NORDVIK

Persbråtan 4

2 soverom | 67 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Persbråtan 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
53	Om boligen
64	Nabolagsprofil
66	Tilstandsrapport
87	Egenerklæringsskjema
94	Andre vedlegg
261	Kontaktinfo
264	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
267	Forbrukerinformasjon om budgivning
268	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026

Nøkkelinformasjon



Toppleilighet med sydvestvendt balkong | Nye vinduer 2026 | Kjøkken 2025 | Parkering | Barnevennlige & grønne omgivelser

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**5 851 608,-**
Fellesgjeld	**346 958,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 929,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Usjenert toppleilighet med sydvestvendt balkong. Leiligheten er nylig oppgradert med bl.a. nye vinduer, balkongdør, kjøkken og gulv. God planløsning med rikelig lysinnslipp, luftig romfølelse og fint utsyn, uten innsyn. Attraktiv og barnevennlig beliggenhet nær marka, samtidig sentralt. Kort vei til butikker, Røa, buss og T-bane med kun 10 min. reisetid til Majorstuen.

- Usjenert og solrik balkong
- Nye vinduer og balkongdør 2026
- Norema-kjøkken 2025
- Nye gulv og oppgradert bad 2025
- Felleskost. kr. 4429 ved nedbet. IN-lån
- To soverom
- Innv. bod + to kjellerboder
- Parkering med oblat (22 ladeplasser)
- Blindvei med lite trafikk
- Nær marka - ca. 500 m. til skiløype om vinteren
- Kort gange til T-bane, skole og bhg
- Fiber og oppvarming ink.
- Ingen dok. avg

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm






PROJECT VITRA.
Birkhäuser




FRANCO




FRANCO




















AEG
SMEG






UNLEADED












COLLABS
2025










Aesop
AEG








INGEN KJØRING
PÅ GANGVEIENE



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0087/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Jostein Granly Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
346 958,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 836 958,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 851 608,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 861 108,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer

BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bod, bad, to soverom, kjøkken og stue
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod i kjeller på 5,4 kvm. Bod er merket med: 339
Bod i kjeller på 5,6 kvm. Bod er merket med: 138
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, bod, bad, to soverom, kjøkken og stue. Det medfølger i tillegg to kjellerboder på totalt ca. 11 kvm.

Standard
Entré:
Romslig entré med nyere fiskebenslaminat og lysmalte veggflater, noe som er gjennomgående i store deler av leiligheten. Fra entreen er det adkomst til en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Lys og delikat stue med pene overflater og fin romfølelse. Store vindusflater, lysinnslipp fra to himmelretninger og fin utsyn, uten innsyn. Gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Stuen har nyere fiskebenslaminat og veggflater nylig malt i duse fargetoner. Vinduer og balkongdør er skiftet i 2026, noe som representerer en vesentlig oppgradering av leiligheten med tanke på komfort og energieffektivitet og vedlikeholdsbehov.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. fem kvm med gode solforhold. Usjenert og luftig med plass til en hyggelig sittegruppe. Balkongen har treheller på gulv og er utstyrt med utebelysning. Et fint sted å medbringe måltider ut.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger separat i egen avdeling og er nytt i 2025. Moderne og gjennomført med pene overflater, plass for spisebord og rikelig med lysinnslipp fra det store vinduet. Gulvet er belagt med fiskebenslaminat og veggflatene er malt i rolige fargetoner som harmonerer med resten av leiligheten. Kjøkkenet har en usjenert beliggenhet, og er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter og støpt benkeplate med underlimt oppvaskkum og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med kombinert kjøl/- fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og vannvakt. Varmtvannsbereder på 110 liter fra 2024.

Bad:
Pent, helfliset med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2007, men ble oppgradert i 2025 med flis på flis og nye baderomsmøbler. Badet er innredet med toalett og en moderne baderomsinnredning med speilskap. Dusjhjørne med regnfallsdusj.

Soverom:
Romslig og lyst hovedsoverom med fiskebenslaminat på gulv og veggflater malt i duse fargetoner. Usjenert og fint med stort vindu og gode møbleringsmuligheter. Oppbevaringsmuligheter i ny plassbygget garderobeløsning. Leilighetens andre soverom er noe mindre, samtidig av god størrelse. Soverommet har 1-stavs parkett på gulv og gode møbleringsmuligheter. Rommet passer like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov.

Parkering
De reserverte parkeringsplassene er forbeholdt boligselskapets beboere med fast bil. Beboere med bil må ha oblat med oppgitt reg.nr.

Lading av el-bil krever oblat og godkjenning av ladeavtale med Charge 365 og styret.

For øvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bad ble pusset opp i regi av borettslaget i 2007 (?) tror jeg - lagt flis på flis i 2024 desember.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2007 i regi av borettslag

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Regi av borettslag

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar:
Ikke noen kunnskap om det har blitt gjort.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Wist mikaelsen & Gifstad AS Reetablering av installasjoner eller skifte av dør.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Borettslaget- Minel

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Skiftet varmtvannsbereder

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar:
Har delt av et soverom så det har blitt til en liten bod også.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja

Beskriv:
Blir kontrollert hvert år.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Ja er gjort radonmåling vinter 2026

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar:
Sikkert litt skjeve gulv i leilighet da det er opprinnelig.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv:
Ikke i leilighet, men i blokken var det noen som kastet en bleie i toalettet. Wastewater måtte komme og spyle. Skal skifte disse rørene nå.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall:
Det gjør det nok fra 2024 (?)

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Fra 2024

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja

Beskriv:
Har skiftet vinduer - blir økning i fellesutgifter - IA ordningen er tilgjengelig så man kan betale ned sin del derav ingen økning så vidt jeg vet.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner
- Ytterveggene er i mur/betong med pusset og malt fasade
- Taket er tekket med stein/plater
- Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2026
- Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2026
- Sørvestvendt balkong på 5 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i betong/stål, gulv dekket med treheller

Innvendig:
- Bygningen har trapper i betong
- Etasjeskillerne er utført i betong
- Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull
- Gulv med laminat og parkett
- Vegger med glatt malt utførelse
- Himling med glatt malt utførelse
- Innvendige dører med malte dørblader

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold:
· Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler

Innvendig > Overflater:
· Det er registret stedvis knirk i gulv, svikt i gulvbord og glipper mellom gulvbord

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
· Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
· Det er påvist bomlyd i enkelte fliser.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv:

· Det er registert sprekk i flis ved toalett.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon:
· · Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Akjselaget har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter. Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av
bygget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret. Se vedlagte Vedtekter for ytterligere informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Felles bergvarme - radiatorer plassert i stue, entré og på begge soverom
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6839 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 929,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, Internett, felles bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, oppvarming, samt drift og vedlikehold mm.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 3621
Altibox: kr. 299,00
Baderom: kr. 507
Adm. lån 1 - Akonto renter: kr. 1190,74
Adm. lån 1 - Akonto avdrag: kr. 311,47

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Aksjelagets leverandør av tv/internett er Altibox.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Nordre Huseby Boligselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921708041, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med gnr. 32 bnr. 588. Aksjeselskapet består av seks stjerneblokker i varierende størrelse (151 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet).

Trappevask:
Trappevask besørges av innleiet vaskebyrå. Beboerne er imidlertid selv ansvarlige for å vaske trappeoppgangen ved særlig tilgrising, som for eksempel ved visning av leilighet eller inn / utflytting.

Vaskeriene:
Vaskeriene finnes i oppgang nummer 3 og i nummer 19. Vaskeriet i nummer 3 benyttes av beboerne i oppgang nummer 1 - 11 og nummer 2 - 4. Vaskeriet i nummer 19 benyttes av beboerne i oppgang 13 - 21 og nummer 8.

Avtrekksvifte:
Selskapet har forbud mot å ha avtrekksvifte. Aksjonærer som har vifter på bad/kjøkken kan bli holdt økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på mennesker, bygningsmasse og inventar som følge av brann eller skader/skjolder på husets fasade

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning:
Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

VIndusprosjektet:
Vindusprosjektet i aksjelaget er ferdigstilt i 2026 og omfatter utskifting av vinduer og balkongdører. Prosjektet er finansiert gjennom opptak av lån, og i forbindelse med gjennomføringen ble borettslagets eksisterende lån refinansiert. Den samlede låneporteføljen ble dermed justert som følge av prosjektet. Gjennomføringen har medført en økning i andel fellesgjeld for den enkelte bolig, herunder denne leiligheten. Som følge av økt fellesgjeld ble de månedlige felleskostnadene justert opp med virkning fra 01.06.2026.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2026:

Maling av trapper i oppganger:
Styret mener det nå er tid for å hente inn anbud for å kunne få malt opp trapper, oppganger etc. Styret legger det inn i budsjett for 2028 dersom saken vedtas i årets GF.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt aksjelagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 346 958,-pr. 22.05.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207366773
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%
Restsaldo: 12 804 078,00
Innfrielsesdato: 30.03.2058
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208749986
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%
Restsaldo: 35 980 430,00
Innfrielsesdato: 28.02.2054
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Obos gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 22.05.2026.

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207366773
Restsaldo: 87 640,97
Kapitalkostnader: 480,83
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208749986
Restsaldo: 259 317,78
Kapitalkostnader: 1 500,56
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 346 958,75,-, pr. 22.05.2026.

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld med IN-avtale, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder.

Fellesformue
Kr 49 191,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 893 466,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. -9 511 895,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig posten "Drift og vedlikehold"

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selskapet gjennomfører vår-dugnad og høst-dugnad.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt i boligselskapets leiligheter uten godkjenning av styret. Det vises imidlertid til de unntak som Borettslagsloven bestemmer. Fugler og dyr må ikke mates ved at smuler og matrester legges på bakken eller balkong. Dette for å unngå at rotter og andre skadedyr tiltrekkes. Det er til enhver tid båndtvang for enhver hund på selskapets eiendom. Hunder som kommer som kan klassifiseres som kamphunder er ikke tillatt i selskapet.

Aksjeselskapets forsikring
Tryg
Polisenr. 7118224

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 35 937 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med store, fine grøntområder, trær og prydbusker. Sittebenker, lekeplasser, grillplasser og interne stikkveier. Parkeringsplasser etter aksjelagets bestemmelser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andelseier en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger opplyser at det ble gjennomført radonmålinger vinteren 2026.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Persbråtan 4 har en sentral og attraktiv beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Huseby/Røa. Persbråtan er en enveiskjørt "hestesko" med innkjøring fra Sørkedalsveien, kun trafikkert av beboerne i Nordre Huseby Boligselskap. Det er store grøntarealer rundt blokkene, og fellesområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, sittegrupper, grillplass og lekeapparater. På sommerstid er det frodig og grønt. Et fint sted for trilleturer, trening og lek. Bak blokkene er det et lite skogholt og fra leiligheten er det ca. 200 meter til Persbråten skoles kunstgressbane som er åpen for allmennheten utenfor skoletiden.

Fra leiligheten er det 400 meter til nærmeste busstopp og ca. 550 meter til Hovseter T-bane. Herfra kommer du deg til Majorstuen på kun 10 min. Det er ca. 200 meter til holdeplass for flybussen og nattbuss. Ved T-banen er det dagligvarebutikk (Coop Extra) med post i butikk.

Det er ca. 10 minutters gange (eller 1 stopp med Østeråsbanen) til Røa sentrum med et rikt utvalg av servicetilbud. Røa senter, kaféer, dagligvarebutikker, jernvarehandel, apotek og Deichmanske bibliotek mm. I tillegg finner man Røa Torg, et samlende punkt for Røa sentrum med 30 butikker og serveringssteder knyttet til T-banen. Her finner man bl.a. Apotek1, Christiania

Glassmagasin, Coop Mega, Vinmonopolet, Yummi Heaven, Princess og Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag for å nevne noe. SATS Røa har moderne treningsfasiliteter, tilrettelagt for egentrening, personlig trening og gruppetimer. Ellers finner du både Njårdhallen og Sats Njårdhallen innen kort gange fra leiligheten. På andre siden av Sørkedalsveien ligger HM Kongens Garde.

Fra leiligheten er det kort vei til marka. Fra Persbråtan er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren i Mærradalen, som videre fører til Bogstad, Sørkedalen, Nordmarka, og andre veien ned til Skøyen og Frognerparken. Om vinteren er det skiløype fra Hovseter T-bane stasjon. Det er kun en kort kjøretur til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her ligger også Bogstad gård med kafé og kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser. Bogstad golfklubb tilbyr nydelige omgivelser, og er en av de mest kompakte mesterskapsbanene i Norge med 18 hull, driving range og et landområde på ca. 480 mål. Det er ca. fem minutter med bil eller ca. 30 minutters gange til Frognerparken med både Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Perfekt beliggenhet for den aktive- og friluftsglade som ønsker enkel tilgang til både marka og sentrum.

Skoler og barnehager
Området sokner til Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Huseby barnehage, Husebygrenda barnehage og Snippen FUS barnehage.
Barneskole: Huseby skole
Ungdomsskole: Hovseter skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 20.12.1963 for Nybygg Våningshus
Det foreligger ferdigattest datert 09.09.1996 for støyskjerm
Det foreligger ferdigattest datert 14.01.2021 for energibrønner
Det foreligger ferdigattest datert 21.04.2009 for skifte av avløpsledning
Det foreligger ferdigattest datert 10.04.2026 for utskifting av vinduer

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
- Det er etablert bod.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2864. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
Gamle Hovsetervei 3 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer:2025/06867 - Plansak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506867

Detaljregulering for bekkedraget langs T-banen fra Stasjonsveien til Makrellbekken (opphevelse av gammer veiregulering for ny Sørkedalsvei)
Saksnummer: 2025/06811 - Plansak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506811

Henriks vei - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 2025/06860 - Plansak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506860

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/32/588:

31.03.1955 - Dokumentnr: 4608 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

09.11.1955 - Dokumentnr: 14267 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser

09.01.1957 - Dokumentnr: 263 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

12.09.1985 - Dokumentnr: 55618 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

02.04.1992 - Dokumentnr: 17907 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:754
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1995 - Dokumentnr: 56475 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr.støyskjerm
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo veisjef

26.04.1950 - Dokumentnr: 4795 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:567

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 969,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 360,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 279,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2026

Megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Persbråtan 4

Nabolaget Persbråten/Husebyskogen - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	**6 min**
552 elever, 26 klasser	0.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	**11 min**
475 elever, 23 klasser	0.9 km
Voksen skole (1-7 kl.)	**18 min**
524 elever, 24 klasser	1.4 km
Holmen skole (1-7 kl.)	**22 min**
563 elever, 33 klasser	1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**12 min**
689 elever, 48 klasser	1 km
Persbråten videregående skole	**6 min**
650 elever, 25 klasser	0.5 km
Ullern videregående skole	**26 min**
530 elever, 20 klasser	2 km

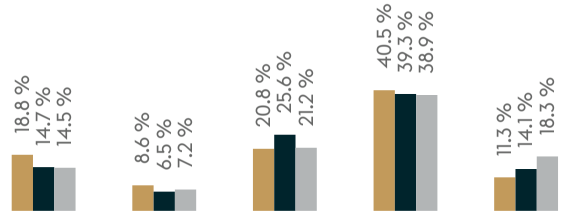
Offentlig transport

Huseby skole	**4 min**
Linje 2N	0.3 km
Hovseter	**6 min**
Linje 2	0.5 km
Hoff	**7 min**
Linje 13	3.2 km
Skøyen stasjon	**8 min**
Totalt 9 ulike linjer	3.6 km
Oslo S	**17 min**
Totalt 24 ulike linjer	9.7 km

Barnehager

Huseby barnehage (1-5 år)	**8 min**
192 barn	0.6 km
Husebygrenda barnehage (3-5 år...	**9 min**
18 barn	0.7 km
Snippen FUS barnehage (1-5 år)	**10 min**
29 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Persbråten/Husebyskogen	1 191	498
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

⚽ Øvre Smestad Vel, fotball gres...	5 min 🚶
⚽ Persbråten videregående	6 min 🚶
⛷ SATS Njårdhallen	9 min 🚶
⛷ Hovseter Velvære	12 min 🚶

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100



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

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Persbråtan 4 , 0770 OSLO

OSLO kommune

gnr. 32, bnr. 588

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2515 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EZ5780

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 1957

Bygningen er beliggende i Persbråtan 4 og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i mur/betong med pusset og malt fasade. Taket er tekket med stein/plater. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong. Det er installert dørcalling, og oppvarming skjer via radiatorer.

Tomt
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, benker, trær og prydbusker, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger. Parkeringsplasser disponeres etter aksjelagets bestemmelser.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0302

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

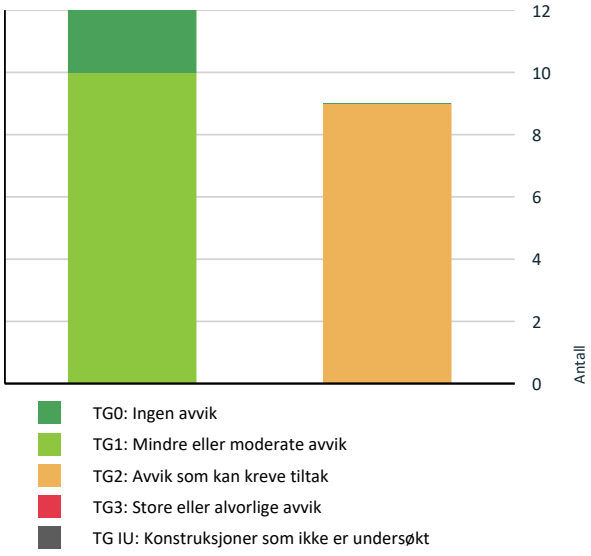
Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Det er etablert bod.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

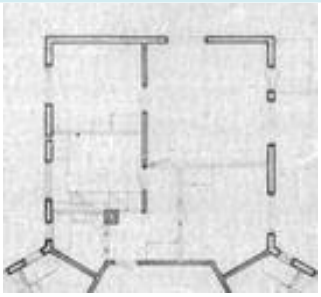
Leilighet H0302

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0302



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Opplysninger fra eier: Nytt gulv (lagt selv) 2025 Malt (selv) Flis på flis på badet Laget en liten bod med lettvegg og skiftet vegger og isolert gjesterom. Nytt kjøkken

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2026.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse
Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.



Lyd og brannklassifisering.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2026.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent sør-vestvendt balkong på 5 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i betong/stål, gulv dekket med treheller.

Balkongen er utstyrt med: Belysning.

Rekkverkshøyde: ca 105 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat og parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registret stedvis knirk i gulv, svikt i gulvbord og glipper mellom gulvbord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom ønskelig.

Tilstandsrapport



Gulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og stort soverom. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malte dørblader.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2007
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Bad er pusset opp i regi av aksjelaget (Nordre Huseby Boligselskap)

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak.

Det er lagt flis på flis i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

Vindu plassert i dusjson er særlig utsatt for direkte vannsprut og fuktpåvirkning. Dersom vinduet ikke er utført med fuktbestandige materialer og tilstrekkelig tetting, kan dette føre til svelling, råtedannelse og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør følges opp, og det bør vurderes bruk av fuktbestandig vindu eller tilpasset beskyttelse for å hindre vanninntrengning. Jevnlig kontroll anbefales.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 16 mm.
Synlig oppkant av membran mot terskel på ca 10 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registert sprekk i flis ved toalett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker eller nye oppstår, bør tiltak påregnes.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Sprekk i flis

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk av plast under servantinnredning.
Hjelpesluk av plast i dusjsone.

Underliggende banemebran i gulv.
Ukjent membranløsning på vegger.

Membrannens gjennomføring er kun delvis synlig grunnet støpens utførelse og gjennomføring kan derfor ikke vurderes fult ut.

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

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

Vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.



Hjelpesluk



Hovedsluk

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med frittstående klosett, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjdører, dusjarmatur, opplegg og plass til vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Aksjelaget tillater ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjsonen fra tilstøtende rom.

Varmtvannsbereder begrenser tilgang noe, det er derfor utført hulltaking bak oppvaskskap. (nærmest mulig dusjsonen)

Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen. Fuktmåling er utført med Protimeter mms2. Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt. Det er ikke påvist unormale forhold.
Det er ikke noe garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltaking er kun en stikkprøve kontroll.

Det ble gjort målinger med fuktindikator på utsatte steder uten funn av unormale verdier. Det er sett etter riss, skader, sprekker etc.. som kan indikere bakenforliggende fuktskader og avvik er da kommentert i tidligere punkter.



Fuktmåling

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og støpt benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, platetopp, underlimt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det er ukjent om det er lagt opp ny kurs til komfyr ved oppussing av kjøkken, vurdering av komfyrvakt er derfor ikke utført. Montering av komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom spaltenventil på vindu.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Akjselaget har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Vannledninger bestående av rør i rør system.

Vannledninger fra baderomsrenovering.

Interne stoppeventiler plassert i luke på bad, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende tett fordelerskap gir redusert lekkasjesikring ved eventuelle rørlekkasjer. Det bør etableres egnet fordelerskap eller tilsvarende løsning som leder lekkasjevann til sluk.



TG 0 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderomsrenovering og kjøkkeoppgradering.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og 2 stk veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 110 liter fra 2024 plassert på kjøkken.



Produktinformasjon

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue, entré og på begge soverom.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg og radiatorer er vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert øker risikoen for driftsfeil på anlegget. Eldre komponenter kan få redusert funksjon. Anlegget bør følges opp med jevnlig service og kontroll av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig drift og for å vurdere behov for oppgradering eller fornyelse over tid.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På badet. Ja.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, så vidt jeg vet.

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

   Ja - når vi byttet vinduer nå i 2026 ble det skiftet en ledning. Dette er det erklæring på.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

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

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap

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

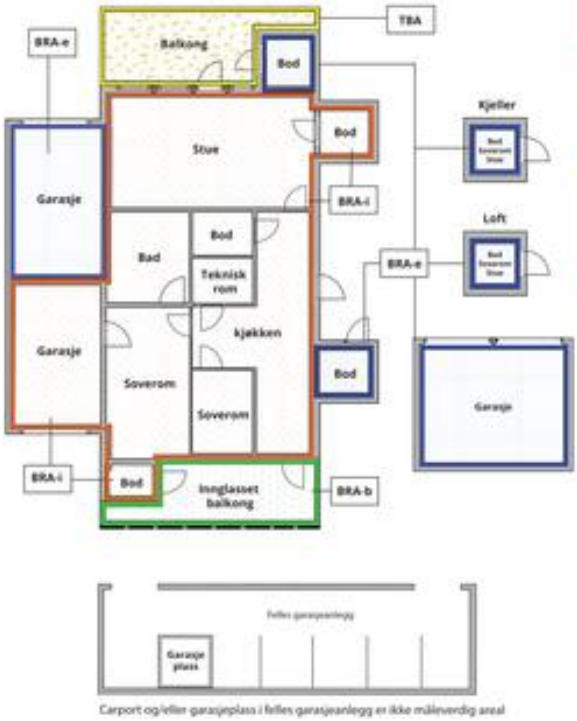
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet H0302

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	67			67	5
Kjeller		11		11	
SUM	**67**	**11**			**5**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, bod, bad, soverom 1, kjøkken, stue, soverom 2		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Nondige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,45m

Bod i kjeller på 5,4 kvm. Bod er merket med: 339
Bod i kjeller på 5,6 kvm. Bod er merket med: 138

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Det er etablert bod.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ja montering av kjøkken. Og varmtvannsbereder.

Det foreligger dokumentasjon på begge deler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Jostein Granly Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	588		0	35936.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Persbråtan 4

Hjemmelshaver
Nordre Huseby Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
921708041		

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.05.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	26.05.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	
2	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jostein Granly Eriksen	9578-5997-4-3044988	2026-05-26 11:34:42

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. mai 2026

Oppdragsnummer
22-0087/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Persbråtan 4, 0770 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Jostein Granly Eriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93638984
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp i regi av borettslaget i 2007 (?) tror jeg - lagt flis på flis i 2024 desember.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007 i regi av borettslag

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Regi av borettslag

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noen kunnskap om det har blitt gjort.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wist mikaelsen & Gifstad AS Reetablering av installasjoner eller skifte av dør.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget- Minel

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmtvannsbereder

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Har delt av et soverom så det har blitt til en liten bod også.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Blir kontrollert hvert år.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja er gjort radonmåling vinter 2026

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Sikkert litt skjeve gulv i leilighet da det er opprinnelig.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Ikke i leilighet, men i blokken var det noen som kastet en bleie i toalettet. Wastewater måtte komme og spyle. Skal skifte disse rørene nå.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det gjør det nok fra 2024 (?)

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra 2024

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Har skiftet vinduer - blir økning i fellesutgifter - IA ordningen er tilgjengelig så man kan betale ned sin del derav ingen økning så vidt jeg vet.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0087/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jostein Granly Eriksen	**2026-05-26**

Identifikasjon

Jostein Granly Eriksen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Persbråtan 4, 0770 OSLO	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305495**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81271194**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **588**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
117,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
117,88 kWh/m²	**8 252 kWh**

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0087/26 . Vår ref.: 0178-1-339 Dato: 22.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordre Huseby Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	921708041
Aksjonær:	Eriksen, Jostein Granly
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	339
Aksjeboenhetsnumer:	00041
Adresse:	Persbråtan 4, 0770 OSLO
Aksjenummer:	217-222
Gnr.	32
Bnr.	588

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93638984.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7118224.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er søkt om kr 8 500 000 i lån til utbedring av vinduer og balkongdører. Det er vedtatt at dette lånet skal være IN-lån. Samtidig er lån 9820.82.84266 refinansiert, slik at nytt lån er på kr 36 071 980.
Selskapet har forbud mot å ha avtrekksvifte. Aksjonærer som har vifter på bad/kjøkken kan bli holdt økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på mennesker, bygningsmasse og inventar som følge av brann eller skader/skjolder på husets fasade. Dyrehold er ikke tillatt. Ved særlig grunn til dyrehold, må det innhentes skriftlig samtykke fra samtlige i oppgangen samt boligselskapets styre. Se husordensreglene. OEF har fullmakt til å godkjenne kjøpere som nye aksjonærer på vegne av styret. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207366773
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo:	12 804 078,00
Innfrielsesdato:	30.03.2058
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208749986
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo:	35 980 430,00
Innfrielsesdato:	28.02.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 570,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820874998; Adm. lån 1 - Akonto renter		1 190,74 fra 01.06.2026
Lån nr: 9820874998; Adm. lån 1 - Akonto avdrag		311,47 fra 01.06.2026
Altibox	299,00	
Baderom	507,00	
Felleskostnader	4 764,00	3 621,00 fra 01.06.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 201,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 397,-
Annen formue:	49 191,-
Gjeld:	286 445,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366773
Restsaldo:	87 640,97
Kapitalkostnader:	480,83
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208749986
Restsaldo:	259 317,78
Kapitalkostnader:	1 500,56
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 346 958,75,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Sondre Junker Nygaard, e-post: nordrehuseby@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Vedtekter for Nordre Huseby Boligselskap AS

Vedtatt på Ekstraordinært generalforsamling 08.03.2024.

Etter lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (heretter forkortet *aksjeloven*) og 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag (heretter forkortet *borettslagsloven* eller *brl.*).

1 Innledende bestemmelser

1.1 Boligselskapets navn, organisasjonsnummer og formål

1. Nordre Huseby Boligselskap AS (heretter forkortet *boligselskapet* eller *selskapet*) er et boligaksjeselskap som ble stiftet 19. desember 1957. Boligselskapet har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

2. Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i boligselskapet. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Nordre Huseby Boligselskap AS ligger i Oslo kommune.

1.3 Godkjennelse fra styret

1. Alle forhold som styret i henhold til vedtektene skal godkjenne, skal besvares skriftlig innen 20 dager.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2.1 Aksjer og aksjeeiere

1. Selskapets aksjekapital er pålydende 170.400,- kroner, fordelt på 852 aksjer á 200,- kroner.

2. Når ikke annet følger av vedtektene eller borettslagsloven, kan bare *fysiske personer* være aksjeeiere i selskapet, og Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. Borettslagsloven § 4-2 gir visse *juridiske personer og andre* adgang til å eie inntil 10 % av boligene i selskapet.

3. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie aksjer *sammen*. Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating når en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3.2.

4. En aksjeeier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Vedtektene er uansett elektronisk tilgjengelig på boligselskapets egen side på vibbo.no.

2.3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

1. En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer.

2. Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av selskapet for å få rett til å bruke boligen.

3. Selskapet kan nekte godkjenning når det foreligger *saklig grunn* til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

4. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

5. Dersom selskapet nekter å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

6. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

7. Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny aksjeeier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjene.

3. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten

1. Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2. Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3. Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

4. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen (husordensregler).

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

1. Aksjeeieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap (heretter forkortet ekteskapsloven) § 68 eller lov 4. juli 1991 nr. 45 om husstandsfellesskap (heretter forkortet husstandsfellesskapsloven) § 3 annet ledd.

2. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

3. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

   Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjennelse.

   Aksjeeier har rett til å overlate bruken av hele boligen opptil 30 døgn i året uten å måtte søke om godkjennelse.

4. Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

5. Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere aksjeeiere ikke bor i boligen.

3.3 Bygningsmessige arbeider

1. En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

2. Forandringer og/eller tiltak som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser, borettslagets ordensregler eller vedlikeholds instrukser er ikke tillatt.

3. Forandringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Markiser som settes opp skal kun være i de farger som styret har bestemt, slik at bygningens fasade får et enhetlig utseende.

4. En aksjeeier som utfører tiltak nevnt ovenfor bærer selv ansvaret for vedlikehold og kostnader ved vedlikehold, utskiftning, nødvendig de- og remontering ved arbeider i borettslagets regi mv. knyttet til tiltakene. Dette gjelder selv om styret har samtykket til tiltaket.

5. Den eneste viftetypen som er tillatt brukt i selskapet, er kullfiltervifter eller tilsvarende. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til luftekanal (herunder også på bad) eller ventiler mot yttervegg. Aksjeeieren er pliktig til å kontrollere at slike installasjoner ikke finnes i boligen. Aksjeeier risikerer selv å bli økonomisk ansvarlig for den skade en eventuell brann gir når avtrekksvifte er involvert. Med skade menes både materielle og menneskelige skader. Dersom avtrekksvifter er installert i boligen, vil de bli fjernet/tilbakestilt for aksjeeierens regning og risiko.

6. Avtrekksvifter representerer stor brannfare i den type luftekanaler som finnes i boligselskapet. Eksempelvis dannes et brannfarlig belegg i luftekanalene. Brann fra kjøkken eller tilsvarende med avtrekksvifte, vil spre seg svært raskt til de andre boligene i oppgangen og til byggets tak. Videre ødelegger avtrekksvifter for avtrekket til andre leiligheter i oppgangen, og avtrekksvifter mot ventil på yttervegg vil på sikt danne skjemmende mørke skjolder på byggets yttervegg.

4. Vedlikehold

4.1 Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte aksjeeier plikter å holde boligen, andre rom og annet areal og eksklusivt utomhus areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig (inkludert karmer), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3. Vedlikeholdsplikten etter første avsnitt omfatter ikke utskiftning av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag,

bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

4. Aksjeeieren har selv ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boligselskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren plikter videre å rense eventuelle slik på balkonger.

5. Aksjeeieren plikter å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter de til enhver tid gjeldende ordensregler. Aksjeeieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade, samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

6. Aksjeeieren plikter å sørge for at radiatorer brukes på forsvarlig måte, og er ansvarlig for skader på denne og konstruksjoner/installasjoner som følge av uforsvarlig bruk. Eksempel på uforsvarlig bruk er om kranen på radiatoren stenges i fyringssesongen med den følge at radiatoren fryser og det oppstår lekkasje. En aksjeeier kan ikke fjerne en radiator uten godkjenning fra styret. Dersom radiatorer fjernes, kan det skape ubalanse i fyringsanlegget.

7. Aksjeeieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

8. Aksjeeieren plikter å holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

9. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade som er påført ved innbrudd og uvær.

10. Oppdager aksjeeieren skade i boligen som boligselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å melde fra til boligselskapets styre.

11. Ny eier av aksjer har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle være utført av den forrige aksjeeieren, jf. borettslagsloven § 5-16.

12. Alt vedlikeholdsarbeid skal skje forskriftsmessig. Vedlikehold/utskiftning av teknisk utstyr og rør skal foretas av godkjent firma/håndverker. Ved rehabilitering av bad skal firma/håndverker forplikte seg til å følge gjeldende våtromsnormen.

13. Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som er nevnt i punkt 4.1, kan ikke aksjeeieren utføre uten skriftlig samtykke fra styret.

14. Aksjeeiere av loftsleiligheter tillates å sette inn takvinduer. Før igangsettelsen skal aksjeeieren sende skriftlig søknad om tiltaket til styret. I søknaden skal det legges ved dokumentasjon på at det foreligger godkjent søknad om fasadeendring og byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Arbeidet skal utføres av autorisert

håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret etter ferdigstillelse.

