opak
- Levetidsbetraktninger utarbeidet av Sintef for røranlegg
- Vurdering vannskadesikkerhet for installasjonen
- Skadehistorikk

Tidsperspektiv
Etter en samlet vurdering av overnevnte og de undersøkelser som er utført er OPAK enig at røranlegget som nå er ca. 65 år gammelt står foran behov for utskifting. Ved å vente særlig mye lenger kan for eksempel rørfornying bli vanskeligere å gjennomføre. Når levetid er utgått slik som nå, må en påregne at driftsproblematikk og eventuelt lekkasjer tiltar. Skadehistorikk indikerer ikke at det er kritisk tilstand, men OPAK mener en burde utføre tiltakene **innen senest 3 år.** Skade/driftsproblem på eksisterende rør vil kunne oppstå i perioden.

Gjennomføring
Føringsveier må prosjekteres, men OPAK mener at gamle søppelsjakter som prinsipp kan benyttes som føringsveier mot at de frostsikres og at ledninger som ligger der i dag kan skjermes, eventuelt kan også føringer i trapperom etableres, forutsatt disse ikke kommer i konflikt med rømningsvei eller gir konstruktive problemer. Beboere må akseptere behov for innkassinger og inngrep i leiligheter for å få frem rør.

Skisser de viktigste pro/con for de to hovedalternativene.
Alt 1. *En full utskifting av rørstammer for tappevann, soil og nedløp fra tak, med tilhørende full oppussing av bad (sluk, membraner, fliser etc.) og bygningsmessige inngrep på kjøkken.*
+ Utskiftet rør gir lengst levetid og total løsning som har lengst levetid og en får helhetlig nytt røranlegg fra fellesanlegg og inn i leilighet inkl. sluk/bad og kjøkken uten grensesnitt.
+ Oppnår vannskadesikker løsning i form av fordelerskap og rør i rør inne i leiligheter.

+ Alle bad blir dokumenterte (TG) og nye. Redusert fare for senere vannskader.
+ Løsning bør gi lavere forsikringspremie.
- Større økonomisk investering for beboere.
- Lengre byggetid og «bortetid» for beboere.
- Enkelte med nye bad som ikke har dokumenterte utførelse, må likevel bygge nye bad.

***Alt 2**. En 'strømpeløsning' for soil- og nedløpsrør, kombinert med etablering av nye føringsveier for tappevann i de fire trappeoppgangene, med grenrør til den enkelte seksjon/koblingspunkt.*
+ Raskere løsning
+ Mindre bygningsmessige grep inne leilighet mht. avløp.
+ Raskere byggetid og «bortetid» for beboere.
- Gamle og eller udokumenterte bad etter rørfornying blir stående igjen.
- Gir flere grensesnitt ved påkoblinger eksisterende røranlegg i leiligheter. Ved senere vannskader gir dette mer omfattende dokumentasjon/saksbehandling.
- Rørfornyingssystemer (godkjent av Sintef) har økt levetiden fra tidligere 30 år til nå 50 år. Rørfornying medfører alltid en liten innsnevring av rørdiameter. Dette sammen med overgang i for eksempel grenrør og sluk som i enkelte tilfeller ikke blir 100%, kan erfaringsmessig gi noe mere driftsutfordringer i forhold til helt nye rør.

Formulere kostnadsanslag for de to alternativene
NB I begge alternativer er det inkludert rørfornying på bunnledninger under kjellergulv.

Alt 1 nye avløp, vannrør og bad inkl. nye bad som beskrevet. Sum kr 22,5 mill. eks. mva.
Rive gamle spillvannsrør, taknedløpsrør og bad. Kr 2 mill.
Rørfornying bunnledninger for spillvann og takvann kr 0,4 mill. (innvendig)
Etablere nye spillvannsrør kr 2,6 mill.
Etablere 5 stk. nye taknedløpsrør med nye taksluk inkl. isolasjon kr 1 mill.
Etablere nye vannrør inkl. isolering frem til fordelerskap i hver leilighet. kv, vv, vvc kr 2,1 mill.
Bygningsmessige arbeider inkl. pigging, tetting, maling, flikk, innkassing ved sjakter kr 2,7 mill.
I leiligheter 39 stk. nye komplette standard bad inkl. fordelerskap, varmekabler og rør i rør til kjøkken kr 11,7 mill.
I leiligheter 14 stk. WC rom er det kun medtatt nye rør koblet til leilighetens fordelerskap.

Alt 2 renovering avløp + nye vannrør felles. Sum kr 7,2 mill. eks mva.
Rørfornying av bunnledninger for spillvann og takvann kr 0,4 mill. (innvendig).
Renovere avløp felles med strømpe inkl. sluk, til toalett og til kjøkken ca. kr 1,5 mill.
Bytte enkelte rør som ikke kan rehabiliteres kr 0,5 mill.
Renovere 5 stk. taknedløpsrør og taksluk kr 0,7
mill.
Bytte enkelte rør som ikke kan rehabiliteres kr 0,2 mill.
Etablere nye vannrør inkl. isolering frem til hver leilighet med avsatt avstenging kv, vv, vvc for fremtidig påkobling kr 2,1 mill.
Bygningsmessige arbeider inkl. pigging, tetting, maling, flikk, innkassing kr 1,8 mill.

Dersom stikkledninger til offentlige ledninger er fra samme periode, må disse etter hvert sannsynligvis byttes/renoveres. Dette kan tas uavhengig dette prosjektet og på et senere tidspunkt.

Takvann føres separat ut av bygg. I Niels Juels gate er det en AF (felles) ledning for OV og SP. Ved tiltak på eiendommen vil dette kunne utløse krav om å fordrøye takvann/overvann på egen tomt via fordøyningsmagasin, dersom dette ikke er etablert i dag.

Bygget har gamle rør til radiatorer som bør vurderes. Disse er ikke medtatt i denne vurderingen da dette heller ikke er forespurt.

Prisestimat fra OPAK på rørfornying/utskiftning vil påvirkes av fremdrift. Når en får inn pristilbud fra tilbydere opp mot omforent fremdriftsplan får en et mer riktig estimat.

Følgende er ikke medtatt og må legges til for begge alternativer:
- Prisstigning og markedssituasjon
- Byggeledelse
- Reservetoaletter, innkvartering beboere i byggeperioden eller provisoriske bad
- Utvendige stikkledning og eventuelle krev om fordrøyning av overvann på egen grunn

OPAK håper dette besvarer styrets forventninger til svar vedr. rørfornying.

For **OPAK AS**

Ørjan Sjåmo

Vedtekter for Sameiet Niels Juels gate 11

Vedtatt av årsmøtet 16. juni 2003
Sist revidert 11. mars 2020
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet navn er Sameiet Niels Juels gate 11 (heretter sameiet) og består av 40 eierseksjoner, herav 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Niels Juels gate 11, Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets mål for miljø og sikkerhet er:

a) Sameiet skal ikke oppleve skader på personer, eiendom eller natur som følge av aktivitet, heriblant styrets og seksjonseiernes virksomhet.
b) Dette skal oppnås ved at helse, miljø og sikkerhet planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.

§ 2
EIENDOMMEN

Bebyggelsen og tomten, gnr. 211, bnr. 173, i Oslo ligger i eierseksjonssameie mellom de 40 seksjoner som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

§ 3
RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONER

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og/eller utleie av seksjon, uavhengig av utleieforholdets lengde, herunder fremleie, bytte eller bortlån, til andre enn slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, kreves styrets forhåndsgodkjennelse.

Utleie av en seksjon, der det enkelte utleieforhold ikke er lengre enn 30 døgn, kan samlet for det enkelte kalenderår maksimalt utgjøre 60 døgn.

Selger/seksjonseier plikter å fremlegge de opplysninger styret ber om. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§ 4
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. I tillegg har den enkelte seksjon eksklusiv bruksrett til bod og eventuelt garasjeplass etter styrets anvisning til enhver tid, basert på bruksforholdene ved oppdelingstidspunktet.

Leie av garasjeplasser er forbeholdt seksjonseierne. Fremleie til andre enn seksjonseierne skal godkjennes av styret. Hver seksjon kan bare leie én garasjeplass.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret.

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

§ 5
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret /forretningsfører for registrering.

§ 6
FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en andel beregnet etter den enkelte seksjons areal. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreinings-punktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

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

§ 8
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 9
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 – 6 medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha et annet antall medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt og for ett år av gangen. I styremøter har styrets leder dobbeltstemme ved stemmelikhet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 10
STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

Styret skal arbeide for at myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet er fulgt, og at seksjonseiere til enhver tid er informert om de krav og retningslinjer som gjelder. Styret skal foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt.

§ 11
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av alle de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Konstituering
b) Styrets årsberetning
c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
d) Valg av styremedlemmer
e) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de

avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold av sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
e) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent 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, eller som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 15
OM ÅRSMØTET

Hver seksjonseier har 1 - én - stemme på årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal sendes ut til alle seksjonseierne.

§ 16
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være registrert eller statsautorisert revisor, velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Regnskap og årsregnskap/årsberetning utarbeides etter reglene i regnskapsloven.

§ 17
FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

§ 18
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

Denne regelen kommer også til anvendelse i forholdet til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

§ 20
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Uten hensyn til om arbeidet er meldepliktig, skal ethvert arbeid i våtrom og ethvert arbeid som medfører teknisk eller konstruksjonsmessig forandring, på forhånd godkjennes av styret. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet for avgjørelse.

§ 21
ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning på årsmøtet om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesse
d) pålegg eller krav etter §§ 18 og 19 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i styrebehandlingen eller -avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjons-loven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

§ 24
PARKERING

Sameiet har 10 parkeringsplasser ute på sameiets grunn. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet på venteliste. Hver seksjon kan maksimalt leie én plass ute. Sameiets styreleder fører venteliste for tildeling av plasser. Rett til parkeringsplassene ute kan kun gjøres gjeldende av seksjonseiere som har egen bil, og som selv bebor (driver egen næring i) sin seksjon, samt av leietakere til en seksjon. Bevegelseshemmede kan gis fortrinnsrett på ventelisten.

For benyttelse av parkeringsplassene betaler leietaker en avgift. Styret i sameiet gis mandat til å utarbeide parkeringsreglement og fastsette parkeringsavgift. Ansiennitet gis etter skriftlig henvendelse til sameiets styre.

* * *

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på årsmøtet 21. mars 2006
Sist revidert 9. mars 2016

Disse husordensregler er et supplement til vedtektene for eiendommen, og gjelder for både eiere og leietakere.

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold inne i gården og til naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Eier/leietager er ansvarlig for at egen husstand og andre som er gitt adgang til eiendommen, overholder husordensreglene.

A. Fellesarealer inn og ute

1. Utearealene og innvendige fellesarealer som korridorer, oppganger og kjellerarealer må holdes **fri for private gjenstander som sportsutstyr, søppelposer, møbler og lignende.**

   Sykler og kjøretøyer skal settes på steder anvist av styret.
   Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

2. Utearealene må ikke forurenses. Alt **avfall** sorteres og legges i containerne. Når større gjenstander skal kastes, må **bortkjøringen avtales med renholdsvesenet.**

   Ved bruk av utearealene til sosiale samlinger må det tas hensyn til anleggene og til beboerne i gården. Beboeren er ansvarlig for at det ryddes opp etter samlingen.

   Lek må ikke foregå der det kan oppstå skade eller ulempe for andre.
   Det må ikke kastes mat ut til fuglene. Det trekker smitte, rotter og mus til eiendommen.

3. Overlysvinduene i oppgangene må ikke åpnes av andre enn vaktmesteren. Dersom andre finner det nødvendig å åpne et vindu, må det lukkes etter kort tid. Erstatningsansvar kan oppstå dersom det inntreffer skade.

4. **Ringeklokker, postkasser og entredører** skal være merket med beboernes navn og i tråd med fastsatt standard for skilting.

5. **Banking og lufting** av tepper, sengeklær mv. må bare skje på/ved tørkestativet ved garasjen.

6. Uten skriftlig samtykke fra styret må det ikke settes opp **markiser, plakater, skilter,** antenner, oppslag eller lignende. Nødvendig utvendig maling må skje etter avtale med styret.

7. **Vaskeriet** kan bare benyttes på hverdager mellom klokken 08.00 og 20.00 og etter de bestemmelser som er gjort kjent gjennom oppslag i vaskeriet.

8. Skal **ved** lagres i kjellerboden, må vedstablene isoleres effektivt fra gulvet. Stablene må ha en klaring på minst 10 cm fra gulv, vegg og tak. Våt ved må ikke lagres i bodene.

9. **Lys i kjeller** slukkes etter bruk.

10. Felles **inngangsdører** skal alltid holdes låst.

11. Tap av **nøkler til gården** må meldes forretningsfører omgående. Beboeren må bekoste nye nøkler.

B. Leilighetene

12. **Husdyr** kan tillates etter begrunnet søknad til styret. Husdyrhold må uansett ikke være til sjenanse for øvrige beboere i sameiet.

13. Har leiligheten **egen balkong**, plikter eieren å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan eieren bli ansvarlig for eventuell skade.

14. Det skal være **ro i gården** mellom kl. 23.00 og 07.00. **Fester skal varsles** andre beboere i god tid og kun finne sted innenfor egen seksjon. Overdreven festing ansees som mislighold.

15. **Fremmede må ikke gis tilgang til gården**. Besøkende som oppgir å skulle besøke en annen leilighet, kan hjelpes gjennom personlig fremmøte ved inngangen eller avvises.

16. Leiligheten og fellesanleggene må behandles varsomt og holdes i god stand. Spikring, boring og lignende må ikke forekomme på helligdager og i tidsrommet mellom lørdag kl. 17.00 og mandag kl. 07.00.

17. **Radiatorene** må reguleres slik at de bare avgir nødvendig varme. Det må påsees at radiatorene og rør ikke utsettes for frysing. Feil på radiatorene må meldes til styret.

18. Eieren plikter å bekoste utbedring av enhver skade som skyldes åpne **kraner eller tilstopping av rør** i hans leilighet. Kraner som lekker eller forårsaker støy, må repareres snarest.

19. **Grilling ute**. Grilling på fellesområdene ute er tillatt så lenge det ikke er i umiddelbar nærhet av huset og til sjenanse for beboerne. Engangsgriller er forbudt. Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkongene.

Klager som gjelder brudd på reglene eller annen sjenerende opptreden skal rettes til forretningsføreren i kontortiden. Klager skal dokumenteres skriftlig. Klager som krever øyeblikkelig inngripen, kan rettes til styret. Klager på leietakere blir meddelt eieren.

Gjentatte grove overtredelser av disse husordensregler meddeles styret, som treffer vedtak i tråd med vedtektenes bestemmelser.

09.03.2016

UTLEIEREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 20. juni 2022

Sameiets vedtekter slår fast:

> *«Ved salg og/eller utleie av seksjon, herunder fremleie, bytte eller bortlån, til andre enn slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, kreves styrets forhånds-godkjennelse. Selger/seksjonseier plikter å fremlegge de opplysninger styret ber om. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.»*

Sameiet forholder seg i utgangspunktet utelukkende til seksjonseier. Det er seksjonseiers ansvar at seksjonen benyttes i tråd med sameiets formål og regler som om det var seksjonseier selv som benyttet seksjonen. Det er av den grunn også seksjonseiers ansvar å informere beboer og leietager om alle aspekter ved gårdens funksjon og de regler som til enhver tid gjelder.

Det er beboeren styret er opptatt av å godkjenne. Styret ønsker derfor ikke utleie til firmaer som så benytter seksjonen som hotell/korttidsbolig for stadig skiftende ansatte. Uavhengig av botid skal uansett den enkelte beboer **forhånds**godkjennes av styret

Det er derfor en klar forutsetning for styrets godkjennelse av eventuell beboer (leietager) at seksjonseier **før** leieforholdet starter, og deretter løpende på eget initiativ:

1. I tilstrekkelig grad gjør seg kjent med beboer og går god for vedkommende (uavhengig av om det benyttes en utleiemegler).
2. Informerer styret om datoen for start/slutt på leie-/boforholdet.
3. Informerer styret om kontaktdetaljene til beboer (e-post og mobiltelefon), slik at disse kan kontaktes direkte ved behov (f. eks. ved lekkasjer og brann).
4. Sørger for at beboer/leietager får utdelt og informeres om sitt ansvar for å gjøre seg kjent med og rette seg etter husordensreglene og andre pålegg/annen informasjon til seksjonseierne/beboerne.
5. Umiddelbart avslutter bo-/leieforholdet dersom beboeren ikke overholder sameiets (husordens-)regler eller styrets pålegg, eller på annen måte opptrer på en måte som er uforenlig med et godt og trygt bomiljø.
6. Påtar seg ansvaret for enhver skade eller ulempe beboer måtte påføre sameiet.

Dersom leietager ønsker skilt på postkasse og ringetablå ved hovedinngangsdøren, er det bare de følgende skiltene som aksepteres (se egne skiltregler):

- Skiltet på postkassen skal være hvitt med midtstilt gravert sort skrift (store bokstaver) og i størrelse 9,2 cm x 6,1 cm. Skiltet skyves inn fra baksiden av postkassedøren.
- Skiltet på ringepanelet ved hovedinngangsdøren skal være sort med midtstilt gravert hvit skrift (store bokstaver) og i størrelse 6,8 cm x 1,8 cm i A-blokken, og 6,8 cm x 1,2 cm i B-blokken. For seksjonene 7, 8, 38, 39 i A er skilthøyden 1,2 cm.
- Legg det i styrets postkasse når det mottas, så sørger styret for montering. Begge skiltene kan bestilles hos Jernia Skillebekk.

Andre skilt vil bli fjernet.

* * *

OPPUSSINGSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 18. februar 2025

Oppussingsregler er et supplement til vedtektene og husordensreglene for eiendommen, og gjelder for både eiere og leietakere.

Seksjonseier er ansvarlig for at egen husstand, leietakere, håndverkere og andre som er gitt adgang til eiendommen, overholder oppussingsreglene.

A. Hovedregler

1. Alle arbeider må skje i henhold til både offentlige byggeforskrifter og sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser.

2. Vedtektene slår fast at både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret.

3. En del inngrep må meldes og/eller godkjennes av offentlige myndigheter. Det er seksjonseierens ansvar å identifisere når og hvordan dette skal skje.

4. Arbeider som skal meldes til myndighetene, må godkjennes av styret før melding kan sendes.

5. Uten hensyn til om arbeidet er meldepliktig, skal ethvert arbeid i våtrom og arbeid som medfører teknisk eller konstruksjonsmessig forandring, på forhånd godkjennes av styret.

6. Alle inngrep i fellesareal/trapperom (nye kabler etc.) må på forhånd avtales med styret.

7. Det er ikke tillatt å installere en hovedsikring på mer enn 50 ampere eller konvertere det elektriske opplegg fra en- til tre-fase.

B. Tillatte arbeider

8. Alt utvendig vedlikehold av bygningen er sameiets ansvar. Dette gjelder også vinduer og balkonger. Utskifting av vinduer er derfor ikke tillatt.

9. Selve vindusglasset er den enkelte seksjons ansvar. Dette kan derfor skiftes ut så lenge det ikke har et utseende eller utforming som påvirker fasaden. Ved utskifting skal nedre vinduslist skrues fast og alle huller i listen tettes. Det skal legges brun fugemasse over tetningslisten.