4.2 Boligselskapets vedlikeholdsplikt

1. Boligselskapet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne, jf. punkt 4.1.

2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal boligselskapet holde vedlike. Dette omfatter blant annet fyringsanlegg inklusive radiatorer med tilbehør. Boligselskapet har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren. Radiatorer som har blitt fjernet fra rom (soverom, kjøkken, stue, gang) eller er byttet ut, ikke i regi av boligselskapet, og som ikke har tilsvarende kapasitet for oppvarming av boligen som opprinnelig, erstattes ikke av boligselskapet dersom disse ikke er dimensjonert for fullstendig oppvarming av bolig.

3. Boligselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slukt, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4. Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at boligselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

4.3 Utbedringsansvar og erstatning

1. Fører en aksjeeiers mislighold til skade på boligselskapets eiendom eller på annen aksjeeiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av boligselskapet.

2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte aksjeeier. Boligselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

3. Boligselskapet og skadelidte aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

4. Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sine plikter, jf. borettslagsloven § 5-18.

5. Felleskostnader og pantesikkerhet

5.1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente, jf. lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. (heretter forkortet forsinkelsesrenteloven).

5.2 Boligselskapets pantesikkerhet

1. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har boligselskapet en lovbestemt panterett i aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. lov 28. februar 1997 nr. 19 om folketrygd (folketrygdloven) § 1-4, på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

6.1 Mislighold

1. Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller bruksoverlating og husordensregler.

6.2 Pålegg om salg

1. Dersom en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan boligselskapet pålegge vedkommende å selge aksjene, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir boligselskapet rett til å kreve aksjene solgt.

6.3 Fravikelse

1. Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (heretter forkortet tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

1. Boligselskapet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og 3 til 4 andre medlemmer, med et varamedlem. Bare myndige personer kan være

styremedlemmer eller varamedlemmer. Alle styremedlemmene utenom styreleder må være eiere i selskapet på valgtidspunktet for å være valgbare.

2. Det kan velges ekstern styreleder dersom det ikke stiller kandidater blant aksjeeiere.

3. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Funksjonstiden for varamedlemmer er ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

4. Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7.2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av boligselskapets anliggender. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker. Styremedlemmer eller forretningsfører kan kreve at styret skal sammenkalles.

3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

2. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfellet.

7.4 Representasjon og fullmakt

1. Styret representerer boligselskapet utad og tegner dets firma.

8 Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

1. Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i boligselskapet.

8.2 Tidspunkt for generalforsamlingen

1. Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

2. Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeier som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8.3 Varsel om innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle alle aksjeeiere med kjent adresse om dato og sted for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som oppfyller kravene i aksjeloven, og som en aksjeeier innenfor fristen har ønsket behandlet, skal tas med i innkallingen til generalforsamling. For saker der aksjelovens krav ikke er oppfylt vil styret vurdere om disse likevel kan tas med. Styret vil i så fall legge vekt på relevans og saklighet. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Tid og sted for møtet skal tydelig angis. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjeeier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

4. Benkeforslag er i henhold til aksjelovens bestemmelser ikke tillatt. Dette fordi aksjonærene skal ha tid til å sette seg inn i saker som skal behandles før generalforsamlingen finner sted. Grunnet sedvane i boligselskapet godtas det likevel benkeforslag dersom disse er direkte knyttet til en sak på agendaen. Ethvert fremsatt benkeforslag må godkjennes av tre fjerdedeler av de fremmøtte aksjeeierne for å kunne behandles.

5. Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller tidligere vedtak på generalforsamling, kan en aksjeeier, et styremedlem og forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for boligselskapets kostnad, innkaller til generalforsamling.

8.4 Møteform

1. Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres med fysisk møte eller på annen måte, digitalt. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at kravene til generalforsamlingen i borettslagsloven blir overholdt.

8.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

(2) Årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

8.6 Møteledelse

1. Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsmalingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8.7 Møterett, stemmerett og fullmakt

1. Alle aksjeeiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

2. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt, og fullmakten må være signert og datert. Fullmakten anses å gjelde kun for førstkommende generalforsamling dersom det ikke tydelig fremgår at noe annet er bestemt. Aksjeeieren kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

3. Aksjeeiere har rett til å delta med rådgiver, og kan gi talerett til én rådgiver.

4. Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.8 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i vedtektene punkt 8.5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den den eller de som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

3. Ved stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8.9 Forretningsfører

1. Boligselskapet skal ha en forretningsfører.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller ved styreavgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

2. Ingen kan selv, ved fullmektig, eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9.2 Mindretallsvern

1. Verken generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan treffe beslutninger eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til andre lover og oppløsning

10.1 Vedtektsendringer

1. Endringer i boligselskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen.

2. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

10.2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

1. For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven og borettslagsloven §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10.3 Oppløsning

1. Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER FOR NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt på generalforsamling 23.04.2008. Endret på generalforsamling 22.04.2009, 19.04.2017 og 08.03.2024.

1. Generelt

Husordensreglene kommer i tillegg til enhver tid gjeldende lover og boligselskapets vedtekter. Husordensreglene utgjør en del av aksjeeiernes borett til boligene i boligselskapet.
Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husorden blir fulgt. Henvendelser til styret angående husorden skal skje skriftlig dersom man ønsker styrets videre forføyning i saken. Meldinger fra styret som blir bekjent gjort ved fysisk eller digitalt oppslag eller skriv, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.
Dersom husordensreglene ikke overholdes, utgjør det mislighold av aksjeeierens forpliktelser overfor boligselskapet, jf. vedtektene punkt 6.1.
Brudd på husordensreglene kan innebære at boligselskapet pålegger aksjeeieren å selge aksjene, eller at aksjeeieren må fravike boligen. Se vedtektene punkt 6.2 og 6.3.
Boligselskapet er tilknyttet en forretningsfører, jf. vedtektene punkt 1.2. Det er imidlertid boligselskapet selv, og derigjennom aksjeeierne i boligselskapet som er ansvarlig for å vedlikeholde eiendommen. Se vedtektene punkt 4. Alle utgifter som påføres boligselskapet, må dekkes av felleskostnadene. Se vedtektene punkt 6. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt aksjeeier og dennes husstand sørger for at boligselskapet ikke blir påført unødvendige utgifter på grunn av skader. Slike utgifter vil boligselskapet kunne kreve erstattet etter reglene i borettslagsloven § 5-13, vedtektene punkt 4.10 og alminnelige erstatningsregler.
Et boligselskap danner et fellesskap der beboerne har både individuelt og kollektivt ansvar. For å utvikle gode forhold er direkte kontakt viktig, og man bør ikke stille større krav til andre enn til seg selv. Et vellykket naboskap kjennetegnes av gjensidig ansvar, der alle bidrar til et positivt bomiljø gjennom aktiv deltakelse, hensyn og oppmerksomhet mot naboers behov. Dette skaper et trivelig nabolag preget av respekt, trivsel og felles eierskap til bomiljøet.

2. Formål

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne ro og orden på boligselskapets område, og får å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

3. Hvem husordensreglene gjelder for

Husordensreglene gjelder for *alle* som oppholder seg i boligselskapet og på boligselskapets eiendom. Dette innebærer at aksjeeieren er ansvarlig for å etterleve reglene, og for å sørge for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og at de overholder disse. Når det i husordensreglene siktes til «aksjeeieren» (uansett i hvilken form begrepet benyttes), omfattes også disse persongruppene.

4. Generelt

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere eller brukere av eiendommen. Se vedtektene

5. Ro

Aksjeeiere oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer.
Det skal være ro i boligselskapet (både i boligene og på fellesarealene) mellom klokken 23.00–07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Som eksempel på aktiviteter som ikke er tillatt i det angitte tidsrommet, nevnes bruk av sentrifugerende vaskemaskiner og tørketromler.
Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom klokken 20.00 og kl. 08.00, og sang- og musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale i hvert enkelt tilfelle og etter samtykke fra aksjeeiere i oppgangen. Det er ikke adgang til dette søndager.
Ved spesielle anledninger tillates det likevel festlige sammenkomster som medfører ekstra støy etter klokken 23.00.
Ved innflytting, fraflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører pigging og boring utøver 5–10 minutter tillates dette i perioden mandag – fredag mellom klokken 08.00 – 18.00, og lørdag mellom klokken 10.00 og 18.00. På søndager og helligdager er slike aktiviteter ikke tiltatt.
Alle aktiviteter skal på tydelig måte, og i god tid, alltid forhåndsvarsles til beboere som kan bli sjenert av støyen. Varselet skal inneholde dato og klokkeslett. Oppslagstavlen i oppgangen og/eller på Vibbo.no skal benyttes.

6. Bruk av boligen

Alle rom i boligen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke fryser. Plikten til å sørge for tilstrekkelig oppvarming gjelder til enhver tid, også i forbindelse med fravær, flytting og liknende.
For å sikre økonomisk fyring, må ikke vinduer eller dører stå åpne i lengre tid enn nødvendig for å få god utlufting i fyringssesongen. Luft derfor med gjennomtrekk i relativt kort tid, og husk at varmen kan reguleres ved å slå av/på radiatorene. Dersom en radiator skrus av under et åpent vindu, vil den imidlertid kunne fryse og sprekke ved forekomst av frost.
Hvis rør springer lekk eller lekkasje oppstår av annen grunn, skal stoppekranene i boligen straks stenges og rørlegger kontaktes. Aksjeeieren plikter å gjøre seg kjent med plassering og bruken av stoppekraner. Stoppekraner skal være lett tilgjengelige og godt merket. Ved lengre tids fravær bør stoppekranene være stengt.
Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel bør ikke benyttes når aksjeeieren ikke er til stede i boligen. Dette på grunn av fare for brann eller vannlekkasje.
Alle lufteventiler skal holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

7. Bruk av balkong

Aksjeeieren plikter å sørge for at eventuelle vannrenner og sluk på balkong renses og ikke tettes igjen. Disse pliktene gjelder også for vannrenner, sluk og liknende som er tildekket eller innebygget av aksjeeieren eller tidligere aksjeeier.
Det er tillatt å tørke vasket tøy, sengeteppe, tepper og liknende på balkong, forutsatt at det ikke er til sjenanse for naboene. Tekstiler som tørker skal imidlertid aldri henge høyere enn kanten på balkongen. Tekstiler skal heller ikke henge ned fra kanten eller ut fra vinduer.
Utendørs tørkeplasser kan bare benyttes til tørk av vasketøy. Tørkeplassene skal ikke benyttes søndager og helligdager (eksempelvis 1. og 17. mai).

Det er forbudt å banke eller riste tøy, sengetøy, tepper og liknende på balkong eller fra vinduene. Det er heller ikke tillat å lufte slike tekstiler utenfor kanten av balkong. Banking og liknende skal foregå på bakkeplan.
Ved vask av balkong plikter aksjeeier å sørge for at vann ikke renner ned til balkongen under.
Balkonger skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller liknende.
Aksjeeier er ansvarlig for å fjerne snø og is fra sin balkong.
Aksjeeier plikter å påse at beplantning i kasse på balkong ikke fører til skade på bygningskonstruksjonen. Av hensyn til naboene bør beplantning trimmes og holdes i orden gjennom sommerhalvåret.
Bruk av grill på balkong er ikke tillatt på grunn av brannfare (HMS). Det kan i tillegg være til sjenanse for øvrige beboere. Alle er velkommen til å benytte felles grillplasser.

8. Bruk av fellesarealer mv.

Med «fellesarealer» siktes det til fellesrom og utendørs fellesarealer. Med «fellesrom» menes oppgang, kjellergang, lofts gang, vaskerier og liknende.
Hensetting av gjenstander er ikke tillatt i fellesarealer. Eksempler på slike gjenstander er ski, kjelker, sko, skohyller, søppelposer, lyker, blomsterpotter og esker. Det er likevel tillatt med hensetning av barnevogn, rullestol, rullator og tilsvarende gjenstander, så lenge dette ikke er til hinder for fri ferdsel.
Personlige eiendeler skal oppbevares i egen kjeller- eller loftsbod. Gjenstander som oppbevares i fellesarealene vil bli fjernet etter varsler av vaktmester eller ved dugnader, og aksjeeier er selv ansvarlig for eventuelt tap av gjenstander.
Unødvendig opphold i fellesarealer er ikke tillatt.
Vaskeriene finnes i oppgang nummer 3 og 19. Vaskeriene i nummer 3 skal benyttes av aksjeeiere i oppgang nummer 1–11 og 2–4. Vaskeriene i nummer 19 skal benyttes av beboerne i oppgang nummer 8 og 13–21. Det er innført to vaskeskift og til faste vasketider. Se punktene under.

- Hverdager: klokken 08.00–22.00 (to skift)
- Lørdager: klokken 08.00–20.00 (to skift)
- Søndager: klokken 12.00–18.00 (to skift)

Tidspunkt for bruk av vaskeriene (dato og tid) reserveres på de dertil oppsatte tavler i vaskeriene. Dersom vaskeriene ikke skal benyttes på de reserverte tidspunktene, plikter aksjeeier å frigjøre tiden for andre.
Av hensyn til deg selv og andre brukere av vaskeriene, er det meget viktig at alle maskiner, vaskerom og tørkerom rengjøres grundig, og luftes godt etter bruk. Det vises forøvrig til «Ordensregler for vaskeriene» som er oppslått i vaskeriene. Dersom vaskemaskiner m.m. ødelegges på grunn av skjødesløs behandling, vil det kunne medføre økonomisk ansvar.
Bakdørene i blokkene skal ikke benyttes som ordinære inn- og utgangsdører.
Lyset i kjellere og på loft skal alltid slukkes etter bruk.
Kjellerdører, loftsdører og inngangsdører til oppgangene skal alltid være låst.
Aksjeeiere på bakkeplan eller boliger med balkong og som har åpnet balkong tilgang til fellesarealer med port, har ikke eksklusiv disposisjonsrett til grøntarealer. Grøntarealene er boligselskapet's fellesareal. Ingen aksjeeiere kan på noen måte innordne seg slik at en legger fast beslag på noen deler av selskapets grøntarealer. Det er heller ikke anledning til å gjøre inngrep på disse arealene uten at det er godkjent av styret.

9. Kjøring og parkering

Ingen kjøretøy skal parkeres på boligselskapets område utenom regulerte oppstillingsplasser. På grunn av pågang på p-plassene er disse forbeholdt boligselskapets eiere/leietagere med folkeregistrert adresse i boligselskapet.
For å kunne benytte p-plassene, må beboer være registrert som eier eller leaser av bilen.

Det er kun ett oblat per bolig.
Beboere med bil plikter å ha synlig og gyldig oblat festet i bilruten til enhver tid.

Boligselskapets område skal aldri benyttes som oppstillingsplass for kjøretøy. Aksjeeiere plikter også å flytte kjøretøy slik at boligselskapet kan utføre sesongbasert veiarbeid (snømåking, kosting og liknende).
Kjøring på gangveiene er ikke tillatt.
All kjøring på boligområdets område skal skje med stor varsomhet.

10. Søppel

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Se merking på den enkelte container. Papir skal sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må kastes i egne beholdere for dette formål.
Kartonger fra større innkjøp, innflytting og lignende skal ikke kastes i søppelcontainerne, men kan avhendes på nærmeste gjenvinningsstasjon (Smestad).
Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen og øvrig søppel godt innpakket.
Avfallsposene og øvrig søppel skal, så langt det lar seg gjøre, legges i søppelcontainere der dørene/lukene kan lukkes. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Dette er viktig for å unngå skadedyr og sjenerende lukt.

11. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i boligselskapets leiligheter uten forhåndsgodkjenning av styret. Se borettslagsloven § 5-11. Dette innebærer at dyreholdet må godkjennes av styret før aksjeeieren anskaffer husdyret. Det er kun aksjeeiere som kan søke om godkjenning av dyrehold. Personer som vurderer å bli aksjeeier kan ikke søke om godkjenning før vedkommende er godkjent som aksjeeier.
Fugler og dyr skal ikke mates ved at smuler og matrester legges på bakken eller balkong. Dette for å unngå at rotter og andre skadedyr tiltrekkes.
Det er til enhver tid båndtvang for enhver hund på selskapets eiendom. Hunder som klassifiseres som kamphunder er ikke tillatt i boligselskapet.

12. Vedlikehold, oppussing, rehabilitering og liknende

12.1 Generelt

Aksjeeiere har ansvar for å holde boligen og andre rom og annet areal som hører til boligen i forsvarlig stand.
Aksjeeiere kan ikke gjøre inngrep i bygningskroppen, herunder tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, uten etter skriftlig samtykke fra styret. All synlig forandring av balkonger og vinduer kan kun skje etter skriftlig samtykke fra styret.

I boligselskapet er det forbudt å koble avtrekksvifter til luftekanal (også på bad) eller ventiler mot yttervegg. Se nærmere regler om dette i vedtektene.

12.2 Spesielt ved rehabilitering

Før rehabilitering av boligen med inngripen i bygningsmassens eventuelt påbegynnes, skal styret alltid informeres. Styret kan kontaktes på nordrehuseby@styrerommet.no. Det skal gis informasjon om hvor omfattende rehabiliteringen er. Kontaktinformasjon skal oppgis slik at styret ved behov raskt og enkelt kan komme i kontakt med ansvarlig prosjektleder, håndverker og aksjeeier. Varsel må henges opp ved støyende arbeider.
Da rehabilitering ofte medfører støv og liknende i fellesarealene er det viktig at aksjeeier sørger for løpende renhold av fellesarealene. Fellesarealene skal alltid fremstå i ryddig og rengjort stand, og skader på boligselskapets eller aksjeeieres eiendom må erstattes av den aksjeeieren som forvolder skaden.
Dersom en aksjeeier pigger i gulvet, er det viktig at det ikke går hull på brannceller. Aksjeeier plikter i så fall å kontakte styret som vil bestille utførende for å tilbakestille branncellen med sertifisering av arbeidet. Kostnaden i forbindelse med dette arbeidet skal dekkes av aksjeeieren.
Ved rehabilitering oppstår det ofte mye støy, eksempelvis når det pigges. Støyen forplanter seg i hele bygget, og aksjeeierne plikter derfor å informere alle andre aksjeeiere som kan bli sjenert av støyen. Det er et minimum at alle i samme oppgang varsles. Varselet skal angi dato og klokkeslett, slik at andre kan planlegge ut ifra dette. Reglene om ro i husordensreglene gjelder også ved rehabilitering.
Reglene for kjøretøy gjelder også for håndverkere.
Søppelcontainerne skal ikke benyttes til å kaste avfall fra rehabilitering. Slikt avfall skal avhendes på nærmeste gjenvinningsstasjon. I de tilfeller det er behov for kortsiktig plassering av «gul sekk» eller container, må dette avtales med styret i forkant.

12.3 Særlige regler ved endring av rominndeling

Dersom en aksjeeier endrer på rominndelingen i boligen, skal styret varsles i forkant. Ved flytting av kjøkkenet, flyttes ofte også rør og avløp fra standard plassering. Dette vil ikke omfattes av boligselskapets bygningsforsikring ved eventuell vannskade. Dette er det også viktig å informere om ved eventuelt salg av leiligheten.

12.4 Særlige regler ved rehabilitering av bad

Før arbeidene igangsettes, skal det foreligge skriftlig samtykke fra styret. Styret gir samtykke til rehabilitering av bad dersom aksjeeieren fremskaffer dokumentasjon og våtromssertifikat i henhold til våtromsnormen på utført arbeid. Når rehabiliteringen er avsluttet, skal dokumentasjonen og våtromssertifikatet sendes til styret.

12.5 Særlige regler ved elektrikerarbeider ved rehabilitering

Elektrikerarbeider må kunne utføres av autoriserte elektrikere og følge de til enhver tid gjeldende standarder for bransjen. Det er ikke tillatt å bryte brannceller eller utføre arbeider på boligselskapets eiendom uten at styret har gitt skriftlig samtykke før arbeidet starter. Aksjeeieren plikter å sende kopi av samsvarserklæring for arbeidene på det elektriske arbeidet til styret etter at arbeidene er utført.

13. Lading av el-biler

Lading av el-bil krever oblat og godkjenning av ladeavtale med Charge 365 og styret.
Det er kun beboere som har tillatelse til å lade, ikke gjester. Det er på eget ansvar og boligselskapet er ikke erstatningsansvarlig ved feil bruk og feil på ladekabler. Alle er ansvarlig for å sjekke månedlig fakturering og at en belastes med riktig beløp pr. kw som oppgitt av leverandør i app som brukes.

14. Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer, som oppgis ved henvendelse til styret. Retningslinjene gjelder blant annet type solavskjerming som er tillatt, innfestingsmåte og farger.

15. Dører

Det er beboers ansvar og vedlikeholde ytterdør inn til egen bolig. Dette gjelder også krav i henhold til brannsikkerhet.

16. Andre regler

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område. Dette kan tiltrekke skadedyr til boligene.
Aksjeeiere skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann eller fare for brann i boligselskapet.
Aksjeeiere skal straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre, kakkelakker eller liknende i boligen. Aksjeeier må i samarbeid med styret og for egen regning sørge for desinfeksjon.
Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert i alle boligene for å oppfylle offentlige brannforskrifter. Det utføres kontroll hvert 5.år av eksternt kvalifisert selskap. Aksjeeier plikter å være til stede eller sørge for tilgang til boligen ved kontrollene. Som en del av vedlikeholdsplikten skal også aksjeeieren vende brannslukningsapparatet opp/ned minimum 1–2 ganger i året. Røykvarslere og brannslukningsapparat tilhører boligen og skal aldri

fjernes. Aksjeeier må umiddelbart melde fra til styret dersom utstyret mangler eller det er feil ved utstyret.
Aksjeeiere oppfordres til å delta i dugnader.

17. Endring av husordensreglene

Vanlige husordensregler kan endres løpende av boligselskapets styre, men den generelle reglen skal stå i vedtektene som bestemmes av GF. Vedtak om større endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag om endring av reglene må sendes til styret innen den fristen som fremgår av vedtektene. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Protokoll til årsmøte 2026 for NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921708041
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Persbråten Vg Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at vår rådgiver i OBOS er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Elise Bennin er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registrering i fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marianne Løvdal er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 205 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Maling av trapper i oppganger

Fremmet av: Pia Elisabeth Gotaas

Malingen i trappene begynner å bli veldig nedslitt, og er delvis slitt bort enkelte steder, i oppgang 13, ref. vedlagte bilder

Styrets innstilling
Styret mener det nå er tid for å hente inn anbud for å kunne få malt opp trapper, oppganger etc. Styret legger det inn i budsjett for 2028 dersom saken vedtas i årets GF.

> **Forslag til vedtak:**
> Ser ikke spesielt fint ut, og forslår derfor at trappene males.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Tre plassert uhensiktsmessig

Fremmet av: Bente Mikkelsen

Forstår ikke man har plantet et tre mellom blokken og skogen, som med tiden vil skygge endda mer for leilighetene og plenen. Leilighetene har i dag kun sol om sommeren og i den periode kun få timer. Dessuten er skogen vokst opp og fører til mindre sol end tidligere. Dette fører også til at fasadene i dag blir lett grønne pga manglende lys.

Styrets innstilling
Det er tilbakemeldt om at noen synes dyrkekassene mot skogen ved nr 15-17 ikke var så fine å se til. For å bidra litt rundt dette, ble det plantet et oppstammet rognebærtre i samsvar med vår gartner. Dette er en god næringskilde for fugler og smådyr, har farger ved blomstring, og det drikker mye vann. Dette bidrar igjen til å trekke vann unna bygningsmassen ved overvann.

Styret mener treet bør stå videre og med vedlikehold av gartner, vil ikke det være til sjenanse for noen.

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Det må velges ny styreleder og et nytt styremedlem.

Det er ikke mottatt noen intern kandidat til ny styreleder. Sondre Junker Nygaard stiller til valg som ekstern kandidat til styreleder.

Ekstern styreleder stiller til valg under forutsetning av årlig honorar kr 157 500 og kr 750 pr time utover avtalt timebruk 210 timer. Honoraret skal utbetales månedlig med kr 13 083. Utbetalingen fremskyndes dersom antatt timeantall overstiges. Utbetaling avkortes dersom styreleder fratrer oppdraget tidligere enn anvtalt.

Valg av styreleder. Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sondre Junker Nygaard

Valg av ett styremedlem. Velges for 2 år.

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sean Ivar Larsen Mcpherson

Valg av to varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lena Fridén Berggren
- Anja S. Heimdal

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sondre Junker Nygaard

Følgende stilte til valg:
Sondre Junker Nygaard

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sean Ivar Larsen Mcpherson

Følgende stilte til valg:
Sean Ivar Larsen Mcpherson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lena Friden Berggren
Anja S Heimdal

Følgende stilte til valg:
Lena Friden Berggren
Anja S Heimdal

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 178
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Persbråten Vg Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Maling av trapper i oppganger
8. Tre plassert uhensiktsmessig
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at vår rådgiver i OBOS er møteleder.

Forslag til vedtak

Kristina Elise Bennin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport fra styret i Nordre Huseby Boligselskap 2025 (1).pdf
2. NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS Årsregnskap.pdf
3. 0178 Nordre Huseby Boligselskap AS.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 205 000

Sak 7

Maling av trapper i oppganger

Forslag fremmet av:
Pia Elisabeth Gotaas

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Malingen i trappene begynner å bli veldig nedslitt, og er delvis slitt bort enkelte steder, i oppgang 13, ref. vedlagte bilder

Styrets innstilling

Styret mener det nå er tid for å hente inn anbud for å kunne få malt opp trapper, oppganger etc. Styret legger det inn i budsjett for 2028 dersom saken vedtas i årets GF.

Forslag til vedtak

Ser ikke spesielt fint ut, og forslår derfor at trappene males.

Vedlegg

4. IMG_5353.jpeg

5. IMG_5354.jpeg

Sak 8

Tre plassert uhensiktsmessig

Forslag fremmet av:
Bente Mikkelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forstår ikke man har plantet et tre mellom blokken og skogen, som med tiden vil skygge endda mer for leilighetene og plenen. Leilighetene har i dag kun sol om sommeren og i den periode kun få timer. Dessuten er skogen vokst opp og fører til mindre sol end tidligere. Dette fører også til at fasadene i dag blir lett grønne pga manglende lys.

Styrets innstilling

Det er tilbakemeldt om at noen synes dyrkekassene mot skogen ved nr 15-17 ikke var så fine å se til. For å bidra litt rundt dette, ble det plantet et oppstammet rognebærtre i samsvar med vår gartner. Dette er en god næringskilde for fugler og smådyr, har farger ved blomstring, og det drikker mye vann. Dette bidrar igjen til å trekke vann unna bygningsmassen ved overvann.

Styret mener treet bør stå videre og med vedlikehold av gartner, vil ikke det være til sjenanse for noen.

Forslag til vedtak

Treet flyttes så fort som mulig for å ta vare på bygningsmassen og forhindre de berørte områder/ leiligheter mister mer dagslys med tiden

Vedlegg

6. IMG_2258 (3).jpg

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Det må velges ny styreleder og et nytt styremedlem.

Det er ikke mottatt noen intern kandidat til ny styreleder. Sondre Junker Nygaard stiller til valg som ekstern kandidat til styreleder.

Ekstern styreleder stiller til valg under forutsetning av årlig honorar kr 157 500 og kr 750 pr time utover avtalt timebruk 210 timer. Honoraret skal utbetales månedlig med kr 13 083. Utbetalingen fremskyndes dersom antatt timeantall overstiges. Utbetaling avkortes dersom styreleder fratrer oppdraget tidligere enn anvtalt.

Valg av styreleder. Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sondre Junker Nygaard

Valg av ett styremedlem. Velges for 2 år.

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sean Ivar Larsen Mcpherson

Valg av to varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lena Fridén Berggren
- Anja S. Heimdal

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sondre Junker Nygaard

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sean Ivar Larsen Mcpherson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anja S Heimdal
- Lena Friden Berggren

Vedlegg

1. CV ekstern styreleder - Sondre Nygaard.pdf

Årsrapport fra styret i Nordre Huseby Boligselskap - 2025

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Åse S.Christiansen
Styremedlem, Vebjørn Hagen Friis
Styremedlem, Jostein Granly Eriksen
Styremedlem, Jonas Spjelkavik Andersen
Styremedlem, Ernst Roger Berggren

Varamedlem, Lena K Friden Berggren, Anja Seljevoll Heimdal
Valgkomite er Signe Kresse Morlandstø

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter, 1 budsjettmøte og 4 styrets time (medlemmer i styret har sittet tilgjengelig for drop in i styrerommet)

Varamedlemmer har deltatt 1 gang i styremøte
Valgkomite har vært innom styremøte i anledning nye kandidater til styret.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

PROSJEKT UTBYTTING AV VINDU OG BALKONGDØRER 2025/2026

- Styret har hatt vesentlig arbeid rundt ovennevnte. Det ble først gjennomført teknisk vurdering av vinduer fra OBOS Prosjekt i mai 2025 og som førte til at det ble dokumentert nødvendig bytte av vinduer og balkongdører. Det er inngått avtale med Aase Prosjekt som prosjektleder for oss som byggherre. DVS entreprenør ble valgt til å gjennomføre prosjektet med utgangspunkt i en totalentreprise. Eventuelle endringer underveis (hendelser som det ikke var mulig å oppdage i forkant av oppstart mm.) vil bli styrt via prosjektleder og videre til styret, som igjen behandler disse sammen fortløpende. Oppstart og varighet av prosjektet ble satt til 01.12.2025 og frem til 27.03.2026.

. Det er gjennomført 1 byggherremøte i 2025, og som fortsetter i 2026 frem til overtagelse. Styreleder deltar på vegne av boligselskapet som byggherre og det er planlagt 6 møter. I tillegg er det avtalt ferdigbefaringer uken før overtagelse, FDV vil bli levert på minnepinne for oppbevaring. Det vil bli avholdt 1, 2 og 3 års befaringer i etterkant. Styret må ta initiativ og vil anta det første vil være mars 2027.

VASKERI

- Det har vært nødvendig å bytte ut 2 nye tørketromler, i nr. 3b og nr. 19.
- Styret har inngått avtale med EBS om digital betaling på vaskeriene. Montering i perioden des.25/mars 26. Da vil vi få månedlig oversikt på inntekter for dette.

DUGNAD

- Vårdugnad 6. og 7. mai.

  Styret valgte å leie containere fra Norsk Gjenvinning i anledning årets vårdugnad for en ekstra rusken aksjon i kjeller og loft. Ved avhenting var de «stappet» og nesten overfylt, så dette er noe vi også legger inn for neste års budsjett.

  Høstdugnad ble gjennomført 28.oktober. Mye raking og klipping av busker. Vi hadde i tillegg fokus i skogen bak nr. 11 – 13. Mye småvekster og busker og trær som ble klippet og bør holdes nede.

Generelle oppgaver som må gjøres er fordelt ut fra sesong og vi ønsker å spare boligselskapet for kostnader som vi ellers måttet fått gartner til å utføre.

Ved fjorårets GF ble det vedtatt å danne en dugnadsgruppe for mer kontinuitet og tilrettelegging for dugnader i Boligselskapet. Ref. punkt 8 på agenda.

Det ble sendt ut invitasjon på vibbo for å kunne få noen som meldte seg til å være ansvarlig for en dugnadsgruppe, det være seg fellesarealer, inne og ute. Dessverre har vi ikke klart å få til interessenter nok til dette. Styret stiller med en kandidat som kontaktperson – men oppfordrer igjen beboere til å melde seg.

Styret har driftsansvar for fellesarealene ute og inne, og vi lener oss godt til vaktmester og Asker og Bærum Vaktmesterkompani som har ansvar for våre grøntområder. Vi rådfører oss med disse ved planting og klipping av busker og trær i eiendommen vår. Vaktmester kontrollerer fellesarealer, inne og ute og jobber nært med styret.

Dersom noen har forslag til å gjøre utbedringer i fellesarealene, det være seg ute eller inne, så må det avklares med styret i forkant. Vi har en eldre eiendomsmasse og viktig at endringer godkjennes og registreres.

DYRKEKASSER

Det er fortsatt interesser for leie av dyrkekasser ved nr. 3 og mellom nr.15 og 17.

FRYSEROM

- Det er fortsatt utleie av frysere i kjelleren i nr. 21. Vi har fått montert nøkkellås ved inngang til dette. Tiltaket har blitt godt mottatt.

SKADEDYR

- Vi har hatt utfordringer med rotter i kjeller i nr. 17., lang prosess med forsikring, skadedyr- og saneringsfirma.
- Vaktmester har lagt ut feller ute i ettertid av dette, men ingen fangst.

Vi har mange rom i kjeller som ikke er så mye i bruk, og dersom dere er i kjeller og ser antydning eller kan bidra med sjekker, er det vinn vinn.

HMS

- Styret har ansvar for periodiserte sjekker rundt HMS gjennom hele året i samhandling med vaktmester. Disse er gjennomført som anbefalt, men si fra om det dukker opp noe som er verdt å varsle styret om

KLOAKK - TILBAKEFALL

- Det har vært 2 tilløp til kloakklekkasjer, i nr. 4. Disse har blitt håndtert av vaktmester og og styret. Vi får rapporter fra utrykninger og dessverre ble det avdekket en del våtservietter ved disse hendelsene, noe som IKKE skal skylles ned i toalett.

RADIATORER/OPPVARMING

- Styret har byttet noen radiatorer og reparert noen i regi av vaktmester og StorOslo Rørleggerservice som er vår samarbeidspartner og som vi har rammeavtale med.

EL-BIL LADING

Ladesituasjonen det siste året har, som kjent, vært ustabil. Det har blitt gjennomført enkelte utskiftinger av ladebokser om følge av feil. hvor kostnader er dekket av garanti. Dessverre tar slike garantisaker lang tid. Det er per nå Minel som har serviceavtale på ladeanlegget. De har gjennom året vært tllkalt på befaringer da det har oppstått flere feil, hvor de har utfordringer med å identifisere årsak til at flere bokser leverer dårlig, ustabil eller ingen lading.

Rundt juletider ble det gjennomført tilsyn, hvor det ble avdekket varmegang i en av ladeboksene. Dette medførte at halve ladeanlegget måtte stenges. Disse ble etter en tid utbedret. Styret har i etterkant bedt Minel om en ny og grundigere gjennomgang av anlegget, hvorav det ble påvist flere bokser med varmegang og definert som defekte.

Dessverre foreligger det ikke en konkret løsning per nå. Styret jobber videre med dette og har satt klare betingelser for å få dette på plass.

Det er 19 boliger som har skiftet eiere i løpet av 2025 i NHBS.

– Velkommen til nye eiere.

Styret ønsker å takke for alle som har bidratt i året som har gått.

Ernst, Vebjørn, Jostein, Jonas og Åse

NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921708041, KLIENTNR. 178

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 363 686	8 829 759	9 366 000	9 366 000
Vaskeri	9	69 223	0	0	0
Andre inntekter	3	240 668	533 813	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 673 577**	**9 363 572**	**9 566 000**	**9 566 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 905	-51 737	-29 000	-29 000
Styrehonorar	5	-205 000	-175 000	-205 000	-205 000
Avskrivninger	14, 15	-909 983	-412 729	0	-14 000
Revisjonshonorar	6	-20 214	-15 629	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-225 108	-214 825	-226 000	-236 170
Konsulenthonorar		-353 053	-24 913	-20 000	-300 000
Drift og vedlikehold	7	-600 046	-1 304 829	-1 255 000	-11 357 000
Forsikringer		-540 612	-565 865	-508 000	-568 960
Kommunale avgifter	8	-1 809 591	-1 654 242	-1 875 000	-1 966 665
Energi/fyring	10	-578 851	-852 349	-800 000	-506 000
TV-anlegg/bredbånd		-758 628	-734 148	-754 000	-776 620
Andre driftskostnader	11	-604 711	-658 238	-671 500	-612 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 634 702**	**-6 664 503**	**-6 359 500**	**-16 587 895**
DRIFTSRESULTAT		**3 038 875**	**2 699 069**	**3 206 500**	**-7 021 895**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	166 697	171 136	0	0
Finanskostnader	13	-2 312 106	-2 404 094	-2 381 000	-2 490 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 145 409**	**-2 232 958**	**-2 381 000**	**-2 490 000**
ÅRSRESULTAT		**893 466**	**466 110**	**825 500**	**-9 511 895**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		893 466	466 110		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	39 303 193	40 204 219
Tomt		201 000	201 000
Andre varige driftsmidler	15	91 811	2
Øremerkede bankinnskudd		4 295 828	4 157 851
SUM ANLEGGSMIDLER		**43 891 833**	**44 563 072**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Driftskonto OBOS-banken		2 514 320	1 479 058
Sparekonto OBOS-banken		61 837	59 753
SUM OMLØPSMIDLER		**2 576 191**	**1 538 811**
SUM EIENDELER		**46 468 024**	**46 101 883**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	170 400	170 400
Opptjent egenkapital		4 746 503	3 853 037
SUM EGENKAPITAL		**4 916 903**	**4 023 437**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	40 390 746	40 906 730
Borettsinnskudd	18	972 900	972 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**41 363 646**	**41 879 630**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		175 524	185 739
Påløpte renter		11 950	13 077
SUM KORTSIKTIG GJELD		**187 474**	**198 816**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 468 024**	**46 101 883**
Pantstillelse	19	46 666 400	46 666 400
Garantiansvar		0	0

Oslo,14.04.2026
Styret i Nordre Huseby Boligselskap As

Åse Svartis Christiansen Vebjørn Hagen Friis Jonas Spjelkavik Andersen

Ernst Roger Berggren Jostein Granly Eriksen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Baderom	888 333
Felleskostnader	7 929 977
Altibox	545 376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 363 686**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil	232 268
Utleie	8 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**240 668**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 905
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 905**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-205 000
SUM STYREHONORAR	**-205 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 214
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 214**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-35 096
Drift/vedlikehold VVS	-19 353
Drift/vedlikehold elektro	-27 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-287 900
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-188 532
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 626
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 500
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-564
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-600 046**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 310 748
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-498 114
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 809 591**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	69 223
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**69 223**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-578 851
SUM ENERGI / FYRING	**-578 851**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 987
Container	-17 516
Annet driftsmateriale	-6 163
Vaktmestertjenester	-138 666
Renhold ved firmaer	-255 920
Snørydding	-129 664
Andre driftskostnader	-33 807
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-5 096
Telefon, annet	-10 700
Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-255
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-604 711**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	2 106
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 444
Renter av sparekonto i OBOS-banken	157 092
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
SUM FINANSINNTEKTER	**166 697**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-735 142
Pantegjeldsrenter	-1 576 964
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 312 106**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1957	6 399 000	
Oppskrevet1975	211 500	
Tilgang 2000 - Rehabilitering	23 558 400	
Avskrevet tidligere år	-5 754 000	
Avskrevet tidligere år	-488 298	
		23 926 602
Tilgang 2008 - Rehabilitering	20 636 423	
Avskrevet tidligere år	-6 878 800	
Avskrevet i år	-412 728	
		13 344 895
Tilgang 2018 - opparbeidet p-plasser	2 031 696	
		2 031 696
SUM BYGNINGER		**39 303 193**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-901 026**

Tomten ble kjøpt i 1957.
Gnr.32/bnr.588

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Miele tørketrommel 1		
Tilgang 2025	50 383	
Avskrevet i år	-5 822	
		44 561
Miele tørketrommel 2		
Tilgang 2025	50 383	
Avskrevet i år	-3 135	
		47 248
Rulle		
Tilgang 2016	17 373	
Avskrevet tidligere	-17 372	
Avskrevet i år	0	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	30 422	
Avskrevet tidligere	-30 421	
Avskrevet i år	0	
		1
Rehabilitering		
Avgang 2025	0	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**91 811**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 957**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	170 400
SUM AKSJEKAPITAL	**170 400**

Fordelt på 852 aksjer x 200.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,40 %. Løpetiden er 49 år.		
Opprinnelig 2009	-15 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 510 910	
Nedbetalt i år	133 997	
		-12 855 093
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-28 213 101	
Nedbetalt tidligere	295 461	
Nedbetalt i år	381 987	
		-27 535 653
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-40 390 746**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-972 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-972 900**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	972 900
Pantelån	40 390 746
TOTALT	**41 363 646**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	39 791 491
Tomt	201 000
TOTALT	**39 992 491**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P1FVA-7IBFI-VBJOY-J73X2-33ACK-HNBGH

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-17 15:44:29 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: P1FVA-7IBFI-VBJOY-J73X2-33ACK-HNBGH

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

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

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

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

Vedlegg 4 til sak 7. Maling av trapper i oppganger



Vedlegg 5 til sak 7. Maling av trapper i oppganger



Vedlegg 6 til sak 8. Tre plassert uhensiktsmessig



STYRELEDERKANDIDAT

Her kommer pristilbud og presentasjon av Sondre Junker Nygaard. Sondre har erfaring fra lignede boligselskap med samme størrelse og alder. Det er lagt med et timerammeverk med forventet tidsbruk for et normalt driftsår samt et forslag til avtale.

Sondre Junker Nygaard



SONDRE JUNKER NYGAARD

PROFIL

En trygg og stødig lagbygger. Engasjert, utadvendt og erfaren leder. Skaper gode resultater og et trygt arbeidsmiljø.

KONTAKT

TELEFON: 925 66 298
E-POST: Sondre.nygaard@solvendt.no

VIKTIGE FERDIGHETER OG EGENSKAPER

- Budsjettstyring
- Har kurs for HMS-ansvar
- Nøyaktig
- Jobber godt under press
- Kan følge opp renoveringsprosjekter
- MedlemStyreforeningen

UTDANNING (RELEVANT)

- Arbeidgiveropplæring i SHA og HMS-arbeid
- Mestergruppens Eiendomsakademi ved senter for eiendomsfag
- Codex advokat
  Introduksjon til bruk av NS standardene mellom næringsdrivende, med fokus på NS8405/15 og NS8407/17
- BI / Norsk Hotellhøyskole
  Hotelladministrasjon

YRKES- OG ORGANISASJONSERFARING (RELEVANT)

2025 - 2028
Dommer Oslo Forliksråd (1. vara til råd 5)

2025-
Styreleder Sameiet Hans Nordahlsgate 80-82

2025-
Styreleder Sameiet Frydenlundsgata 8

2025-
Styreleder Frydenlundgate 8 brl

2025-
Styreleder Ljabruskolen – Steinerskole for elever med spesielle behov

2025-
Styremedlem Dyretråkket Borettslag

2024-
Styreleder Solvendt Utvikling AS

2023 -
Daglig leder for selskapene Solvendt Utvikling og Solvendt Bolig Eiendomsutvikling

2023-
Styremedlem Ljabruskolen, en steinerskole for barn med spesielle behov

2023 – 2024
Daglig leder for Boligpartner sine distriktskontor i Ski, Jessheim og Kongsvinger

2020 – 2023
Daglig leder for Bokvalitet Bolig avd. Ski

2017 - 2020
Nestleder Dyretråkket borettslag
Styremedlem i Åsbråten sameie

2016 – 2020
Boligkonsulent og Teamleder ABChus Follo og Østfold

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 178 **Selskapsnavn:** NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nordre Huseby Boligselskap A/S

Møtedato: 12.05.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Persbråten skole, Gamle Hovseter vei 1, Oslo

Til stede: 33 aksjonærer, 3 representert ved fullmakt, totalt 36 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad..

Møtet ble åpnet av Åse Svartis Christiansen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne**
   Som fører av protokoll ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Ernst Berggren foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 205.000,-.

   Vedtak: Godkjent.

---

7. IN-ordning
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
Styret kan ikke se noen ulemper for aksjeselskapets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at aksjeeierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig. Aksjeeiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Nordre Huseby Boligselskap A/S aksjeselskap vedtar
å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Man gikk til avstemming, som ga 34 stemmer for og 2 blanke stemmer

Vedtak: Vedtatt.

---

8. Kontinuitet i nuværende og tidligere styrets jobb - forslagsstiller: Bente Mikkelsen
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Forslag til vedtak:
Styret ser på hvordan få til bedre kontinuitet og tilrettelegging for dugnads innsatsen

Styrets innstilling
Styret synes det er positivt at beboere bryr seg. Styret foreslår at det kan dannes egen dugnadsgruppe som kan holde tak i hva som bør og kan gjøres sammen med styret. Dete for å forbedre våre felles arealer ute som inne. Styret kan legge ut på vibbo og så kan beboere melde seg i gruppen. Da kan et av styremedlemmene ha ansvar sammen med dugnadsgruppen.
Forslag til vedtak:
Styret går for å danne en dugnadsgruppe i samhandling med styret

Forslagsstiller presenterte en PowerPoint med nærmere redegjørelse.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Vedtatt.

---

9. Åpne for grilling med gass/strøm på balkong – forslagsstiller: Marius Støvre
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Forslag til vedtak:
For å sikre «god grill-skikk» kan det være lurt å ta inn regler om grilling i husordensreglene. Da vil beboerne kunne enes om god og hensynsfull grilling.

Styrets innstilling:
Dette har ved tidligere andre anledninger vært oppe som sak i GF, men tidligere har dette blitt nedstemt.
Forslag til vedtak:
Styret er i dissens om forslaget på bakgrunn av liten balkong, brannfare og sjenerende lukt.

Man gikk til avstemming, som ga 7 stemmer for, 2 blanke stemmer og 27 stemmer imot.

Vedtak: Forslaget falt.

---

10. Sykkelrampe – forslagsstiller: Jennifer Lundin
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Forslag til vedtak:
Kjøpe inn og installere sykkelrampe til oppgangene som ønsker det.

Styrets innstilling:
Styret har sjekket priser for ramper, og finner det dessverre ikke aktuelt å innstille til å få installert slike - da det må monteres i alle trappenedløp ned til kjellere.
Forslag til vedtak:
Styret ønsker ikke å gå for innstilling av sykkelramper på grunn av kostnaden tilknyttet anskaffelsen av dete. Dersom vedtaket blir godkjent vil styret legge det inn som en del av neste års budsjett.

Man gikk til avstemming, som ga 0 stemmer for og 36 stemmer imot.

Vedtak: Forslaget falt.

---

11. Fellesvaskeri – oppussing – forslagsstiller: Lena Karine Fridén Berggren
Saksframstilling og forslag til vedtak:
Foreslår at det etableres 2 mindre dugnadsgrupper for hver av vaskerommene.
Her må det gjøres en skikkelig rengjøring, avtrekk tørketrommel må fikses og om midler, muligens male tak og vegger. Gruppene får midler til å kjøpe inn nødvendig rengjøringsartikler og eventuelt malingsartikler.
En ren «shape up» uten store kostnader.

Styrets innstilling:
Styret er positiv til å dekke utstyr, malign etc., dersom en dugnadsgjeng ønsker å gjennomføre dette.

Forslagsstiller trakk forslaget.

Vedtak: Forslaget ble trukket.

---

12. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble foreslått Åse Svartis Christiansen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Ernst Berggren, Jonas Andersen og Jostein Granly Eriksen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble foreslått
Lena Fridén Berggren og Anja S. Heimdal.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representanter til valgkomité for 1 år, ble foreslått
Signe Morlandstø.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. 20.15 Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Ernst Berggren /s/
protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	**Adresse:**	**Valgt for:**
Leder	Åse Svartis Christiansen	Persbråtan 17	2025-2026
Styremedlem	Vebjørn Hagen Friis	Persbråtan 2	2024-2026
Styremedlem	Ernst Berggren	Persbråtan 19	2025-2027
Styremedlem	Jonas S. Andersen	Persbråtan 9	2025-2027
Styremedlem	Jostein Granly Eriksen	Persbråtan 4	2025-2027
Varamedlem	Lena Fridén Berggren	Persbråtan 19	2025-2026
Varamedlem	Anja S. Heimdal	Persbråtan 15	2025-2026

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5111 * 417200
SF/NU.

KOPI

Oslo, den 20-12-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 22, bnr. 103, blokk 2, Sörkedalsveien.

Journalnr.
53/2175.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10-9-1963.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Statens bygge-og eiendomsdirektorat, Wergelandsveien 1, Oslo 1.

Byggmester
Arkitektene Bernt Heiberg - Ola Mörk Sandvik, Kirkegaten 15, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Harry Due, Pilestredet 27, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

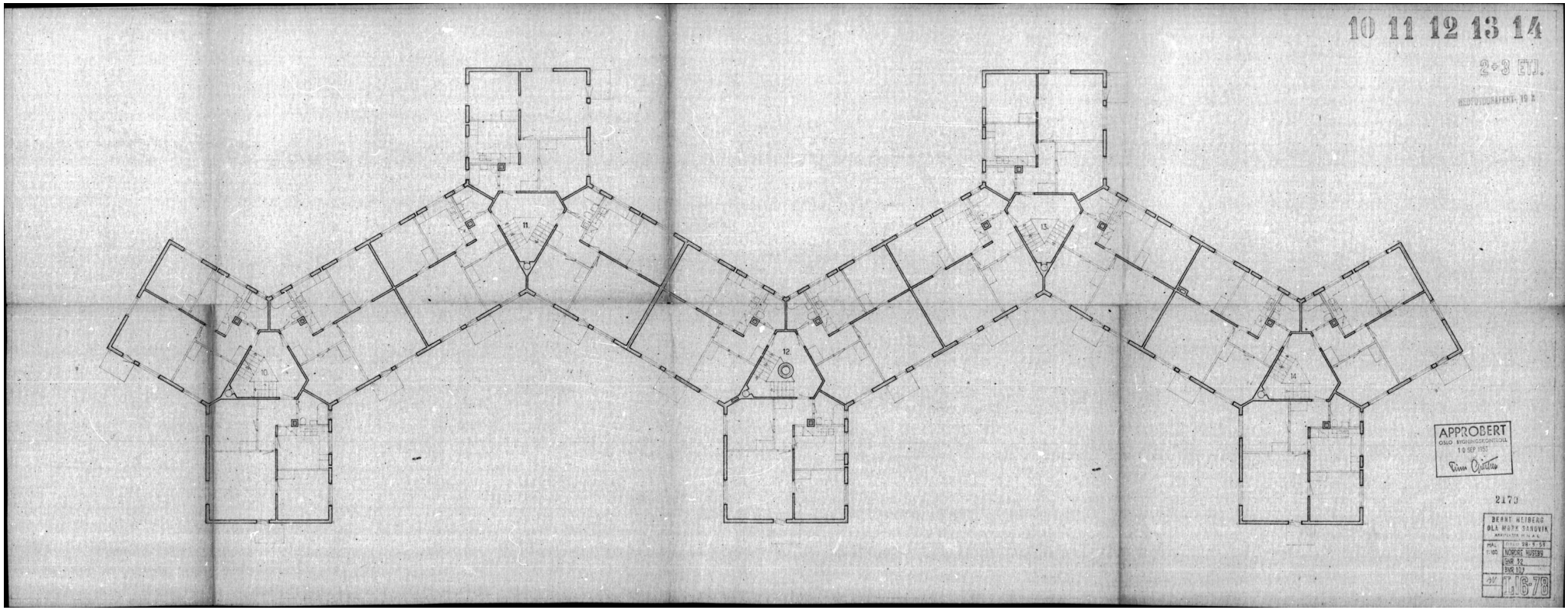
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

Bygningskontrollen har ikke besiktiget stöpt bunn og dykker i drenskum.

Stein Flaata

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.


10 11 12 13 14
2+3 ETJ.
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
10 SEP 1951
2173
BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
NORSKE HUSBYG
1:100
1:50
1:20
1:10
1167B

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/21291-5	Elisabeth Alvilde Stalvik	10.04.2026

Adresse: Persbråtan 1- 21
Eiendom: 32/588
Ansvarlig søker: STED HELHET ARKITEKTUR - SHARK. AS
Tiltakshaver: NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Ferdigattest - Persbråtan 1 - 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer mottatt 09.04.2026.

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 10.11.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

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

Sluttrapport for avfallshåndtering <og forurenset grunn>

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 09.04.2026.

Saksinnsyn

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by vest

Murtaza Hussain
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Fasade 1-3-5-7-9
Fasade 8-4-2
Fasade 11-13-15
Fasade 17-19-21
Frontoppriss alle bygg
Gjennomføringsplan

Mottakere:
STED HELHET ARKITEKTUR - SHARK. AS, Kari Sivertsen

Kopi til:
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS, Åse Christiansen

ENERGICO AS
Økernveien 121
0579 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.01.2021
	201911393 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Nina Seehusen	

Adresse:	PERSBRÅTAN 1 - 21 OG 2 - 8	Eiendom:	32/588/0/0
Tiltakshaver:	NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS	Søker:	ENERGICO AS
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Persbråtan 1 - 21 og 2 - 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boring av energibrønner, mottatt 07.01.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201911393			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			2/11

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Nina Seehusen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533501
Deres ref: 9230051

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 32, BNR. 588.

Vi viser til bestilling av 22.05.2026 for eiendom gnr. 32, bnr. 588.

GNR. 32 BNR. 588

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.04.1950.

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

35937 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

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-4959

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser og bindende tegningsvedlegg stemplet og signert Byantikvaren 06.01.2017 (Preaksepterte løsninger), for Husebygrenda 3 - 20 m.fl.

Vedtaksdato: 21.06.2017
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201213963
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 80 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-4959

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HUSEBYGRENDA 3-20 M.FL.
Gnr. 32, bnr. 567, 711, og deler av gnr. 32 bnr. 569, 587 og 588

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området vises på plankart merket ONV-201213963, datert 10.10.2016 og revidert 12.01.2017.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau

Grønnstruktur
- Naturområde
- Turvei
- Park G1, G2

Hensynssone – Bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

3.1 Utnyttelse og høyder
Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Unntak fra dette er tilbygg som angitt i § 3.2 og nye garasjer som angitt i § 3.3.

3.2 Endringer og tilbygg på eksisterende boliger
Boligene kan kun tillates endret i samsvar med «Preaksepterte løsninger» fra Strand/Løken arkitekter AS, som følger som vedlegg til disse bestemmelsene:

A20-R01 Rekkehus – Innbygget veranda; plan, snitt og fasader:
A20-R01-011, A20-R01-012, A20-R01-013, A30-R01-01, A40-R01-01, A40-R01-021, A40-R01-022, A40-R01-023, A40-R01-03, A40-R01-041, A40-R01-042, A40-R01-043.

A20-R02 Rekkehus – Innbygget veranda (Liten); plan, snitt og fasader:
A20-R02-011, A20-R02-012, A20-R02-013, A30-R02-01, A40-R02-01, A40-R02-021, A40-R02-022, A40-R02-023, A40-R02-03, A40-R02-041, A40-R02-042, A40-R02-043.

A20-R04 Rekkehus – Utvendig kjellertrapp (alternativt rekkverk); plan, snitt og fasader:
A20-R04-011, A20-R04-012, A20-R04-013, A20-R04-U11, A20-R04-U12, A20-R04-U13, A30-R04-01, A40-R04-01, A40-R04-021, A40-R04-022, A40-R04-023, A40-R04-03, A40-R04-041, A40-R04-042, A40-R04-043.
Ved endringer etter tegninger R04 Utvendig kjellertrapp skal rekkverk mot utvendig trapperom tildekkes med fastmontert plate for å ivareta sikkerhetskrav.

A20-T01 Tilbygg til tomannsbolig – Medium, alternativ 1; plan, snitt og fasader:
A20-T01-01, A30-T01-01, A40-T01-01, A40-T01-02, A40-T01-03, A40-T01-04.

A20-T02 Tilbygg til tomannsbolig – Medium, alternativ 2; plan, snitt og fasader:
A20-T02-01, A30-T02-01, A40-T02-01, A40-T02-02, A40-T02-03, A40-T02-04.

A20-T03 Tilbygg til tomannsbolig – Lite tilbygg, alternativ 1; plan,, snitt og fasader:
A20-T03-01, A30-T03-01, A40-T03-01, A40-T03-02, A40-T03-03, A40-T03-04

A20-T04 Tilbygg til tomannsbolig – Lite tilbygg, alternativ 2; plan, snitt og fasader:
A20-T04-01, A30-T04-01, A40-T04-01, A40-T04-02, A40-T04-03, A40-T04-04.

A61 - 62 Dør- og vindusskjemaer:
A61-R-101, A61-R-102, A62-T-101, A62-T-102, A62-T-103, A62-R-101, A62-R-102, A62-R-103.

Alle tegninger er stemplet og signert av Byantikvaren 06.01.2017.

I tillegg gjelder:

- Utforming av vindskier, gesimser, omramminger, takrenner, nedløpsrør og andre bygningsmessige detaljer skal i størst mulig grad være i samsvar med opprinnelig utforming av slike detaljer, og med tilsvarende materialbruk, slik at resultatet blir mest mulig enhetlig.
- Ved utskifting av eksisterende vinduer og dører, og ved etablering av nye, skal nye dører og vinduer gis tilsvarende utforming og materialbruk som de opprinnelige. Ytre vinduer skal utføres med gjennomgående sprosser. Vippevinduer tillates ikke. Det vil kunne aksepteres innervinduer uten sprosseoppdeling og eventuelt med flere lag glass.
- Forlengelse av veranda og trapp kan oppføres i tre.

3.3 Nye garasjer
På vilkår av at hensynet til automatisk fredete kulturminner er avklart med Byantikvaren, jf. § 7 før tiltak, tillates oppført garasjer innenfor byggegrenser som vist på kartet.
Frittliggende dobbeltgarasjer skal ha uttrykk, materialbruk og form som angitt på målsatt garasjetegning som følger som vedlegg til disse bestemmelsene: A20-G01 Garasje preakseptert variant, stemplet og signert av Byantikvaren 06.01.2017.
Nye garasjer som legges inntil eksisterende garasje skal framstå som utvidelse av denne, og videreføre høyder, takvinkel, materialbruk og gesims/takutstikk som på eksisterende garasje.

Garasjer som bygges i forlengelse av eksisterende garasjer skal ha dagens breddestandard. Der enkelt- eller dobbelgarasje skal økes med en garasje må også eksisterende garasje kunne erstattes med godkjent garasjetype med dagens breddestandard. Forslaget til nye garasjer som er utarbeidet av borettslaget legges til grunn.

3.4 Støyskjerm
Innenfor bestemmelsesgrenser #1 som vist på kart kan tillates oppført en maks 3,2 m høy støyskjerm. Skjermen skal følge terrenget og veikurvaturen, ha trekledning og en utforming tilpasset miljøet. Dagens beplantning ut mot vei skal videreføres ved oppføring av ny støyskjerm. Eksisterende beplantning som går tapt skal erstattes med ny.

3.5 Platting
Det tillates oppført en platting per boligseksjon, inntil husvegg mot hage, med størrelser opp til maks. 23 m^2, lagt i terrenghøyde. Plattingene skal ikke dekke hele boligens fasadelengde.

3.6 Nettstasjoner
Innenfor bestemmelsesgrenser #2 vist på kart tillates nettstasjon oppgradert.

3.7 Avkjørsel
Avkjørsel skal være som vist med piler på plankartet.

3.8 Overvann
Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for åpne løsninger slik at overvannet kan infiltreres eller fordrøyes på overflate. Resterende skal ledes i trygge flomveier. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt og hvor valg av løsninger er begrunnet.

3.9 Boder
Frittstående boder tillates oppført i samråd med Byantikvaren.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg, kjøreveg, fortau

4.1 Veg
Veier tillates med maks 6,0 m bredde og maks 3,5 m bredde som vist på kartet, og tillates asfaltert frem til garasjer. Sørvestre internvei tillates forlenget fram til Sørkedalsveien 133 som vist på plankartet, til erstatning for stikkvei inn fra offentlig vei til Sørkedalsveien 131 og 133.

4.2 Kjøreveg
Kjøreveg skal være offentlig.

4.3 Fortau
Fortau skal være offentlig.

§ 5 Grønnstruktur - naturområde, turvei, park

5.1 Naturområde
Området skal ivaretas som naturområde med variert skogsvegetasjon, uten annen tilrettelegging enn vedlikehold av toppdekke på eksisterende stier. Fjerning av død ved og hogst er ikke tillatt. Syke eller døde trær kan fjernes om de utgjør en sikkerhetsrisiko. Vegetasjonsskjøtsel for å holde stiene åpne er tillatt.

5.2 Turvei
Turvei skal være offentlig. Gangforbindelse i øst fra Husebygrenda brl., gnr. 32 bnr. 567 til Sørkedalsveien skal opprettholdes.

5.3 Park G1
Park G1 skal ivaretas som åpne, gresskledde friarealer uten stengsler. Det tillates møblering, belysning og lekeapparater. Det tillates ikke gjerder.

5.4 Park G2
Park G2 skal ivaretas som skog og åpne, gresskledde arealer. Det tillates møblering, belysning og lekeapparater. Det tillates ikke gjerder. Eksisterende bygning skal bevares og kan benyttes til foreldrebarnehage og / eller felleshus, forsamlingshus.

§ 6 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)

6.1 Dokumentasjon
Alle søknader om tillatelse som berører kulturminneverdiene skal oversendes Byantikvaren for uttalelse før vedtak kan fattes.

6.2 Boligbebyggelse og bygg i park G2 (barnehage/forsamlingshus)
Eksisterende bygninger og anlegg tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bebyggelsens eksisterende eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret, føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling, eller tilbygges i samsvar med §§ 3.2 eller 3.3. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering, dersom det ikke går på bekostning av kulturminnefaglige eller estetiske verneverdier.
Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der vinduer eller andre bygningselementer er nyere eller har betydelige råteskader kan utskifting gjøres forutsatt at det skjer i samråd med Byantikvaren. Byantikvaren skal forelegges dokumentasjon av tilstand og ny utførelse. Der verdifulle elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt som følge av brann eller ved annen uopprettelig skade, tillates det gjenoppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, form, uttrykk og materialbruk.

6.3 Utomhusarealer

Hagene skal bevares med sin grønne karakter med blomster, busker, trær og plener.
Det tillates ikke vintergrønne hekker.
Terrenget, gangveier, stier og hageelementer som hellelegninger, steinsettinger, murer skal bevares. Større trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng, skal bevares. Større trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med nye trær av samme art.
Endring eller inngrep i eksisterende terreng er ikke tillatt med unntak av:

- støyskjerm, jf. § 3.4
- plankartets internveier
- graving maks 0,3 m ned for planting av busker eller annen vegetasjon, eller forankring av mindre utomhuskonstruksjoner som lekestativer
- graving innen eksisterende traseer for vvs eller elektriske føringer
- graving innen 4,0 m fra eldre grunnmur for boligbebyggelse

Hvis det vurderes dispensasjon fra denne bestemmelsen skal Byantikvaren varsles i forkant for vurdering av behov for arkeologisk registrering, jf. § 7.

6.4 Parker

Park G1 og G2 skal bevares med sin grønne karakter og åpne plenarealer.
Terrenget, stier, hellelegninger, steinsettinger og murer skal bevares.
Større trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng skal bevares. Større trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med nye trær av samme art.
Endring eller inngrep i eksisterende terreng er ikke tillatt med unntak av:

- graving maks 0,3 m ned for planting av busker eller annen vegetasjon, eller forankring av mindre utomhuskonstruksjoner.
- graving innen eksisterende traseer for vvs eller elektriske føringer

Hvis det vurderes dispensasjon fra denne bestemmelsen skal Byantikvaren varsles i forkant for vurdering av behov for arkeologisk registrering, jf. § 7.

§ 7 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis og før etablering av nye garasjer, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/ eller bestemmelser).

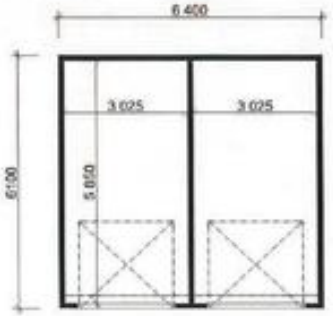
Bindende tegningsvedlegg til bestemmelsene: «Preaksepterte løsninger»

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 21.06.2017, sak 204.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 23.10.2017

Signy Volden

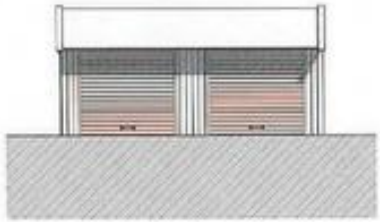
Signy Volden, bem



PLAN



SNITT



FASADE FRONT

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen i samråd med Cathrine Reusch 6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grünerløkka
0505 OSLO

MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for kittskårds dobbeltgarasje. Den er basert på oppmåling av garasje i Husebygrenda 14, men er gjort noe bredere for å tilpasses dagens billalersbor. Utvendig materialbruk og detaljering utføres som garasje i Husebygrenda 14.

Det må understrekes at tegningen ikke kan benyttes ved utvidelse av eksisterende garasjeanlegg. Dette må prosjekteres særskilt og utvidelsene må tilpasses de respektive garasjene.