10. Uten skriftlig samtykke fra styret må det på fasaden ikke settes opp markiser, lamper, skilt, antenner, oppslag eller lignende.

11. Inngangsdøren til leiligheten kan skiftes, men dette må på forhånd avklares med styret for å sikre riktig farge og utførelse.

12. Dersom det er ønskelig å fjerne/skifte radiatorer eller tappe ned varmeanlegget, må dette på forhånd avtales med styret, slik at det kan sikres at hverken sameiets bergvarme- eller varmemålingssystem blir påvirket.

13. De fleste vegger i seksjonene er lettvegger, som kan rives eller flyttes. Bærevegger kan bare endres etter søknad til styret med dokumentasjon av effekten på veggens bæreevne.
14. Innvendig isolering kan medføre skader på ytterveggen. Det er derfor tillatt med maksimalt 5 cm isolasjon på innsiden av yttervegger.

C. Autorisasjon

15. Alle vesentlige bygningsmessige arbeider skal utføres håndverksmessig, og alt arbeid på det elektriske opplegget eller røropplegget skal utføres av autorisert personell.

16. Alt synlig arbeid i sameiets fellesarealer skal utelukkende utføres av profesjonelle, autoriserte håndverkere. De skal i ettertid godkjennes av styret.

D. Støy og informasjon

17. Det skal på hverdager være ro i gården mellom kl. 23.00 og 07.00.

18. Støyende arbeider, som spikring, boring og pigging, skal bare skje mellom kl. 08:00 og 17:00, og aldri på helligdager eller i perioden lørdag kl. 17:00 til mandag kl. 08:00.

19. Berørte naboer skal informeres på forhånd.

20. Ved større og mer omfattende arbeider skal styret informeres.

E. Materialer og avfall

21. Det er ikke tillatt å benytte sameiets fellesarealer som arbeidsplass.

22. Berørte fellesarealer skal dekkes til, både gulv, trapper og utsatte veggflater. Seksjonseier er ansvarlig for løpende å fjerne støv og rengjøre de berørte arealene.

23. Byggematerialer og -avfall skal ikke lagres i fellesarealer, hverken ute eller inne, med mindre dette er avtalt på forhånd med styret.

24. Byggeavfall skal ikke kastes i sameiets søppelcontainer.

25. Plassering av containere og avfallssekker på sameiets grunn må på forhånd avtales med styret. Slike skal uansett bare bli stående i korte perioder før de hentes.

F. Parkering, ventilasjon og heis

26. Ved støvende arbeider må avtrekksventiler i seksjonen tildekkes for å unngå at gårdens ventilasjonssystem skades.

27. Hvis ikke gjesteparkeringsplassen er ledig, må håndverkere benytte gateparkering. Håndverkere kan ikke parkere i bakgården.

28. Heisen i oppgang B er en personheis og skal bare benyttes for persontransport av maksimum 3 personer. Det er absolutt forbudt å benytte heisen for transport av byggematerialer eller byggeavfall.

* * *

PARKERINGSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 6. desember 2021

Parkeringsregler er et supplement til vedtektene og husordensreglene for eiendommen, og gjelder for både eiere og leietakere.

Eier/leietaker er ansvarlig for at egen husstand og andre som er gitt adgang til eiendommen, overholder parkeringsreglene.

PARKERING AV BILER OG MOTORSYKLER

Sameiet har 10 utendørs parkeringsplasser og 17 innendørs garasjeplasser, hvorav 16 i fellesgarasje. Alle leies ut i henhold til vedtektenes bestemmelser.

Sameiet har dessuten 1 utendørs gjesteparkeringsplass. Gjesteparkeringsplassen er merket med nummer 2 og er plassen nærmest søppelskuret.

A. Gjesteparkering

1. Plassen kan benyttes for parkering av bil som tilhører gjester til byggets beboere.
2. Det er en forutsetning at bilfører under frontruten legger en godt synlig og leselig lapp med sitt mobiltelefonnummer, samt navn på den beboeren som besøkes.
3. Bilen kan maksimalt stå på gjesteplassen 5 timer sammenhengende.

B. Parkeringsplasser ute og i fellesgarasjen

4. Plassene ute og i fellesgarasjen skal utelukkende benyttes av leietakeren.
5. Plassene skal bare benyttes for bilparkering, ikke lagring/oppbevaring av andre gjenstander.
6. Biler som parkeres på plasser diagonalt eller vinkelrett på veggen, skal parkeres midt mellom merkelinjene og så nær veggen som mulig.
7. Biler som parkeres ute parallelt med husveggen eller støttemuren, skal parkeres så langt ned mot merkelinjen og så nær muren/veggen som mulig.
8. Døren til garasjen skal til enhver tid holdes lukket.

C. Generelt

9. Ingen parkeringsplasser må benyttes på en slik måte at parkering eller tilgang til andre parkeringsplasser sjeneres i urimelig grad.

10. Alle parkeringsplassene er dimensjonert for ordinære personbiler. Med unntak av gjesteparkeringsplassen, kan plassene ikke benyttes for biler med større lengde enn 510 cm eller bredde på 190 cm uten forhåndsgodkjennelse av styret.

11. Elektriske biler kan bare lades fra egen dedikert ladekontakt.

12. Motorsykler skal enten ha egen parkeringsplass eller parkeres i gaten.

13. Biler som parkeres i strid med parkeringsreglene, vil styret uten varsel kunne få borttauet for eiers regning og risiko.

D. Garasjebod

14. Beboere som disponere plass i fellesgarasjen, kan også benytte garasjeboden.

15. Garasjeboden skal bare benyttes til større bilrelaterte gjenstander som dekk, takgrinder eller barneseter. Alt annet skal plasseres i beboerens kjellerboder.

16. Alt som settes i garasjeboden, skal hele tiden være merket med eierens navn.

17. Gjenstander som ikke er merket, vil bli fjernet/kastet uten varsel.

18. Døren skal til enhver tid holdes låst.

PARKERING AV SYKLER

Sameiet har avsatt plass til sykkelparkering utendørs ved siden av søppelskuret, og innendørs i kjellerens sykkelrom og korridor.

E. Sykkelplasser

19. Sykler skal parkeres på de områdene som er avsatt for dette. Det er ikke tillatt å sette sykler i inngangspartiene foran oppgang A og B.

20. Innendørs sykkelparkering skal bare skje i kjelleren. Det er ikke tillatt å sette sykler i andre fellesarealer.

21. Sykkelstativene kan bare benyttes i perioden 1. mai – 1. desember. I vintersesongen benyttes plassen for snøbrøyting.

* * *

SKILTREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 20. juni 2022

Skilt på postkasse og ringeklokke ved hovedinngangsdøren

Det er bare de følgende navneskiltene som er akseptert på postkassen og dørklokken ved hovedinngangsdøren.

Postkasse

- Skiltet på postkassen skal være hvitt med sentrert tekst gravert med sorte, store bokstaver.
- Skiltets størrelse skal være 9,2 cm x 6,1 cm.
- Skiltet skyves inn fra baksiden av postkassedøren.

Ringeklokke

- Skiltet på ringepanelet ved hovedinngangsdøren skal være sort med sentrert tekst gravert med hvite, store bokstaver.
- Skiltets størrelse skal være 6,8 cm x 1,8 cm.
- Skiltet legges i styrets postkasse i oppgang A. Ikke forsøk å montere det selv. Styret vi sørge for montering.

Begge skiltene kan bestilles hos Jernia Skillebekk på hjørnet lengre nede i Niels Juels gate.

Andre skilt vil bli fjernet, med mindre midlertidig bruk er forhåndsgodkjent av styret.

* * *

Sameiet hadde i august 2016 tilsyn fra Brann- og redningsetaten. Rapporten fra tilsynet var stort sett positiv, men medførte at vi gjennomførte en beboerundersøkelse høsten 2016. Et intern-kontrollskjema ble sendt ut, og etter hvert fikk vi inn 33 besvarelser. Resultatet av undersøkelsen var også positivt. Røykvarslere og tilstanden på brannslukningsmidler var i orden, og beboerne var klar over sitt ansvar med hensyn til varslere og slukkere. Til tross for at det ikke er et krav, er det flere som også har brannslange. En person trenger hjelp ved evakuering i tilfelle brann og 7 beboere visste ikke hvor oppmøteplassen var. Det var kun to som rapporterte om gassbeholdere. Det er med andre ord ikke mange gasskomfyrer i leilighetene og gassgriller på balkongene.

Styret har valgt å ikke montere brannalarmsentral med direkte varsling til brannvesenet eller å engasjere vektertjenester for å passe på at huset er sikkert. Vi tror de aller fleste av sameierne ønsker å bo i en trygg bolig, og at vi sammen kan passe på og oppføre oss på en slik måte at brann og skader ikke oppstår. Styret vil derfor minne om de viktigste punktene for å forhindre brann.

Kopiert fra Forskrift om brannforebygging § 7.

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje (seksjon), som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med **minst** ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eieren er ansvarlig for og skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Kontrolleres minst en gang i året.

Styret anbefaler også at hver seksjon har rask tilgang til slukkeskum og brannteppe på kjøkkenet. Det skal være to rømningsveier og balkongen er godkjent som rømningsvei.

Trapperom og inngangspartier må holdes ryddige slik at de ikke er til hinder for rømning ved brann. For å hindre brann, er det viktig at fellesområdene i kjellerne kun brukes til oppbevaring av sykler. Lettantennelige gjenstander er strengt forbudt. Oppbevaring av møbler er ikke tillatt, og dersom noe blir satt der for en kortere stund i forbindelse med flytting eller oppussing, må dette merkes med navn. Det er også viktig at dørene inn til huset og ned til kjelleren holdes låst til en hver tid.

Ved ulykke eller brann skal den som oppdager forholdet umiddelbart varsle brannvesen, politi eller ambulanse etter behov, eventuelt også øvrige beboere slik at disse kan evakuere leilighetene. **Samlingspunkt for beboerne ved eventuell brann er på motsatt side av Niels Juels gate 11. Det henger oppslag med branninstruks i begge inngangspartiene.**

Oppslag over de viktigste telefonnumrene skal stå på oppslagstavlene. Se kopi av branninstruks bak.

BRANNINSTRUKS

Sameiet Niels Juels gate 11

Varsle: **Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.**

Redde: **Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.**

Slokke: **Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.**

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks, er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt korridorskiller og trapperomsdører holdes lukket for å hindre spredning.

Gjør deg kjent med:

- **Rømningsveier og nødutganger.**
- **Hvor slokkeutstyret er plassert.**

Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie.

Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyret i leiligheten skal brukes.

Oppmøtested ved brann:

Innkjøringen til Niels Juels gt. 18-20 vis-à-vis 11A.



SAMEIET NIELS JUELS GATE 11
Referat fra årsmøte

Tid: Tirsdag 10. juni 2025 kl. 18.00

Sted: Hallen i oppgang B, Niels Juels gate 11

Til stede:	Tatiana Steffensen	snr 3
	Arve Haugan m/fullmakt	snr 5
	Arve Haugan	snr 6
	Harald Lundh m/fullmakt	snr 10
	Per Johan Isdahl	snr 11
	Elsa Kvamme	snr 11
	Maths Mathisen	snr 12
	Kirsten Kolsberg	snr 13
	Jan Magne Hestås	snr 15
	Karina V. Hestås	snr 15
	Arve Haugan	snr 17
	Arve Haugan	snr 18
	Odd Wibe	snr 19
	Trine Kammerud	snr 22
	Harald Lundh m/fullmakt	snr 23
	Kirsti Strøm Bull	snr 24
	Hans Jacob Bull	snr 24
	Frode Rønne Malmo	snr 28
	Anne-Lis Næss	snr 30
	Alexander Gillebo	snr 31
	Johanna Kielland	snr 32
	Torstein Digranes	snr 33
	Harald Lundh m/fullmakt	snr 34
	Harald Lundh m/fullmakt	snr 35
	Marit Brinch	snr 36
	Harald Lundh	snr 37
	Ingrid Bratheim	snr 37
	Thea Fu Lin	snr 38
	Harald Lundh m/fullmakt	snr 39
	Atle Hjertner	forretningsfører

De fremmøtte med fullmakter representerte 25 av totalt 40 seksjoner.

1. Konstituering av møtet

Møtet ble erklært for lovlig innkalt. Harald Lundh ble valgt til møteleder, Atle Hjertner ble valgt til å føre protokoll, som undertegnes av møteleder Harald Lundh og Trine Kammerud.

2. Styrets beretning

Styrets beretning ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1dca643e-bbe1-45fe-aa32-0b029e3b0aba
visma sign
www.vismasign.com

3. Årsregnskap 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt.

4. Revisors beretning

Revisors beretning ble fremlagt for sameierne til orientering og tatt til etterretning.

5. Budsjett 2025

Budsjett 2025 ble fremlagt for sameierne til orientering og tatt til etterretning.

6. Rehabilitering av rør

Styreleder orienterte årsmøtet om styrets anbefaling om rehabilitering av rør, ref. notat til årsmøtet som var vedlagt innkallingen. Styret i sameiet ønsket at årsmøtet skulle gi en bindende beslutning om hvilken vei man skulle gå. Det forelå to hovedalternativer som begge sameiets konsulenter, Vikenconsult og OPAK, hadde pekt på som hovedalternativer.

Alternativ 1 – full utskifting.

Sameiet kan rive alle bad og rørsjakter og installere nytt røropplegg tilsvarende det som finnes i dag. Dette er et omfattende og kostbart alternativ, begge konsulentselskapene har estimert en samlet kostnad i størrelsesorden NOK 30 MILL.

Alternativ 2 - rehabilitering

Sameiet kan rehabilitere de eksisterende soil- og nedløpsrørene og etablere nye føringsveier for tappevannsrør i f.eks. trappeoppgangene. Begge konsulentselskapene har estimert en samlet kostnad i størrelsesorden NOK 10 MILL for dette alternativet.

Styrets innstilling til årsmøtet var at man velger Alternativ 2. Innstillingen var basert på at begge løsningene faglig sett er velprøvde og gode, men at merkostnadene og ulempene for løsning 1 ikke ble vurdert å stå i forhold til de fordeler denne løsningen kunne ha.

Årsmøtet sluttet seg til denne vurderingen og besluttet enstemmig anbefalingen som innstilt:

1. Årsmøtet beslutter å gjennomføre en oppgradering av sameiets rørsystem for tappe-, avløps- og overvann på basis av rehabilitering av eksisterende soil- og nedløpsrør og en etablering av nye føringsveier for tappevann i trappeoppgangene.
2. Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente anbud på rehabilitering av de eksisterende soil- og nedløpsrør, inkludert bunnledninger og inngå kontrakt med leverandøren av det beste tilbudet, primært for gjennomføring i 2026.
3. Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale om faglig og administrativ bistand fra en ekstern konsulent.
4. Årsmøtet gir styret fullmakt til å kalle inn kapital fra seksjonseierne til dekning av rehabiliteringen av soilrørene, oppad begrenset til NOK 6 MILL.
5. Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta et lån i sameiets navn til dekning av andelene til seksjonseierne som ønsker slik finansiering av sin innbetaling, oppad begrenset til totalt NOK 5 MILL og under forutsetning av at lånekostnadene fullt ut dekkes av disse seksjonseierne.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1dca643e-bbe1-45fe-aa32-0b029e3b0aba
visma sign
www.vismasign.com

6. Årsmøtet ber styret legge frem et forslag for årsmøtet i 2026 for etablering av nye føringsveier for tappevann for gjennomføring primært i 2027.

Alle anbefalinger til vedtak ble enstemmig besluttet.

7. Status rehabilitering betong

Det har blitt avdekket problemer med sprekker og løs puss på balkongene, og en stor sementbit har falt ned på plenen. Det er gjennomført en betonganalyse av balkongene. Denne rapporten har styret akkurat mottatt, men den er så langt ikke blitt styrebehandlet. Styret legger til grunn at problemene gjelder samtlige balkonger i større og mindre grad. Dette vil man få klarlagt når balkonganalysen er gjennomgått. Det er styrets syn at balkongene må rehabiliteres så raskt som mulig i 2025, ikke minst av sikkerhetshensyn. Det er i driftsbudsjettet for 2025 satt av NOK 1,57 MILL til betonganalysen og rehabilitering av balkongene. Det var ingen som hadde innvendinger mot denne planen.

8. Møll

Styret informerte om oppdagelsen av møll i kjellerarealet under A-bygget, og styrets plan for å bekjempe møllen. Styrets vurdering av at det var viktig å få gjennomført de nødvendige tiltak så raskt som mulig før mange beboere reiser fra bygget på ferie, selv om det blir lite tid for seksjonseierne å områ seg på. Dersom sameiet må leie mer enn én frysecontainer, som er dyr, legger styret opp til at kostnadene for dette fordeles på de seksjonene med mer til frysing enn den ene sekken styret har satt som utgangspunkt for hver seksjon. Årsmøtet sa seg enige i styrets håndtering av saken.

9. Valg

Styremedlemmer: To styremedlemmers funksjonstid utløp på årsmøtet; Alexander Gillebo og Jan Magne Hestås. Begge stilte til gjenvalg. Valgkomitéen innstilte derfor på gjenvalg av Alexander Gillebo og Jan Magne Hestås som styremedlemmer for en periode på 2 år. Det var ikke andre kandidater til styreverv. Styremedlem Thea Fu Lin ble i 2024 valgt som styremedlem for to år. Hun ønsker imidlertid å fratre vervet etter 1 år, og årsmøtet fritok henne fra dette vervet. Styremedlemmene Harald Lundh og Maths Mathisen ble valgt i 2024 og er ikke på valg før i 2026.

Etter forslag fra valgkomitéen ble følgende enstemmig valgt:

Alexander Gillebo	til 2027
Jan Magne Hestås	til 2027

Styret vil etter årsmøtet ha følgende sammensetning:

Harald Lundh	til 2026
Maths Mathisen	til 2026
Alexander Gillebo	til 2027
Jan Magne Hestås	til 2027

Styreleder: Harald Lundh hadde sagt seg villig til å fortsette som styreleder i neste periode, under forutsetning av at årsmøtet er innforstått med at han er i utlandet en betydelig del av året, og at styrets arbeidsoppgaver må fordeles jevnt mellom styremedlemmene. Årsmøtet bekreftet å være innforstått med dette, og Harald Lundh ble i tråd med valgkomitéens innstilling enstemmig valgt som styreleder for ett år.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1dca643e-bbe1-45fe-aa32-0b029e3b0aba
visma sign
www.vismasign.com

Valgkomité: Valgkomitéen har bestått av Trine Nordli Kammerud siden årsmøtet i 2024. Thea Fu Lin hadde sagt seg villig til å stille til valg som nytt medlem, og valgkomitéen innstilte på at Thea og Trine velges som valgkomité for 1 år. Forslaget til ny valgkomité ble enstemmig godkjent.

Oslo, 10. juni 2025

_____	_____
Harald Lundh (s)	Trine Kammerud (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1dca643e-bbe1-45fe-aa32-0b029e3b0aba
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Harald Lundh
f26b5951-46b4-4364-bde8-f747a1dc7b0d - 2025-06-13 08:41:11 UTC +03:00
BankID - 92934af1-f58f-45a1-8101-fb7bb70efa07 - NO

Trine Nordli Kammerud
5cf64092-7167-403f-97c8-67b50cbcecd4 - 2025-06-13 09:35:59 UTC +03:00
BankID - 005d5258-5054-4e3a-bd5d-661574a71ab7 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Fremdriftsplan Sameiet Niels Juels gate 11

Rørfornying Niels Juels gate 11	Uke 30	Uke 31	Uke 32	Uke 33	Uke 34	Uke 35	Uke 36	Uke 37	Uke 38	Uke 39	Uke 40	Uke 41
Opprigg	Tors/fred											
Rørfornying av bunnledninger for spillvann og overvann												
Rørfornying av Niels Juels gate 11A trappeoppgang 1												
Rørfornying av Niels Juels gate 11A trappeoppgang 2												
Rørfornying av Niels Juels gate 11A trappeoppgang 3												
Rørfornying av Niels Juels gate 11B												
Nedrigg												Mand/tirs

Opprigg/nedrigg

For berørte uker så er avløp stengt i de uker som er markert i planen. Ved rørfornying av bunnledninger, så er hele bygget uten vann og avløp fordi alle avløpsrør er koblet ifra i kjeller.

BFV
BYGGFORVALTNING AS

Likelydende brev
til seksjonseierne i
Sameiet Niels Juels gate 11

Deres ref.: Vår ref.: 365.01 Dato: 7. mai 2026

Sameiet Niels Juels gate 11 – årsmøte

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Niels Juels gate 11

Tid: Onsdag 20. mai 2026 kl. 18.00

Sted: Hallen, Niels Juels gate 11 B
Ta med egen stol

Saksliste:

Registrering av stemmeberettigede

1. Konstituering av møtet
   - valg av møteleder og referent
   - valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
2. Styrets beretning - 2025
3. Regnskap - 2025
4. Revisors beretning
5. Budsjett 2026 – til orientering
6. Valg
   - styremedlemmer
   - styreleder
   - valgkomité

Styret oppfordrer alle som ikke vil delta på årsmøtet, til å sende en fullmakt til styret eller en annen fullmektig.
Det er tilstrekkelig å sende en epost eller skriftlig notat til fullmektigen med informasjon om at vedkommende får fullmakt til å representere seksjonseieren på årsmøtet, med kopi til Atle Hjertner i Byggforvaltning.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg:
Styrets beretning - 2025
Årsregnskap - 2025
Revisjonsberetning
Budsjett 2026
Valgkomiteens innstilling
Vedtekter
Regler for husorden, utleie, oppussing, parkering og skilt
Branninstruks

STYRETS BERETNING FOR 2025

Sameiet Niels Juels gate 11
0272 Oslo

1. Organisering

Virksomhetens oppgave er å forvalte et sameie som i 2025 besto av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Driften av eiendommen reguleres av eierseksjonsloven av 16. juni 2017 og sameiets vedtekter, sist revidert av årsmøtet den 11. mars 2020.

Styret ivaretar den daglige ledelsen av sameiet med bistand fra forretningsfører. Sameiet har ingen ansatte. Alle tjenester kjøpes inn fra selvstendige aktører.

- Sameiets registrerte navn er Sameiet Niels Juels gate 11.
- Sameiets organisasjonsnummer er 979 385 846.
- Sameiets gårds- og bruksnummer er gnr. 211, bnr. 173.
- Sameiets forretningsfører har i hele perioden vært Byggforvaltning AS ved Espen Andersen og Atle Hjertner.
- Sameiets revisor er Insignis AS v/Henning Nilsen.
- Sameiets forsikringsselskap var i 2025 Fremtind Skadeforsikring AS, kundenummer 1931104 og forsikringsnummer 11735733. (Sameiet er i ferd med å gå over til If Skadeforsikring.)
- Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund, medlemsnummer 1161395.
- Sameiet er medlem av Skarpsno, Gimle og Frogner Vel.
- Sameiets valgkomité har etter årsmøtet i 2025 bestått av Trine Kammerud.

2. Styrets virksomhet

Styret bestod frem til årsmøtet 10. juni 2025 av Alexander Gillebo, Jan Magne Hestås, Maths Mathisen, Thea Fu Lin og Harald Lundh (styreleder).

Etter årsmøtet har styret bestått av Alexander Gillebo, Jan Magne Hestås, Maths Mathisen og Harald Lundh (styreleder). De to sistnevntes funksjonstid går ut på kommende årsmøte. De to førstnevntes funksjonstid går frem til årsmøtet i 2027.

Det har i 2025 vært avholdt 7 styremøter. Styrets har brukt mye av sin tid på problemstillingene rundt rør og betong, samt daglig drift. Styrets medlemmer har hatt et godt samarbeid og en omfattende korrespondanse via e-post.

3. Hovedsaker 2025

<u>Rehabilitering rør</u>

- Styret fikk på fjorårets årsmøte fullmakt til å engasjere en rådgiver og gjennomføre en rehabilitering av soilrørene. Styret har siden engasjert OPAK som rådgiver og gjennomført en anbudsprosess. 6 firmaer ble kontaktet, 5 kom på befaring, og 4 har levert tilbud. Styret har etter grundig vurdering av tilbudene og referanser valgt entreprenør og startet kontraktsforhandlingene.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0df0594f-a633-4381-b973-05f63d2cc474
visma sign
www.vismasign.com

- Det aksepterte tilbudet er noe rimeligere enn indikert på fjorårets årsmøte. Styret planlegger derfor å innkalle 4,5 mill. kroner fra seksjonseierne, dvs. mindre enn grensen på 6,0 mill. kroner som årsmøtet satte.
- Fristen for innbetaling vil sannsynligvis være 1. september 2026. Styret vil etablere en lånefinansieringsløsning for de seksjonseierne som vil ønske dette.
- Fjorårets årsmøte ba styret legge frem et forslag for nye føringsveier for tappevann på årsmøtet i 2026. Styret har så langt ikke hatt kapasitet til å arbeide mer med denne saken.
- Se avsnitt 12, «Planer for 2026».

Rehabilitering betong

- Som følge av det I 2025 viste seg å være problemer med sprekker og løs puss på mange balkonger, samt av de tidligere påpekte svakheter i betongen i garasjen, engasjerte styret i 2025 firmaet Millab Consult as for å analysere puss og betong disse stedene. Når det gjelder balkongene, påpekte Millabs rapport at betongen er i god stand, men at pussen mange steder har skader, og at det beste vil være å hakke ned all puss og erstatte pussen på samtlige balkonger. Noe av årsaken er sannsynligvis at noe av pussen ikke ble lagt forskriftsmessig da Alliero pusset opp balkongene i 2013, men styret har ikke funnet det regningssvarende å forfølge dette.
- Som følge av risikoen for nedfall av murpuss fra balkongene, ble plenarealet under balkongene avsperret.
- Styret har engasjert Millab for å bistå styret i å innhente anbud på reparasjon av balkongene, og kvalitetssikre de utførte arbeidene. Arbeidet med anbudsinnhentingen har startet.
- Betonganalysen i garasjen påviste svakheter i garasjetakets betong og armering, uten at det ble anbefalt umiddelbart å gjøre noe her utover å holde et øye med utviklingen.
- I tillegg er skilleveggene mellom parkeringsplassene i garasjen alle merket av at betong er sprengt bort og armeringsjern blottlagt. Problemet skyldes primært at vann fra regn og sne samles og blir stående langs veggene på grunn av feil fall, samt at vannet ikke ledes frem til de eksisterende slukene. Det anbefales å foreta mekanisk reparasjon av veggene.

Heis

- Heisen i oppgang B stoppet plutselig i mai 2024. Etter en anbudsprosess valgte styret firmaet Otis AS som leverandør av et nytt styringssystem for kroner 675.000. Leveransene trakk imidlertid svært mye ut i tid, og heisen ble først satt i drift i april 2025. De siste tingene var først på plass sent i 2025. Styret beklager sterkt den ulempe mangel på heis har medført for beboerne, ikke minst for dem som har helsemessige utfordringer med å forsere trappene. Styret krevde dagbøter, og kostnadene endte på kroner 607.500.
- Heiskontrollen påla sameiet å installere et sikkerhetsgitter i oppgang B for i sikre adkomsten til taket. Dette ble installert og kostet kroner 24.000.

Vanntrykk

- Fra høstparten av har det fra tid til annen vært svært dårlig vanntrykk i sameiet; i korte perioder har det knapt kommer vann ut av kranen. Kommunen har påvist at dette ikke skyldes dårlig trykk i hovedvannledningen i gaten. Styret har fortsatt ikke med sikkerhet kunnet påvise hvor trykkfallet skjer i sameiets røropplegg, men utskifting av vannfilteret på hovedvanninntaket har hjulpet betydelig.

Garasjetak

- Det viste seg i 2025 at noe vann renner ned langs garasjefasaden fra under takrennen og bordtakbeslaget. Disse ble ikke skiftet da garasjetaket ble tekket om i 2022. Inspeksjon tyder på at de gamle beslagene av ukjent dato ikke er korrekt montert, og at det derfor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0df0594f-a633-4381-b973-05f63d2cc474
visma sign
www.vismasign.com

kommer vann inn under takpappen. Styret arbeider med å få dette reparert så snart som mulig; ikke minst i lys av bekymringen knyttet til tilstanden på selve garasjetaket.

Elbillading

- Ladeanlegget har siden installasjonen fungert uten store problemer, men i 2025 måtte routeren i ladeanlegget skiftes ut. Dette ble dekket av deltagerne i ladeopplegget. I 2026 slo samtidig lading av mange elbiler ut sameiets hovedsikring. Slik skal ikke anlegget fungere; det er en forutsetning at elbillading ikke skal skje på bekostning av sameiets elektrisitetsbehov. Feilen i installasjonen er identifisert og rettet opp.

Møll

- Kjelleren i A ble i 2025 plaget av møll, mest sannsynlig fordi en beboer plasserte møllinfiserte eiendeler i en kjellerbod. Alle møllutsatte eiendeler i kjelleren måtte sendes til frysing, og kjellerarealene ble sprøytet av Anticimex.
- Møll er ikke dekket av sameiets forsikring, og møllinvasjonen la beslag på mye av styrets tid og belastet sameiets regnskaper med om lag 100.000 kroner.
- Det har siden ikke vært påvist møll i kjelleren.

4. Tilstand, drift og vedlikehold

Fasade

- Fasaden og balkongene ble rehabilitert i 2013. Det har siden ikke oppstått problemer eller blitt utført arbeider av betydning på fasaden. Den ble inspisert i 2022 i forbindelse med at det var satt opp stillaser. Det ble da konkludert med at det ikke er noe umiddelbart vedlikeholdsbehov på den. Styret legger til grunn at det ikke bør være nødvendig å male fasaden før neste gang vinduene skal skrapes og oljes. En fasadeoppussing må påregnes i løpet av få år.
- I 2025 falt et stort stykke murpuss ned fra en av balkongene, og det viste seg å være sprekker i flere balkonger. Styret måtte derfor sperre av arealet rundt balkongene og forby ferdsel på plenene i påvente av rehabilitering av balkongene. Det er viktig at all beboere respekterer forbudet! Se avsnitt 12, «Planer for 2026».

Vinduer

- Vindusrammene er i hovedsak av teak og er i god stand.
- Utskifting av isolerglass, som er den enkelte seksjonseieres ansvar, medfører imidlertid at glassmestere til tider ganske brutalt løsner disse og så fester dem dårlig. Styret minner seksjonseierne om at det er svært viktig at den nederste glasslisten festes med skruer og fuges med brun Tec7 for å hindre at vann trenger inn i treverket under listen.
- Vinduene ble i 2022 skrapt og oljet, og det ble utført mindre reparasjonsarbeider. Alle de nedre vinduslisten ble skrudd fast. Noen fasader er imidlertid svært værutsatte, og det bør sannsynligvis snart legges et nytt strøk olje på vinduene.
- Styret understreker at den enkelte seksjonseier har et ansvar for å følge med på, og ikke minst melde fra til styret, dersom det er noen form for svakhet eller problem med vinduene eller balkongdørene.
- Styret minner også om at det er strengt forbudt å skifte vindusrammer etter eget initiativ.

Tak

- Det ble lagt ny takpapp på bygg A og B i 2022. Takpappen over oppgang 3 i A ble ikke lagt på nytt, da denne ble lagt så sent som i 2013. Samtidig ble de grønne gesimsberslagene på hele bygget skrapt ned, grunnet og malt på nytt. Det ble også lagt ny papp på garasjetaket.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0df0594f-a633-4381-b973-05f63d2cc474
visma sign
www.vismasign.com

- Det ble i 2023 montert et nytt beslag langs kantene av garasjetaket for å holde singelen på plass, og det ble i 2024 lagt ny singel på de deler av garasjetaket som hadde singel før takpappen ble lagt på nytt.
- Det er tegn som tyder på at vann kommer inn under takpappen i forkant av garasjen. Se avsnitt 12, «Planer for 2026».

Utearealer

- Vaktmesteren klipper plenen og rydder snø. Sameiet har et samarbeid med firmaet Grønt og Rent om beplantning og klipping av hekker. Samarbeidet har fungert godt, og styret vurderer løpende omfanget av slik bistand.
- Det har som vanlig vært prioritert å holde det pent langs fasaden mot Niels Juels gate med beplantning, plen og hekk. Hekken og alle sameiets busker ble klippet høsten 2025.
- Som følge av at Elvia våren 2024 la en ny el-kabel fra transformatorstasjonen og ut i Niels Juels gate, ble en del hekkplanter skadet. Styret har i 2025 plantet en del nye hekkplanter.
- Det ble avholdt dugnad våren 2025 med godt oppmøte.

Elektrisk anlegg

- Hovedtavlen ble skiftet i 2017. I 2020 ble det installert opplegg for lading av elbiler i garasjen og på uteparkeringsplassene. Samme år ble det installert nye varmekabler og styringsenhet i de to inngangspartiene. Det er ikke kjente svakheter ved det elektriske anlegget ut over at strømtilførselen til viftene på taket for øyeblikket ikke virker. Dette forventes å bli rettet opp innen kort tid.
- Seksjonseiernes oppussingsprosjekter og økende behov for elektrisitet betyr hyppige ønsker om økning av antall elektriske kurser i sikringsskapet med tilhørende behov for kabler fra sikringsskapet til seksjonene. **For at sameiets fellesarealer skal beholdes så pene som mulig, må ethvert ønske om slik installasjon på forhånd tas opp med styret.**
- Stigeledningene har vært vurdert og ansees å være dimensjonert for fremtidige oppusninger og behov.
- Styret har funnet grunn til å nedlegge forbud mot at seksjonseierne installerer nye hovedsikringer med en kapasitet på mer enn 50A. Styret har også konkludert med at det ikke er lov å konvertere dagens elektrisitetsopplegg fra 1- til 3-fase.
- Styret foretok i 2022 en vurdering av hvorvidt sameiet bør installere solceller på taket. Gitt takets utforming og installasjoner, vil utnyttbart areal være begrenset. Styret har derfor inntil videre ikke ansett dette som lønnsomt eller viktig nok.

Røropplegg

- Sameiets røropplegg er fra byggeåret 1960. Styret har side 2019 påpekt at soilrørene derfor er modne for rehabilitering. Styret fikk i 2020 SINTEF til å analysere av både soil- og tappevannsrørene (kaldt og varmt vann). Deres konklusjon var overraskende at tappevannsrørene har «tegn til kritisk korrosjon», at de «bør skiftes ut», og at tiltak bør planlegges i «nær fremtid». Det er med andre ord en klar risiko for rørbrudd. Soilrørene hadde som ventet «langt fremskreden korrosjon».
- Det har imidlertid siden ikke vært registrert noen aldersrelaterte rørbrudd i hverken soilrør eller tappevannsrør.
- Styret engasjerte i 2023 selskapet Vikenconsult AS for å vurdere alternative løsninger. De la frem si rapport på nyåret 2025. For å få en ytterligere vurdering av problemstillingen, og for å involvere en konsulent som kan bistå sameiet i selve gjennomføringen av prosjektet, engasjerte styret i 2025 rådgivningsfirmaet OPAK.
- De to selskapenes rapporter harmonerte godt, og årsmøtet i 2025 besluttet på den basis å ikke foreta en komplett utskifting av soil- og tappevannsrør, men i stedet først rehabilitere eksisterende soilrør, for deretter å etablere nye føringsveier for tappevann. De to

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0df0594f-a633-4381-b973-05f63d2cc474
visma sign
www.vismasign.com

delprosjektene ble hver for seg begge estimert å koste i størrelsesorden kroner 5 mill. Se avsnitt 12, «Planer for 2026».

- For å forhindre at smuss i vannet tetter maskiner, kraner og installasjoner, fikk styret i 2022 installert et ordentlig vannfilter på hovedvanninntaket.
- Det er ikke måler på vanninntaket. Styret vil vurdere dette i forbindelse med rehabilitering av røropplegget og/eller i lys av de sterkt stigende kostnadene for vann i kommunen.

Fellesarealer

- Oppgang A ble pusset opp/malt i 2012, og oppgang B ble malt flere år før dette. Det er nå et klart behov for vedlikehold og oppgradering. Ut over at veggene kan trenge maling, er det en økende mengde ledninger som er montert i forbindelse med oppussing av seksjoner, samt gamle telefonledninger og koblingsskap. Lysarmaturen er skrøpelig, og lysrørene er ikke lenger tillatt solgt. Terrazzogulvet må renses og impregneres på nytt.
- Ettersom trappeoppgangene sannsynligvis vil bli påvirket av et nytt eller rehabilitert røropplegg, har ikke styret til hensikt å gjøre noe med inngangspartiene eller oppgangene før arbeidene med røropplegget er gjennomført. Det er imidlertid viktig å huske at sameiet pga. pågående rehabiliteringsprosjekter skyver et stadig større vedlikeholdsetterslep foran seg.
- Kjellergangene og sykkelrommet har stort sett vært ryddige, men det hensettes dessverre for ofte møbler og avfall som beboerne åpenbart forventer at sameiet skal fjerne. Dette gjelder særlig i forbindelse med utflyttinger. Det skal ikke hensettes avfall eller gjenstander for oppbevaring i kjellergangene. Det er den enkeltes ansvar å sørge for at alt som ikke er normalt husholdningsavfall, blir kjørt bort. Sameiet har ikke noe opplegg for å få slikt avfall fjernet. Det utgjør dessuten en brannfare.
- Vaskeriet har fungert tilfredsstillende hele året, men maskinene er ikke nye. Ved neste sammenbrudd vil det sannsynligvis kjøpes maskiner fremfor å reparere de gamle.

Skader/forsikring

- Adgang til hoved- og kjellerdører styres av elektroniske nøkkelbrikker. Systemet fungerer godt. Det er viktig at tap av brikker umiddelbart meldes til styret slik at brikkene kan deaktiveres, og at beboerne er årvåkne og stenger dører som har blitt satt i åpen/ulåst posisjon.
- Sameiets nøkkelsystemet samler data for brikkebruk for de siste tre måneder. Dataene må hentes ut av den fysiske installasjonen i bygget, som bare kan gjennomføres av Låshuset. Dataene er ikke tilgjengelige på annen måte.
- Låser og nøkler til den enkelte seksjon er seksjonseiers ansvar.
- Vannskader forårsaket av den enkelte seksjons røropplegg eller installasjoner er i utgangspunktet dekket av sameiets gårdsforsikring, men egenandelen må i slike tilfeller dekkes av seksjonseieren.
- Styret minner om at seksjonseier etter eierseksjonsloven har et betydelig ansvar for å vedlikeholde seksjonen slik at lekkasjer unngås.
- Styret gjennomfører stadig anbudsprosesser for å få ned premien på sameiets forsikringer, som uansett stadig går oppover. Styret er i ferd med å flytte forsikringene fra Fremtind til If Skadeforsikring.