FASADE SIDE



FASADE SIDE

Indeks	Dato	Endringer	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Garasje - preakseptert variant

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Stiberd / Løken arkitekter AS
Frognerveien 4 Tlf. 22 51 34 14
0272 Oslo

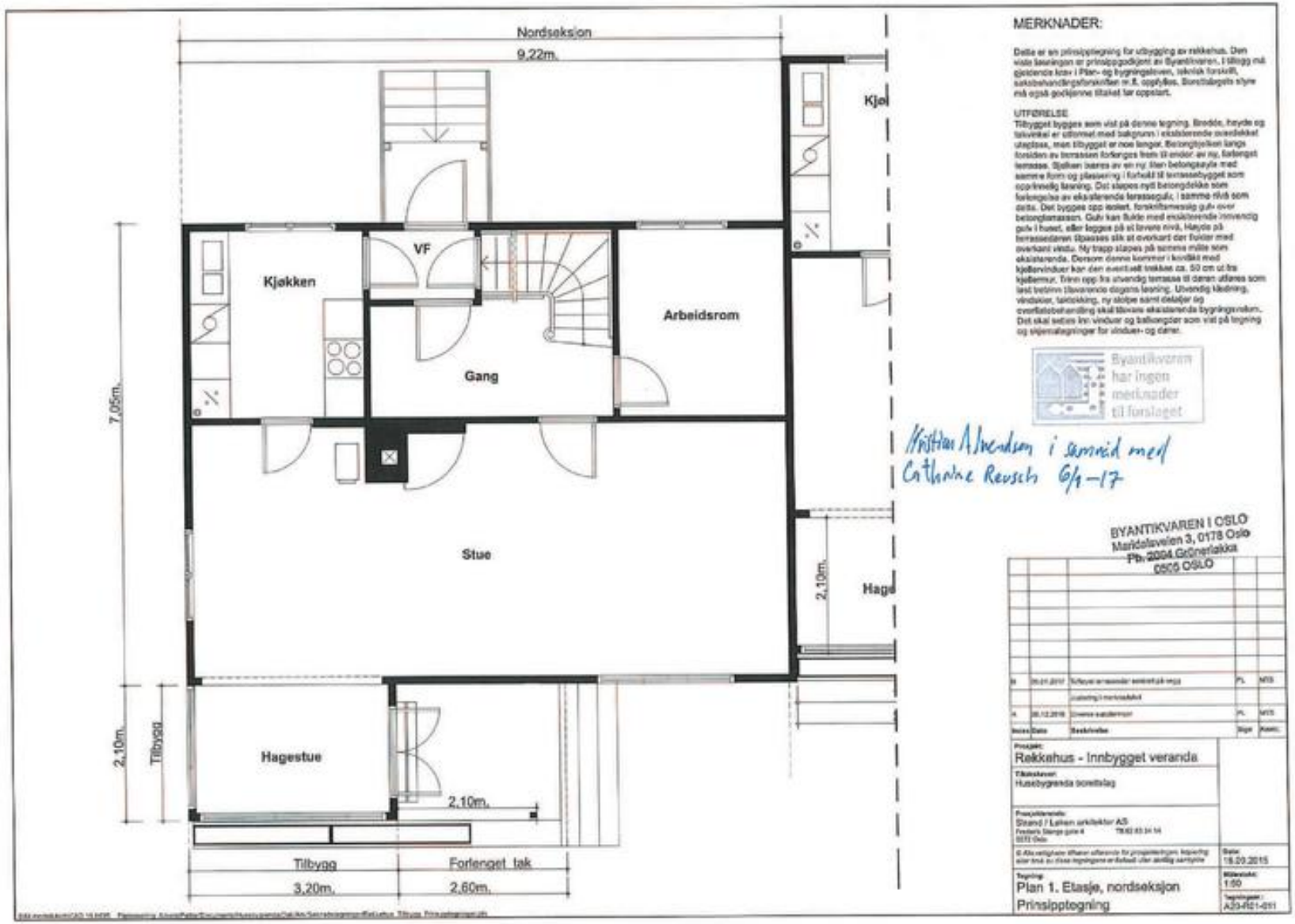
© Alle rettigheter tilhører utførende for prinsipptegningen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten særlig samtykke

Dato:
09.12.2016

Tegning:
Tegning, garasje
Prinsipptegning

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A20-G01



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongtyelken langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Stjelken bæres av en ny, liten betongskyle med samme form og plassering i forhold til terrassebygget som opprinnelig løsning. Det støpes nytt betongdekke som forlengelse av eksisterende terrassegulv, i samme nivå som dette. Det byggnes opp isolert, forskriftsmessig gulv over betongbæresjen. Gulv kan Bulde med eksisterende innvendig gulv i huset, eller legges på et lavere nivå. Høyde på terrassedøren tilpasses slik at overkant dør holder med overkant vindu. Ny trapp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom denne kommer i konflikt med kjellervinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til døren utføres som først bestemt tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindskier, taktekking, ny stolpe samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer og dører.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian Alvsaker i samråd med Catharine Reusch 6/4-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grønland
0505 OSLO

Nr	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	20.01.2017	Tilbygg er nedskalert i henhold til vedtak	PL	MS
		Justering i merknadsfelt		
A	06.12.2016	Innsendt søknadsforslag	PL	MS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Steand / Løken arkitektur AS
Frederik Stangs gate 4 TIf.92 83 24 14
0272 Oslo

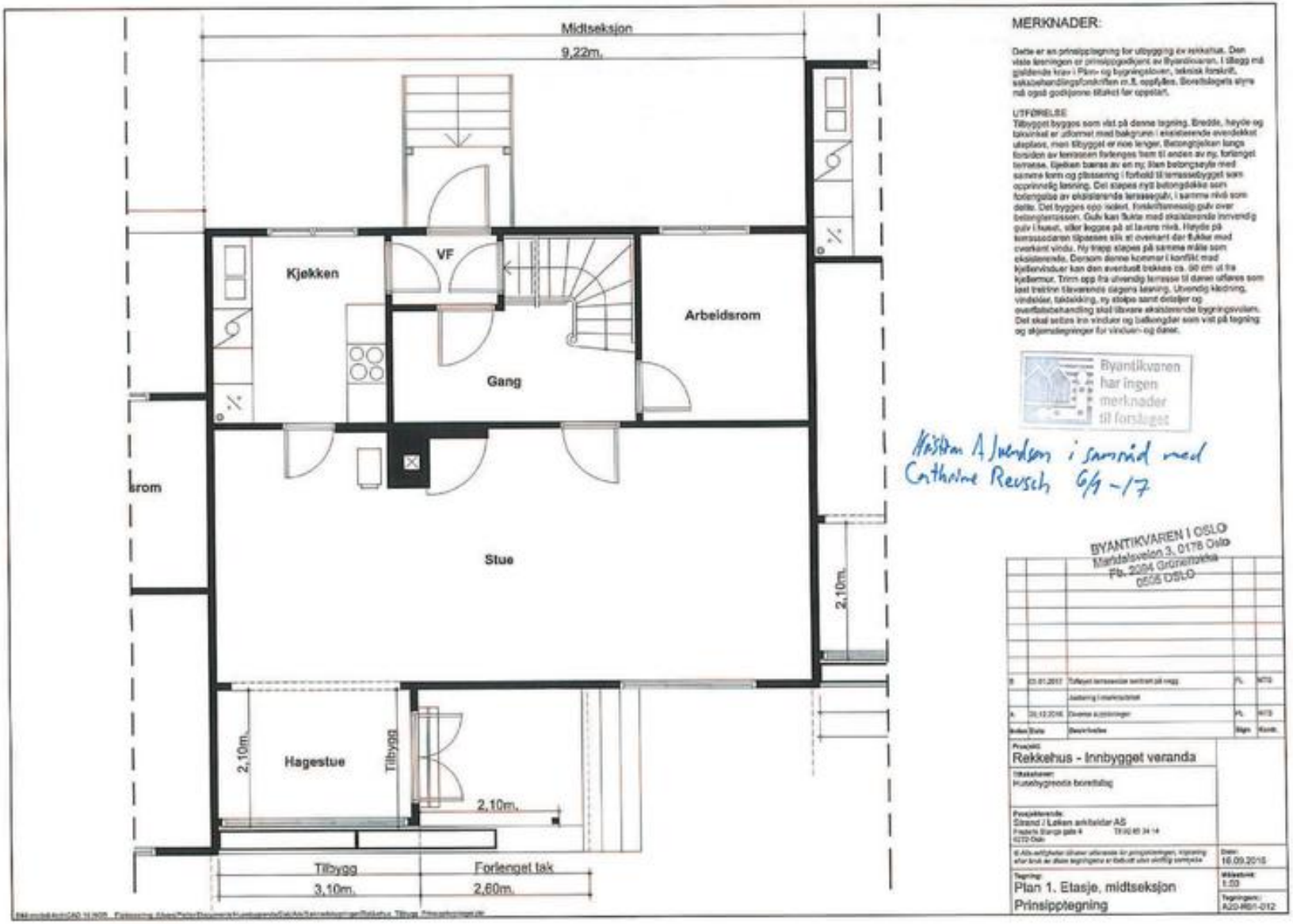
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 18.09.2015

Tegning:
Plan 1. Etasje, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A30-R01-001



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget byggos som vist på denne tegning. Bredde, høyde og taksnitsel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongsjelen langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Sjelken bæres av en ny, slank betongsøyle med samme form og gjesserring i forhold til terrassebygget som opprinnelig løsning. Det støpes nytt betongdekke som forlengelse av eksisterende terrassegulv, i samme nivå som dette. Det byggres opp isolert, forskriftsmessig gulv over betongterrassen. Gulv kan flukte med eksisterende innvendig gulv i huset, ofte legges på et lavere nivå. Høyde på terrassedøren tilpasses slik at overkant dør flukter med overkant vindu. Ny trapp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom denne kommer i konflikt med kjellervinduer kan den eventuelt trekkes ca. 60 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til dører utføres som støpt trestrinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vinduer, takdekking, ny støpe samt dørtjeller og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer og dører.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Jacobsen i samråd med Catharine Reusch 6/9 -17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariaholsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grünerløkka
0505 OSLO

B	03.01.2017	Tilbygd terrassedør snudd på vegg	PL	MTS
		Justering i målestokk		
A	05.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS
Endret	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Huseiebygreenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.92 81 34 14
0272 Oslo

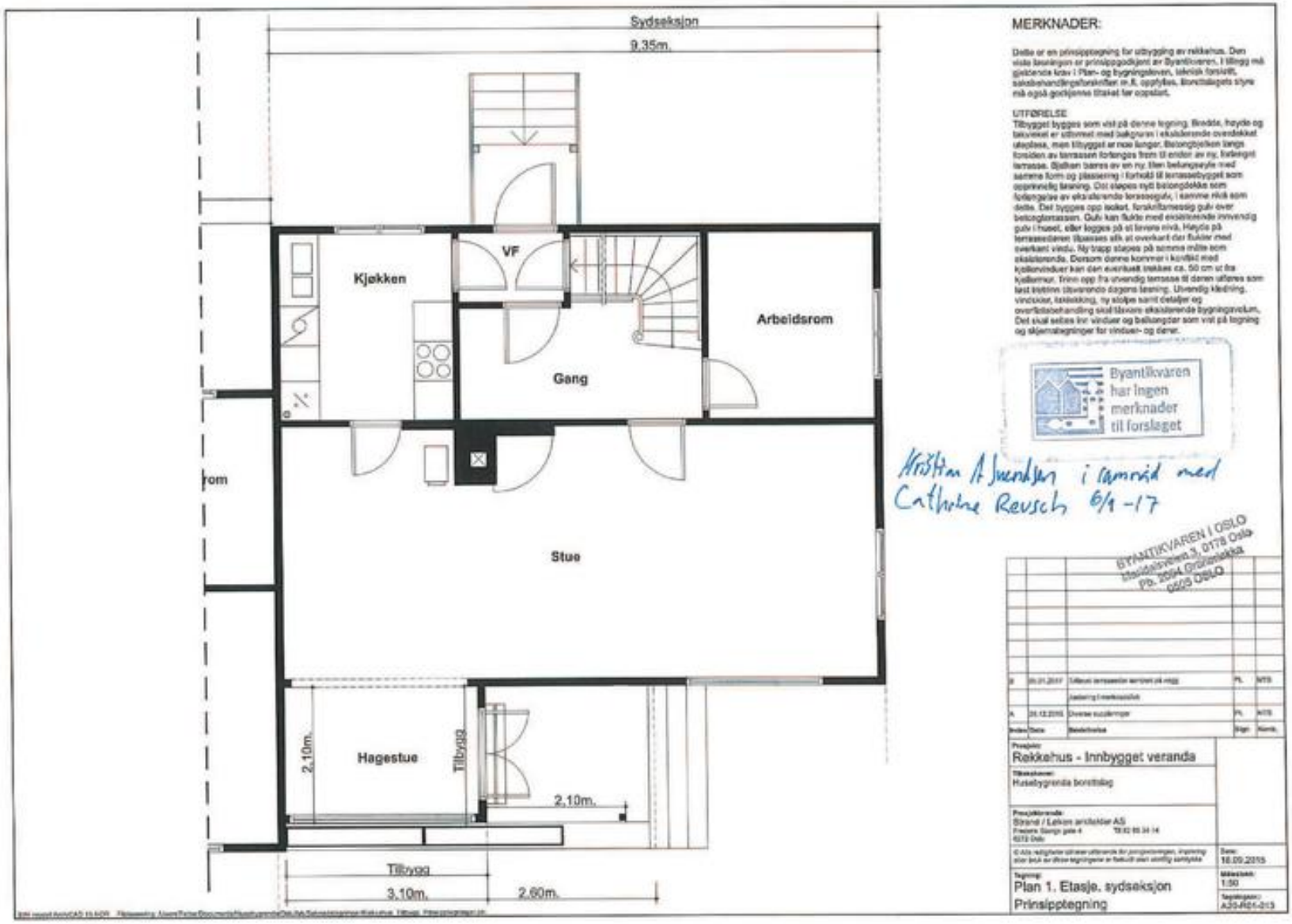
© Alle rettigheter tilhører arkitektene for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke lov uten skriftlig samtykke

Dato: 16.09.2016

Tegning:
Plan 1. Etasje, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-HR01-012



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskrifter m.fl. oppfylles, tiltakshaverens styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lengre. Balongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges fram til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten bæringsøyle med samme form og plassering i forhold til terrassebygget som opprinnelig løsning. Det støpes nytt balongdekke som forlenging av eksisterende terrassegulv, i samme nivå som dette. Det bygges opp isolert, forskriftsmessig gulv over betongterrassen. Gulv kan flukte med eksisterende innvendig gulv i huset, eller legges på et lavere nivå. Høyde på terrassedøren tilpasses slik at overkant dør flukter med overkant vindu. Ny trapp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom denne kommer i konflikt med kjellervinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra uvendig terrasse til døren utføres som først inntrinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vinduer, taklekking, ny stolpe samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal søkes inn vinduer og ballongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen i samråd med Cathrine Reusch 6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2604 Grønlandskka
0205 OSLO

B	06.01.2017	Tilbygg terrassedør vendt på vegg	PL	MTS
		Justering i merknadsskriv		
A	06.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkken arkitekter AS
Fredens Sving gate 4 Tlf.02 65 24 14
0272 Oslo

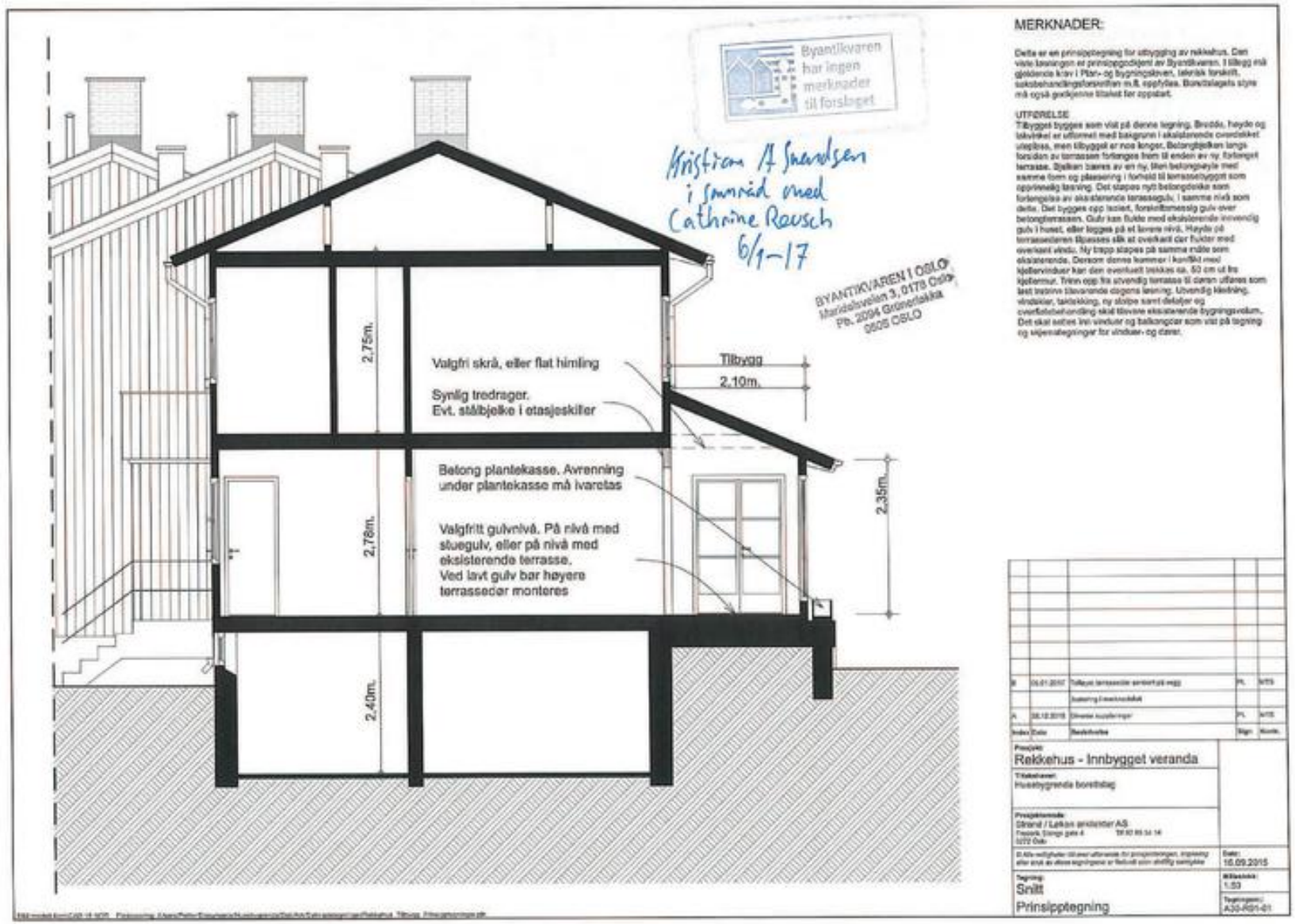
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, trykning eller bruk av disse tegningene er forbudt uten uttrykkelig samtykke

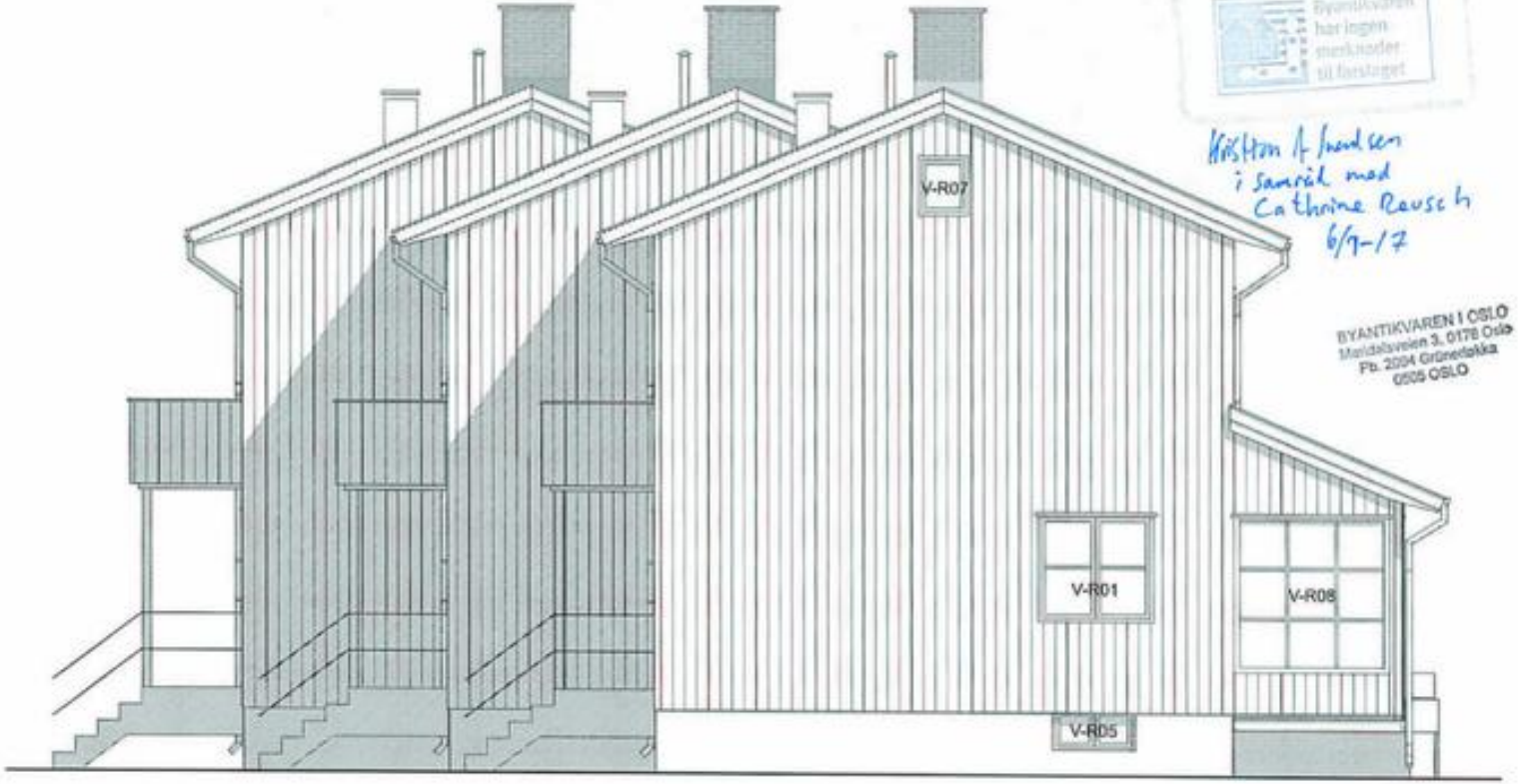
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Plan 1. Etasje. sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A30-R01-013


Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Snardsen i samråd med Cathrine Reusch 6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Idrætsbyveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønlia
0505 OSLO
2,75m.
2,78m.
2,40m.
Valgfri skrå, eller flat himling
Synlig tredrager.
Evt. stålbjelke i etasjeskiller
Tilbygg
2,10m.
Belong plantekasse. Avrenning under plantekasse må ivaretas
Valgfritt gulvnivå. På nivå med stuegulv, eller på nivå med eksisterende terrasse.
Ved lavt gulv bør høyere terrassedør monteres
2,35m.
MERKNADER:
Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.
UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten betongbjelke med samme form og plassering i forhold til terrassebygget som opprinnelig løsning. Det støpes nytt betongdekke som forlengelse av eksisterende terrassegulv, i samme nivå som dette. Det bygges opp isolert, forskriftsmessig gulv over betongterrassen. Gulv kan flukte med eksisterende innvendig gulv i huset, eller legges på et lavere nivå. Høyde på terrassedøren tilpasses slik at overkant dør flukter med overkant vindu. Ny trapp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom denne kommer i konflikt med kjellervinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til døren utføres som løst trinnin tilvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindsikler, taktekking, ny stolpe samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og vinduesangivelser for vinduer og dører.
B 06.01.2017 Tilbygg terrassedør senket på vegg PL MTS
Justering innvendig
A 06.12.2016 Diverse justeringer PL MTS
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda
Tiltakshaver:
Husbyggerida borettslag
Prosjekterende:
Ståvind / Løkken arkitekter AS
Tlf 92 85 34 14
Dato:
16.09.2015
Tegning:
Snitt
Prinsipptegning
Målestokk:
1:50
Tegningsnr.:
A30-RR1-01



Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian Andersen i samråd med Cathrine Rausch 6/9-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønlandskka
0505 OSLO

MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Bevaringsgrets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongtjelkan langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten betongsøyle med samme form og plassering i forhold til terrassebygget som opprinnelig løsning. Det støpes nytt betongdekke som forlengelse av eksisterende terrassegulv, i samme nivå som dette. Det bygges opp isolert, forskriftsmessig gulv over betongterrassen. Gulv kan flukte med eksisterende innvendig gulv i huset, eller legges på et lavere nivå. Høyde på terrassedøren tilpasses slik at overkant dør flukter med overkant vindu. Ny trapp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom denne kommer i konflikt med kjellervinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til døren utføres som best tilpasning tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindusvær, takrekking, ny stolpe samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer og dører.

					Prosjekt: Rekkehus - Innbygget veranda
					Tiltakshaver: Husebygrenda borettslag
					Prosjekterende: Strand / Løhren arkitekter AS, Fredrik Stangs gate 4, TF:22 03 34 14, 0272 Oslo
B	28.01.2017	Tilbygget terrassedør senket på vegg	PL	MTS	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
		Justeringer i mønehøyde			Dato: 16.09.2016
A	29.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS	Tegning: Fasade Nord
Endret Dato		Beskrivelse	Sign.	Kontr.	Prinsipptegning
					Målestokk: 1:50
					Tegningsnr.: A40-R01-01



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsfunksjonen m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overbygget uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongsjiktkan langs forsiden av terrassen forlenges likns til ender av ny, forlengelt terrasse. Rjetken lukkes av en ny, lien betongsoyle med samme form og plassering i forhold til terrassebygget som opprinnelig løsning. Det støpes nytt betongdekke som forlengelse av eksisterende terrassegulv, i samme nivå som dette. Det bygges opp isolert, forskalltbunnsslag gulv over betongplanmassen. Gulv kan fulde med eksisterende innvendig gulv i huset, eller bygges på et lavere nivå. Høyde på terrassedøren tilpasses slik at overkant dør fulder med overkant vindu. Ny trapp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom denne kommer i konflikt med kjellervinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til døren utføres som last tretrinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindsiser, taldekking, ny stripe samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og sidemålsgninger for vinduer og dører.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Iversen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 9004 Grønland
0028 OSLO

B	06.01.2017	Tilbygd overbygget samsvarer på vegg	PL	MTS
		Endring i merknadsfelt		
A	06.12.2016	Diverse oppdateringer	PL	MTS
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand I Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 7583 85 91 14
0272 Oslo

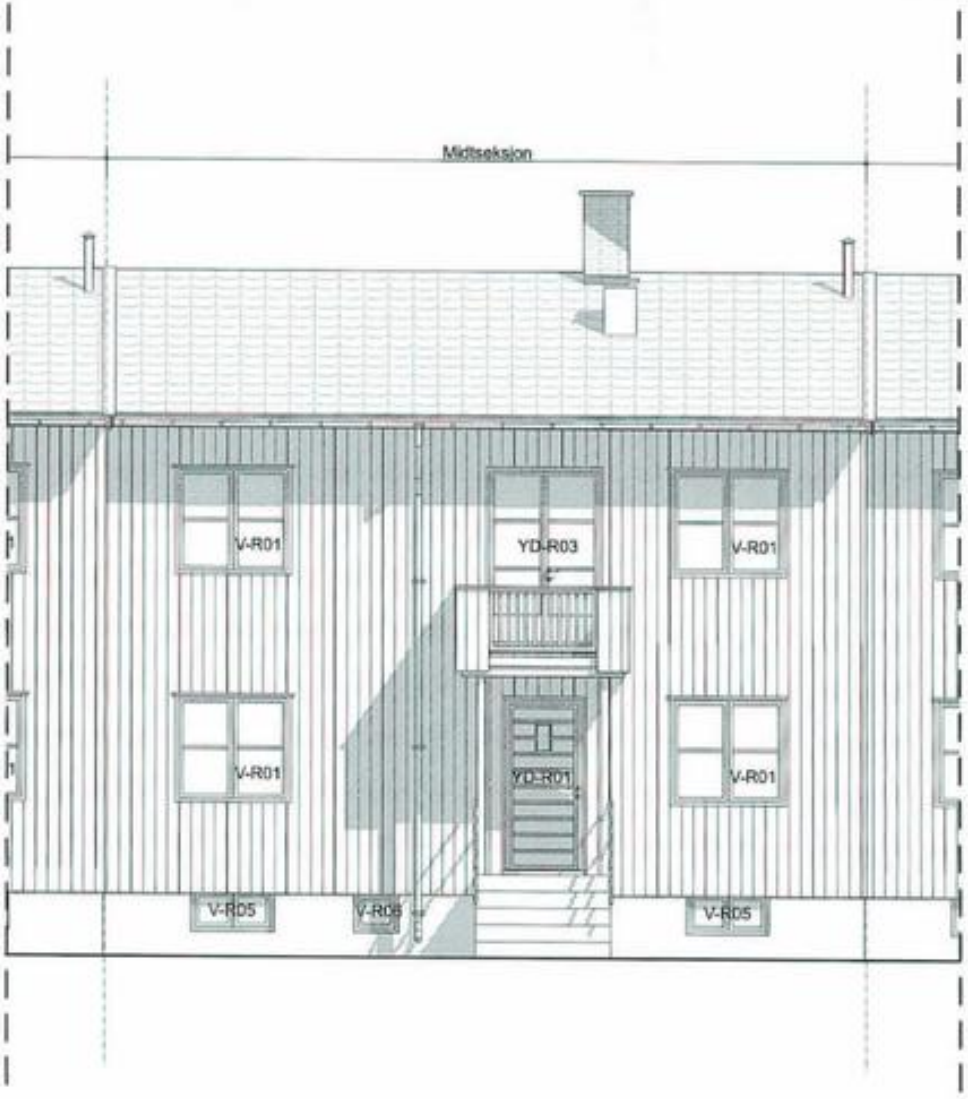
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Øst, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A43-R01-021



MERKNADER:

Dette er en prinsippregning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbygget byggres som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lengre. Bæringsveiken langs forsiden av terrassen forlenges litt til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten betongsøyle med samme form og plassering i forhold til terrassetbygget som opprinnelig løsning. Det støpes nytt betongdekke som forlengelse av eksisterende terrassegulv, i samme nivå som dette. Det byggres opp isolert, forskriftsmessig gulv over betongfundamentet. Gulv kan flukte med eksisterende innvendig gulv i huset, eller legges på et lavere nivå. Høyde på terrassedørers tilpasses slik at overkant dør flukter med overkant vindu. Ny trapp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom denne kommer i konflikt med kjellervinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til døren utføres som lavt trelinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindusikat, takbekkning, ny stolpe samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører.