Oppvarming

- Bergvarmeanlegget, som ble installert i 2016, og som varmer både tappevann og sentralvarmen, har hele tiden fungert godt, bare med enkelte kortvarige avbrudd. I 2026 har imidlertid en kompressor brudt sammen, og styret har bestilt nye deler. Reparasjon forventes å belaste fyringsregnskapet med vel 100.000 kroner.
- Sameiet har en avtale med rørleggerfirmaet Fossum & Kristiansen AS for service på bergvarmeanlegget og generelle rørleggertjenester.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0df0594f-a633-4381-b973-05f63d2cc474
visma sign
www.vismasign.com

- Varmtvann er inkludert i de ordinære felleskostnadene. Oppvarming av seksjonene fordeles derimot på den enkelte seksjon etter faktisk forbruk på basis av varmemålere på radiatorene.
- Styret inngikk i 2021 en avtale med Brunata Norge AS for måling av varmeforbruk og fordeling av fyringskostnader.
- Sameiet har inngått avtale om Norgespris for strøm.

Heis

- Heisen i oppgang B stoppet plutselig i mai 2024. Kone konkluderte med at heisens styringssystem ikke lenger lot seg reparere. Heisen ble derfor stengt, og styret innhentet anbud på reparasjon. Tilbyderne var helt klare på at de mekaniske delene av heisen er i god stand og lite slitt, og ingen av dem har derfor anbefalt noe annet enn å beholde heisen, men erstatte elektronikken, dvs. styringssystemet.
- Etter en anbudsprosess valgte styret firmaet Otis AS som leverandør. Oppgraderingen er gjennomført i 2025, og heisen har siden fungert uten problemer.
- Otis vil fremover ivareta service og alarmutrykninger.

Kabelantenneanlegget

- Sameiet har en kollektiv avtale med Telia, som inkluderer basis kabelantennesignaler til alle boligseksjoner for både TV og bredbånd. Anlegget har i 2025 fungert godt.
- Kontrakten med Telia ble i 2024 fornyet for tre år. Månedsprisen ble da redusert med noen kroner per måned, men bredbåndshastigheten ble økt.
- Kostnadene per seksjon er innbakt i de månedlige innbetalingene.
- Den enkelte seksjonseier kan innenfor basistilbudet velge enten bare et bredere TV-tilbud eller bare en høyere bredbåndshastighet. Dette, samt andre oppgraderinger, må bestilles direkte hos Telia. Merkostnader dekkes av seksjonseieren.

Renhold

- De ukentlige renholdet av fellesarealene utføres av MR Renholdsservice AS. Renholdet har i 2025 vært tilfredsstillende.
- Det ukentlige renholdet er imidlertid ikke tilstrekkelig for å holde er terrazzotrappene pene. Se omtalen under «Fellesarealer» over.

Skadedyr

- Det var sommeren 2025 møll i kjelleren i A, som Anticimex fikk utryddet. Det er siden ikke funnet møll i kjelleren, men det er svært viktig at beboerne ikke hensetter ting i kjelleren rett fra oppbevaring andre steder der det kan vær møll. Møllutsatte ting, dvs. ting av ull, bomull, skinn og annet biologisk materiale, som oppbevares i kjelleren, skal dessuten pakkes i tett plast.
- Sameiet inngikk for mange år siden en avtale med Anticimex om å sørge for rottefeller i kjelleren og i søppelcontaineren. Sameiet har siden ikke vært plaget av rotter.
- Det er imidlertid svært viktig at seksjonseierne sørger for at inngangsdøren mot søppelcontainerne holdes stengt til enhver tid, ikke minst ved innflytting/oppussing. Det er også viktig at søppel håndteres i henhold til reglene.

Seksjoner

- Styret har blitt involvert i flere seksjonseieres oppussings- og ombyggingsarbeider, samt andre spørsmål som beboere har ønsket svar og kommentarer til.
- Styret er positivt til seksjonseiernes ombygginger så lenge arbeidene utføres av profesjonelle, er i henhold til offentlige forskrifter og sameiets vedtekter, og gjennomføres i tråd med husordens- og oppussingsreglene. Det er seksjonseieren som står ansvarlig for skader på andre seksjoner og sameiets eiendom.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0df0594f-a633-4381-b973-05f63d2cc474
visma sign
www.vismasign.com

- Erfaringen er at nye eiere i større grad enn før gjennomfører endringer i romløsninger, og at oppussingsperioden blir lengre og mer støyende.
- Styret minner om at vedtektene spesifiserer at både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret.
- **Dette omfatter alt som ønskes gjort på utsiden av seksjonen som dører, ledninger og rør, men begrenset til vesentlige endringer innenfor den enkelte seksjon.**
- De offisielle bolignumrene fra matrikkelen er montert i karmen utenfor hver seksjon. Det er viktig at disse ikke fjernes. Sammen med gateadressen utgjør de den presise identifikasjonen av boenheten, noe som ikke minst kan være kritisk ved ambulanseutrykning, skade eller ulykke.
- Det er den enkelte seksjonseiers plikt å sørge for at det er varmemålere på alle radiatorer, at disse ikke fjernes i fyringssesongen, og at det ikke installeres radiatorer/vannbårne løsninger som ikke kan måles med sameiets varmemålere.
- Styret understreker også at rørlegger ved eventuell nedtapping av anlegget i forbindelse med oppussing/reparasjon/flytting/fjerning av en radiator, på forhånd må snakke med styret for å sikre at dette ikke påvirker anleggets optimale drift eller seksjonseiernes varmebehov.

Naboeiendommene

- Etter at Drammensveien 41 for noen år siden fjernet gjerdet mellom eiendommene, er det fortsatt noe gjennomgang mellom eiendommene. Styret har informert styret der om at det ikke er tillatt for deres seksjonseiere å gå gjennom vårt sameies utearealer eller benytte dem for hundelufting. Styret minner våre egne seksjonseiere om at det ikke er tillatt å benytte Drammensveien 41 for gjennomgang.

5. Forretningsførsel

Sameiets forretningsførsel har i en årrekke vært ivaretatt av Byggforvaltning AS. Samarbeidet har også i 2025 vært godt.

6. Vaktmester

Sameiets vaktmestertjenester utøves av Novak AS. Vaktmesteren klipper plenene, måker og strør sameiets utearealer vinterstid, og skifter lyspærer. Samarbeidet har også i 2025 fungert tilfredsstillende. All annen assistanse må bestilles av styret og faktureres sameiet separat. Måking, strøing og feiing av fortauet er kommunens ansvar.

7. Renovasjon

Sameiets beboere kan fortsatt bli flinkere til å kildesortere avfallet og knytte igjen søppelposer. Det hender at søppelposer går i stykker, og at søppel ender på gulvet inne i containeren. Dette skaper lukt og tiltrekker seg skadedyr. Dersom en avfallsbeholder er full, må beboerne sjekke om det er plass i den neste, før en pose presses inn. Dersom beholderen blir for full, vil det som stikker opp over beholderkanten, skyves ned på gulvet når beholderen rulles ut av containerdøren.

Styret minner også om at det er strengt forbudt å sette søppel på utsiden av søppelcontaineren, og at pappkasser må skjæres opp eller trykkes flate før de resirkuleres. Kapasiteten i containeren er i utgangspunktet stor nok så lenge beboerne viser hensyn. Store gjenstander som ikke går inn i containeren, må beboerne selv få kjørt bort.

8. Eierforhold og utleie

I henhold til §§ 3 og 5 i vedtektene må navn på erverver og leier av seksjon meldes til styret/forretningsfører for godkjennelse/registrering.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0df0594f-a633-4381-b973-05f63d2cc474
visma sign
www.vismasign.com

I 2025 har følgende seksjoner blitt overdratt:

Seksjon	Fra	Til
10	Ruben Espinoza Stalsberg	Ole-Petter Spaun
23	Terje Tørrissen	Jasmin Aabrek
27	Einar Lohne	Tor Tangen & Thomas Tønseth
29	Ida & John Creed	Erik Kristensen
38	Thea Fu Lin	Tor Einar Ludvigsen

I 2026 har følgende seksjon så langt blitt overdratt:

Seksjon	Fra	Til
40	Ferdinand Feet	Olav Bjelland Feet

Ikke bare nye eiere, men også alle leietagere, skal på forhånd godkjennes av styret, uansett lengden på utleieforholdet. Det er viktig at styret vet hvem som bor i sameiet. Det er ikke minst viktig at styret har navn og kontaktinformasjon for disse, slik at styret kan komme i direkte kontakt med beboer i tilfelle lekkasjer, skadeforebygging etc.

Ved årsskiftet var 13 av 40 seksjoner utleid eller bebodd av eierens familiemedlemmer. I tillegg hadde 4 seksjonseiere leid ut deler av sine seksjoner.

Styret kommuniserer så langt mulig med seksjonseierne (og eventuelt leietagere) per e-post. Styret ber derfor alle nye og gamle seksjonseiere holde styret oppdatert om sine (og sine leieboeres) e-postadresser og telefonnumre.

9. Varmeregnskap

Sameiet fører et separat varmeregnskap for å fordele fyringskostnadene på seksjonseierne. Driftsregnskapet inneholder derfor ikke kostnadene til varme. Seksjonseierne betaler et fyringsforskudd per måned. Brunata Norge AS avregner dette mot faktisk varmeforbruk for kalenderåret. Det endelige oppgjøret blir distribuert til seksjonseierne kort tid etter. Ved overdragelse i året vil selger hefte for forbruk fram til overtakelsesdato og kjøper for resten av året. Avlesningssystemet mottar informasjon fra målerne på radiatorene hver dag. Det er derfor ikke nødvendig å lese av målerne i forbindelse med overdragelser. Så lenge sameiet er kjent med overtagelsesdatoen, vil korrekt avregningsbeløp bli presentert for kjøper og selger.

Fyringsregnskapet for 2025 gikk samlet sett med et overskudd på om lag 63.000 kroner, som er refundert seksjonseierne. Strømforbruket var noe lavere enn de foregående årene. Av forsiktighetshensyn beregnes fyringsforskuddet alltid med en buffer for usikkerhet.

Den enkelte seksjons forskudd for første halvår 2026 ble ved årsskiftet beregnet på nytt på basis av den enkelte seksjons andel av de samlede fyringskostnadene i 2024, som da var det siste som forelå. Den enkeltes forskudd vil ved halvårsskiftet sannsynligvis bli beregnet på nytt på basis av fyringsregnskapet for 2025. Dette gjøres for å minimalisere avviket mellom det forskuddet den enkelte betaler, og den endelige belastningen fyringsregnskapet fastsetter.

10. Parkering og garasje

Sameiet har 10 parkeringsplasser ute, hvorav 1 brukes til gjesteparkering, 1 brukes til avfallscontainer, og 8 leies ut. Alle de disponible bilparkeringsplassene er utleid. Det står ingen beboere på venteliste.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0df0594f-a633-4381-b973-05f63d2cc474
visma sign
www.vismasign.com

Sameiets garasje har 17 parkeringsplasser. Plassene er knyttet til konkrete seksjoner og overdras sammen med disse.

Sameiet etablerte i 2020 infrastruktur for elbillading i garasjen og parkeringsplassene ute langs husveggen. Den enkelte garasjeplassleier kan så selv bekoste installasjon av en ladeboks. 8 ladebokser er installert i garasjen. Sameiet har dessuten installert fire ladebokser ute i tilknytning til utleide parkeringsplasser; de to siste i 2026. Ytterligere ladebokser ute vil bli installert dersom det er etterspørsel nok til at kostnadene kan dekkes via leien. All ladestrøm dekkes av brukerne.

Det ble installert ny garasjeport i 2021, og i 2022 ble garasjetaket tekket om. Det har for øvrig ikke på mange år vært gjennomført noe vedlikehold eller oppgraderinger knyttet til garasjen.

I 2024 falt det ved ett tilfelle ned murpuss fra garasjetaket og ned på en av de parkerte bilene. Noe betong har dessuten over årene falt av skilleveggene mellom parkeringsplassene slik at armeringsjern er blottlagt. Det er dessuten noen tegn til fukt i garasjens yttervegg mot jord. Se avsnittet 12, «Planer for 2026».

Sameiet er fortsatt plaget av at fremmede parkerer på gjesteplassen, og at gjester ikke legger telefonnummer i vindusruten slik reglene krever. Gjester parkerer dessuten dessverre hyppig på de utleide plassene, som utelukkende skal benyttes av dem som leier plassen. **Det er seksjonseierne som må ta ansvar at besøkende parkerer ihht. reglene.**

11. Resultat og økonomi 2025

Sameiet hadde i 2025 driftsinntekter på kroner 2.851.499, finansinntekter på kroner 110.848 og driftskostnader på kroner 2.469.878. Overskuddet var på kroner 462.469. Dette er om lag kroner 1,8 mill. bedre enn budsjettert, i all hovedsak pga. tre forhold: rehabiliteringen av balkongene på kroner 1,5 mill. ble ikke ble gjennomført som planlagt, men utsatt til 2026, heisen ble kroner 0,1 mill. billigere enn budsjettert, og rørprosjektet og annet vedlikehold brukte kroner 0,15 mill. mindre enn budsjettert. I tillegg kom bl.a. høyere renteinntekter og lavere kommunale avgifter. Styret har bevisst minimalisert pengebruken på annet enn vesentlig vedlikehold for å kunne finansiere viktige vedlikeholdsprosjekter.

De ordinære driftskostnadene var i all hovedsak som budsjettert, men inflasjonen og de stadig økende kommunale avgifter og forsikringer medfører at driftskostnadene øker mer enn ønskelig. Styret fokuserer derfor på å reforhandle og redusere disse i den grad de i det hele tatt kan påvirkes uten av tjenestenivået reduseres.

Kontantbeholdningen var ved årsskiftet kommet opp i ca. 3,6 millioner. Likviditeten er derfor god, men beløpet er uansett ikke i nærheten av hva de kommende vedlikeholdsprosjekter vil koste.

12. Planer for 2026

Med utgangspunkt i det som er beskrevet over, er styrets plan for 2026 å fokusere på:

A. Rehabilitering av soil- og nedløpsrør

Styret vil i 2026 prioritere rehabilitering av soil- og nedløpsrørene og sikre en rask kontraktsinngåing med entreprenør, rask oppstart og effektiv gjennomføring av rehabiliteringen. Styret vil også sørge for detaljert informasjon til beboerne om prosessen og de praktiske konsekvensene for den enkelte, som i hovedsak betyr at den enkelte seksjon vil være uten vann og avløp i to perioden av to uker. Styret vil også sørge for innkalling av kapital fra seksjonseiere, for øyeblikket antatt å utgjøre kroner 4,5 mill., samt nødvendig bankfinansiering for dem som ønsker det.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0df0594f-a633-4381-b973-05f63d2cc474
visma sign
www.vismasign.com

Entreprenøren vil muligens starte kartleggingsarbeidet allerede før sommeren. Dette vil forutsette tilgang til alle leilighetene. Men styret legger til grunn at rehabiliteringen først vil starte i begynnelsen av august og sannsynligvis være ferdig rundt årsskiftet.

Styret planlegger å avholde et informasjonsmøte for alle seksjonseiere med entreprenøren. Styret vil uansett sørge for skriftlig, detaljert informasjon om arbeidene og tidsplanen.

Under forutsetning av at den enkelte seksjon ikke har foretatt ikke-godkjente bygningsmessige endringer som øker kostnadene, vil rehabiliteringen dekkes av sameiet, og kostnadene vil fordeles på den enkelte seksjonseier i tråd med den fastsatte kostnadsprosenten. Kostnadsfordelingen per seksjon er vedlagt papirene til årsmøtet. Styret planlegger med at kapitalen fra seksjonseieren må være innbetalt innen 1. september 2026.

- Det er budsjettert med kroner 4,5 mill. på både inntekts- og utgiftssiden til rehabilitering av soil- og nedløpsrørene.

B. Rehabilitering balkonger

Styret vil prioritere å få balkongene rehabilitert så raskt som mulig, ikke minst av sikkerhetshensyn. Styret vil prioritere innhenting av anbud og valg av entreprenør, men rehabiliteringsprosessen vil i seg selv ventelig ta ganske lang tid; anslagsvis 4-6 måneder. Pussarbeidene bør skje før det blir frost. For den enkelte vil dette bety at balkongen ikke kan benyttes i noen uker. Som i fjor vil også plenarealet under balkongene måtte sperres av. Styret legger fortsatt til grunn at kostnadene til arbeidene dekkes av sameiets kontantbeholdning uten innkalling av ytterligere kapital for dette formålet.

- Det er budsjettert med kroner 1,7 mill. til rehabilitering av balkongene.

C. Garasjetak

Det er viktig at garasjetaket er tett, og styret vil iverksette det nødvendige for å rette eventuelle feil på dagens tekking. Da må takpappen og beslagene i et felt langs garasjens forkant fjernes, nye beslag monteres, og ny takpapp legges. Styret har mottatt indikasjoner på at dette kan komme til å koste i størrelsesorden kroner 150.000.

- Det er budsjettert med kroner 0,15 mill. til reparasjon av garasjetaket.

D. Rehabilitering stigerør

Gitt styrets mange andre oppgaver, og oppgavens store omfang, legger ikke styret opp til å utarbeide et forslag til etablering av nye stigerør i 2026. Sameiet har fortsatt ikke hatt lekkasjer på tappevannsopplegget, så med mindre nye tappevannsrør blir et akutt behov som umiddelbart må adresseres, ser styret nå for seg å legge frem et slikt forslag til årsmøtet i 2028.

- Det er ikke budsjettert med noe til dette tiltaket.

E. Garasjevegger

Styret har en ambisjon om å få reparert skilleveggene i garasjen, dvs. få behandlet synlig armeringsjern og erstattet ødelagt puss. Det er antatt at dette kan utføres for et begrenset beløp, men det er usikkerhet knyttet til kostnadene og styrets kapasitet. Styret vil gå i dialog med entreprenøren som velges for balkongene med det formål om å planlegge utbedring.

- Det er budsjettert med kroner 0,2 mill. til forbedring av garasjeveggene.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0df0594f-a633-4381-b973-05f63d2cc474
visma sign
www.vismasign.com

13. Budsjett og økonomi 2026

Styret legger til grunn at de løpende felleskostnadene må dekke normale driftskostnader og et rimelig beløp for påregnelige vedlikeholdstiltak. Gitt gårdens alder, anser styret det som kritisk at sameiet har en betydelig likviditetsreserve for å dekke naturlige svingninger i forfall faste kostnader, samt uforutsette kostnader. Ettersom gården blir eldre, må vedlikehold og oppgraderinger forventes å øke mer enn prisstigningen. Alle større tiltak må da uansett finansieres ved engangsinnbetalinger.

Selv om de årlige faktiske vedlikeholdskostnadene vil svinge, legger styret likevel fortsatt til grunn at innbetalingene holdes ganske stabile og økes i takt med inflasjonen. Budsjettet for 2026 er derfor basert på at felleskostnadene økes med 3,1 %, som reflekterer en generell økning av budsjettets kostnadsarter med økningen i KPI. Det ble i 2023 besluttet å kalle inn kapital til bygging av noe fond til dekning av rørprosjektet i en takt av kroner 500.000 per år. Det er budsjettert med at disse innbetalingene opprettholdes.

De fleste driftskostnadene for 2026 er allerede kjente og budsjettert med stor grad av sikkerhet. Usikkerheten er primært knyttet til kjente og ukjente vedlikeholdsprosjekter.

Budsjettet er gjort opp med et underskudd på ca. kroner 0,9 mill., primært som følge av balkongrehabiliteringen på kroner 1,7 mill.

Sameiet har en kontantbeholdning på vel kroner 3,0 mill. Styret legger til grunn at årets underskudd dekkes av kontantbeholdningen, og at det ikke kalles inn kapital fra seksjonseierne ut over de kroner 500.000 som allerede ligger i felleskostnadene, og kroner 4,5 mill. for rehabilitering av soilrørene.

Styret vil i sin økonomistyring fortsette å vedlikeholde og opprettholde kvaliteten på bygg og installasjoner, samtidig som det vil prioritere å samle økonomisk styrke for våre vedlikeholdsprosjekter.

Sameiets økonomi er tilfredsstillende, med felleskostnader som dekker normale utgifter. Likviditeten er for tiden god. Styret ser positivt på fortsatt god drift av sameiet. Årsregnskapet er derfor satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret ønsker uansett å understreke at de vedlikeholdsprosjekter sameiet står overfor, vil forutsette opprettholdelse av dagens nivå på felleskostnader og fortsatt betydelige engangsinnbetalinger fra seksjonseierne.

14. Internkontroll

Styret har tidligere oppgradert sin pålagte HMS-plan og utnevnt en i styret som HMS-ansvarlig. Styret minner om at det er seksjonseiernes plikt å jevnlig kontrollere røykvarslere og brannslukkingsapparater. Styret vedlegger branninstruksen med innkallingen til årsmøtet.

Sameiets virksomhet er tradisjonell med i hovedsak ansvarsbevisste beboere. Styret har derfor ikke sett det nødvendig å sette i gang ekstraordinære HMS-tiltak. Styret prioriterer å følge opp at:

- HMS-planen etterleves og oppdateres.
- Vaktmesteren utfører sine oppgaver.
- Dørene er låst.
- Fellesarealer holdes ryddig, og at søppel og skrot ikke samles opp ute eller inne.

Styret sørger for:

- Branninstruksen på oppslagstavlene.
- Røykvarslere og to brannslukkere i kjelleren.
- Oppslag i kjelleren om bruk av fellesarealer.
- Fjerning av (brannfarlige) hensatte gjenstander fra kjelleren.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0df0594f-a633-4381-b973-05f63d2cc474
visma sign
www.vismasign.com

- Regelmessig utsendelse til alle beboerne av branninstruks og sameiets regelverk.

Sameiet har ikke felles varslingsanlegg med alarm til brannstasjon og/eller vektertjenester.

For å sikre at uvedkommende ikke kommer inn i bygget, er det viktig at dørene til enhver tid er låst.

Styret minner om at:

- **Oppmøtested ved brann er på vestsiden av Niels Juels gate.**
- **Alle må sjekke sine røykvarslere og brannslukningsapparater regelmessig.**

15. Vedtekter

Stortinget vedtok i 2017 en ny Lov om eierseksjoner og i 2019 noen endringer i denne. Loven regulerer i all hovedsak de samme forholdene som vedtektene. Vedtektene ble sist oppdatert på årsmøtet i 2020. Styret er ikke kjent med forhold som skulle tilsi ytterligere endringer.

16. Ytre og felles miljø

Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Sameiets beboere oppfordres til å være med på å holde fellesområder og omgivelsene ryddige og trivelige. Styret vil takke de beboerne som på eget initiativ steller beplantningen på eiendommen og ellers hjelper til med å holde det pent og ryddig i sameiet.

Årets dugnad er planlagt tirsdag 12. mai 2026 klokken 17:00.

Skillebekk, 5. mai 2026

Jan Magne Hestås

Alexander Gillebo

Maths Mathisen

Harald Lundh
(styreleder)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0df0594f-a633-4381-b973-05f63d2cc474

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side
Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Jan Magne Hestås
9a28f287-6976-47f5-b667-c26ff4c5a85a - 2026-05-06 08:42:47 UTC +03:00
BankID - b0e95bd7-cc19-43b1-a87c-c613cd6d5ac6 - NO

Alexander Gillebo
b401065d-f8e7-4013-8b65-d50953a7d33f - 2026-05-06 09:54:26 UTC +03:00
BankID - c15b324b-8940-4d3a-9898-32dee99cc52e - NO

Harald Lundh
98489eb4-edcd-4c59-b606-1e2f57446140 - 2026-05-06 12:19:46 UTC +03:00
BankID - fede5941-b47b-4199-b6b1-64d2ecabb70e - NO

Maths Ivar Bjørgan Mathisen
be27a3d5-b0ce-47f8-91e8-007a7afed4ee - 2026-05-06 23:58:52 UTC +03:00
BankID - 41a91f49-75e6-4afc-8259-12616ff28d4d - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0df0594f-a633-4381-b973-05f63d2cc474

visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Niels Juels gate 11

Resultatregnskap pr. 31.12.25

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2024	Regnskap 2024
Driftsinntekter og driftskostnader					
Garasje		81 396	81 000	76 000	76 296
Felleskostnader		1 887 936	1 890 000	1 768 000	1 768 376
Ekstra felleskostnader, rehabilitering rør		499 992	500 000	500 000	499 992
Parkeringplasser		43 008	47 000	44 000	40 320
Leie ladeboks, p-plasser		8 184	8 000	4 000	4 329
Ladeomsetning, elbil-lading		9 343	-	-	-
Kjeller og lagerleie		41 868	42 000	39 000	39 240
Kabel TV / bredbånd		244 491	235 000	229 000	228 852
Inntekter vaskeri		9 103	8 000	8 000	7 388
Terrasseleie		3 984	4 000	4 000	3 888
Andre driftsinntekter	1	22 194	-	-	590
Sum driftsinntekter		**2 851 499**	**2 815 000**	**2 672 000**	**2 669 271**
Investeringer					
Reparasjon/vedlikehold	2	51 114	100 000	250 000	113 254
Oppgradering eiendom		-	-	75 000	-
Oppussing vinduer og tak		-	-	50 000	-
Betongrehabilitering	3	116 329	1 640 000	-	-
Rørprosjektet	4	113 038	225 000	150 000	71 153
Drift					
Nettleie/strøm gårdsanlegg	5	71 105	74 000	85 000	69 317
Nettleie/strøm el-kjele	6	65 361	97 000	95 000	77 119
Kommunale avgifter		563 122	595 000	510 000	520 545
Renhold		169 266	165 000	165 000	147 698
Matteleie		21 247	20 000	20 000	20 247
Skadedyrservice		112 431	15 000	14 000	13 959
Dugnadskostnader		4 078	3 000	5 000	1 600
Service/drift/utbedring heis	7	455 884	554 000	70 000	189 162
Småanskaffelser	8	8 661	15 000	15 000	30 262
Snøbrøyting, feiing, grøntanlegg	9	92 063	100 000	90 000	79 172
Vaktmestertjeneste		87 350	90 000	90 000	86 900
Revisjonshonorar	10	8 000	15 000	20 000	19 712
Regnskaps- og forretningsførerhonorar	10	92 120	100 000	110 000	94 744
Andre honorarer		-	10 000	15 000	-
Telia - Kabel-TV / bredbånd		244 446	235 000	229 000	234 597
Kontingenter - fradragsberettiget		3 500	4 000	4 000	3 400
Forsikringspremier		186 235	186 000	162 000	162 380
Andre kostnader	11	4 527	5 000	5 000	2 573
Sum driftskostnader		**2 469 878**	**4 248 000**	**2 229 000**	**1 937 792**
Driftsresultat		**381 621**	**(1 433 000)**	**443 000**	**731 479**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		117 760	50 000	75 000	89 765
Andre renteinntekter		-	5 000	-	68
Andre finanskostnader, betalingsformidling		(6 913)	(7 000)	(7 000)	(6 500)
Resultat finanskostnader		**110 848**	**48 000**	**68 000**	**83 333**
PERIODENS RESULTAT		**492 469**	**(1 385 000)**	**(1 365 000)**	**814 812**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b251608c-f6d0-48d2-a114-8a6137f36fb7
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Niels Juels gate 11

Balanse pr. 31.12.25

		Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		10 719	3 836
Forskuddsbetalte kostnader	12	140 461	119 745
Elbil-lading til avregning	13	1 463	4 173
Mellomregning diverse	14	11 875	23 314
Sum fordringer		**164 518**	**151 068**
Kontanter, bankinnskudd og lignende			
Driftskonto, DNB		230 353	529 949
Nordic Corporate Bank ASA		3 021 929	2 029 567
Plasseringskonto, DNB		319 914	247 019
Sum bankinnskudd		**3 572 195**	**2 806 534**
Sum omløpsmidler		**3 736 713**	**2 957 601**
Sum eiendeler		**3 736 713**	**2 957 601**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Fri egenkapital		2 615 989	1 801 177
Periodens resultat		492 469	814 812
Sum egenkapital		**3 108 458**	**2 615 989**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Partialobligasjoner garasje		90 000	90 000
Sum langsiktig gjeld		**90 000**	**90 000**
Kortsiktig gjeld			
Tilgodehavende/forskudd fra seksjonseiere		175 363	108 130
Varmeregnskapet, tilgodehavende seksjonseiere	15	79 784	43 999
Leverandørgjeld	16	283 110	99 485
Sum kortsiktig gjeld		**538 257**	**251 614**
Sum egenkapital og gjeld		**3 736 713**	**2 957 601**

Oslo, 18. februar 2026
i styret for
Sameiet Niels Juels gate 11

Harald Lundh (s)

Maths Mathisen (s) Jan Magne Hestås (s) Alexander Gillebo (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b251608c-f6d0-48d2-a114-8a6137f36fb7
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Niels Juels gate 11
Noter til regnskap pr. 31.12.2025

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

d) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	0
Godtgjørelser til styret	0

Selskapet er et sameie og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 - Andre inntekter

Avregning elbil-lading (2024)	22 194
Sum	**22 194**

Note 2 - Reparasjon og vedlikehold

Service garasjeport	7 065
Bedring av sikkerhet for adkomst til heissjakt	24 000
Service på dører	10 821
Spyling av tett soilrør	7 254
Innkjøp av materialer og avsperring av plen	1 974
Sum	**51 114**

Note 3 - Betongrehabilitering

Honorar, tilstandsundersøkelser, garasje og balkonger	104 848
Honorar konsulent, skader på garasjeanlegg	11 481
Sum	**116 329**

Note 4 - Rørprosjektet

Honorar, OPAK AS	106 163
Honorar, Vikenconsult AS	6 875
Sum	**113 038**

Note 5 - Nettleie/strøm gårdsanlegg

Nettleie/strøm, jan-des 2025	82 611
Strømstøtte, jan-okt 2025	(5 163)
Refusjon Norgespris, okt-des 2025	(6 343)
Sum	**71 105**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b251608c-f6d0-48d2-a114-8a6137f36fb7
visma sign
www.vismasign.com

Note 6 - Nettleie/strøm el-kjele

Nettleie/strøm, jan-des 2025	269 519
Strømstøtte, jan-okt 2025	(6 374)
Refusjon Norgespris, okt-des 2025	(9 120)
70% av kostnad, overført varmeregnskapet - 2025	(188 663)
Sum	**65 361**

Note 7 - Service/drift/utbedring heis

Sikkerhetskontroll heis	4 688
Kontraktsservice heis, juli-des 2025	5 696
Installasjon av heis	445 500
Sum	**455 884**

Note 8 - Småanskaffelser

Diverse utlegg	5 971
Lysartikler	2 413
Strips for opphenging av nett, rasfare balkonger	278
Sum	**8 661**

Note 9 - Snøbrøyting, feiing, grøntanlegg

Brøyting og strøing	32 571
Vårfeiing	9 375
Div gartnerarbeider	33 723
Løvrydding	16 394
Sum	**92 063**

Note 10 - Ytelser til ledelse m.v.

Revisjonshonorar	8 000
Honorar til forretnings-/regnskapsførsel	92 120

Note 11 - Andre kostnader

Årsgebyr kort	600
Fornyelse nj11.no	179
Abonnement Office-pakke	1 189
Oppmerksomheter	855
Porto	144
Saldokorreksjon	210
VismaSign, erlektronisk signering	1 350
Sum	**4 527**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

Skadedyrservice, jan-febr 2026	2 506
Kabel-TV / bredbånd, jan-juni 2026	137 955
Sum	**140 461**

Note 13 - Elbil-lading til avregning

Månedsabonnement elbil-lading, jan-april 2025	1 463
(skal avregnes mot brukere sammen med nettleie/strøm)	
Sum	**1 463**

Note 14 - Mellomregning diverse

Faktura fra Datek Installasjon AS, defekt router elbil-lading	11 875
Sum	**11 875**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b251608c-f6d0-48d2-a114-8a6137f36fb7
visma sign
www.vismasign.com

Note 15 - Varmeregnskapet

Honorar Byggforvaltning, 2025	5 000
Honorar Brunata, 2024	10 210
Nettleie/strøm, jan-des 2024	188 663
Refusjon strømstøtte og Norgespris	(36 191)
Service/rep bergvarmeanlegg	9 190
Innbetalt akonto fra seksjonseierne, 2024	(256 656)
Sum	**(79 784)**

Note 16 - Leverandørgjeld

Datek Installasjon AS	11 875
OPAK AS	17 694
Mr Malik Renholdsservice AS	14 018
Otis AS	208 196
Ustekveikja Energi AS	31 327
Sum	**283 110**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b251608c-f6d0-48d2-a114-8a6137f36fb7

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Maths Ivar Bjørgan Mathisen
b4846f5a-e72c-4b1a-b24d-2a2f2f00aa5c - 2026-02-18 08:12:33 UTC +02:00
BankID - 2a0b3925-f160-44c4-bdab-9ea11497fcd4 - NO

Alexander Gillebo
c82c0387-c9cd-447a-94c6-0c2fe43da1d7 - 2026-02-18 10:33:58 UTC +02:00
BankID - 5ae1195f-8974-4910-bb58-acf8b11314fd - NO

Harald Lundh
de40183d-97ad-4f6c-8b38-5fc7b943cc24 - 2026-02-18 12:13:28 UTC +02:00
BankID - a1e09b7f-2a95-45b4-873d-575072308247 - NO

Jan Magne Hestås
7671d91c-1ce6-42e4-b79a-5201bf1c6350 2026-02-25 08:05:18 UTC +02:00
BankID - 383e620f-de09-4ab4-8d6b-b41edcf5716e - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b251608c-f6d0-48d2-a114-8a6137f36fb7

visma sign
www.vismasign.com

BankID Signing
Henning Nilsen
2026-03-05

Til årsmøte i Sameiet Niels Juels gate 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Niels Juels gate 11 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 492 469. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 5 mars 2026
Insignis AS

(elektronisk signert)

Henning Nilsen
statsautorisert revisor

SAMEIET NIELS JUELSGT. 11

Driftsbudsjett 2026

	Driftsinntekter	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Budsjett 2025
3090	Leie ladeboks, p-plass	16 000	8 184	8 000
3091	Ladeomsetning, elbil-lading	28 000	9 343	
3605	Garasjeleie	84 000	81 396	81 000
3610	Felleskostnader	1 950 000	1 887 936	1 890 000
3644	Ekstra felleskostnader	500 000	499 992	500 000
3625	Parkeringsplasser	45 000	43 008	47 000
3630	Kjeller og lagerleie	43 000	41 868	42 000
3640	Kabel-TV	257 000	244 491	235 000
3650	Inntekter vaskeri	8 000	9 103	8 000
3660	Terrasseleie	4 000	3 984	4 000
3700	Andre driftsinntekter	-	22 194	-
	Engangsinnbetaling rehabilitering rør	4 500 000	-	-
	Sum driftsinntekter	**7 435 000**	**2 851 499**	**2 815 000**
	Driftskostnader			
6250	Strøm gårdsanlegg	86 000	71 105	74 000
6260	Strøm el-kjele	80 000	65 361	97 000
6320	Kommunale avgifter	580 000	563 122	595 000
6360	Renhold fellesarealer	175 000	169 266	165 000
6365	Matteleie	24 000	21 247	20 000
6535	Skadedyrservice	16 000	112 431	15 000
6550	Dugnadskostnader	5 000	4 078	3 000
6580	Service/drift/utbedring heis	40 000	455 884	554 000
6590	Småanskaffelser	15 000	8 661	15 000
6600	Rep/vedlikehold	200 000	51 114	100 000
6615	Betongrehabilitering	1 700 000	116 329	1 640 000
6620	Rørprosjektet	4 500 000	113 038	225 000
6625	Betongproblematikk garasje	200 000	-	-
6640	Snøbrøyting/utv. vedlikehold	100 000	92 063	100 000
6660	Vaktmestertjeneste	93 000	87 350	90 000
6700	Revisjon	9 000	8 000	15 000
6710/6720	Regnskaps- og forretningsførerhonorar	97 000	92 120	100 000
6790	Andre honorarer	10 000	-	10 000
6990	Kabel-TV	257 000	244 446	235 000
7400	Kontingenter	4 000	3 500	4 000
7510	Gårdsforsikring	210 000	186 235	186 000
7790	Andre kostnader	5 000	4 527	5 000
	Sum driftskostnader	**8 406 000**	**2 469 878**	**4 248 000**
	Driftsresultat	**(971 000)**	**381 621**	**(1 433 000)**
	Finansinntekter og finanskostnader			
	Renteinntekter	75 000	117 760	75 000
	Andre finanskostnader, betalingsformidli	(7 000)	(6 913)	(7 000)
	Resultat finanskostnader	**68 000**	**110 848**	**68 000**
	PERIODENS RESULTAT	**(903 000)**	**492 469**	**(1 365 000)**

Til årsmøtet i Sameiet Niels Juels gate 11 den 20.mai 2026

I henhold til Sameiets Vedtekter skal styret ha 4 – 6 medlemmer. Styret har det siste året bestått av 4 medlemmer. Styret ønsker å utvide med ett medlem til fra årsmøte.

Valgkomitéen har følgende innstilling til valg på årsmøtet:

Som styremedlemmer:

- Funksjonstiden til styremedlemmene Harald Lundh og Maths Mathisen utløper på årsmøtet i mai. Begge stiller til gjenvalg. Valgkomitéen innstiller derfor på gjenvalg av Harald og Maths som styremedlemmer for en periode på 2 år.
- Anniken Rønne Malmo har sagt seg villig til å stille på valg for en periode på 2 år. Valgkomitéen innstiller på valg av Anniken.

Som styreleder:

- Styreleder velges for 1 år av gangen. Harald Lundh stiller til gjenvalg som styreleder i nok ett år, også denne gang under forutsetning av at årsmøtet er innforstått med at han er i utlandet en betydelig del av året, og at styrets arbeidsoppgaver må fordeles jevnt mellom styremedlemmene. Valgkomitéen innstiller på at Harald gjenvelges som styreleder for 1 år.

Som valgkomité:

- Valgkomitéen har bestått av Trine Nordli Kammerud siden årsmøtet i 2024.