Kristian A Jacobsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/9 -17

BYANTIKVAREN I OSLO
Wergelandsveien 3, 0167 Oslo
Pb. 2064 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
B	09.01.2017	Tilbygget terrassedør vendes på vegg	PL	MTS
		Justering i markhøyde		
A	28.10.2016	Diverse supplering	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Stand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 22 42 20 14
0272 Oslo

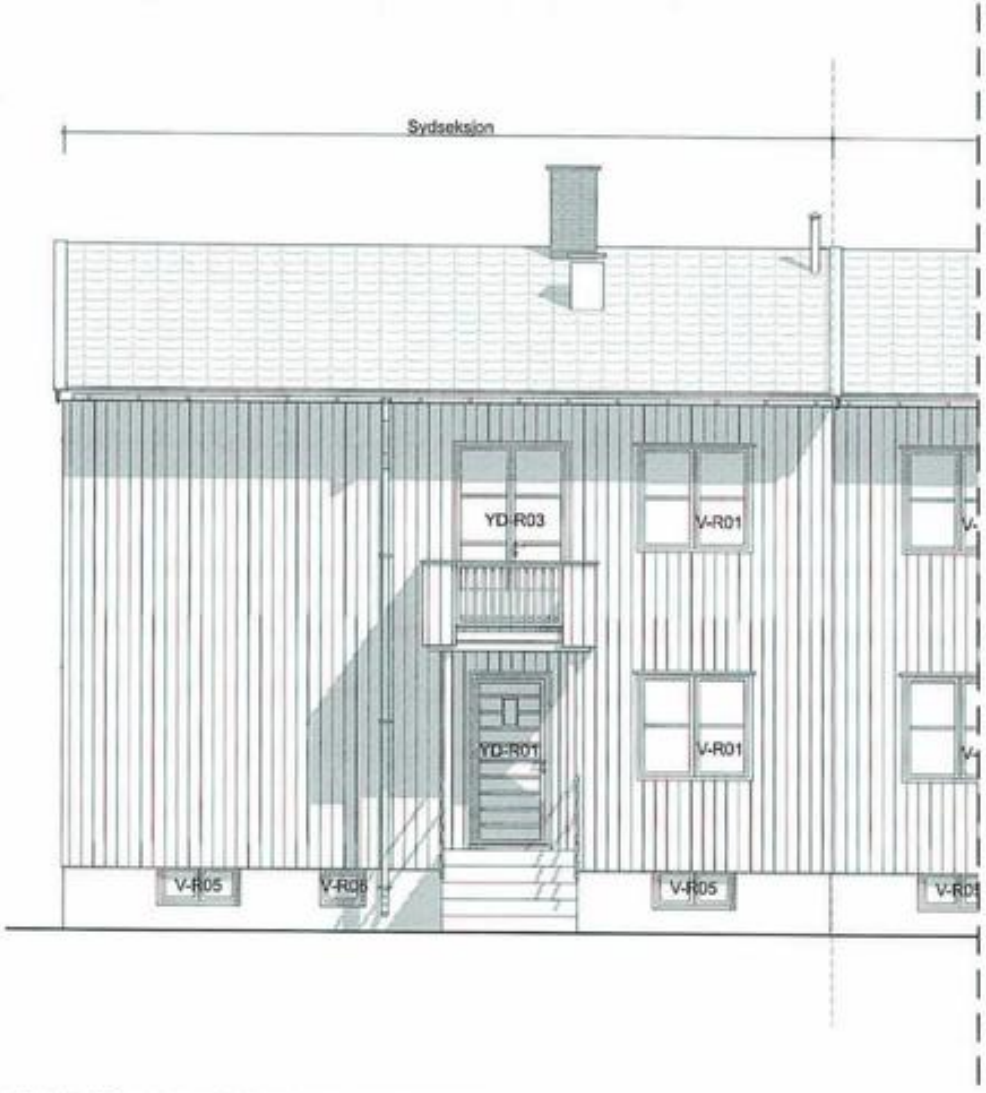
© Alle rettigheter tilfaller utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 18.09.2015

Tegning:
Fasade Øst, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A-03-P01-022



MERKNADER:

Dette er en prinsippteqning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, tekniske forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende svendekket utekkes, men tilbygget er noe lenger. Belongbjelken børes forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlengot terrasse. Bjelken børes av en ny, liten belongsøyle med samme form og plassering i forhold til terrassetilbygget som opprinnelig løsning. Det støpes nytt belongdekke som forlengelse av eksisterende terrassegulv, i samme nivå som dette. Det byggres opp isolert, forskriftsmessig gulv over belongterrassen. Gulv kan flukte med eksisterende innvendig gulv i huset, eller legges på et lavere nivå. Høyde på terrassedøren tilpasses slik at overkant dør flukter med overkant vindu. Ny trapp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom gjerne kommer i konflikt med kjellervinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. 1mm opp fra utvendig terrasse til døren utføres som fast trebrinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindsklær, taktekking, ny stolpe samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsstrum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer og dører.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1 - 17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesveien 5, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønnåsløkka
0405 OSLO

B	09.01.2017	Tilbygget terrassedør senket på vegg	PL	MTS
		Justering i merknadsbrev		
A	28.10.2016	Diverse oppdateringer	PL	MTS
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 22 55 39 10
0272 Oslo

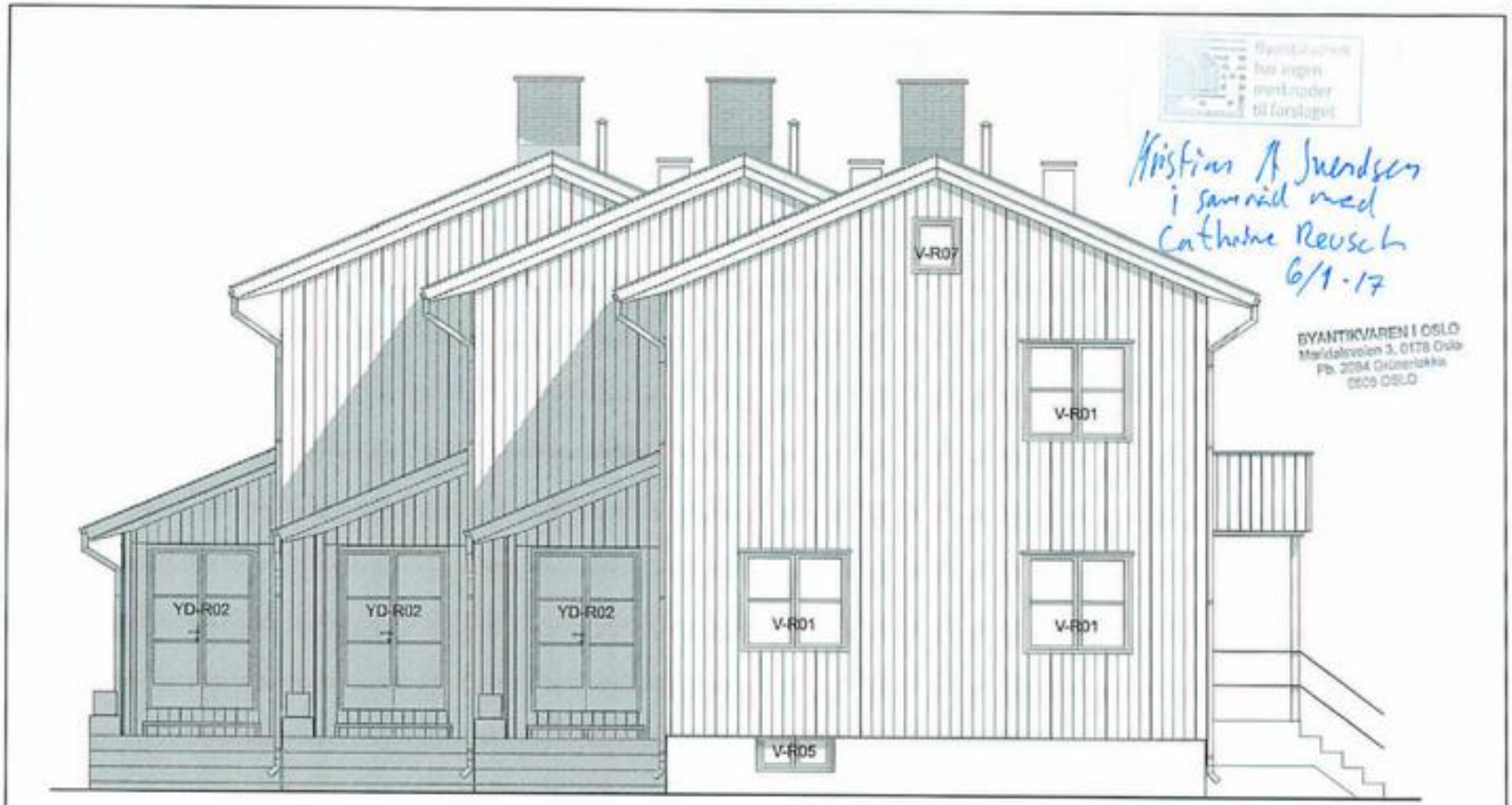
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 16.09.2016

Tegning:
Fasade Øst, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R01-023



Fjernkulturen har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen i samråd med Catharine Reusch 6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Meridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grünerløkka
0505 OSLO

MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, tekniske forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget byggens som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overbekkat uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelker i lengs fasaden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten betongsøyle med samme form og plassering i forhold til terrassebygget som opprinnelig løsning. Det støpes nytt betongdekke som forlengelse av eksisterende terrassegulv, i samme nivå som dette. Det bygges opp isolert, forskriftsmessig gulv over betongdekkeplassen. Gulv kan flukte mot eksisterende innvendig gulv i huset, eller legges på et lavere nivå. Høyde på terrassedøren tilpasses slik at overkant dør flukter med overkant vindu. Ny trapp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom denne kommer i konflikt med kjøttervinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til døren utføres som last trefinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig ledning, vindskier, taktekking, ny stolpe samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemaleggninger for vinduer- og dører.

B	09.01.2017	Tilføyet terrassedør vertsret på vegg	PL	MTE
		Justeringer i mønehøyde		
A	28.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTE
Endret Dato		Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt: Rekkehus - Innbygget veranda
Tilbakehaver: Husebygrønda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løken arkitekter AS, Fredrik Stangs gate 4, 73 62 85 34 14, 0272 Oslo
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller annet av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato: 16.09.2016
Tegning: Fasade Syd Prinsipptegning
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A40-R01-03



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Bonitetsløpet styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overbygget utoplass, men tilbygget er noe lengar. Betongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges fram til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten betongsøyle med samme form og plassering i forhold til terrassebygget som opprinnelig løsning. Det støpes nytt betongdekke som forlengelse av eksisterende terrassegulv, i samme nivå som dette. Det bygges opp isolert, forskriftsmessig gulv over betongterrassen. Gulv kan flukte med eksisterende innvendig gulv i huset, eller legges på et lavere nivå. Høyde på terrassedøren tilpasses slik at overkant dør flukter med overkant vindu. Ny trapp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom denne kommer i konflikt med sjaktvinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra sjaktmur. Trinn opp fra utvendig terrasse til døren utføres som lett trebrinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindsikler, taktekking, ny stolpe samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer og dører.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Juenssen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1 - 17

BYANTIKVAREN I OSLO
Meridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2095 Grunerløkka
0505 OSLO

B	06.01.2017	Tilføyd armeringsjern perimeter på veggene	PL	NTS
		Justering i markatallet		
A	06.12.2016	Diverse mindre justeringer	PL	NTS
Issue	Date	Endringer	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - innbygget veranda

Tilbakeverk:
Husbyggerida borettslag

Prosjekterende:
Strand / Lahlen arkitekter AS
Frydenlundgata 4 7832 65 34 14
0272 Oslo

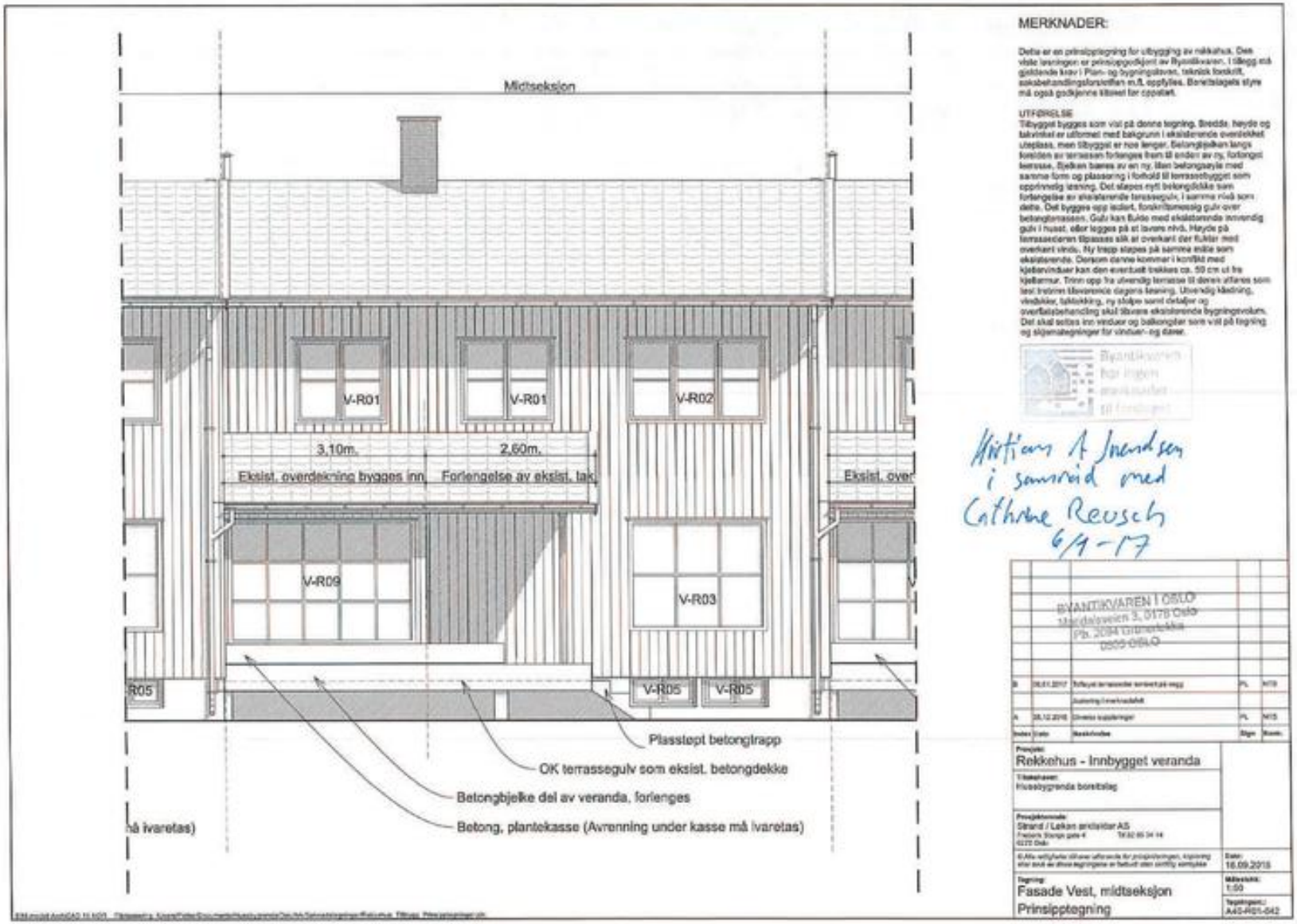
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

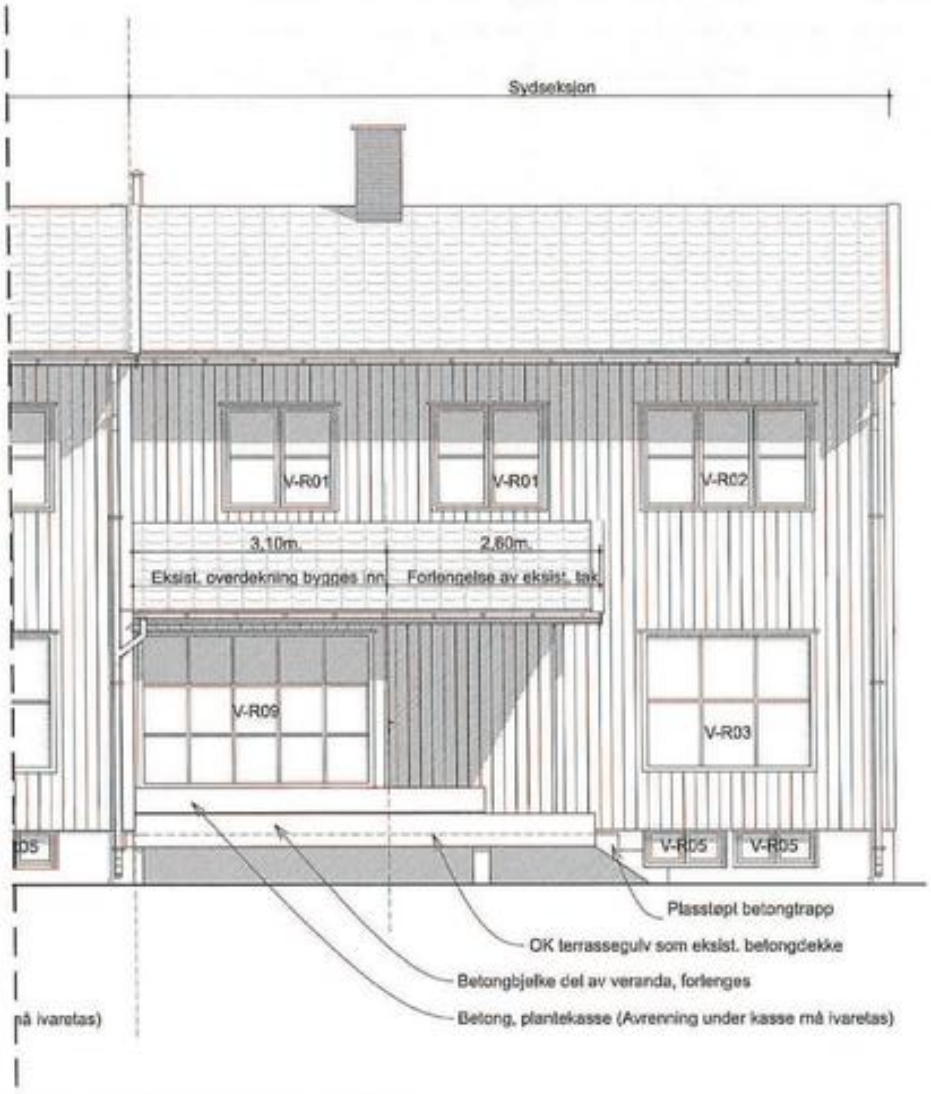
Dato:
16.09.2015

Tegning:
Fasade Vest, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
AAG-R01-041


Midtseksjon
V-R01
V-R01
V-R02
3,10m.
2,60m.
Eksist. overdekning bygges inn
Forlengelse av eksist. tak
Eksist. over
V-R09
V-R03
R05
V-R05
V-R05
Plasstøpt betongtrapp
OK terrassegulv som eksist. betongdekke
Betongbjelke del av veranda, forlenges
Betong, plantekasse (Avrenning under kasse må ivaretas)
må ivaretas)
MERKNADER:
Dette er en prinsippregning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket for oppstart.
UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelken langs fasaden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten betongsøyle med samme form og plassering i forhold til terrassebygget som opprinnelig løsning. Det støpes nytt betongdekke som forlengelse av eksisterende terrassegulv, i samme nivå som dette. Det bygges opp isolert, forskriftsmessig gulv over betongterrassen. Gulv kan fuldø med eksisterende innvendig gulv i huset, eller legges på et lavere nivå. Høyde på terrassedøren tilpasses slik at overkant dør flukter med overkant vindu. Ny trepp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom denne kommer i konflikt med kjøbevindusr kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til døren utføres som lest trinnin tilvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindusker, takbekking, ny støpe samt detaljer og overflatebehandling skal tilpasse eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører.
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Jacobsen i samråd med Cathrine Reusch 6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Hærdalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2034 Grønlandet
0505 OSLO
B 06.01.2017 Tilbygg terrassedør senket på vegg PL MTB
Justering i innkrysdelt
A 28.12.2016 Diverse suppleringer PL MTB
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda
Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag
Prosjektansvarlig:
Strand / Løkken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4
0272 Oslo
Tel 92 65 34 44
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten samtykke
Dato:
16.09.2015
Tegning:
Fasade Vest, midtseksjon
Prinsipptegning
Målestokk:
1:50
Tegningsnr.:
A40-R01-042



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, tekniske forskrift, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbyggat bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbyggat er noe lenger. Betongbjelken langs kanten av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten betongsøyle med samme form og plassering i forhold til terrassebygget som opprinnelig løsning. Det støpes nytt betongdekke som forlengelse av eksisterende terrassegulv, i samme nivå som dette. Det bygges opp isolert, finskriftsmessig gulv over betongkonstruksjonen. Gulv kan flukte med eksisterende innvendig gulv i huset, eller legges på et lavere nivå. Høyde på terrassedøren tilpasses slik at overkant dør flukter med overkant vindu. Ny trapp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom denne kommer i konflikt med kjellervinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til døren utføres som lett trelinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindsklær, takbekking, ny stålpw samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian Å Jwerdsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1 – 17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2064 Grunerløkka
0505 OSLO

B	06.01.2017	Tilbygn terrassedør senket på vegg	PL	ArTS
		Justering innerkvistdetalj		
A	06.12.2016	Diverse supplering	PL	ArTS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebyggerveita borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.02 46 31 14
0272 Oslo

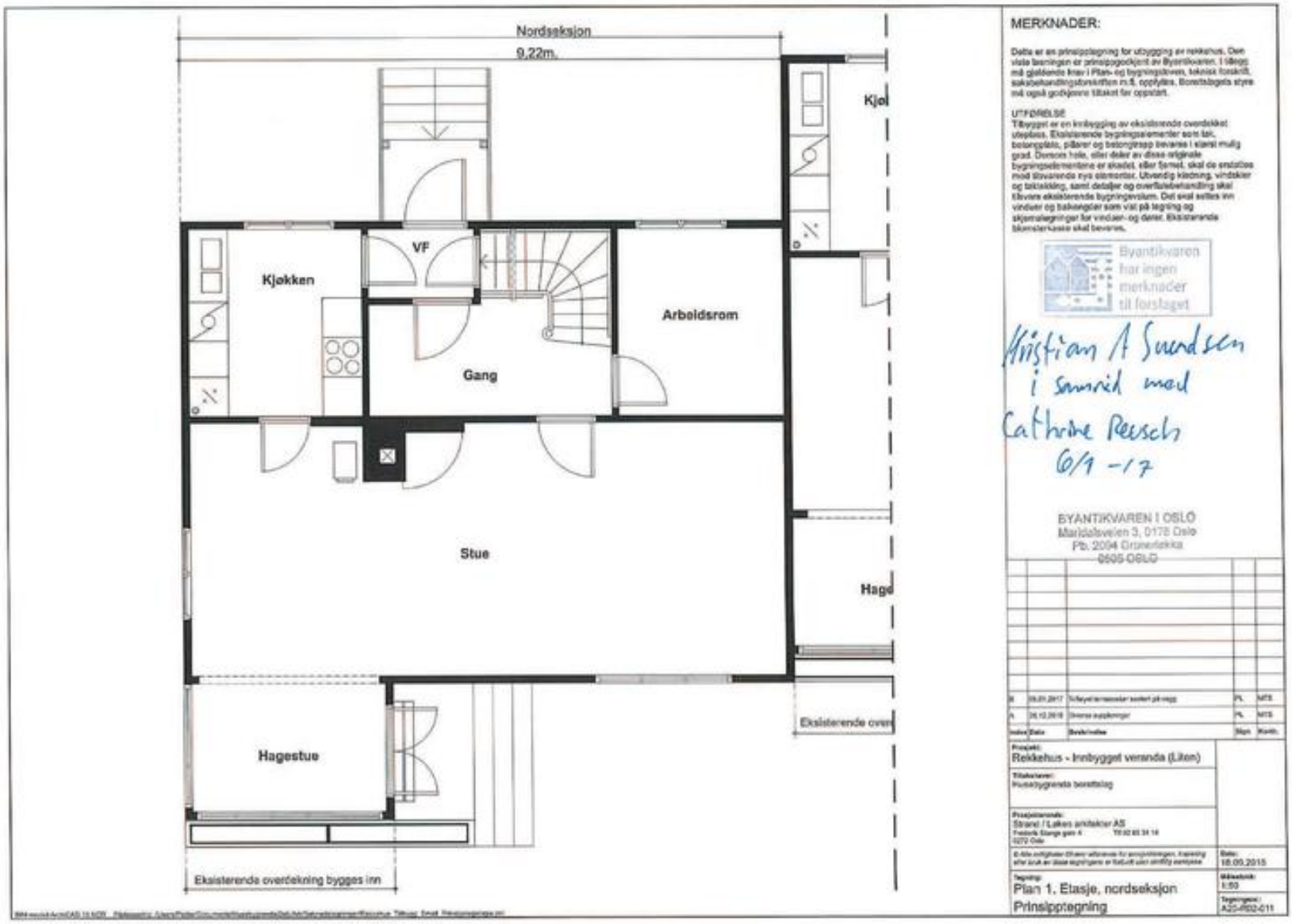
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

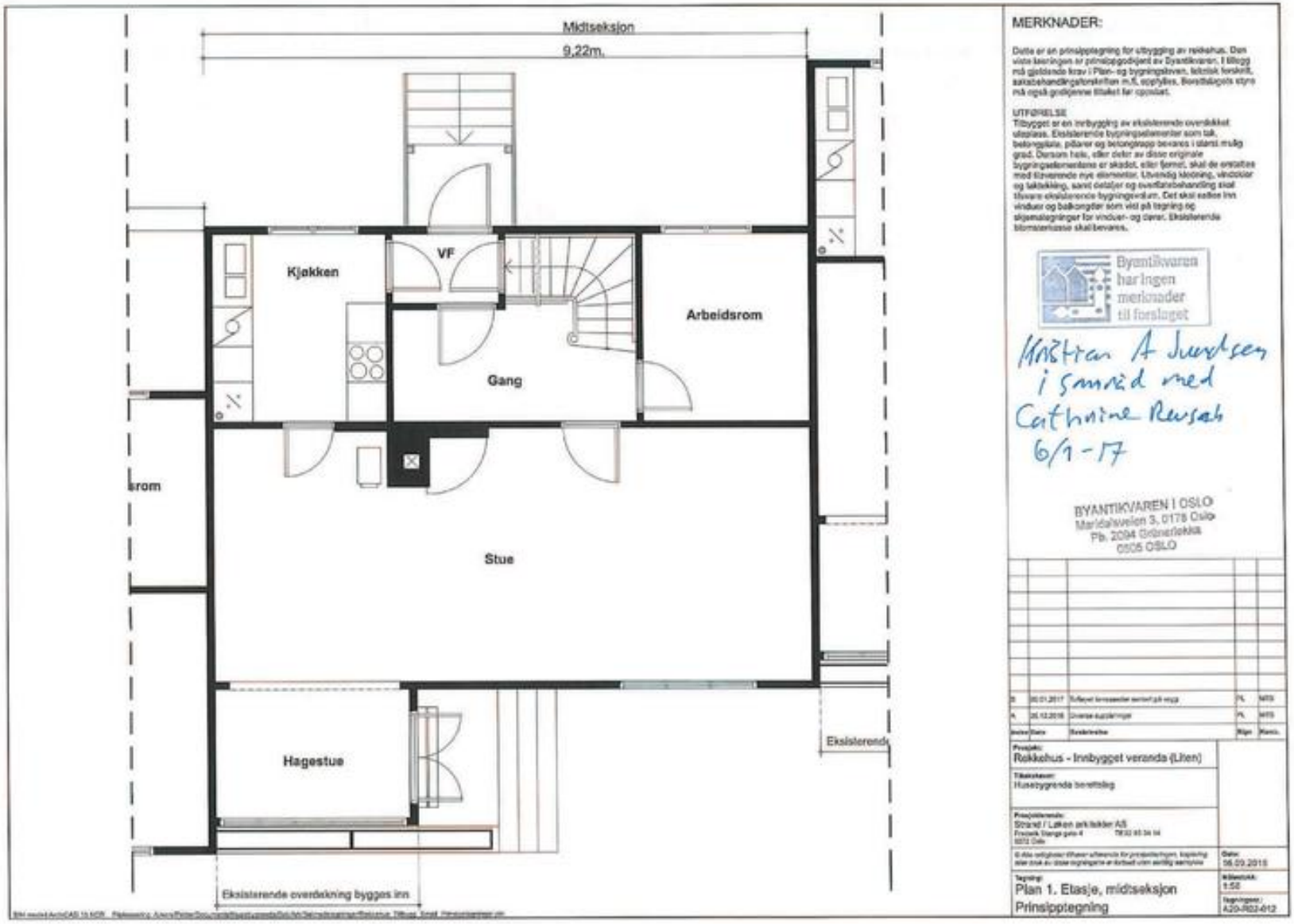
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Vest, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A43-R01-043


Nordseksjon
9,22m.
Kjøkken
VF
Gang
Arbeidsrom
Stue
Hage
Hagestue
Eksisterende overdekning bygges inn
MERKNADER:
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Reersch
6/1 -17
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønlandskka
0505 OSLO
Rekkehus - innbygget veranda (Liton)
Plan 1. Etasje, nordseksjon
Prinsipptegning



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, betongplate, pilarer og betongtrapp bevares i størst mulig grad. Dersom hele, eller deler av disse originale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vindskier og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvalum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemaslagringer for vinduer- og dører. Eksisterende blomsterkasse skal bevares.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Catharine Revsah
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønerløkka
0505 OSLO

D	20.01.2017	Tilbygget kvistvinduer senket på vegg	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS
Revisjon	Dato	Endringene	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husbyggerda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.02 65 34 04
0272 Oslo

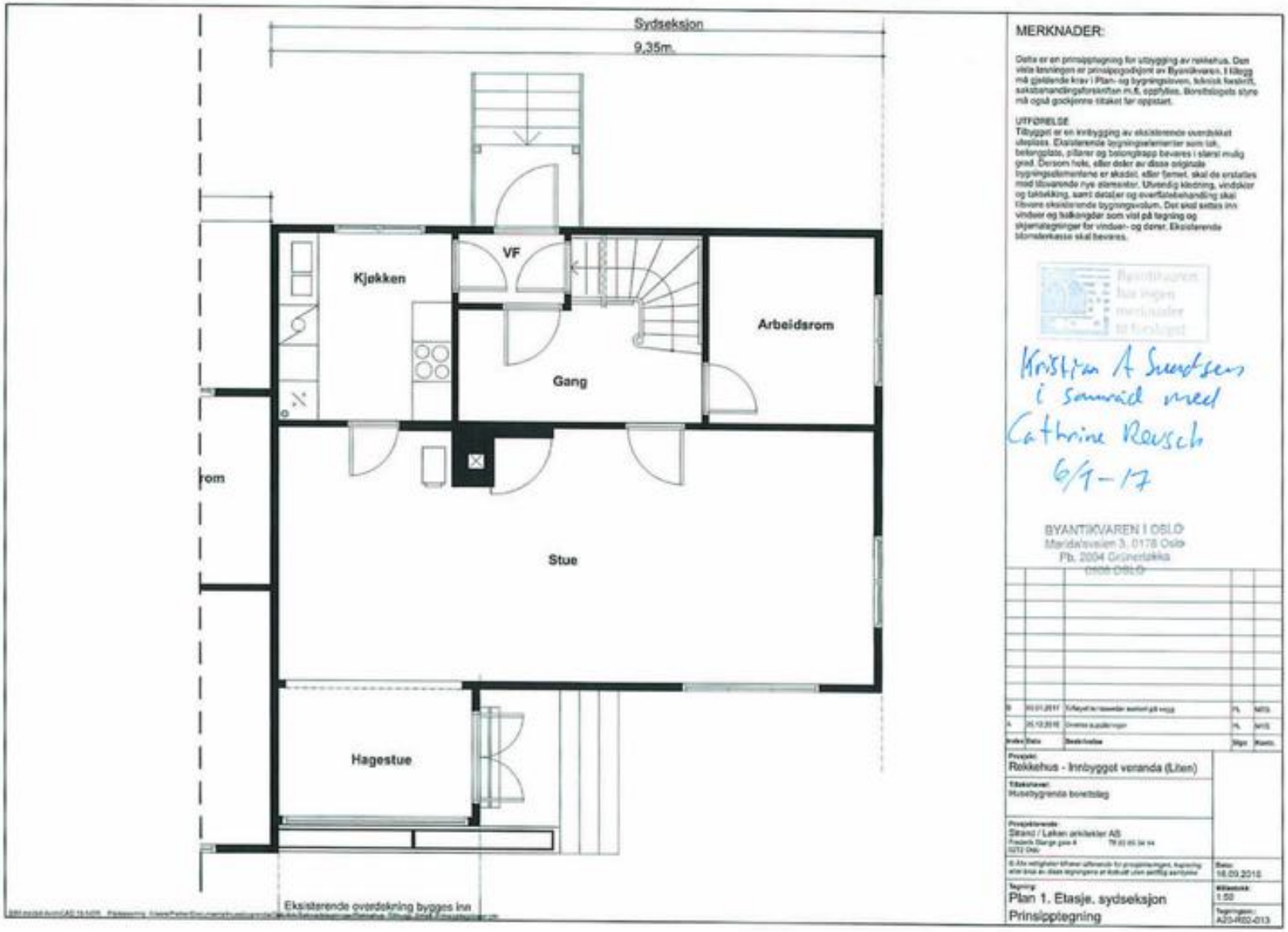
© Alle rettigheter tilhører arkitektene for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

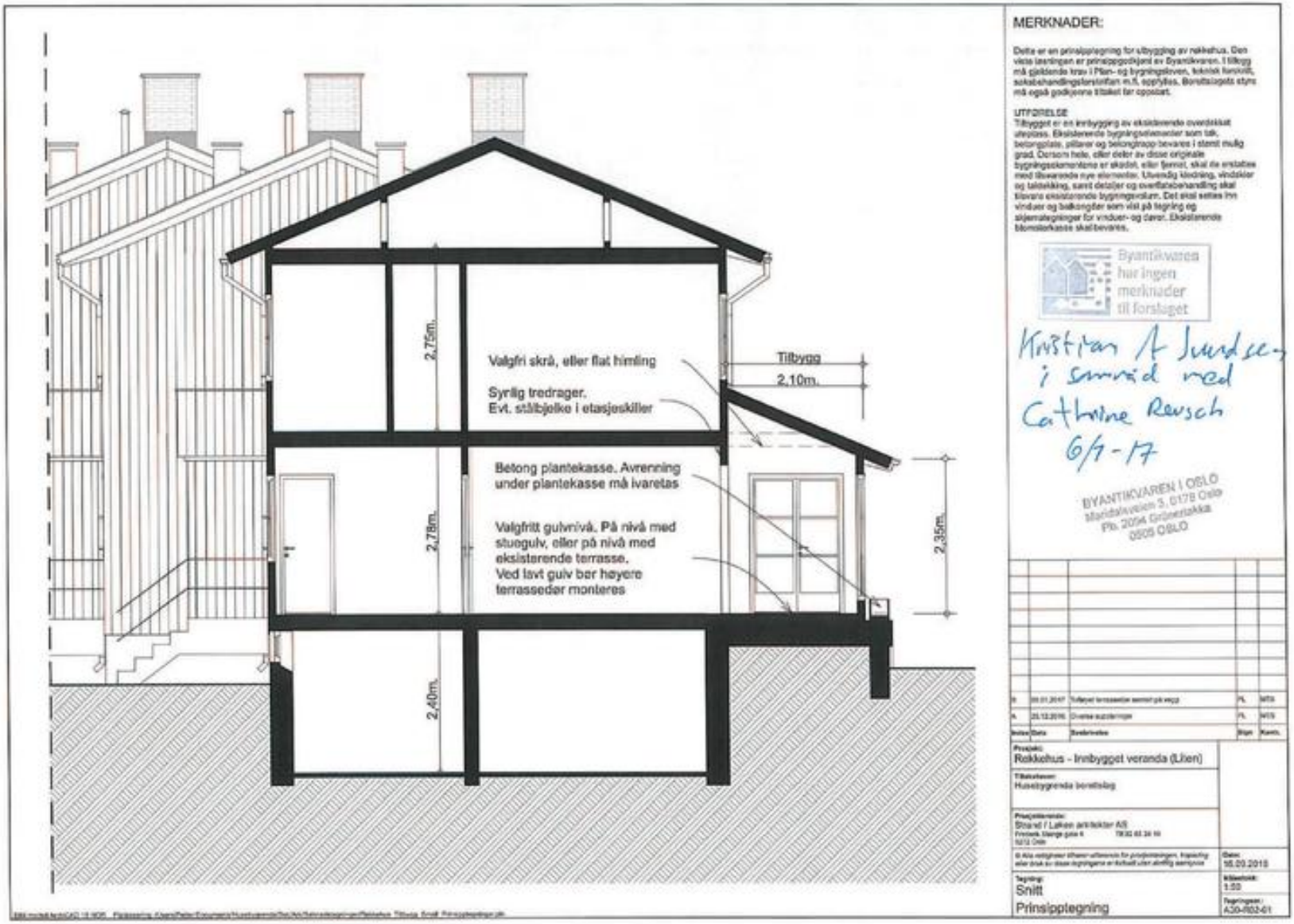
Dato: 06.09.2016

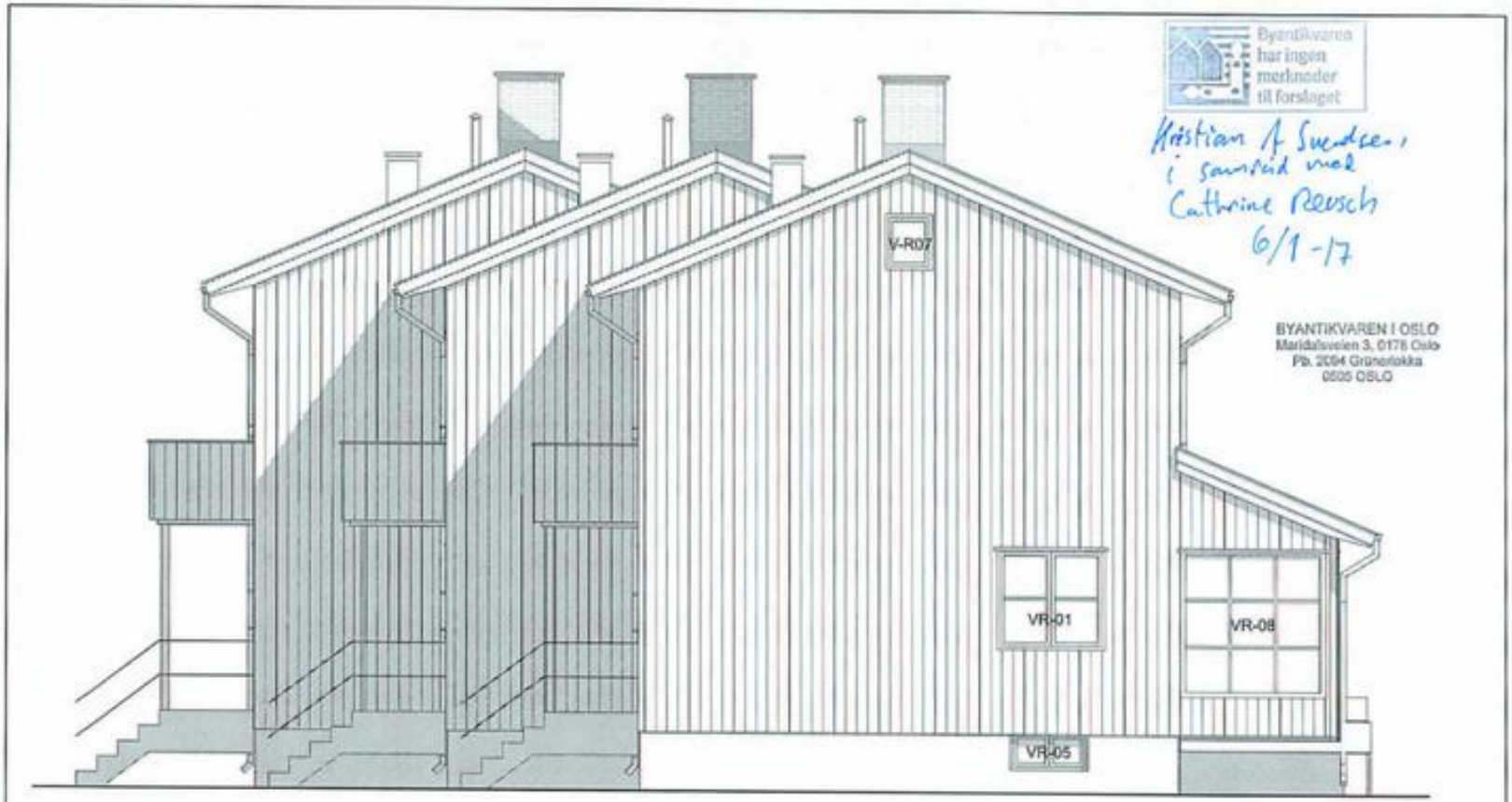
Tegning: Plan 1. Etasje, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-R03-012


Sydseksjon
9,35m.
Kjøkken
VF
Arbeidsrom
Gang
Stue
Hagestue
rom
Eksisterende overdekning bygges inn
MERKNADER:
Kristian A Sverdsens
i samråd med
Cathrine Reusch
6/9-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grünerløkka
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)
Husebygrenda borettslag
Sibbrit / Løken arkitekter AS
16.09.2015
1:50
Plan 1. Etasje, sydseksjon
Prinsipptegning
A20-REG-013


2,75m.
Valgfri skrå, eller flat himling
Syrlig tredrager.
Evt. stålbjelke i etasjeskiller
Tilbygg
2,10m.
Betong plantekasse. Avrenning
under plantekasse må ivaretas
2,78m.
Valgfritt gulvnivå. På nivå med
stuegulv, eller på nivå med
eksisterende terrasse.
Ved lavt gulv bør høyere
terrassedør monteres
2,35m.
2,40m.
MERKNADER:
Dette er en prinsippleggning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.
UTFØRELSE
Tilbygget er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, betongplate, pillarer og belegningstrapp bevares i størst mulig grad. Dersom hele, eller deler av disse originale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vindsklær og takbelekning, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Eksisterende blomsterkasse skal bevares.
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Sundsen i samråd med Cathrine Reusch 6/7-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO
Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Lilien)
Tiltakshaver:
Husstyrende borettslag
Prosjektansvarlig:
Strand I Lilleen arkitekter AS
Tegning:
Snitt
Prinsipptegning
Dato:
16.09.2016
Målestokk:
1:50
Tegningsnr.:
A30-R02-01



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, betongplate, piléner og betongtrapp bevares i størst mulig grad. Dersom hole, eller dolor av disse originale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vindskier og takrenning, samt dørdører og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Eksisterende blomsterkasse skal bevares.

B	03.01.2017	Tilpasset tomtegrenser samsvar på møte	PL	MTS
A	05.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS
Endret Dato		Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt: Rekkehus - innbygget veranda (Liljen)
Tiltakshaver: Hustadbygrenda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 6 Tlf 92 40 24 14
N-0272 Oslo
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato: 15.09.2015
Målestokk: 1:50
Tegning: Fasade Nord
Prinsipptegning
Tegningsnr.: A43-R02-01



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, betongplate, pilarer og betongtrapp bevares i størst mulig grad. Dersom hele, eller deler av disse originale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vindskier og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkonglas som vist på tegning og skjemtegninger for vinduer- og dører. Eksisterende blomsterkasse skal bevares.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Sundsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/9-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0503 OSLO

B	05.01.2017	Tiltaket er tegnet som på vegg	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse oppdateringer	PL	MTS
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Huseiergrenda borettslag

Prosjekterende:
Strømø / Løkken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 22 55 33 10
0272 Oslo

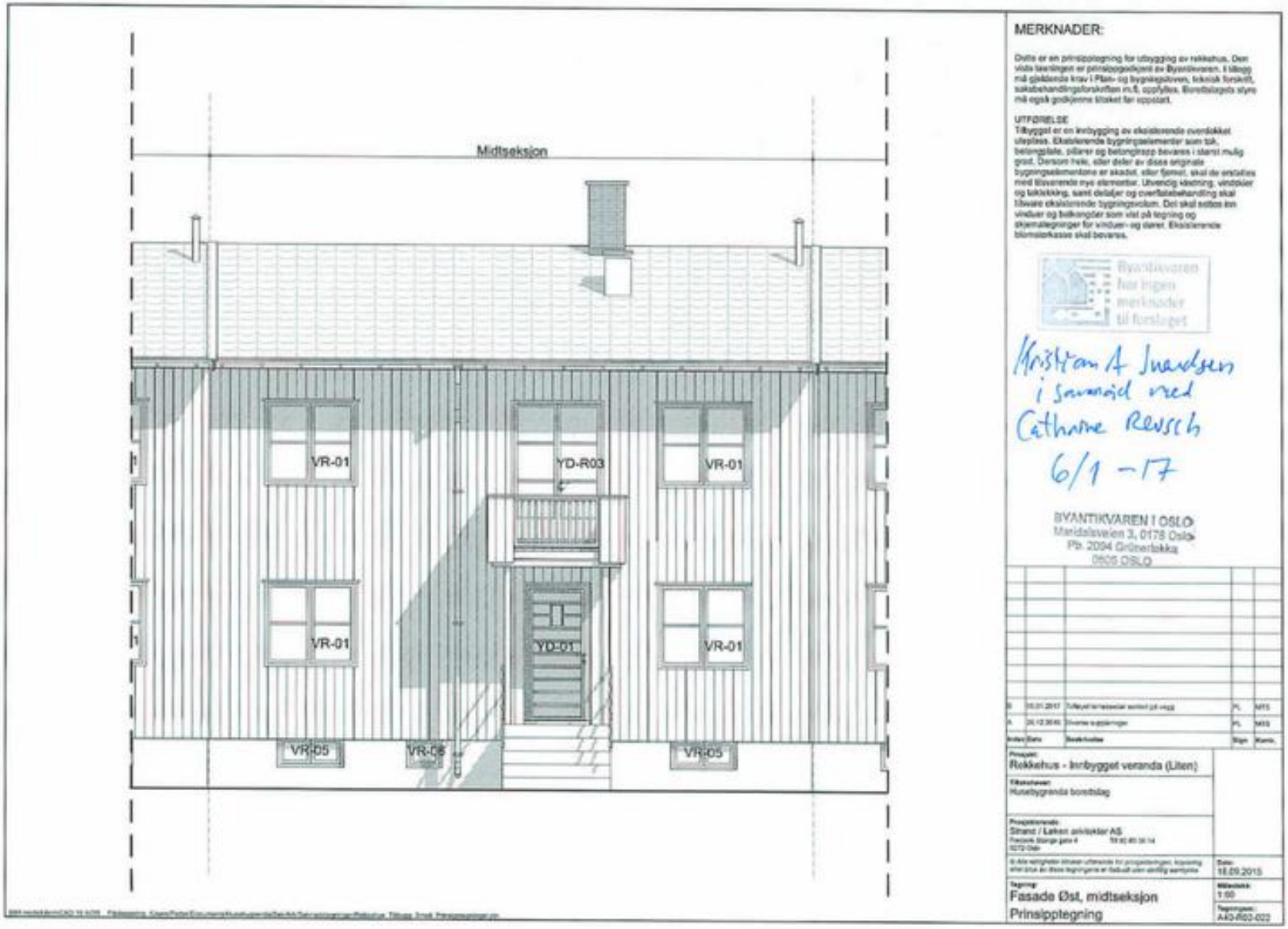
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Øst, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R02-021



MERKNADER:

Dette er en prinsippskisse for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, betongplate, pillarer og betongrasp bevares i størst mulig grad. Dersom hele, eller deler av disse originale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vindusier og takbekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Eksisterende blomsterkasse skal bevares.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen i samråd med Cathrine Revsch 6/1 -17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønlokka
0505 OSLO

B	05.01.2017	Tilbygget terrasse senket på vegg	PL	MS
A	20.12.2016	Diverse oppdateringer	PL	MS
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Tranbyveien 4 Tlf 92 45 30 14
0272 Oslo

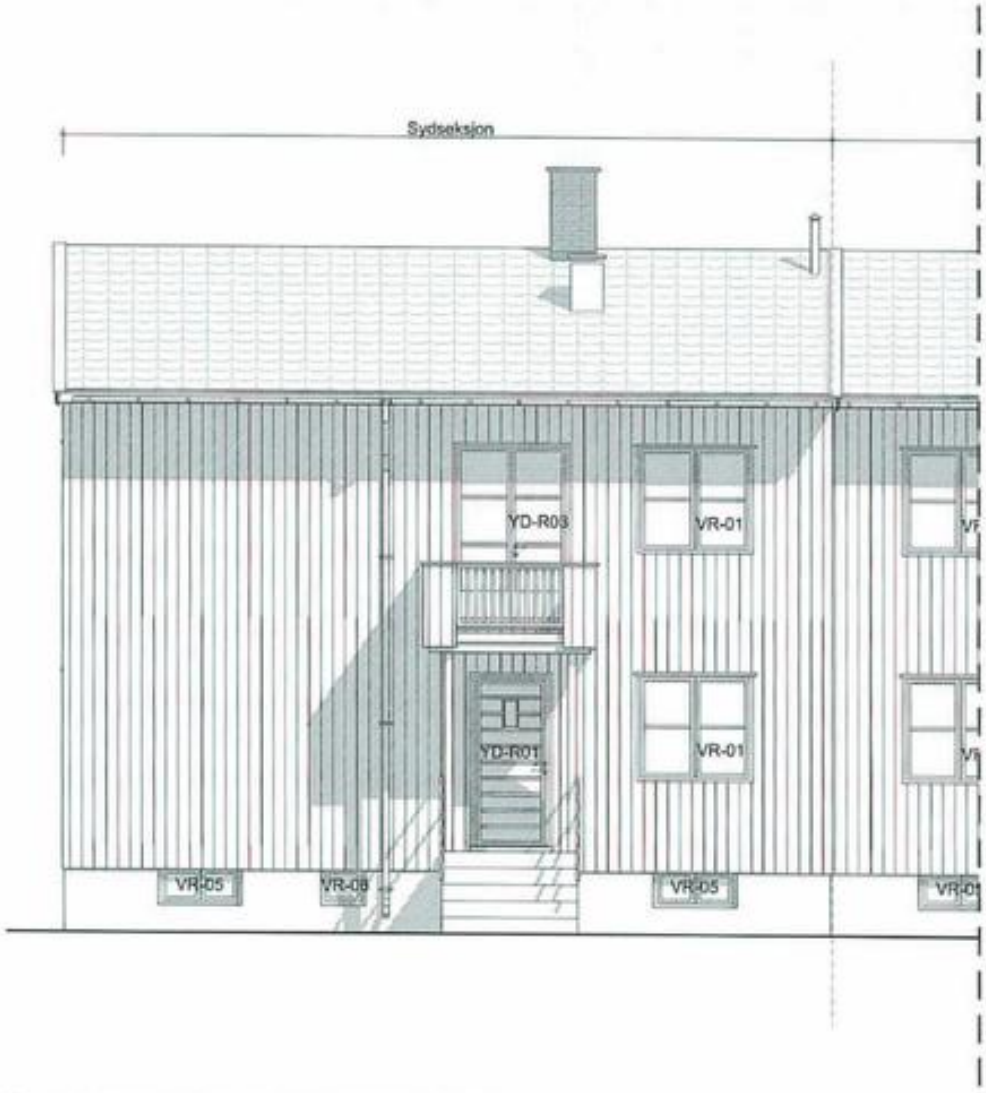
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er tillatt uten skriftlig samtykke

Dato: 18.09.2015

Tegning:
Fasade Øst, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R03-022



MERKNADER:

Dette er en prinsippegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Bimiljøgata styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, betongplate, pillarer og betongtrapp bevares i størst mulig grad. Dersom hele, eller deler av disse originale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vindskier og takinnkling, samt detaljer og overflatebehandling skal tilpasse eksisterende bygningsvolum. Det skal sattes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Eksisterende tårnsterkasse skal bevares.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Juell sen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesveien 3, 0178 Oslo
Eft. 2004 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilbygget terrasseder endret på regg	PL	MTS
A	06.12.2016	Diverse supplering	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget verandа (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Dangs gate 4 Tlf.92 45 34 14
0272 Oslo

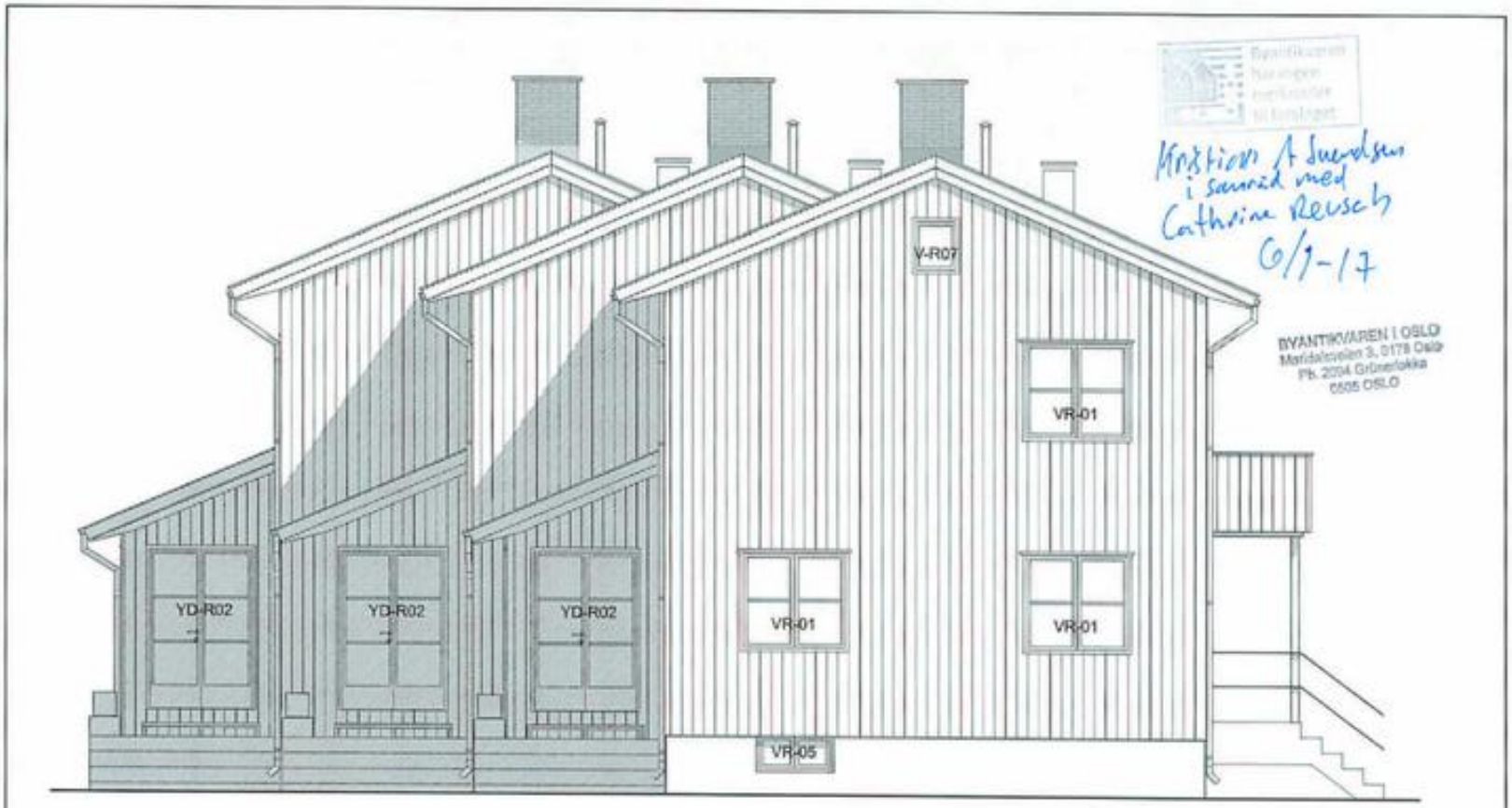
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
18.09.2015

Tegning:
Fasade Øst, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A40-R02-023



Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/9-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grünerløkka
0505 OSLO

MERKNADER:

Dette er en prinsippteqning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Boretslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, bæringsplate, pillarer og belistningsrapp bevares i størst mulig grad. Dersom hele, vller deler av disse originale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vindskier og takrenne, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Eksisterende blomsterkasse skal bevares.

B	05.01.2017	Tilpasset terrasse/ser terrasse vegg	PL	MTS
A	06.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Huseiergrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 19 62 85 34 14
0272 Oslo

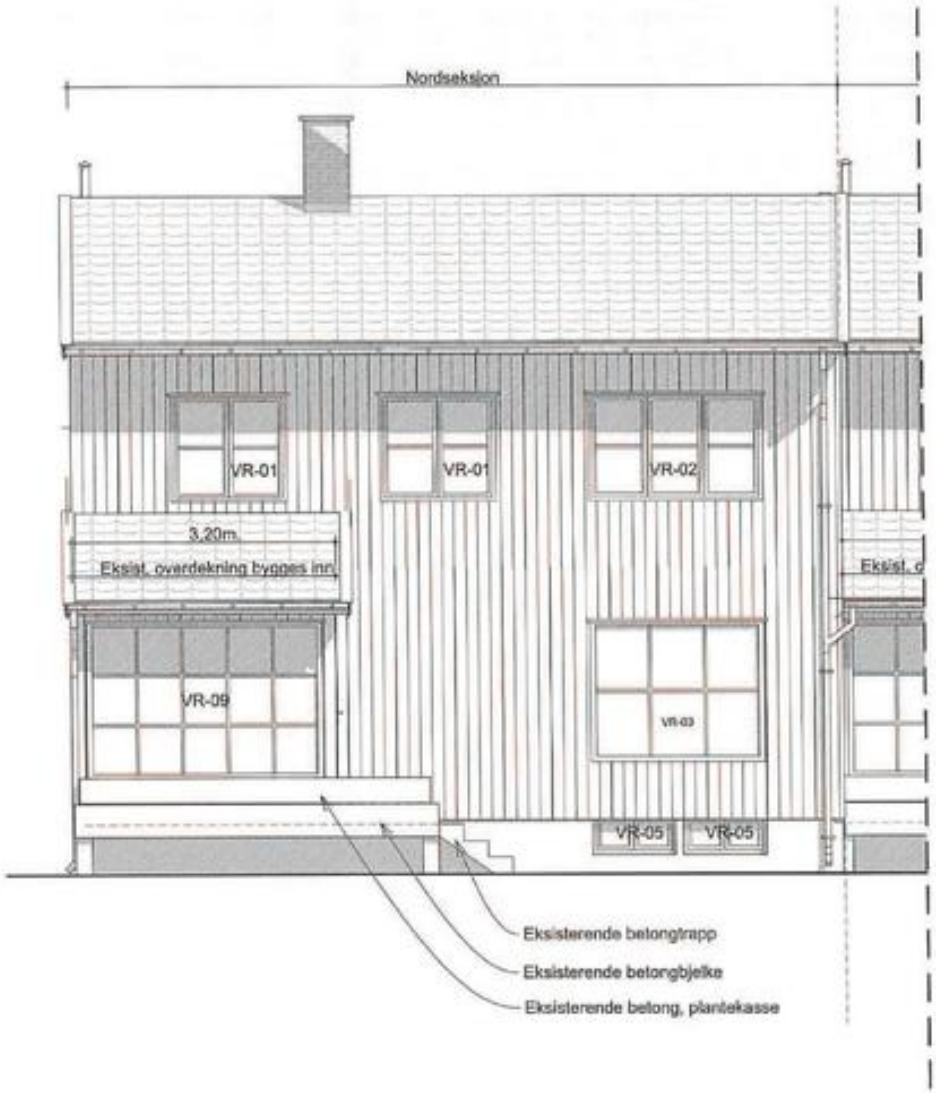
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning:
Fasade Syd
Prinsippteqning

Dato:
16.09.2016

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A40-R02-03



MERKNADER:

Dette er en prinsippregning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, betongplate, pilarer og betongtrapp bevares i størst mulig grad. Dersom hule, eller deler av disse originale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vindskier og taldekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvara eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjermatelegninger for vinduer- og dører. Eksisterende blomsterkasse skal bevares.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen i samråd med Cathrine Reusch 6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Date	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilbygg er tegnet inn på regg	PL	MTB
A	06.12.2016	Diverse oppdateringer	PL	MTB

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygranda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.92 65 24 44
0272 Oslo

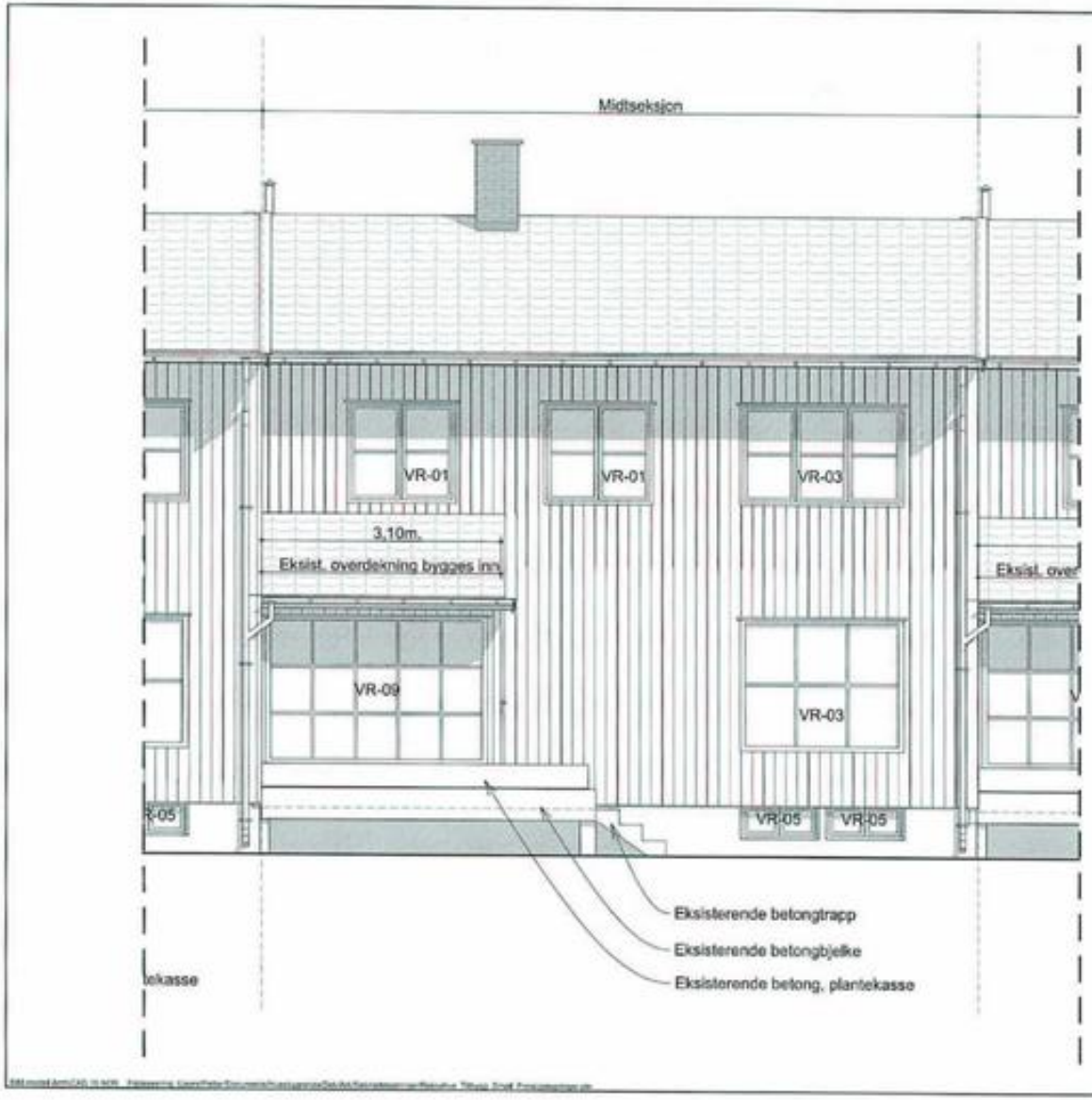
© Alle opphavsrettigheter tilhører vår virksomhet for prosjekteringen, tegninger eller annet av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke

Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Vest, nordseksjon
Prinsippregning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-PRO2-041



MERKNADER:

Dette er en prinsippskisse for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, betongplate, pillarer og betongdrager bevares i størst mulig grad. Dersom hele, eller deler av disse originale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vindusr og takbelekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Eksisterende betongplantekasse skal bevares.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Sundsen i samråd med Cathrine Reusch 6/1 -17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilføyet terrassedør vannrett på snitt	PL	MTS
A	28.12.2016	Diverse oppdateringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Huseiergrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitektur AS
Fredrik Stangsgate 4 Tlf.:22 46 34 14
0272 Oslo

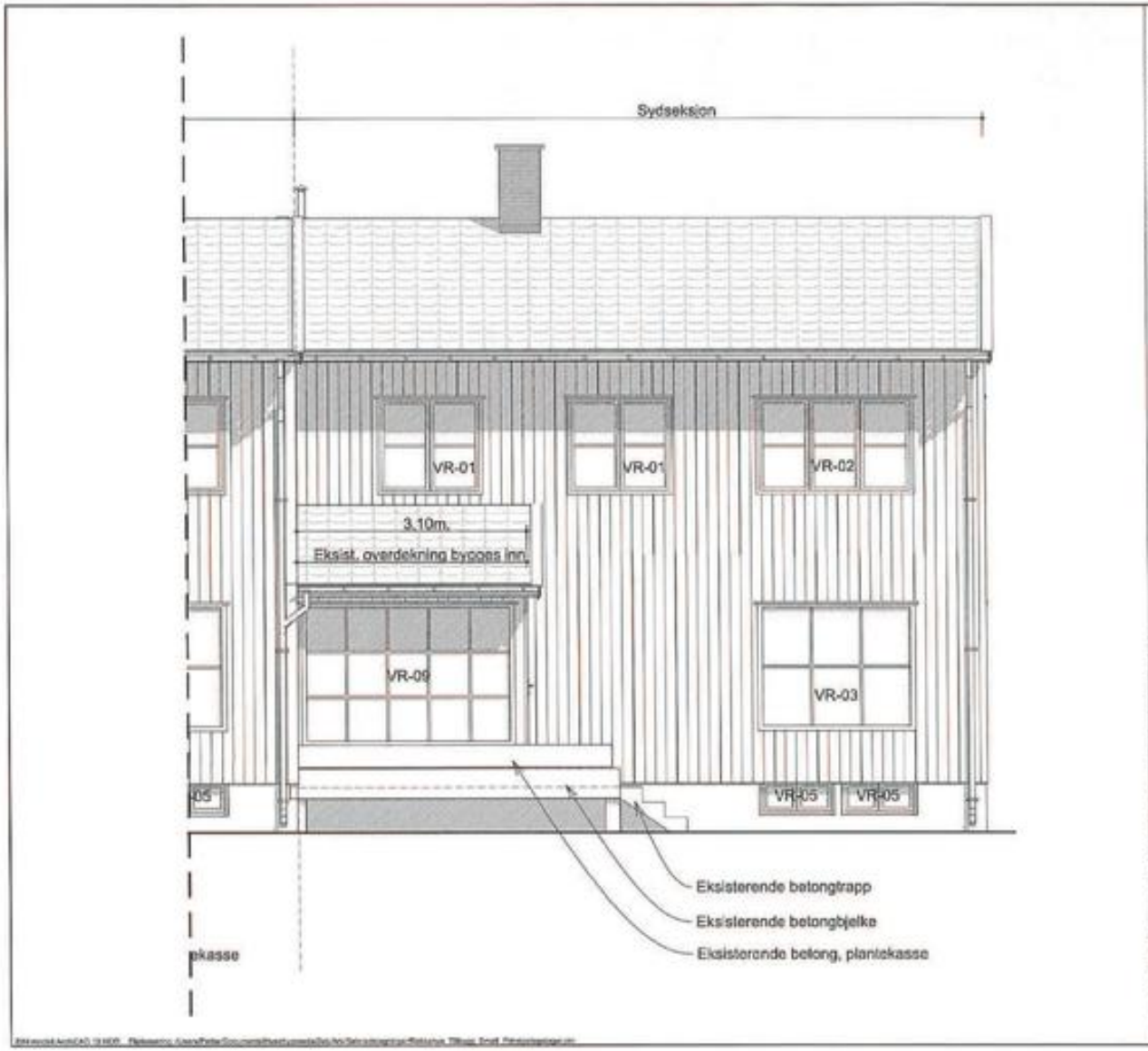
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 16.09.2016