Skillebekk, 19. april 2026

Trine Nordli Kammerud

Vedtekter for Sameiet Niels Juels gate 11

Vedtatt av årsmøtet 16. juni 2003
Sist revidert 11. mars 2020
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet navn er Sameiet Niels Juels gate 11 (heretter sameiet) og består av 40 eierseksjoner, herav 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Niels Juels gate 11, Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets mål for miljø og sikkerhet er:

a) Sameiet skal ikke oppleve skader på personer, eiendom eller natur som følge av aktivitet, heriblant styrets og seksjonseiernes virksomhet.
b) Dette skal oppnås ved at helse, miljø og sikkerhet planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.

§ 2
EIENDOMMEN

Bebyggelsen og tomten, gnr. 211, bnr. 173, i Oslo ligger i eierseksjonssameie mellom de 40 seksjoner som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

§ 3
RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONER

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og/eller utleie av seksjon, uavhengig av utleieforholdets lengde, herunder fremleie, bytte eller bortlån, til andre enn slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, kreves styrets forhåndsgodkjennelse.

Utleie av en seksjon, der det enkelte utleieforhold ikke er lengre enn 30 døgn, kan samlet for det enkelte kalenderår maksimalt utgjøre 60 døgn.

Selger/seksjonseier plikter å fremlegge de opplysninger styret ber om. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§ 4
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. I tillegg har den enkelte seksjon eksklusiv bruksrett til bod og eventuelt garasjeplass etter styrets anvisning til enhver tid, basert på bruksforholdene ved oppdelingstidspunktet.

Leie av garasjeplasser er forbeholdt seksjonseierne. Fremleie til andre enn seksjonseierne skal godkjennes av styret. Hver seksjon kan bare leie én garasjeplass.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret.

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

§ 5
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret /forretningsfører for registrering.

§ 6
FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en andel beregnet etter den enkelte seksjons areal. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreinings-punktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

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

§ 8
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 9
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 – 6 medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha et annet antall medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt og for ett år av gangen. I styremøter har styrets leder dobbeltstemme ved stemmelikhet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 10
STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

Styret skal arbeide for at myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet er fulgt, og at seksjonseiere til enhver tid er informert om de krav og retningslinjer som gjelder. Styret skal foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt.

§ 11
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av alle de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Konstituering
b) Styrets årsberetning
c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
d) Valg av styremedlemmer
e) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de

avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold av sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
e) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent 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, eller som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 15
OM ÅRSMØTET

Hver seksjonseier har 1 - én - stemme på årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal sendes ut til alle seksjonseierne.

§ 16
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være registrert eller statsautorisert revisor, velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Regnskap og årsregnskap/årsberetning utarbeides etter reglene i regnskapsloven.

§ 17
FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

§ 18
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

Denne regelen kommer også til anvendelse i forholdet til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

§ 20
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Uten hensyn til om arbeidet er meldepliktig, skal ethvert arbeid i våtrom og ethvert arbeid som medfører teknisk eller konstruksjonsmessig forandring, på forhånd godkjennes av styret. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet for avgjørelse.

§ 21
ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning på årsmøtet om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesse
d) pålegg eller krav etter §§ 18 og 19 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i styrebehandlingen eller -avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjons-loven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

§ 24
PARKERING

Sameiet har 10 parkeringsplasser ute på sameiets grunn. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet på venteliste. Hver seksjon kan maksimalt leie én plass ute. Sameiets styreleder fører venteliste for tildeling av plasser. Rett til parkeringsplassene ute kan kun gjøres gjeldende av seksjonseiere som har egen bil, og som selv bebor (driver egen næring i) sin seksjon, samt av leietakere til en seksjon. Bevegelseshemmede kan gis fortrinnsrett på ventelisten.

For benyttelse av parkeringsplassene betaler leietaker en avgift. Styret i sameiet gis mandat til å utarbeide parkeringsreglement og fastsette parkeringsavgift. Ansiennitet gis etter skriftlig henvendelse til sameiets styre.

* * *

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på årsmøtet 21. mars 2006
Sist revidert 9. mars 2016

Disse husordensregler er et supplement til vedtektene for eiendommen, og gjelder for både eiere og leietakere.

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold inne i gården og til naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Eier/leietager er ansvarlig for at egen husstand og andre som er gitt adgang til eiendommen, overholder husordensreglene.

A. Fellesarealer inn og ute

1. Utearealene og innvendige fellesarealer som korridorer, oppganger og kjellerarealer må holdes **fri for private gjenstander som sportsutstyr, søppelposer, møbler og lignende.**

   Sykler og kjøretøyer skal settes på steder anvist av styret.
   Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

2. Utearealene må ikke forurenses. Alt **avfall** sorteres og legges i containerne. Når større gjenstander skal kastes, må **bortkjøringen avtales med renholdsvesenet.**

   Ved bruk av utearealene til sosiale samlinger må det tas hensyn til anleggene og til beboerne i gården. Beboeren er ansvarlig for at det ryddes opp etter samlingen.

   Lek må ikke foregå der det kan oppstå skade eller ulempe for andre.
   Det må ikke kastes mat ut til fuglene. Det trekker smitte, rotter og mus til eiendommen.

3. Overlysvinduene i oppgangene må ikke åpnes av andre enn vaktmesteren. Dersom andre finner det nødvendig å åpne et vindu, må det lukkes etter kort tid. Erstatningsansvar kan oppstå dersom det inntreffer skade.

4. **Ringeklokker, postkasser og entredører** skal være merket med beboernes navn og i tråd med fastsatt standard for skilting.

5. **Banking og lufting** av tepper, sengeklær mv. må bare skje på/ved tørkestativet ved garasjen.

6. Uten skriftlig samtykke fra styret må det ikke settes opp **markiser, plakater, skilter,** antenner, oppslag eller lignende. Nødvendig utvendig maling må skje etter avtale med styret.

7. **Vaskeriet** kan bare benyttes på hverdager mellom klokken 08.00 og 20.00 og etter de bestemmelser som er gjort kjent gjennom oppslag i vaskeriet.

8. Skal **ved** lagres i kjellerboden, må vedstablene isoleres effektivt fra gulvet. Stablene må ha en klaring på minst 10 cm fra gulv, vegg og tak. Våt ved må ikke lagres i bodene.

9. **Lys i kjeller** slukkes etter bruk.

10. Felles **inngangsdører** skal alltid holdes låst.

11. Tap av **nøkler til gården** må meldes forretningsfører omgående. Beboeren må bekoste nye nøkler.

B. Leilighetene

12. **Husdyr** kan tillates etter begrunnet søknad til styret. Husdyrhold må uansett ikke være til sjenanse for øvrige beboere i sameiet.

13. Har leiligheten **egen balkong**, plikter eieren å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan eieren bli ansvarlig for eventuell skade.

14. Det skal være **ro i gården** mellom kl. 23.00 og 07.00. **Fester skal varsles** andre beboere i god tid og kun finne sted innenfor egen seksjon. Overdreven festing ansees som mislighold.

15. **Fremmede må ikke gis tilgang til gården**. Besøkende som oppgir å skulle besøke en annen leilighet, kan hjelpes gjennom personlig fremmøte ved inngangen eller avvises.

16. Leiligheten og fellesanleggene må behandles varsomt og holdes i god stand. Spikring, boring og lignende må ikke forekomme på helligdager og i tidsrommet mellom lørdag kl. 17.00 og mandag kl. 07.00.

17. **Radiatorene** må reguleres slik at de bare avgir nødvendig varme. Det må påsees at radiatorene og rør ikke utsettes for frysing. Feil på radiatorene må meldes til styret.

18. Eieren plikter å bekoste utbedring av enhver skade som skyldes åpne **kraner eller tilstopping av rør** i hans leilighet. Kraner som lekker eller forårsaker støy, må repareres snarest.

19. **Grilling ute**. Grilling på fellesområdene ute er tillatt så lenge det ikke er i umiddelbar nærhet av huset og til sjenanse for beboerne. Engangsgriller er forbudt. Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkongene.

Klager som gjelder brudd på reglene eller annen sjenerende opptreden skal rettes til forretningsføreren i kontortiden. Klager skal dokumenteres skriftlig. Klager som krever øyeblikkelig inngripen, kan rettes til styret. Klager på leietakere blir meddelt eieren.

Gjentatte grove overtredelser av disse husordensregler meddeles styret, som treffer vedtak i tråd med vedtektenes bestemmelser.

09.03.2016

UTLEIEREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 20. juni 2022

Sameiets vedtekter slår fast:

> *«Ved salg og/eller utleie av seksjon, herunder fremleie, bytte eller bortlån, til andre enn slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, kreves styrets forhånds-godkjennelse. Selger/seksjonseier plikter å fremlegge de opplysninger styret ber om. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.»*

Sameiet forholder seg i utgangspunktet utelukkende til seksjonseier. Det er seksjonseiers ansvar at seksjonen benyttes i tråd med sameiets formål og regler som om det var seksjonseier selv som benyttet seksjonen. Det er av den grunn også seksjonseiers ansvar å informere beboer og leietager om alle aspekter ved gårdens funksjon og de regler som til enhver tid gjelder.

Det er beboeren styret er opptatt av å godkjenne. Styret ønsker derfor ikke utleie til firmaer som så benytter seksjonen som hotell/korttidsbolig for stadig skiftende ansatte. Uavhengig av botid skal uansett den enkelte beboer **forhånds**godkjennes av styret

Det er derfor en klar forutsetning for styrets godkjennelse av eventuell beboer (leietager) at seksjonseier **før** leieforholdet starter, og deretter løpende på eget initiativ:

1. I tilstrekkelig grad gjør seg kjent med beboer og går god for vedkommende (uavhengig av om det benyttes en utleiemegler).
2. Informerer styret om datoen for start/slutt på leie-/boforholdet.
3. Informerer styret om kontaktdetaljene til beboer (e-post og mobiltelefon), slik at disse kan kontaktes direkte ved behov (f. eks. ved lekkasjer og brann).
4. Sørger for at beboer/leietager får utdelt og informeres om sitt ansvar for å gjøre seg kjent med og rette seg etter husordensreglene og andre pålegg/annen informasjon til seksjonseierne/beboerne.
5. Umiddelbart avslutter bo-/leieforholdet dersom beboeren ikke overholder sameiets (husordens-)regler eller styrets pålegg, eller på annen måte opptrer på en måte som er uforenlig med et godt og trygt bomiljø.
6. Påtar seg ansvaret for enhver skade eller ulempe beboer måtte påføre sameiet.

Dersom leietager ønsker skilt på postkasse og ringetablå ved hovedinngangsdøren, er det bare de følgende skiltene som aksepteres (se egne skiltregler):

- Skiltet på postkassen skal være hvitt med midtstilt gravert sort skrift (store bokstaver) og i størrelse 9,2 cm x 6,1 cm. Skiltet skyves inn fra baksiden av postkassedøren.
- Skiltet på ringepanelet ved hovedinngangsdøren skal være sort med midtstilt gravert hvit skrift (store bokstaver) og i størrelse 6,8 cm x 1,8 cm i A-blokken, og 6,8 cm x 1,2 cm i B-blokken. For seksjonene 7, 8, 38, 39 i A er skilthøyden 1,2 cm.
- Legg det i styrets postkasse når det mottas, så sørger styret for montering. Begge skiltene kan bestilles hos Jernia Skillebekk.

Andre skilt vil bli fjernet.

* * *

OPPUSSINGSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 18. februar 2025

Oppussingsregler er et supplement til vedtektene og husordensreglene for eiendommen, og gjelder for både eiere og leietakere.

Seksjonseier er ansvarlig for at egen husstand, leietakere, håndverkere og andre som er gitt adgang til eiendommen, overholder oppussingsreglene.

A. Hovedregler

1. Alle arbeider må skje i henhold til både offentlige byggeforskrifter og sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser.

2. Vedtektene slår fast at både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret.

3. En del inngrep må meldes og/eller godkjennes av offentlige myndigheter. Det er seksjonseierens ansvar å identifisere når og hvordan dette skal skje.

4. Arbeider som skal meldes til myndighetene, må godkjennes av styret før melding kan sendes.

5. Uten hensyn til om arbeidet er meldepliktig, skal ethvert arbeid i våtrom og arbeid som medfører teknisk eller konstruksjonsmessig forandring, på forhånd godkjennes av styret.

6. Alle inngrep i fellesareal/trapperom (nye kabler etc.) må på forhånd avtales med styret.

7. Det er ikke tillatt å installere en hovedsikring på mer enn 50 ampere eller konvertere det elektriske opplegg fra en- til tre-fase.

B. Tillatte arbeider

8. Alt utvendig vedlikehold av bygningen er sameiets ansvar. Dette gjelder også vinduer og balkonger. Utskifting av vinduer er derfor ikke tillatt.

9. Selve vindusglasset er den enkelte seksjons ansvar. Dette kan derfor skiftes ut så lenge det ikke har et utseende eller utforming som påvirker fasaden. Ved utskifting skal nedre vinduslist skrues fast og alle huller i listen tettes. Det skal legges brun fugemasse over tetningslisten.

10. Uten skriftlig samtykke fra styret må det på fasaden ikke settes opp markiser, lamper, skilt, antenner, oppslag eller lignende.

11. Inngangsdøren til leiligheten kan skiftes, men dette må på forhånd avklares med styret for å sikre riktig farge og utførelse.

12. Dersom det er ønskelig å fjerne/skifte radiatorer eller tappe ned varmeanlegget, må dette på forhånd avtales med styret, slik at det kan sikres at hverken sameiets bergvarme- eller varmemålingssystem blir påvirket.

13. De fleste vegger i seksjonene er lettvegger, som kan rives eller flyttes. Bærevegger kan bare endres etter søknad til styret med dokumentasjon av effekten på veggens bæreevne.
14. Innvendig isolering kan medføre skader på ytterveggen. Det er derfor tillatt med maksimalt 5 cm isolasjon på innsiden av yttervegger.

C. Autorisasjon

15. Alle vesentlige bygningsmessige arbeider skal utføres håndverksmessig, og alt arbeid på det elektriske opplegget eller røropplegget skal utføres av autorisert personell.

16. Alt synlig arbeid i sameiets fellesarealer skal utelukkende utføres av profesjonelle, autoriserte håndverkere. De skal i ettertid godkjennes av styret.

D. Støy og informasjon

17. Det skal på hverdager være ro i gården mellom kl. 23.00 og 07.00.

18. Støyende arbeider, som spikring, boring og pigging, skal bare skje mellom kl. 08:00 og 17:00, og aldri på helligdager eller i perioden lørdag kl. 17:00 til mandag kl. 08:00.

19. Berørte naboer skal informeres på forhånd.

20. Ved større og mer omfattende arbeider skal styret informeres.

E. Materialer og avfall

21. Det er ikke tillatt å benytte sameiets fellesarealer som arbeidsplass.

22. Berørte fellesarealer skal dekkes til, både gulv, trapper og utsatte veggflater. Seksjonseier er ansvarlig for løpende å fjerne støv og rengjøre de berørte arealene.

23. Byggematerialer og -avfall skal ikke lagres i fellesarealer, hverken ute eller inne, med mindre dette er avtalt på forhånd med styret.

24. Byggeavfall skal ikke kastes i sameiets søppelcontainer.

25. Plassering av containere og avfallssekker på sameiets grunn må på forhånd avtales med styret. Slike skal uansett bare bli stående i korte perioder før de hentes.

F. Parkering, ventilasjon og heis

26. Ved støvende arbeider må avtrekksventiler i seksjonen tildekkes for å unngå at gårdens ventilasjonssystem skades.

27. Hvis ikke gjesteparkeringsplassen er ledig, må håndverkere benytte gateparkering. Håndverkere kan ikke parkere i bakgården.

28. Heisen i oppgang B er en personheis og skal bare benyttes for persontransport av maksimum 3 personer. Det er absolutt forbudt å benytte heisen for transport av byggematerialer eller byggeavfall.

* * *

PARKERINGSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 6. desember 2021

Parkeringsregler er et supplement til vedtektene og husordensreglene for eiendommen, og gjelder for både eiere og leietakere.

Eier/leietaker er ansvarlig for at egen husstand og andre som er gitt adgang til eiendommen, overholder parkeringsreglene.

PARKERING AV BILER OG MOTORSYKLER

Sameiet har 10 utendørs parkeringsplasser og 17 innendørs garasjeplasser, hvorav 16 i fellesgarasje. Alle leies ut i henhold til vedtektenes bestemmelser.

Sameiet har dessuten 1 utendørs gjesteparkeringsplass. Gjesteparkeringsplassen er merket med nummer 2 og er plassen nærmest søppelskuret.

A. Gjesteparkering

1. Plassen kan benyttes for parkering av bil som tilhører gjester til byggets beboere.
2. Det er en forutsetning at bilfører under frontruten legger en godt synlig og leselig lapp med sitt mobiltelefonnummer, samt navn på den beboeren som besøkes.
3. Bilen kan maksimalt stå på gjesteplassen 5 timer sammenhengende.

B. Parkeringsplasser ute og i fellesgarasjen

4. Plassene ute og i fellesgarasjen skal utelukkende benyttes av leietakeren.
5. Plassene skal bare benyttes for bilparkering, ikke lagring/oppbevaring av andre gjenstander.
6. Biler som parkeres på plasser diagonalt eller vinkelrett på veggen, skal parkeres midt mellom merkelinjene og så nær veggen som mulig.
7. Biler som parkeres ute parallelt med husveggen eller støttemuren, skal parkeres så langt ned mot merkelinjen og så nær muren/veggen som mulig.
8. Døren til garasjen skal til enhver tid holdes lukket.

C. Generelt

9. Ingen parkeringsplasser må benyttes på en slik måte at parkering eller tilgang til andre parkeringsplasser sjeneres i urimelig grad.

10. Alle parkeringsplassene er dimensjonert for ordinære personbiler. Med unntak av gjesteparkeringsplassen, kan plassene ikke benyttes for biler med større lengde enn 510 cm eller bredde på 190 cm uten forhåndsgodkjennelse av styret.

11. Elektriske biler kan bare lades fra egen dedikert ladekontakt.

12. Motorsykler skal enten ha egen parkeringsplass eller parkeres i gaten.

13. Biler som parkeres i strid med parkeringsreglene, vil styret uten varsel kunne få borttauet for eiers regning og risiko.

D. Garasjebod

14. Beboere som disponere plass i fellesgarasjen, kan også benytte garasjeboden.

15. Garasjeboden skal bare benyttes til større bilrelaterte gjenstander som dekk, takgrinder eller barneseter. Alt annet skal plasseres i beboerens kjellerboder.

16. Alt som settes i garasjeboden, skal hele tiden være merket med eierens navn.

17. Gjenstander som ikke er merket, vil bli fjernet/kastet uten varsel.

18. Døren skal til enhver tid holdes låst.

PARKERING AV SYKLER

Sameiet har avsatt plass til sykkelparkering utendørs ved siden av søppelskuret, og innendørs i kjellerens sykkelrom og korridor.

E. Sykkelplasser

19. Sykler skal parkeres på de områdene som er avsatt for dette. Det er ikke tillatt å sette sykler i inngangspartiene foran oppgang A og B.

20. Innendørs sykkelparkering skal bare skje i kjelleren. Det er ikke tillatt å sette sykler i andre fellesarealer.

21. Sykkelstativene kan bare benyttes i perioden 1. mai – 1. desember. I vintersesongen benyttes plassen for snøbrøyting.

* * *

SKILTREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 20. juni 2022

Skilt på postkasse og ringeklokke ved hovedinngangsdøren

Det er bare de følgende navneskiltene som er akseptert på postkassen og dørklokken ved hovedinngangsdøren.

Postkasse

- Skiltet på postkassen skal være hvitt med sentrert tekst gravert med sorte, store bokstaver.
- Skiltets størrelse skal være 9,2 cm x 6,1 cm.
- Skiltet skyves inn fra baksiden av postkassedøren.

Ringeklokke

- Skiltet på ringepanelet ved hovedinngangsdøren skal være sort med sentrert tekst gravert med hvite, store bokstaver.
- Skiltets størrelse skal være 6,8 cm x 1,8 cm.
- Skiltet legges i styrets postkasse i oppgang A. Ikke forsøk å montere det selv. Styret vi sørge for montering.

Begge skiltene kan bestilles hos Jernia Skillebekk på hjørnet lengre nede i Niels Juels gate.

Andre skilt vil bli fjernet, med mindre midlertidig bruk er forhåndsgodkjent av styret.

* * *

Sameiet hadde i august 2016 tilsyn fra Brann- og redningsetaten. Rapporten fra tilsynet var stort sett positiv, men medførte at vi gjennomførte en beboerundersøkelse høsten 2016. Et intern-kontrollskjema ble sendt ut, og etter hvert fikk vi inn 33 besvarelser. Resultatet av undersøkelsen var også positivt. Røykvarslere og tilstanden på brannslukningsmidler var i orden, og beboerne var klar over sitt ansvar med hensyn til varslere og slukkere. Til tross for at det ikke er et krav, er det flere som også har brannslange. En person trenger hjelp ved evakuering i tilfelle brann og 7 beboere visste ikke hvor oppmøteplassen var. Det var kun to som rapporterte om gassbeholdere. Det er med andre ord ikke mange gasskomfyrer i leilighetene og gassgriller på balkongene.

Styret har valgt å ikke montere brannalarmsentral med direkte varsling til brannvesenet eller å engasjere vektertjenester for å passe på at huset er sikkert. Vi tror de aller fleste av sameierne ønsker å bo i en trygg bolig, og at vi sammen kan passe på og oppføre oss på en slik måte at brann og skader ikke oppstår. Styret vil derfor minne om de viktigste punktene for å forhindre brann.

Kopiert fra Forskrift om brannforebygging § 7.

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje (seksjon), som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med **minst** ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eieren er ansvarlig for og skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Kontrolleres minst en gang i året.

Styret anbefaler også at hver seksjon har rask tilgang til slukkeskum og brannteppe på kjøkkenet. Det skal være to rømningsveier og balkongen er godkjent som rømningsvei.

Trapperom og inngangspartier må holdes ryddige slik at de ikke er til hinder for rømning ved brann. For å hindre brann, er det viktig at fellesområdene i kjellerne kun brukes til oppbevaring av sykler. Lettantennelige gjenstander er strengt forbudt. Oppbevaring av møbler er ikke tillatt, og dersom noe blir satt der for en kortere stund i forbindelse med flytting eller oppussing, må dette merkes med navn. Det er også viktig at dørene inn til huset og ned til kjelleren holdes låst til en hver tid.

Ved ulykke eller brann skal den som oppdager forholdet umiddelbart varsle brannvesen, politi eller ambulanse etter behov, eventuelt også øvrige beboere slik at disse kan evakuere leilighetene. **Samlingspunkt for beboerne ved eventuell brann er på motsatt side av Niels Juels gate 11. Det henger oppslag med branninstruks i begge inngangspartiene.**

Oppslag over de viktigste telefonnumrene skal stå på oppslagstavlene. Se kopi av branninstruks bak.

BRANNINSTRUKS

Sameiet Niels Juels gate 11

Varsle: **Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.**

Redde: **Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.**

Slokke: **Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.**

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks, er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt korridorskiller og trapperomsdører holdes lukket for å hindre spredning.

Gjør deg kjent med:

- **Rømningsveier og nødutganger.**
- **Hvor slokkeutstyret er plassert.**

Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie.

Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyret i leiligheten skal brukes.

Oppmøtested ved brann:

Innkjøringen til Niels Juels gt. 18-20 vis-à-vis 11A.



SAMEIET NIELS JUELS GATE 11
Referat fra årsmøte

Tid: Onsdag 20. mai 2026 kl. 18.00

Sted: Hallen i oppgang B, Niels Juels gate 11

Til stede:	Ferdinand Feet	snr 2
	Tatiana Steffensen	snr 3
	Arve Haugan m/fullmakt	snr 5
	Arve Haugan	snr 6
	Maths Mathisen	snr 12
	Kirsten Kolsberg	snr 13
	Jan Magne Hestås	snr 15
	Karina V. Hestås	snr 15
	Arve Haugan	snr 17
	Arve Haugan	snr 18
	Bjarne Krokeide	snr 21
	André Kammerud	snr 22
	Kirsti Strøm Bull	snr 24
	Thomas Tønseth	snr 27
	Tor Tangen	snr 27
	Anniken Rønne Malmo	snr 28
	Anne-Lis Næss	snr 30
	Alexander Gillebo	snr 31
	Bo Wilhelm Kielland	snr 32
	Johanna Kielland	snr 32
	Marit Brinch	snr 36
	Harald Lundh	snr 37
	Ingrid Bratheim	snr 37
	Ferdinand Feet	snr 40
	Olav Bjelland Feet	snr 40
	Atle Hjertner	forretningsfører

De fremmøtte med fullmakter representerte 20 av totalt 40 seksjoner.

1. Konstituering av møtet

Møtet ble erklært for lovlig innkalt. Harald Lundh ble valgt til møteleder, Atle Hjertner ble valgt til å føre protokoll, som undertegnes av møteleder Harald Lundh og André Kammerud.

2. Styrets beretning

Styrets beretning ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt.

Styret informerte om at det er i ferd med å inngå kontrakt for rehabilitering av soilrørene, men at denne ennå ikke er signert, og at det planlegges å avholde et informasjonsmøte for alle den 3. juni. Planen er dessuten at arbeidene vil starte uke 31,

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/592beb1a-83ab-4d1a-8b78-7404c777ef51
visma sign
www.vismasign.com

og at samtlige seksjoner da vil være uten vann og avløp i ca. 2 uker mens bunnledningene rehabiliteres. Planen for det øvrige arbeidet er ikke lagt, men vil distribueres så snart den foreligger. Styret understreket at det vil plasseres en container med 3 bad og toaletter utenfor bygget i hele anleggsperioden, slik at leilighetene hele tiden vil kunne bebos. Det ble også informert om at fristen for innbetaling av den nødvendige kapital på 4,5 mill. kroner vil være 1. september, og at forretningsfører vil sende ut betalingsvarsel før sommeren.

Styret informerte også om at det er invitert til anbud på rehabiliteringen av balkongene, men at resultatet av disse ikke foreligger, og at det derfor ikke er mulig å si noe om fremdriften og de presise kostnadene. Årsmøtet ba styret vurdere å inkludere rengjøring av glass-leveggene på balkongene, samt et tilbud på levegger for dem som i dag ikke har slike.

3. Årsregnskap 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt.

4. Revisors beretning

Revisors beretning ble fremlagt for sameierne til orientering og tatt til etterretning.

5. Budsjett 2026

Budsjett 2026 ble fremlagt for sameierne til orientering og tatt til etterretning.

6. Valg

Styremedlemmer: To styremedlemmers funksjonstid utløp på årsmøtet; Harald Lundh og Maths Mathisen. Begge stilte til gjenvalg. Valgkomitéen innstilte derfor på gjenvalg av Harald Lundh og Maths Mathisen som styremedlemmer for en periode på 2 år. Valgkomitéen innstilte også på valg av Anniken Rønne Malmo som nytt styremedlem for 2 år, noe hun sa seg villig til. Styremedlemmene Alexander Gillebo og Jan Magne Hestås ble valgt i 2025 og er ikke på valg før i 2027.

Etter forslag fra valgkomitéen ble følgende enstemmig valgt:

Harald Lundh	til 2028
Maths Mathisen	til 2028
Anniken Rønne Malmo	til 2028

Styret vil etter årsmøtet ha følgende sammensetning:

Harald Lundh	til 2028
Maths Mathisen	til 2028
Anniken Rønne Malmo	til 2028
Alexander Gillebo	til 2027
Jan Magne Hestås	til 2027

Styreleder: Harald Lundh hadde sagt seg villig til å fortsette som styreleder i neste periode, under forutsetning av at årsmøtet er innforstått med at han er i utlandet en betydelig del av året, og at styrets arbeidsoppgaver må fordeles jevnt mellom styremedlemmene. Årsmøtet bekreftet å være innforstått med dette, og Harald Lundh ble i tråd med valgkomitéens innstilling enstemmig valgt som styreleder for ett år.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/592beb1a-83ab-4d1a-8b78-7404c777ef51
visma sign
www.vismasign.com

Valgkomité: Valgkomitéen har bestått av Trine Nordli Kammerud siden årsmøtet i 2024. Valgkomitéen innstilte på at hun velges til valgkomitéen for 1 år. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Oslo, 20. mai 2026

_____	_____
Harald Lundh (s)	André Kammerud (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/592beb1a-83ab-4d1a-8b78-7404c777ef51
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Terje Andre Kammerud
cf5ed6cc-6d4c-496c-871d-0dbb926dc6c3 - 2026-05-21 13:02:23 UTC +03:00
BankID - dbf2d914-8980-46d1-8e44-69516deddf54 - NO

Harald Lundh
8b6a7ef7-39c9-4522-8446-fe5fe4000984 - 2026-05-21 17:54:22 UTC +03:00
BankID - 7c5f4e8e-0015-4d8b-a400-dd818d587e70 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Tilstandsrapport

Niels Juels gate 11 B, 0272 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 173, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26184 **Eiendomsverdi ref nr:** PF7158

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig 6-roms eierseksjon i 3. etasje, hjørneleilighet med vinduer mot tre himmelretninger.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 5 m².

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning.

Nåværende eier overtok leiligheten i 1995 og fikk utført følgende oppgraderinger:

* Badet ble modernisert/flislagt, arbeidet omfattet skifte av sluket og legging av membran.
* Separat toalett ble flislagt.
* Det ble plassbygget stor seksjon i stuen.
* Det ble montert garderobeinnredninger i entre/gang soverom/omkledningsrommet og det største soverommet.

Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på bygningsdeler.
Badet ble modernisert/flislagt i 1995 og har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull ifølge dagens krav og metoder for utførelse.
En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Generelt vedrørende Sameiet
Fra innkallingen til årsmøtet i 2026 er det hentet følgende opplysninger om gjennomførte, pågående og planlagte rehabiliterings- og vedlikeholdsarbeider i sameiet:

Gjennomførte arbeider:
- Røranlegg (2025): Det ble gjennomført kamerainspeksjon og vurdering av soil- og tappevannsrør. Det ble også utført høytrykksspyling av deler av røranlegget.
- Heis (2024–2025): Heisen ble reparert etter driftsstans i 2024. Det ble utført ytterligere reparasjoner i 2025, og heisen har siden fungert uten rapporterte problemer.
- Utearealer (2025): Det ble montert nye plantekasser og gjennomført diverse vedlikeholdsarbeider.
- Tak (2012–2024): Taket ble tekket om i 2012. Det ble montert nye beslag på garasjetaket i 2023, og deler av takpappen ble skiftet i 2024.
- Vinduer (2022): Vinduer ble skrapt og malt. Enkelte beslag ble montert, og det ble utført vedlikeholdsarbeider på vinduskarmer.

Pågående arbeider og oppfølging:
- Balkonger (2025–2026): Det er registrert sprekker, avskalling og rustrelaterte skader i balkongkonstruksjonene. Det ble gjennomført nærmere undersøkelser i 2025. Rehabiliteringen er planlagt med oppstart i 2026.
- Fasader (2025–2026): Fasaden ble rehabilitert i 2013. Det er senere registrert avskalling av puss, og det er behov for utbedringer. Fasadeoppussing planlegges i forbindelse med balkongrehabiliteringen.
- Røranlegg (2025–2026): Undersøkelsene har avdekket korrosjon og behov for rehabilitering av deler av soil- og tappevannsanlegget. Styret vurderer alternative løsninger og videre tiltak.
- Garasjetak (2025–2026): Det er registrert vanninntrengning langs garasjefasaden mot terrenget. Styret arbeider med å avklare og utbedre forholdet.
- Ventilasjon: Styret følger opp forhold knyttet til ventilasjonsanlegget og behov for vedlikehold.
- Fellesarealer: Det er registrert behov for oppgradering og vedlikehold av fellesarealer, herunder trapperom og overflater.

Planlagte og vurderte rehabiliteringsprosjekter:

- Balkong- og fasaderehabilitering (2026): Planlagt oppstart i april 2026.
- Rørrehabilitering (2026): Rehabilitering av soil- og tappevannsrør vurderes. Kostnadsnivået er foreløpig anslått til om lag 5 millioner kroner for hver av de to hoveddelene.
- Oppgradering av fellesarealer: Videre vedlikehold og rehabilitering vurderes ut fra tilstand og økonomiske prioriteringer.

I regi av sameiet er rørrehabilitering nylig gjennomført og det er skiftet soilrør. Arbeidet er utført i etterkant av årsmøtet 2026.

6-roms eierseksjon - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

* Leilighetsbygg i mur-, betong- og trekonstruksjoner.
* Grunnmur av betong.
* Yttervegger i murkonstruksjoner, som stort sett er pusset og malt.
* Vinduer og balkongdør, med isolerglass av eldre dato, og som etter alder og isoleringsevne er vurdert til TG 2.
* Entredør med brann- og lydklassifisering.
* Støpte dekker som gulv/etasjeskille, med tilfaregulv.
* Taket er tekket med papp/folie.
* Heis i oppgangen.
* Støpt trapp og malte vegger i oppgangen.
* Fra stuen er det utgang til balkong på ca 5 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i tilfredsstillende stand, med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 1995 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluket og legging av membran.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med folierte fronter integrert koketopp og stekeovn.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalett med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
* Radiatorer og varmt forbruksvann er tilknyttet fellesanlegg.
* Vannrør av eldre kobberrør.
* Avløpsrør av plastrør og eldre støpejernsrør.
* Peis i stue.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet, forøvrig er det radiatorer.
* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg som er fra forskjellige år, generelt et eldre anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

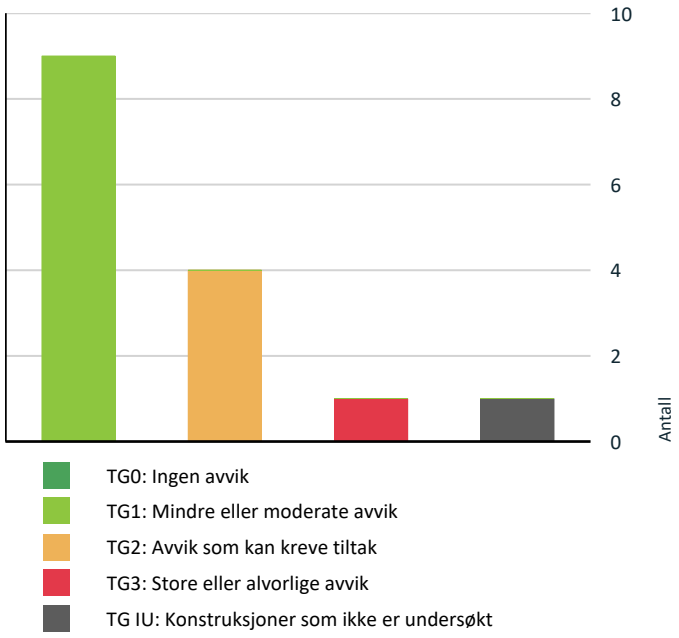
Lovlighet Gå til side

6-roms eierseksjon

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

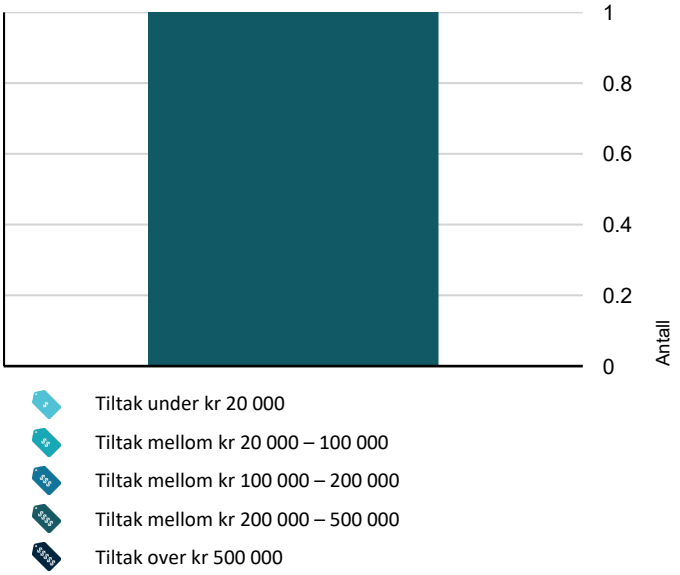
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirentens utfylte egenerklæring er mottatt og gjennomgått.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Terrasse og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Bygningen har komponenter av eldre dato/byggeår.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.
Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.
Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører
Ved registrerte avvik vurderes behovet for nærmere undersøkelser konkret ut fra avvikets art, omfang og usikkerhet. Aktuelle undersøkelser eller tiltak fremgår under den enkelte bygningsdelen.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

6-roms eierseksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og balkongdør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Toalettrom > 3. etasje > separat toalett > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

6-ROMS EIERSEKSJON

Byggeår
1959

Kommentar
Ifølge Norges Eiendommer.

Standard
Leiligheten har normal standard ut fra alder og konstruksjon, jf. beskrivelser under de enkelte bygningsdelene.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trekarmer og isolerglass.
Glassene antas å være skiftet på 1980-tallet. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller tegn til punkteringer.
Åpne- og lukkefunksjoner ble kontrollert ved stikkprøver.

Vurdering av avvik:
• Vinduer og balkongdør har høy alder og redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og redusert isoleringsevne kan medføre økt varmetap, kaldras og redusert komfort.

Tiltak:
Utskifting bør påregnes på sikt for å bedre isoleringsevnen.

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering. Døren fremstår med normal bruksslitasje, uten registrerte synlige avvik.



TG 1 Balkong

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 5 m², plastfliser på gulvet.

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 101 cm - som tilfredsstiller dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.

Innvendige overflater fremstår i tilfredsstillende stand, med normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Veggoverflater med tapet, malt strie, malte flater og fliser.
Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik.

Himlinger:
Himlinger med malte overflater.
Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peis i stuen.
Teglsteinspipe.

Pipe og ildsteder er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Åpne- og lukkefunksjonen er stikkprøvekontrollert på enkelte dører, uten registrerte avvik.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygget seksjon i stuen.
Skyvedørsgarderober i entre/gang og ett soverom samt soverom/omkledningsrom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Beskrivelse av badet:

Badet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av heldekkende servant med servantskap, speil, høyskap, toalett og innbygd badekar med dusjvegg. Det er inspeksjonsluke/ventilasjonsrist i flislagt badekarsfront.

Vannrør av kobber. Badet har naturlig avtrekk via ventil og tilluftsspalte ved dør.

Badet ble modernisert og flislagt i 1995. Arbeidene omfattet blant annet utskifting av sluk og etablering av membran.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Badekaret er tilknyttet avløpsrør i gulvet. Under det innbygde badekaret er det synlig at veggflisene ikke er ført helt ned til gulvet.