Tegning:
Fasade Vest, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R02-042



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, søknadshandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

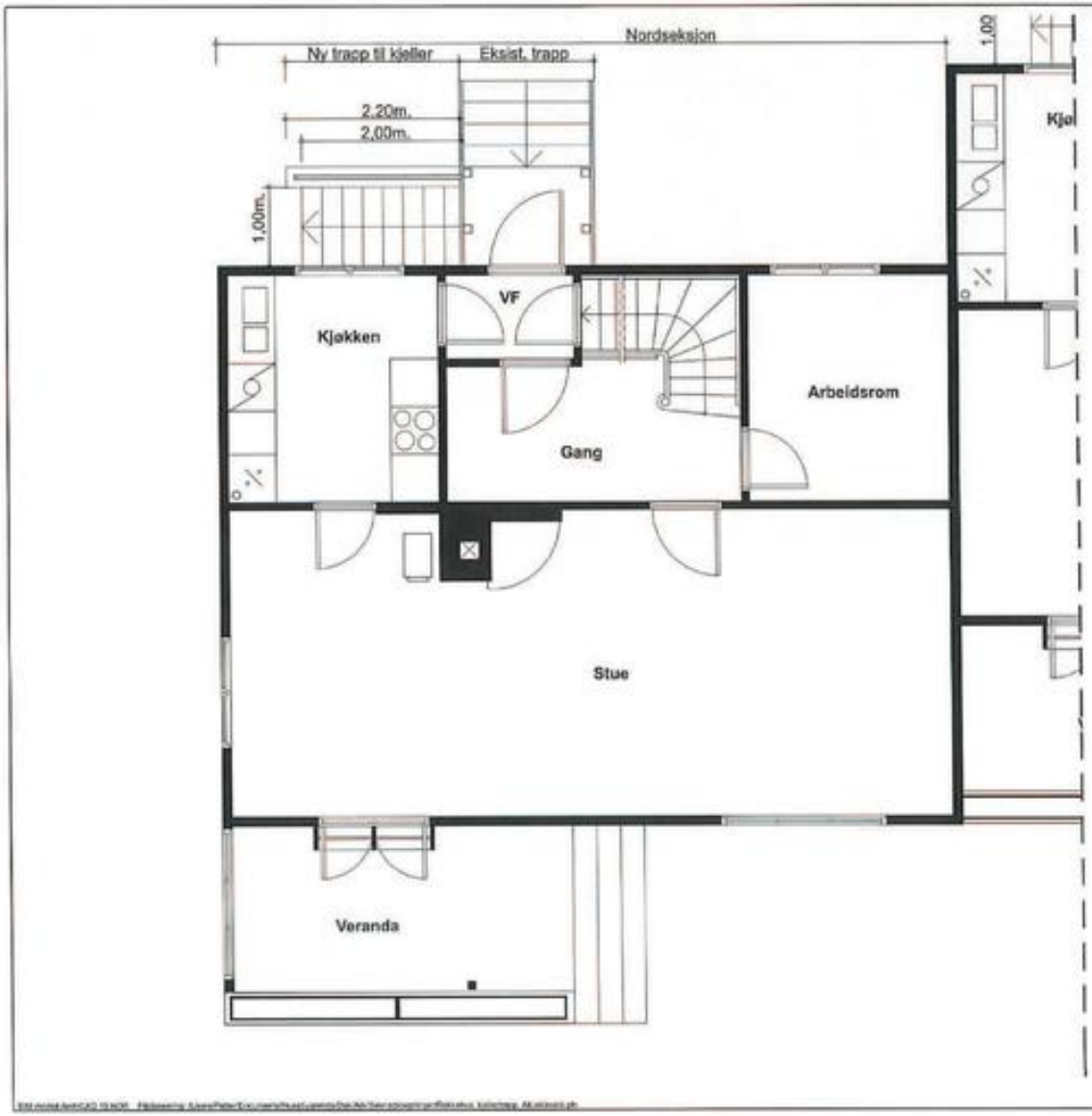
UTFØRELSE
Tilbygget er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, betongplate, pilarer og betongtrapp bevares i størst mulig grad. Dersom hele, eller deler av disse originale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vinduer og taktekking, samt dette/jer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsuttrykk. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Eksisterende blomsterkasse skal bevares.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
I samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2504 Grønland

0505 OSLO



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, søknadsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

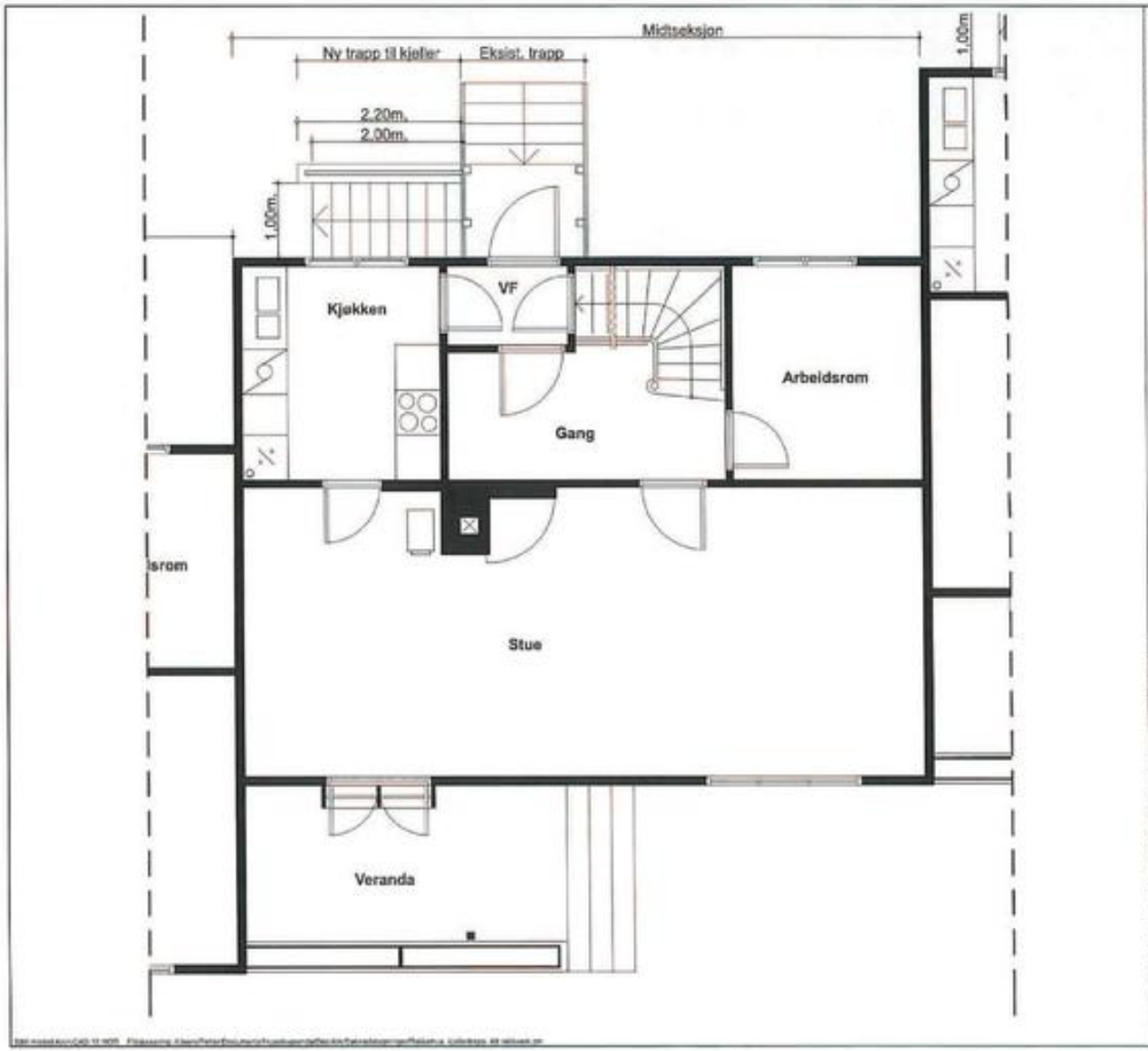
UTFØRELSE
Kjellertrapp med stålkarmer bygges i pleiselett armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller ødelegges som følge av tiltaket. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangsstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndlister legges av svartlakkerte stålprofiler (flattstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Reosch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grønland
0503 OSLO

Prosjekt: Rekkehus - utvendig kjellertrapp	
Tiltakshaver: Husbyggerda borettslag	
Prosjekterende: Strand / Løken arkitekter AS	
Dato: 05.01.2017	
Tegning: Plan 1. Etasje, nordseksjon Prinsipptegning	Målestokk: 1:50
	Tegningsnr: A2S-R04-011



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utvendig kjøllertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Sannsynligvis skal det også godkjenne tillatelse for oppsatt.

UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i glassert armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller ødelegges som følge av tiltaket. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens funksjoner. Rekkverk mot trapp, samt håndløpere legges av sortlakkerte stålprofiler (flatstål og fiskenprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1 - 17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grünerløkka
0503 OSLO

Index	Date	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjøllertrapp

Tiltakshaver:
Husebygranda borettslag

Prosjektmenede:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Dunga gate 4 TIF 93 65 34 14
0272 Oslo

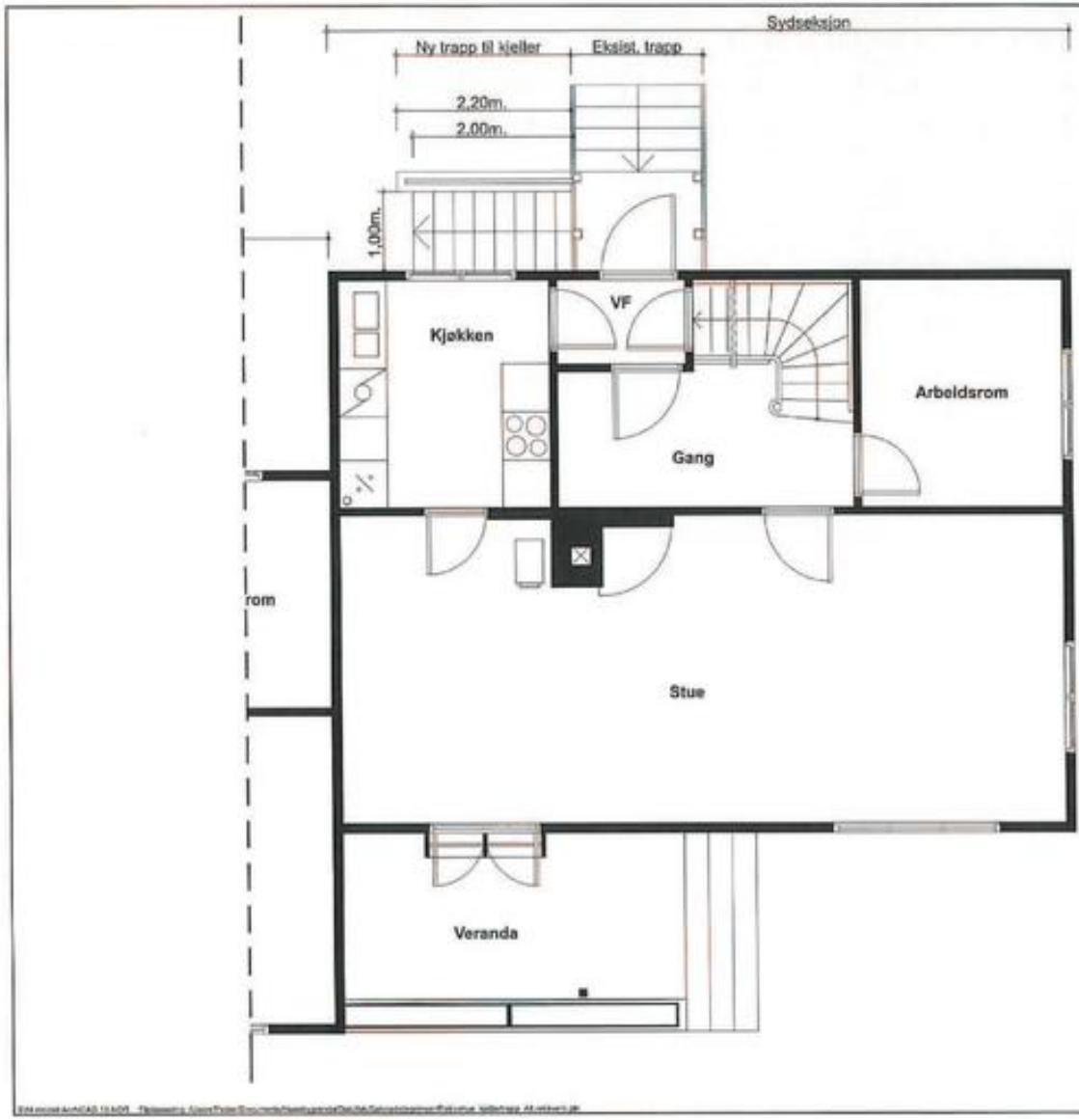
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, trykning eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Plan 1. Etasje, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-R04-012



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i plasstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller ødelegges som følge av tiltaket. Ropos finen kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangsdørpartiets fundamentalar. Rekkverk mot trapp, samt håndlagere bygges av sortlakkerte stålprofiler (flattstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1 - 17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboveien 5, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Gisrud / Løken arkitektur AS
Fredrik Stangs gate 4 T:22 55 31 14
0272 Oslo

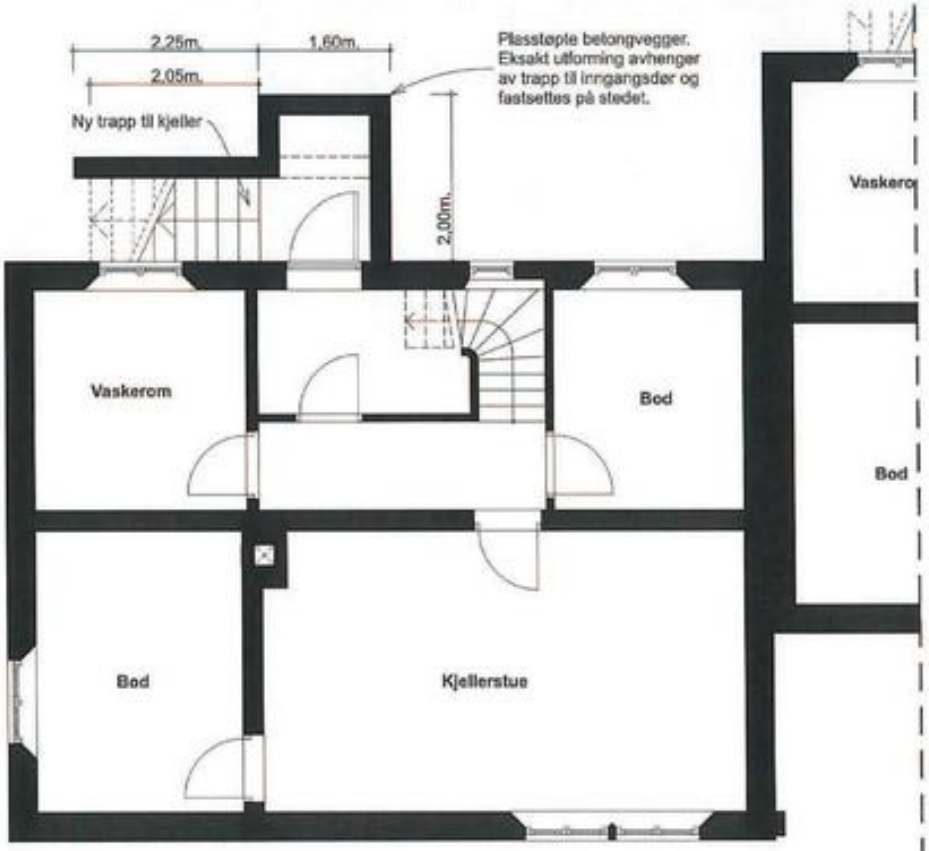
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Plan 1. Etasje. sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-RG4-013



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Kjellerinngang med stallerværer bygges i påvirkningsområdet betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller endringer som farge av tiltaket. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangsdørens funksjonalitet. Rekkverk mot trapp, samt hjørnestøpere lages av sortlakkerte stålprofiler (flatstål og hvinkelprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Rausch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grønland
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Larsen arkitekter AS
Fredens Stenge gate 4 TEL: 55 55 34 14
5012 Bergen

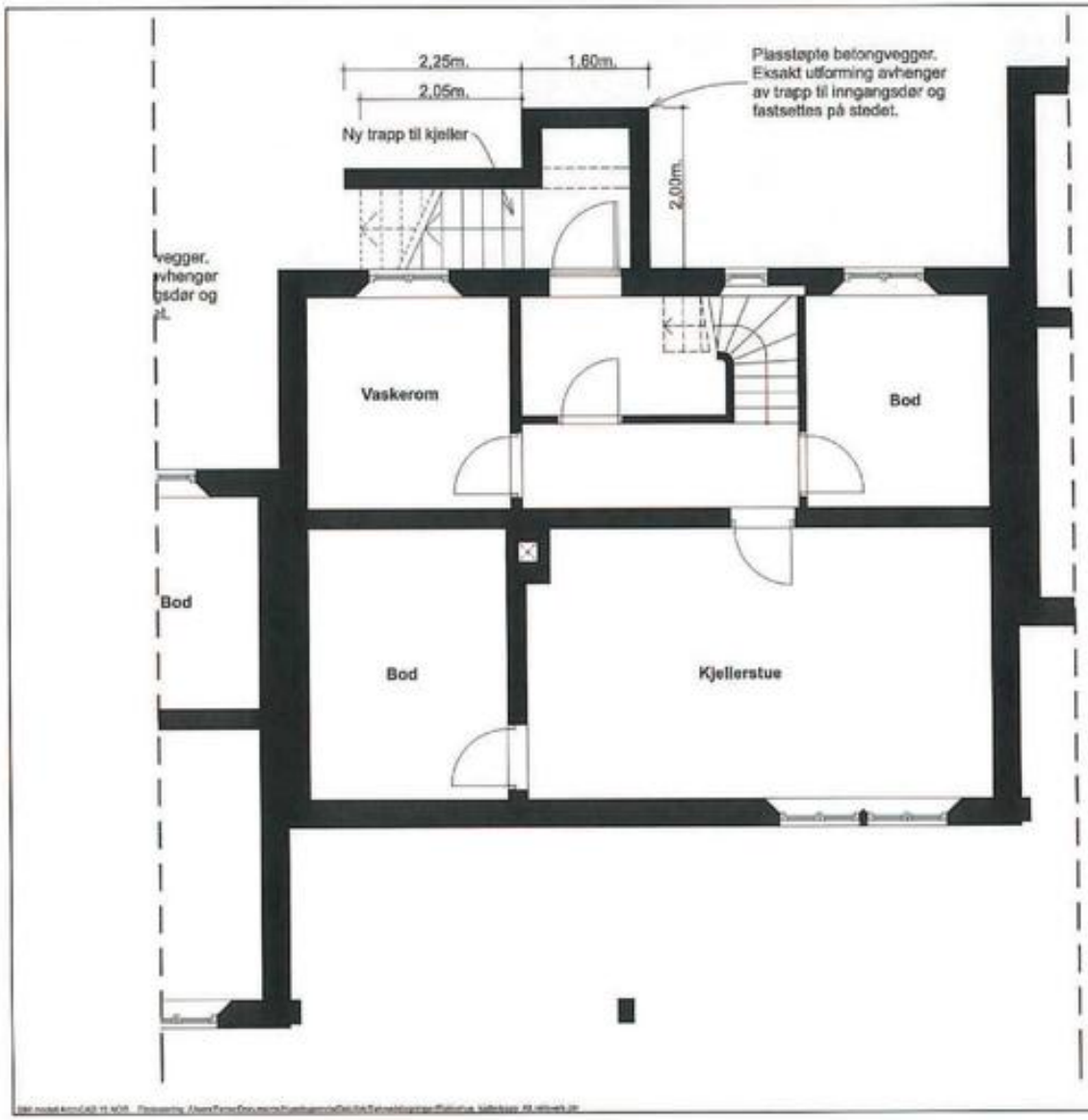
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, krysning eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
05.01.2017

Tegning:
Plan kjeller, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A20-RG4-U11



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, tekniske forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfyllles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Kjellertrapp med slatemurer bygges i plasstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller adskilles som følge av tiltaket. Ifølge foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndløpere lages av syrefaklverte stålprofiler (flatstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboterveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grønlandskå
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Lelkan arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 92 85 34 14
0272 Oslo

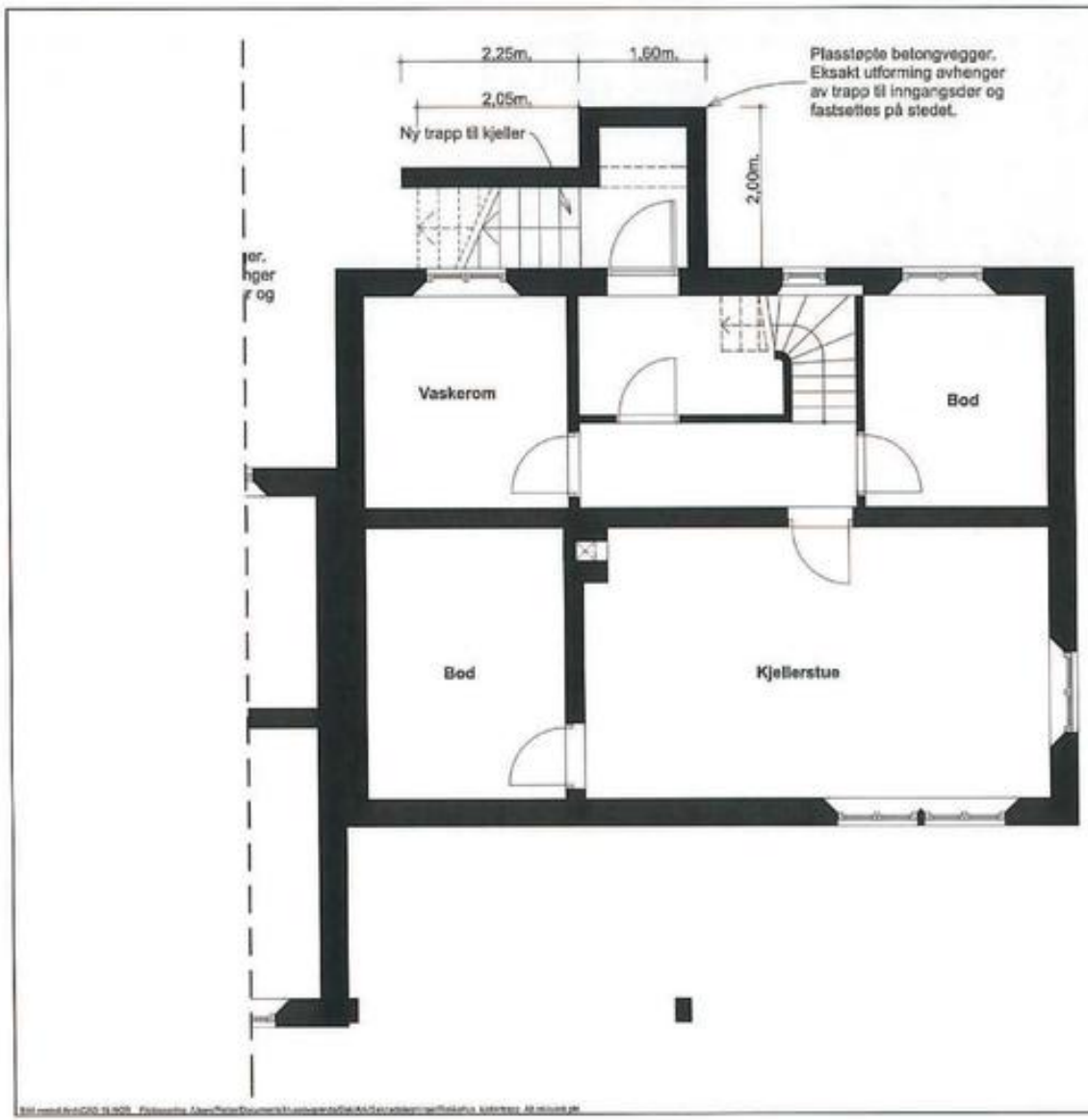
© Alle enerettslige tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Plan kjeller, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A2S-R04-0212



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Sameiets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i plasstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller avdekkes som følge av tiltaket. Ropos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstroppens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndtapene lages av sortlakkerte stålprofiler (flatstål og firkant/profilør). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen i samråd med Cathrine Reusch 6/1 - 17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grünerløkka
0605 OSLO

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Komm.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Huseiergårda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.92 83 24 14
0272 Oslo

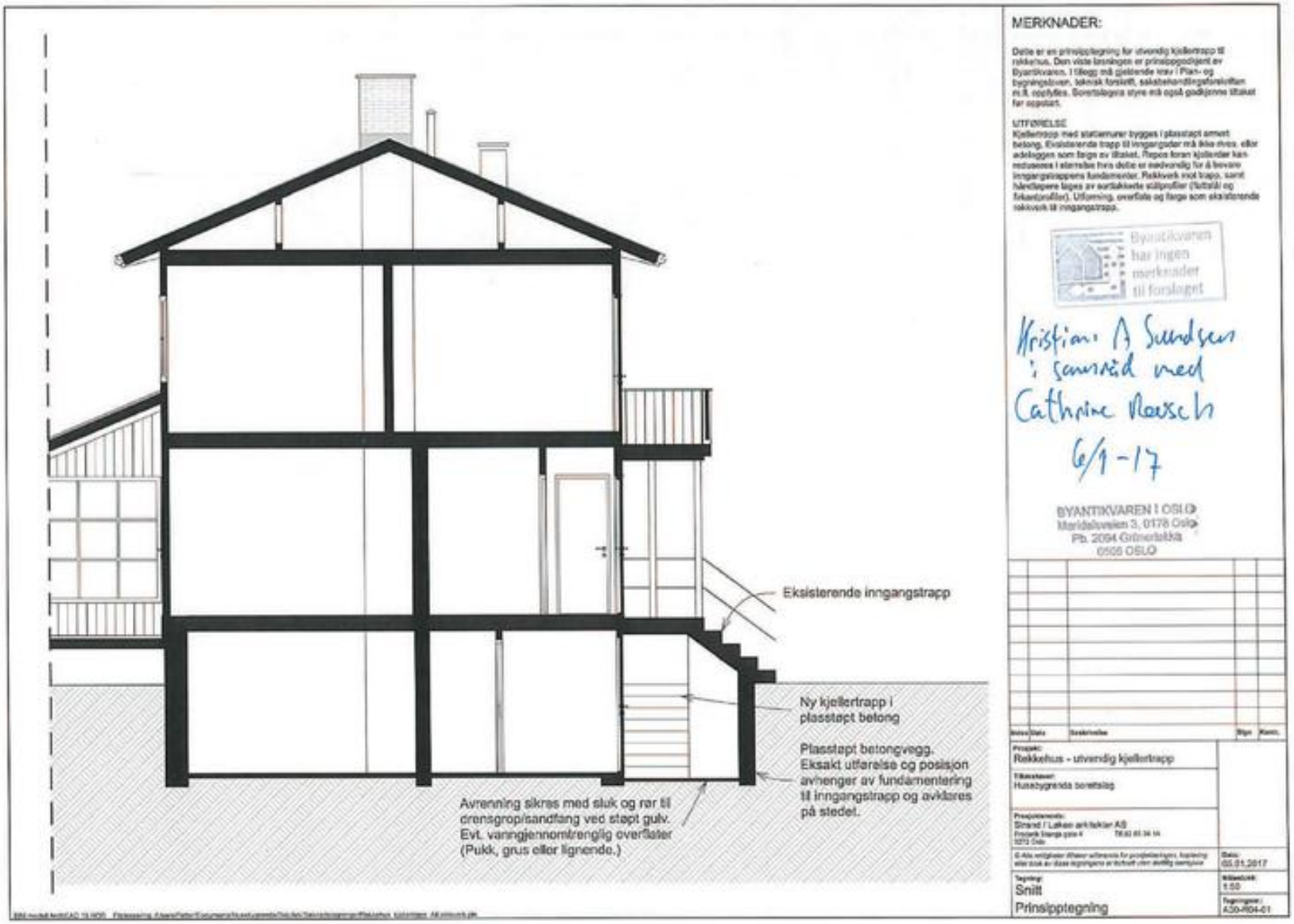
© Alle rettigheter tilhører utførende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke lov uten skriftlig samtykke

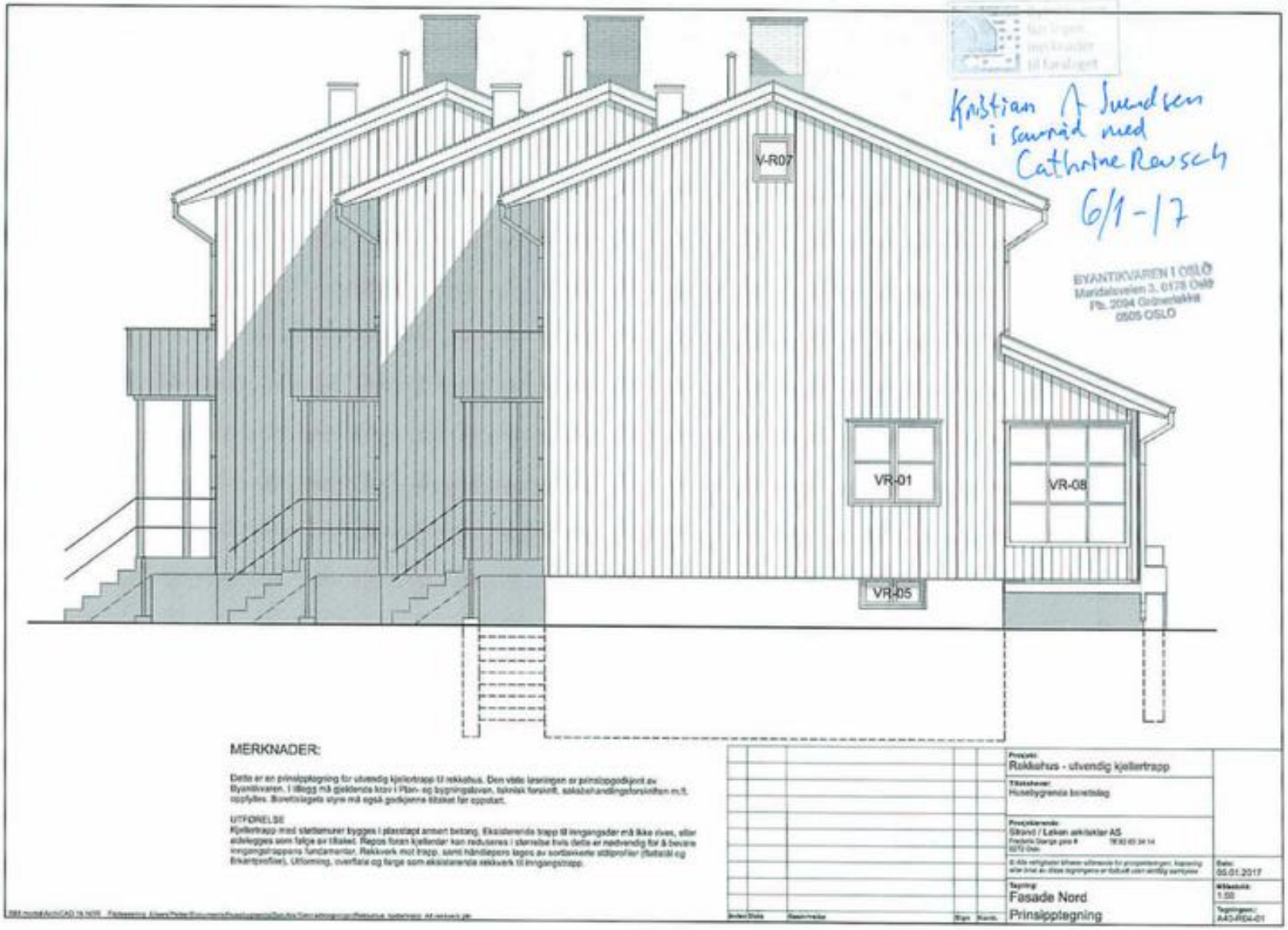
Dato: 05.01.2017

Tegning:
Plan kjeller, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A39-R04-U13