Tilstandsvurdering:

Badet ble modernisert i 1995 og har en oppbygging og et tettesjikt av eldre dato. På bakgrunn av alder vurderes tettesjiktets erfaringsbaserte funksjonstid som oppbrukt, med usikkerhet knyttet til fortsatt vanntetthet og fremtidig funksjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver membrantype eller utførelse av underliggende konstruksjoner og tettesjikt.

Det må påregnes en generell modernisering av badet, herunder fornyelse av tettesjikt og nødvendige tilpasninger til dagens krav til fuktsikring.

Badet er samlet vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3) på bakgrunn av tettesjiktets alder og vurdert oppbrukt funksjonstid.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor vesentlige deler av oppbyggingen er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet har på grunn av alder og datidens byggemetoder en konstruksjon og oppbygging som kan være mangelfull sett opp mot dagens krav og utførelsesmetoder for våtrom.

Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av konstruksjonens alder, oppbygging og forventet levetid, med særlig vekt på badets underliggende tettesjikt/membran.

Det er ikke opplyst om lekkasjer fra badet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Selv om det ikke er opplyst om lekkasjer, kan det ikke utelukkes at skjulte konstruksjoner har svekket fuktsikring som følge av alder.

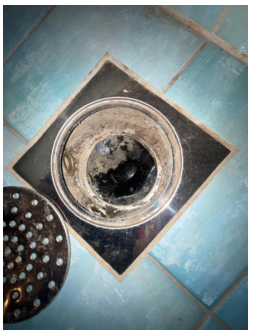
Tiltak:
På bakgrunn av alder og forventet levetid må det påregnes en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring og vanntetthet etter dagens krav.

Kostnadsanslaget er basert på generell modernisering av badet med fornyelse av våtrommets tettesjikt. Anslaget er sjablongmessig og omfatter ikke eventuelle skjulte skader eller særskilte tilleggsarbeider.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i badet på grunn av at det er murvegger rundt badet + at badet ligger ved leilighetens omsluttende vegger.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

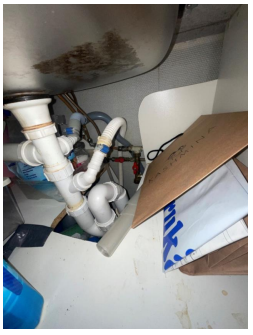
Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Integrert koketopp og stekeovn.

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning.

Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik ved befaringen.





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkkenet via veggventil.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilator med kullfilter som resirkulerer luften tilbake til rommet. Kjøkkenet har kun naturlig avtrekk via veggventil, noe som gir begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Begrenset ventilasjon kan medføre utilstrekkelig fjerning av fuktighet, matos og lukt, samt økt risiko for kondens og fuktbelastning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre ventilasjonen på kjøkkenet.

TOALETTROM

3. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Separat toalett med servant.



3. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. Forholdet vurderes som avvik etter NS 3600:2025, hvor ventilasjonsløsningen vurderes opp mot krav til tilfredsstillende luftutveksling.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og værforhold. Dette kan medføre redusert utlufting av lukt og fuktighet.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre ventilasjonen i toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, av eldre dato.

Stoppekran er plassert i kjøkkenbenken.

Røranlegget er i hovedsak skjult i vegger, øvrige konstruksjoner og innkassinger, noe som begrenser muligheten for fullstendig kontroll. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Det ble heller ikke opplyst om problemer med røranlegget.

Vurdering av avvik:
• Vannrørene vurderes å ha oppnådd en alder hvor risikoen for svekket funksjon og lekkasjer øker.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Eldre vannrør har økt sannsynlighet for lekkasjer og brudd som kan medføre vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer. Utskifting av eldre vannrør må påregnes på sikt.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Tidligere avløpsrør av støpejern er nylig skiftet i regi av sameiet.

Store deler av avløpsanlegget ligger skjult i vegger, konstruksjoner, innkassinger eller under gulv, noe som begrenser muligheten for visuell kontroll. Røranlegget er kun vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler ved befaringen.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt. Det ble heller ikke opplyst om problemer med avløpsanlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk via kanaler over tak eller gjennom yttervegg, og tilluft via veggventiler.

Ventilasjonsløsningen er enkel og vanlig for bygningens alder. Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur-, vind- og trykkforhold. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringen.

Varmtvann og varmesentral

Beskrivelse

Varmtvann samt oppvarming via radiatorer forsynes fra byggets felles varmeanlegg. Selve fellesanlegget, herunder sentrale komponenter, fordelingsanlegg og produksjon av varme og varmtvann, er ikke tilstandsvurdert som del av denne rapporten.

Synlige og tilgjengelige installasjoner i leiligheten er kun beskrevet i den utstrekning de var tilgjengelige ved befaringen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang.
Det elektriske anlegget har hovedsikringer på 25 A, og fordelingskursene er utstyrt med jordfeilautomater.

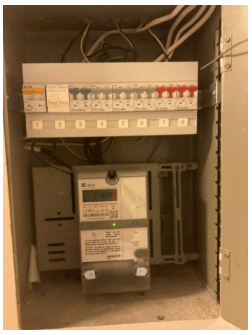
Det elektriske fordelingsnettet består av både jordede og ujordede kurser fra ulike tidsperioder. Anlegget er generelt av eldre dato.

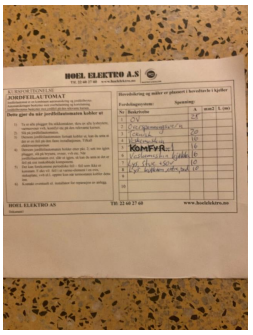
Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er foretatt korrigeringer i denne, og den antas å være oppdatert.

Ved en eventuell oppgradering av leiligheten må det påregnes oppgradering eller utskifting av hele eller deler av det elektriske fordelingsnettet. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell for å kartlegge anleggets tekniske tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Det elektriske anlegget er ikke underlagt elektrofaglig kontroll, men kun beskrevet ut fra synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokningsutstyr i form av pulverapparat.
Funksjon og vedlikehold er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

Andre installasjoner

Beskrivelse

* Downlights i bad og separat toalett, lamper fungerer.

* Badet har elektriske varmekabler i gulvet. Øvrig oppvarming skjer via radiatorer.

Varmekildene ble ikke funksjonstestet ved befaringen. Det er ikke opplyst om funksjonsproblemer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

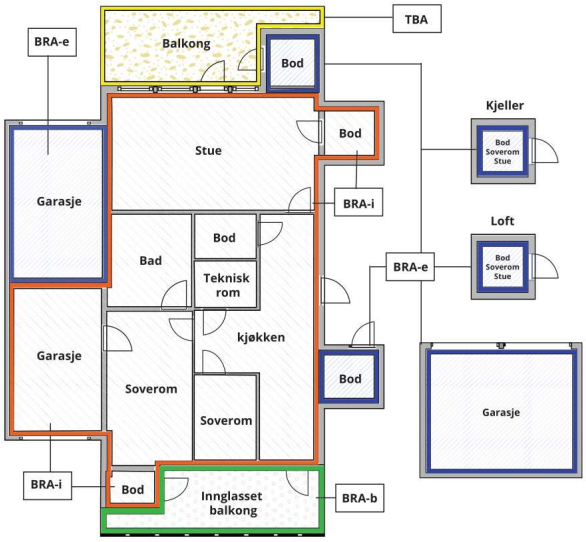
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

6-roms eierseksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	166			166	5
Sokkeletasje		11		11	
SUM	**166**	**11**			**5**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entre/gang, separat toalett, bad, 4 soverom, kjøkken, spisestue, 2-delt stue		
Sokkeletasje		3 boder	

Kommentar

Eierseksjon i leilighetsbygg over 5 plan, inkludert inngangsplan.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har atkomst via heis eller felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, separat toalett, bad, 4 soverom, kjøkken m/spiseplass, spisestue og 2-delt stue.
Romhøyde i stuen er 2,58 m.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 5 m².

* Det ene soverommet har blitt innredet og brukt som omkledningsrom.
* Etasjen er beskrevet ut i fra fasaden og nummering i heis og ettersom leiligheten i bygget er nummeret H0301.

Leiligheten disponerer:
- 3 kjellerboder merket "25", "62" og "72" som er henholdsvis på 3, 3 og 5 m².

Fellesvaskeri i kjeller + fellesbod i garasjen.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Cecilie Krokeide, som påviste og ga opplysninger	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	173		21	37988.8 m²	I følge Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Niels Juels gate 11 B

Hjemmelshaver
Boet etter Bjarne Johan Krokeide

Kommentar
Felles tomt for sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Niels Juels gate 11	400 / 10000	Byggforvaltning AS tlf: 22 13 52 00	979385846

Felles formue
Kr. 158 415 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 12 598 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Skillebekk i bydel Frogner.
Kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon, samt gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende parker og friområder.
Det medfølger garasjeplass i lukket fellesgarasje i bygningens sokkeletasje. Sameiet disponerer to gjesteparkeringsplasser i innkjørselen. For øvrig er det gateparkering i området, som omfattes av ordningen med beboerparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet og beplantet med plen, asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 10.445,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 1.854,-, Telia bredbånd med kr 590,- akonto fyring med kr 379,- og garasje med kr 411,- samt vanlige poster for boligsameier.
Fyringskostnader avregnes årlig. Felleskostnadene inkluderer blant annet vaktmester, offentlige avgifter, varme, varmtvann, trappevask, kabel-TV og bygningsforsikring.

Bebyggelsen

Sameiet Niels Juels gate 11 består av i alt 40 seksjoner, hvorav en som er regulert for næring. Bygningen/leiligheten ble ferdigstilt i 1959 og bygningen er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 979 385 846 og Byggforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

* Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av bygningen/leiligheten, datert 22.6.1966

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	11735733/25			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 22.6.1966	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Rekvirents Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0113
Addresse	Niels Juels gate 11 B		
Postnr.	0272	Sted	OSLO
Selgers navn	CECILIE KROKEIDE		
Selgers navn	Bjarne Johan Krokeide		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Bjarne Johan Krokeide

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Cecilie Krokeide

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.10.2026

Signert av *CECILIE KROKEIDE*

Initialer selger:
C K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Niels Juels gate 11A - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	2 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12N	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.4 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	6 min 2.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 2.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

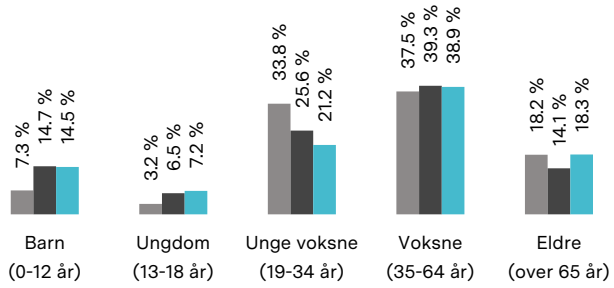
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage (2-5 å... 18 barn	4 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 112 barn	4 min 0.3 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (1-5... 99 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Skillebekk Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Bygdøy Allé	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

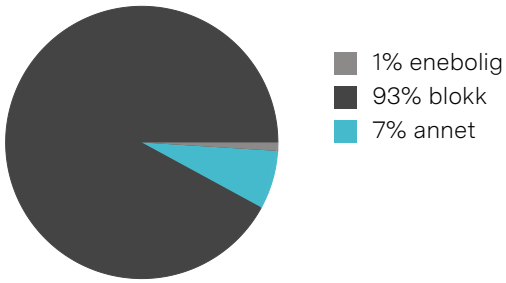
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Inkognito terrasse balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
Reichweins plass balløkke Ballspill	9 min 0.8 km
SATS Solli plass	7 min
Studio Jobbsprek	13 min

Boligmasse



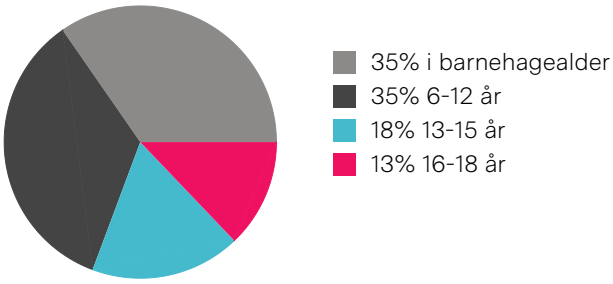
«Her har man Oslofjorden bare noen steinkast unna og bylivet rett rundt hjørnet. Elsker Skillebekk»

Sitat fra en lokalkjent

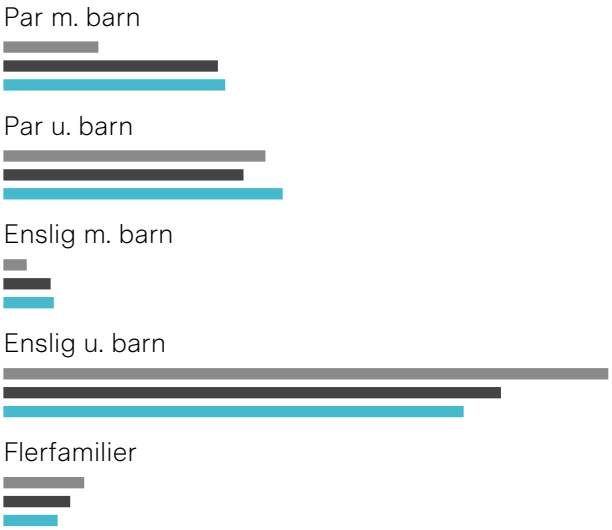
Varer/Tjenester

Aker Brygge	13 min
Apotek 1 Skovveien	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



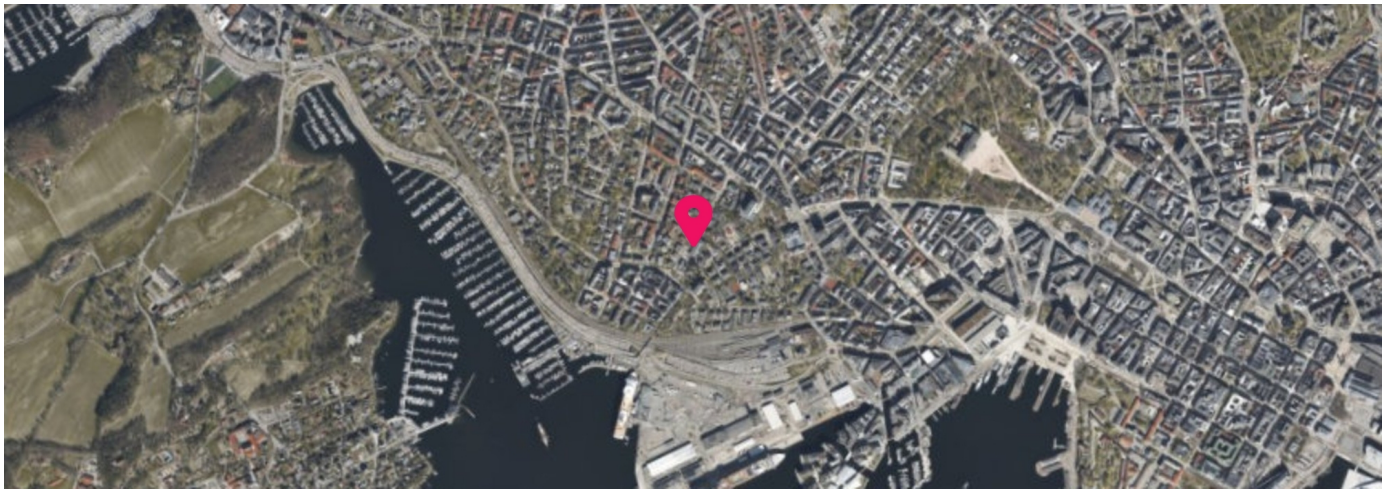
Familiesammensetning

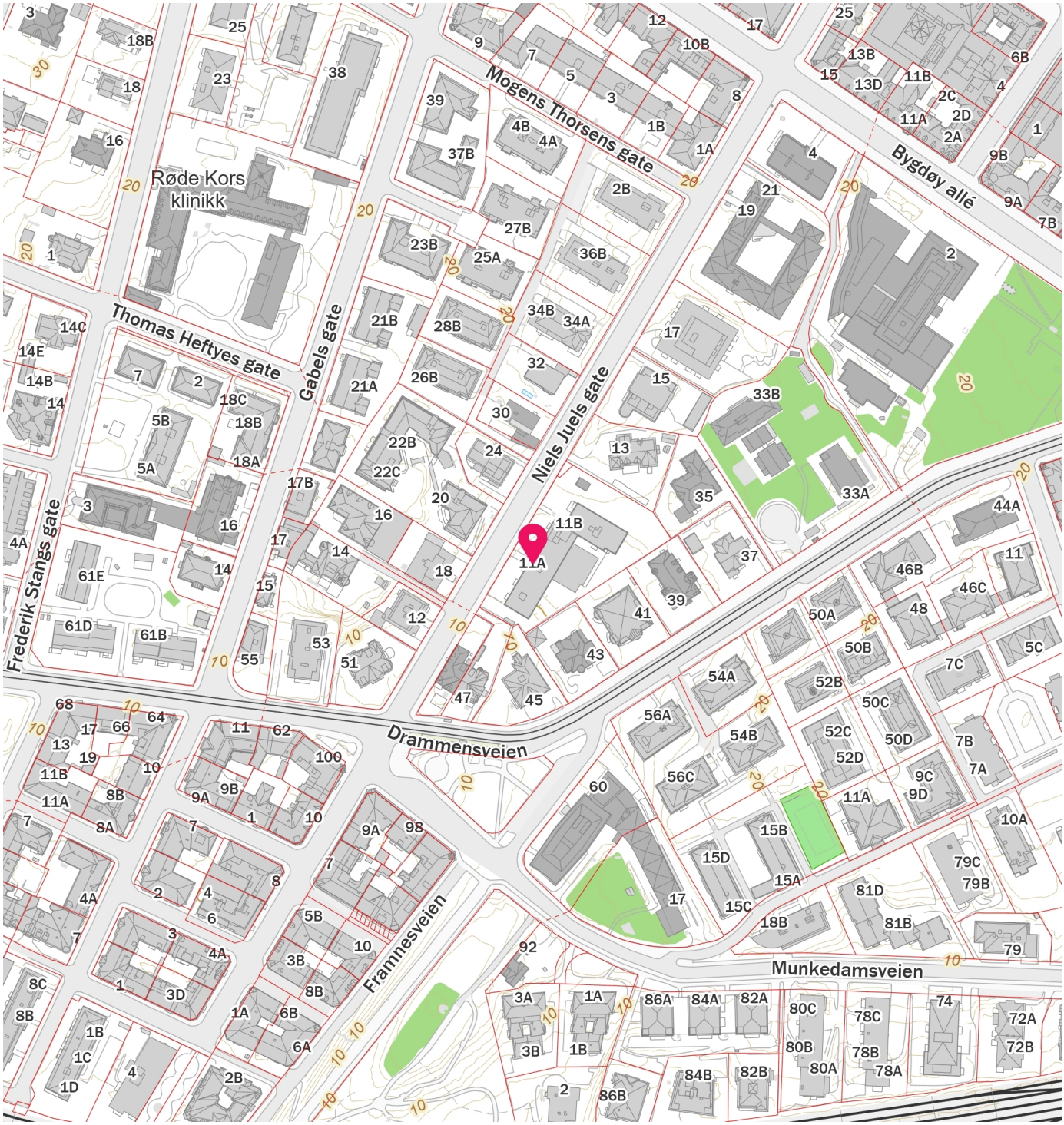


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026