Eksisterende inngangstrapp
Ny kjellertrapp i plasstøpt betong
Plasstøpt betongvegg. Eksakt utførelse og posisjon avhenger av fundamentering til inngangstrapp og avklares på stedet.
Avrenning sikres med sluk og rør til drensgrop/sandfang ved støpt gulv. Evt. vanngjennomtrengelig overflater (Pukk, grus eller lignende.)
MERKNADER:
Dette er en prinsipptegning for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.
UTFØRELSE
Kjellertrapp med støtemurer bygges i plasstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller ødelegges som følge av tiltaket. Repos foran kjelleder kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangsdørpens fundamenter. Rekkverk inot trapp, samt håndlister lages av svartlakkerte stålprofiler (Tuttrør og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Sundsen
i samråd med
Cathrine Raasch
6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønlokka
0505 OSLO
Rekkehus - utvendig kjellertrapp
Husabygrenda borettslag
Strand / Løken arkitekter AS
Dato: 05.01.2017
Tegning: Snitt
Prinsipptegning
1:50
A30-R04-01


V-R07
VR-01
VR-08
VR-05
Kristian A Svendsen
i samråd med
Catharine Rausch
6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Mandalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønnehåkk
0505 OSLO
MERKNADER:
Dette er en prinsipptegning for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Brannvesenets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.
UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i plasstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller adskilleggjøres som følge av tiltaket. Regos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens funksjonalitet. Rekkverk mot trapp, samt håndløpere lages av sortbeiskede stålprofiler (flatstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.
Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp
Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag
Prosjekterende:
Skjervø / Løken arkitekter AS
Fredertz Gjerga gate 8
0272 Oslo
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato:
05.01.2017
Tegning:
Fasade Nord
Prinsipptegning
Målestokk:
1:50
Tegningsnr.:
A4D-R04-01



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i plasstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke ødelegges som følge av tiltaket. Rigips foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangsdørpartiets fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndtakpere lages av sortlakkerte stålprofiler (flatstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangsparti.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Catharine Raasch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grønland
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand i Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 90 60 34 14
0272 Oslo

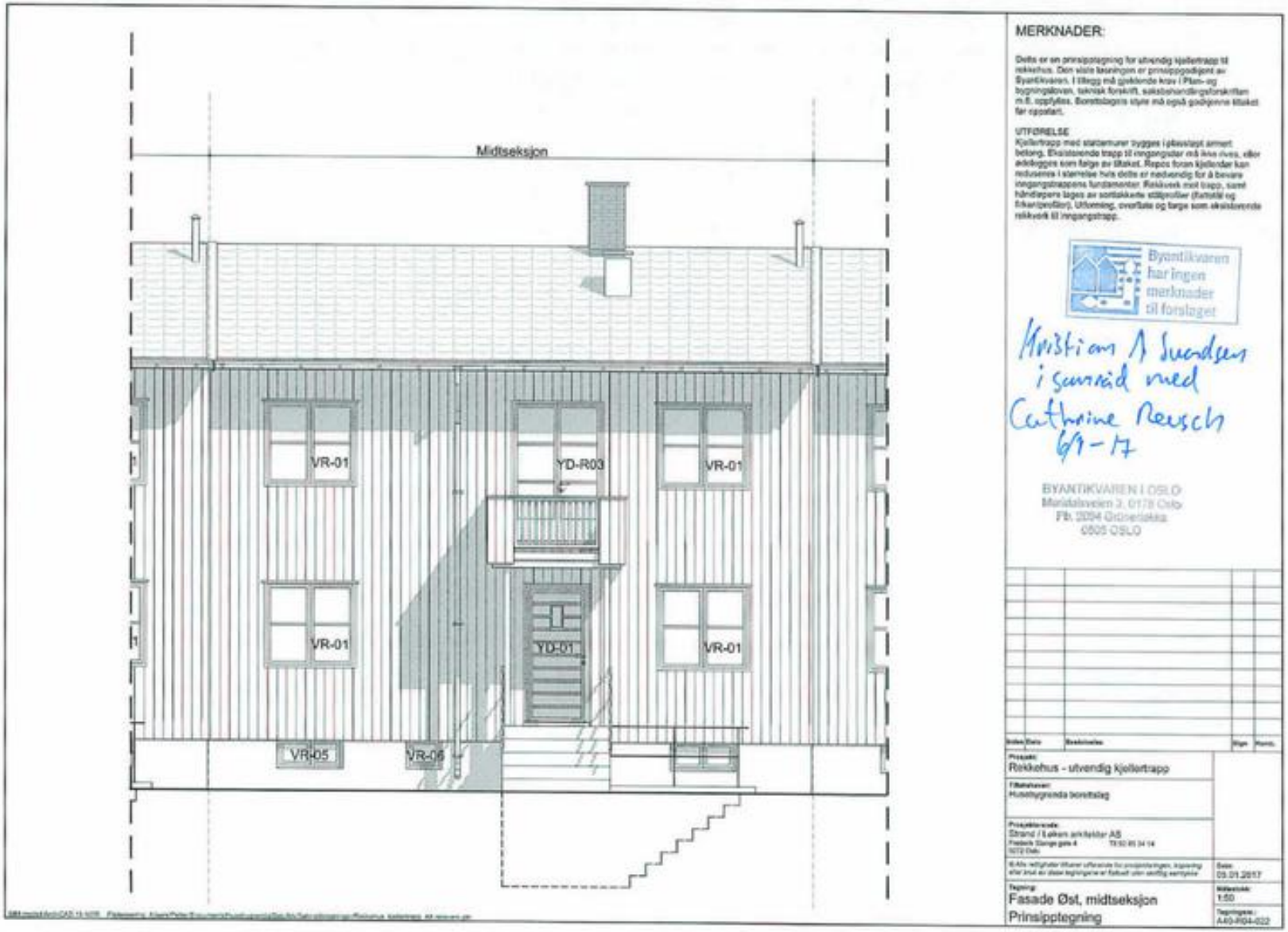
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Fasade Øst, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A4O-RD4-021



MERKNADER:

Dette er en prinsippskisse for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i gråsteinet armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller ødelegges som følge av tiltaket. Repos foran kjelderdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndlagere lages av sortlakkerte stålprofiler (flatstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønlandsleira
0505 OSLO

Nr	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husstyrerda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Eaker arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 73 52 85 34 14
0272 Oslo

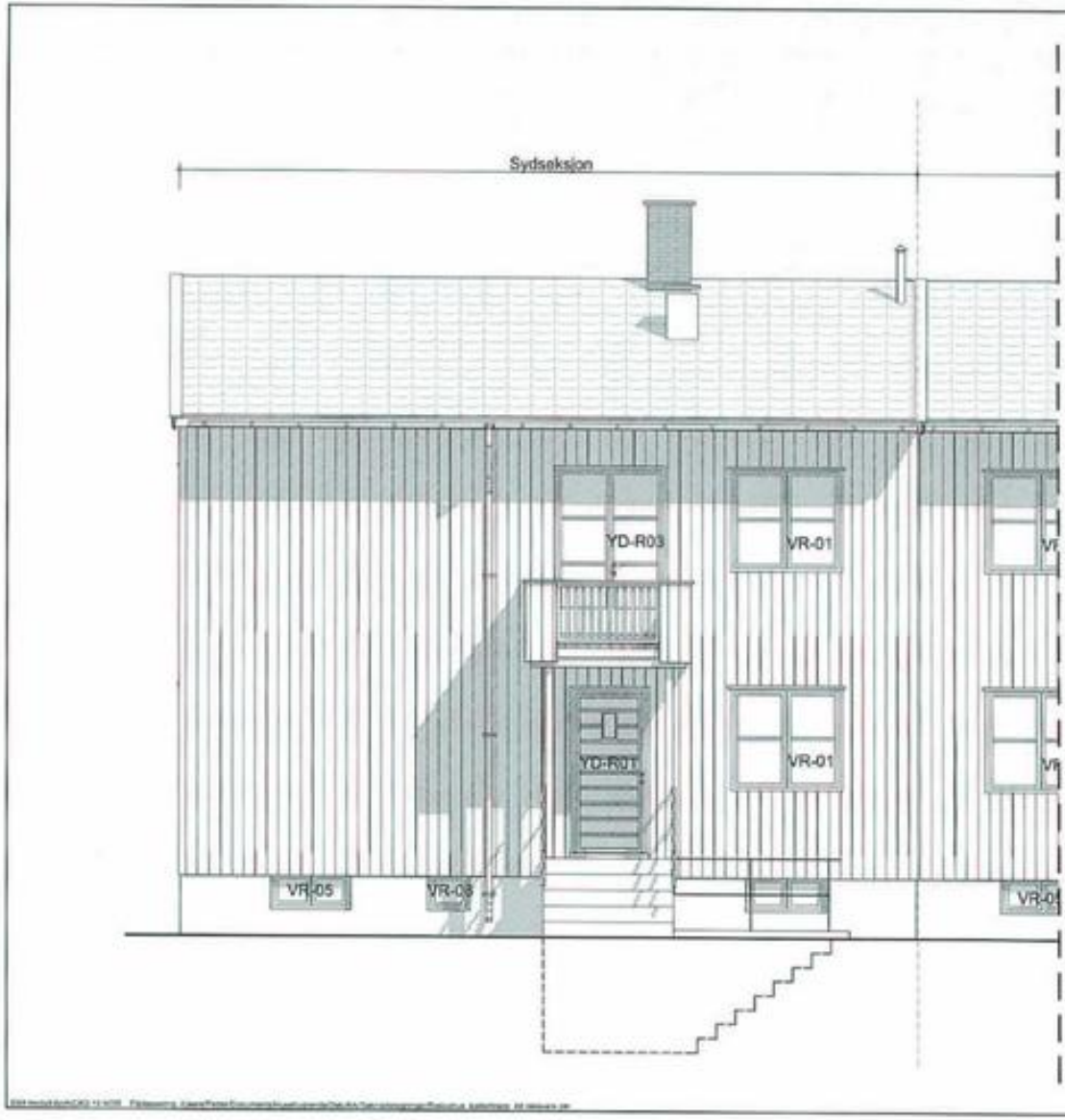
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 09.01.2017

Tegning:
Fasade Øst, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A-40-R04-022



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, selskbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i plasstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller ødelegges som følge av tiltaket. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndløpere lages av sortbrikkede stålprofiler (flattstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Revsch
6/1 - 17

BYANTIKVAREN I OSLO
Munkedamsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Vaterlandska
0505 OSLO

Nr.	Dato	Endringer	Sign.	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Huseiergrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 22 55 34 14
0272 Oslo

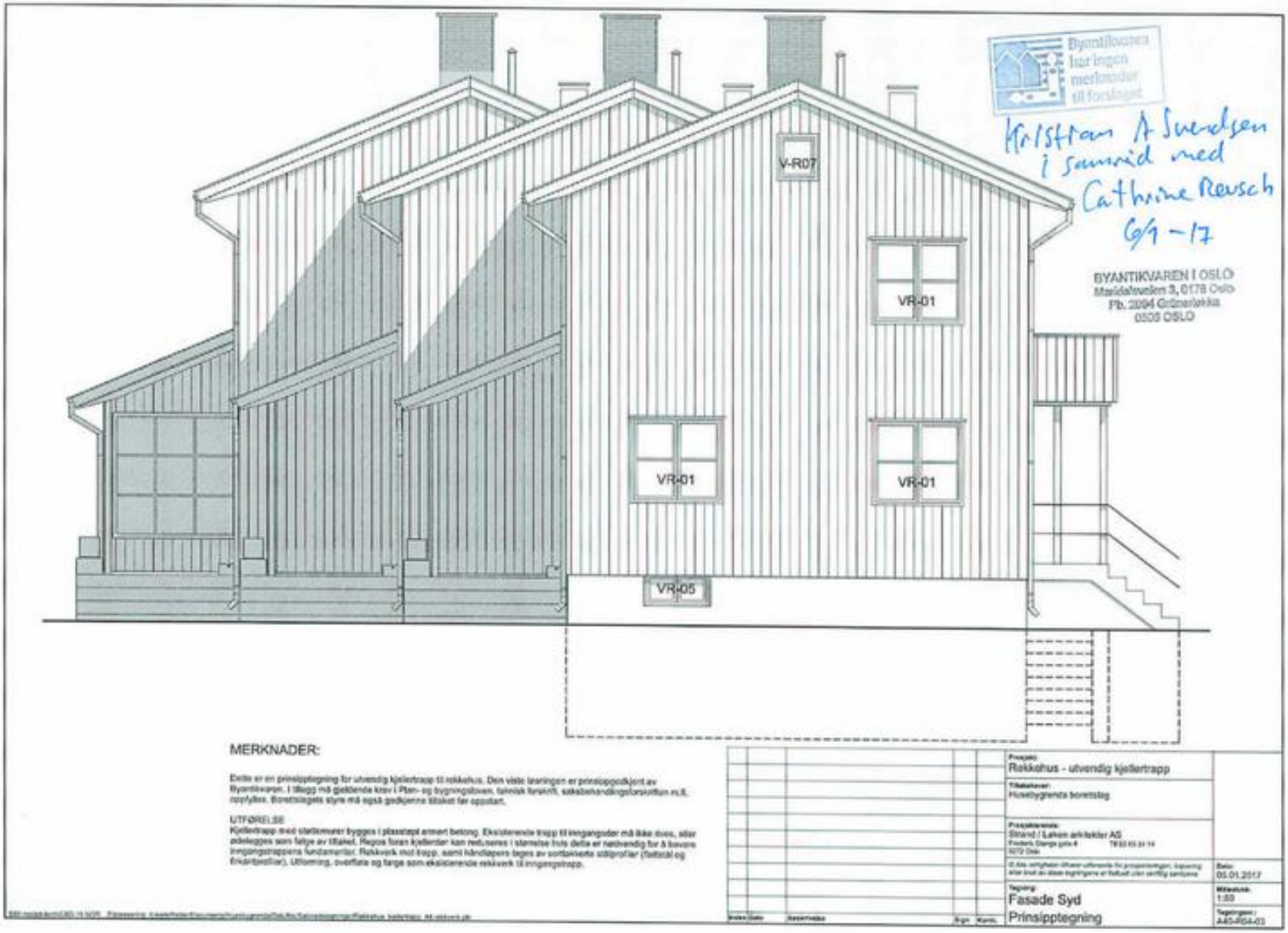
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Fasade Øst, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: AAS-R04-023


V-R07
VR-01
VR-01
VR-01
VR-05
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Svendsen i samråd med Cathrine Reusch 6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO
MERKNADER:
Dette er en prinsipptegning for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den våte løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, sikkerhetsmyndighetsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.
UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i plasstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke ødelegges, eller ødelegges som følge av tiltaket. Ragos foran kjelleder kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndløpere tages av sortbrunsete stålprofiler (faltstål og firkantprofiler). Utforing, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.
Prosjekt: Rekkehus - utvendig kjellertrapp
Tiltakshaver: Huseiergrenda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 TEL: 23 01 31 14
0272 Oslo
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato: 05.01.2017
Tegning: Fasade Syd
Prinsipptegning
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A40-R04-03



MERKNADER:

Dette er en prinsippplegning for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippmessigent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i plasstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller avbleggjøres som følge av tiltaket. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangsrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndlegere lages av sortlakkerte stålprofiler (flattstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Iversen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2604 Grünerløkka
0505 OSLO

Nr	Dato	Endringer	Sign	Komm.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygranda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.92 65 54 14
0272 Oslo

© Alle opphavs- til disse tegningene, trykksaker eller prod. av disse tegningene er fullstendig eiendomsrett

Dato: 09.01.2017

Tegning:
Fasade Vest, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R04-041



MERKNADER:

Dette er en prinsippteegning for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i påstøpt armert betong. Bvistolerende trapp til inngangsdør må ikke sives, eller avdekkes som følge av tiltaket. Rigips foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangsklappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndtlapene byges av varblokkerte stålprofiler (flatstål og firkantprofiler). Utførelse, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Sundsen
i samråd med
Cathrine Rausch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grønlandsleira
0503 OSLO

Endring	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Huseiergrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf:02 46 34 44
0272 Oslo

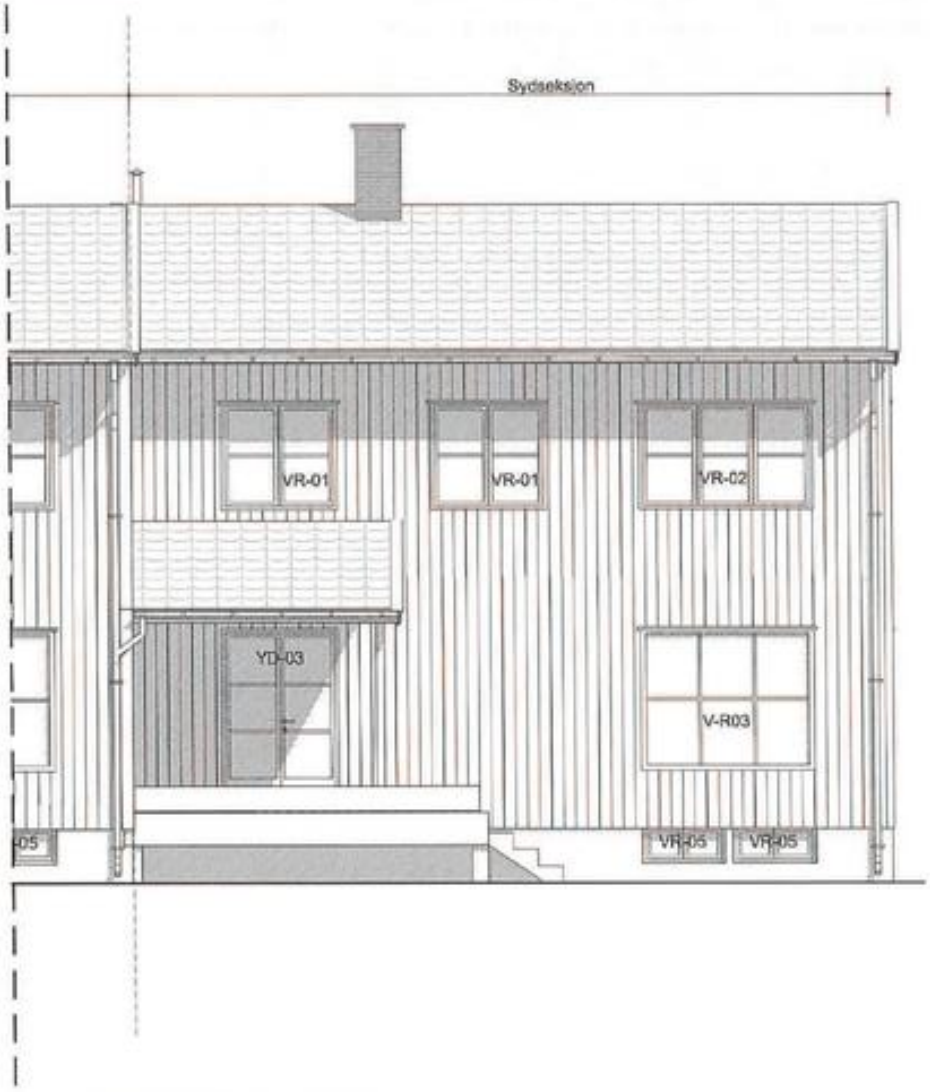
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekterte tegninger. Ingjengelig eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Fasade Vest, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R04-042



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utvendig kjellertrapp til rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i plasstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må bike rives, eller ødelegges som følge av tiltaket. Ifølge foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndløpere lages av aortiserte stålprofiler (flatstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Jacobsen
i samråd med
Cathrine Rausch
6/9-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønland
0505 OSLO

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkan arkitekter AS
Frydenlundgata 4 Tlf. 22 22 22 22
0272 Oslo

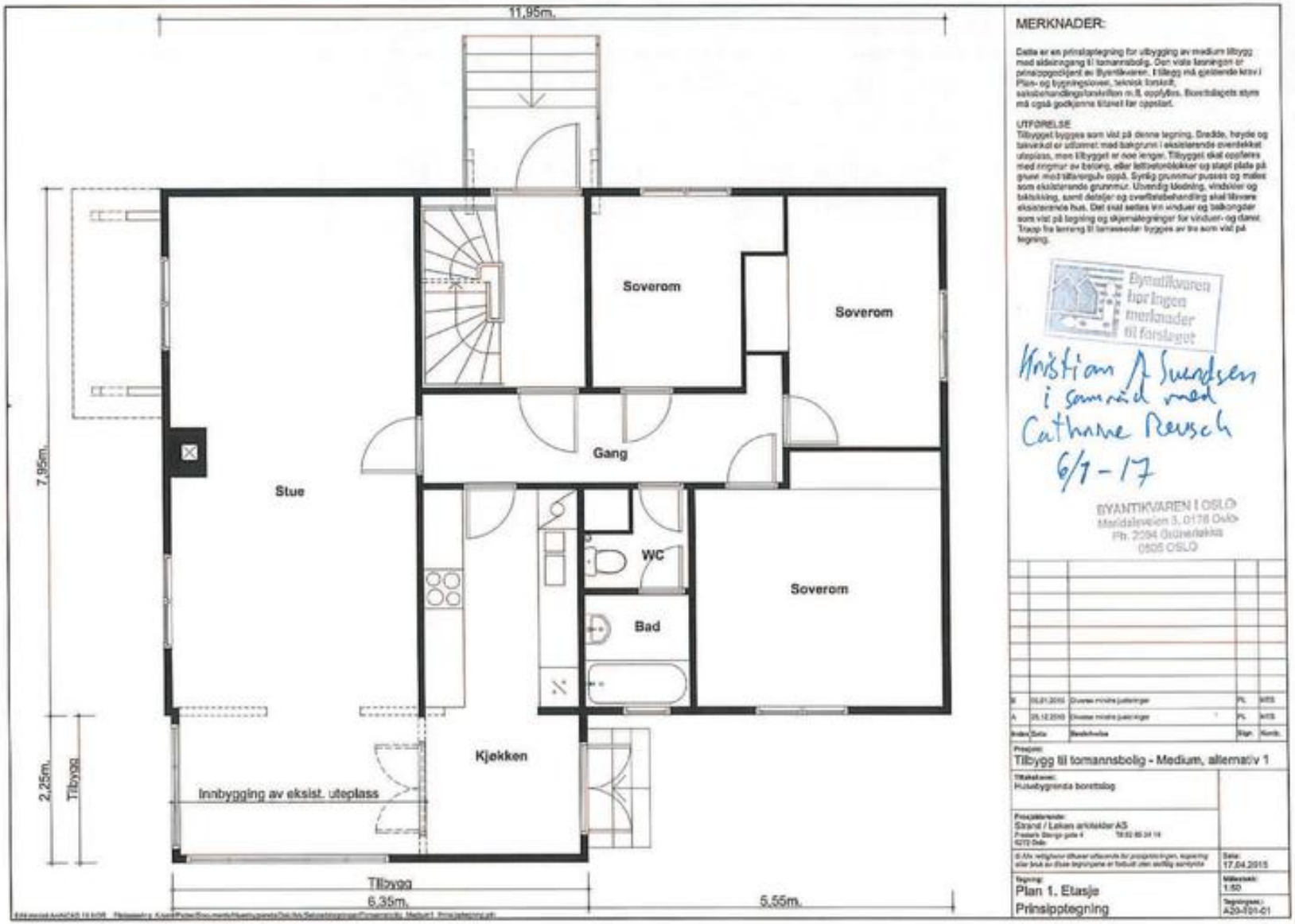
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

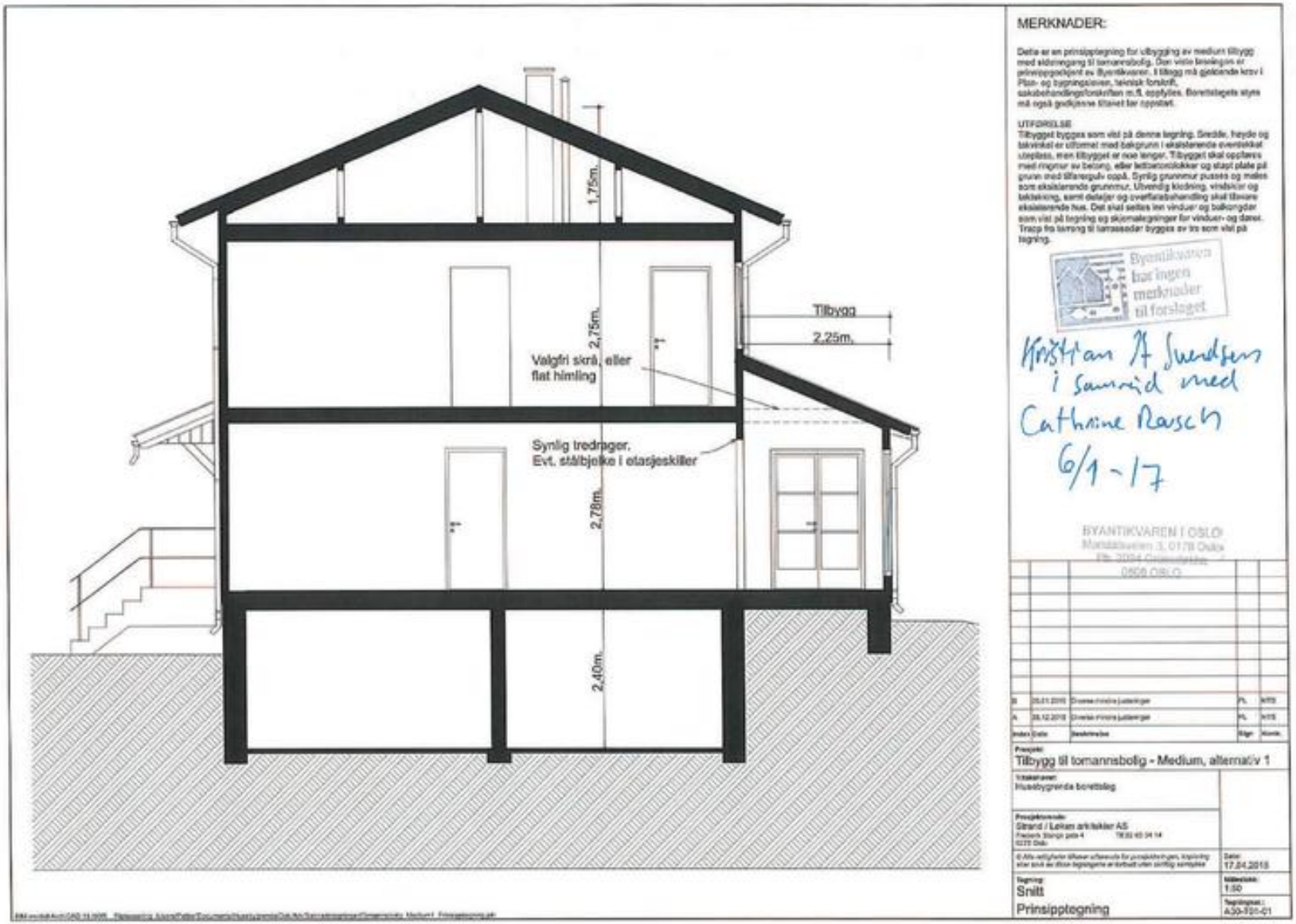
Dato: 05.01.2017

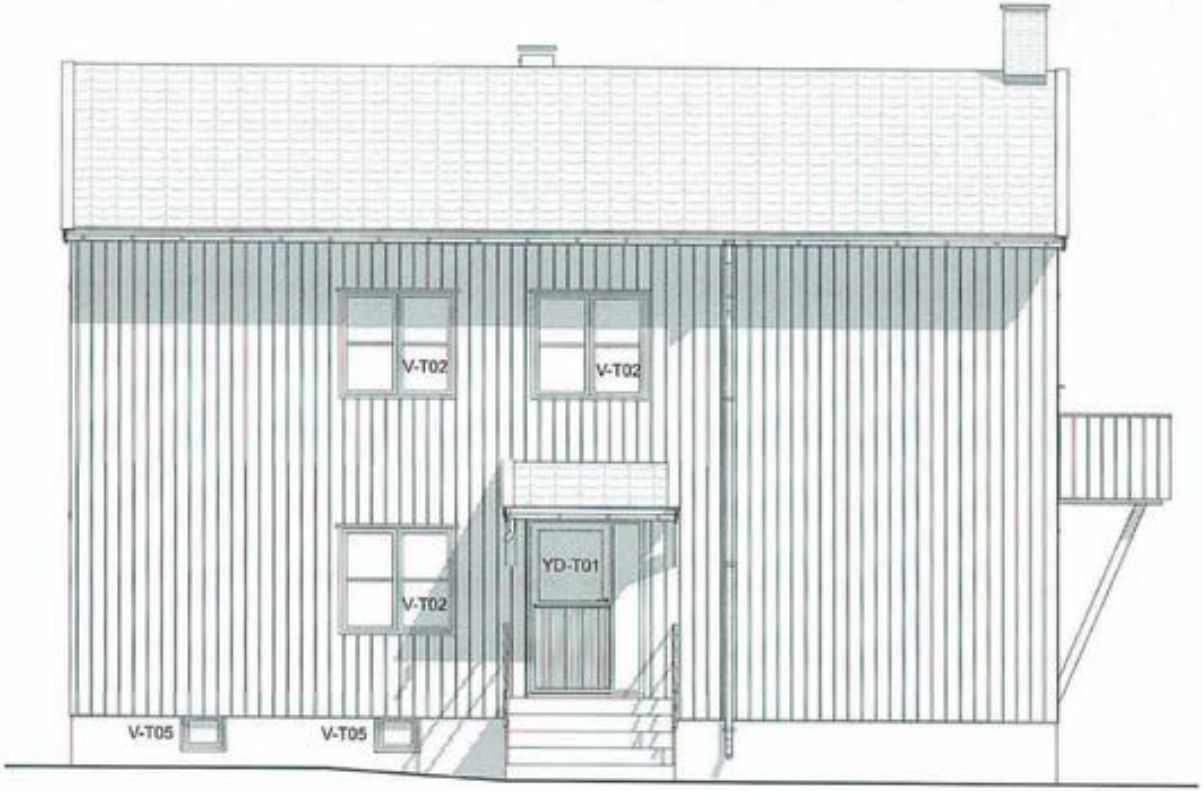
Tegning: Fasade Vest, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R04-043


11,95m.
7,95m.
2,25m.
Tilbygg
Soverom
Soverom
Gang
Stue
WC
Bad
Soverom
Kjøkken
Innbygging av eksist. uteplass
Tilbygg
6,35m.
5,55m.
MERKNADER:
Dette er en prinsipptegning for utbygging av medium tilbygg med sideinngang til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Boretslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.
UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lengre. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller lettbetonblokker og støpt plate på grunn med tilfaringsjuv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsklær og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjermalegninger for vinduer- og dører. Trapp fra terreng til terrasse/dør bygges av tre som vist på tegning.
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Svendsen i samråd med Cathrine Reusch
6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2294 Grünerløkka
0505 OSLO
Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1
Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag
Prosjekterende:
Strand / Løkken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4
0272 Oslo
Dato:
17.04.2015
Tegning:
Plan 1. Etasje
Prinsipptegning
Målestokk:
1:50
Tegningsnr.:
A20-101-01


1,75m.
2,75m.
Tilbygg
2,25m.
Valgfri skrå, eller
flat himling
Synlig tredrager.
Evt. stålbjelke i etasjeskiller
2,78m.
2,40m.
MERKNADER:
Dette er en prinsipptegning for utbygging av medium tilbygg med eldreinngang til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Boretstegets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.
UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Sprosse, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overflatekat uspillets, men tilbygget er noe lenger. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller betongsokkelstein og støpt plate på grunn med tilførespulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsikrir og takbekning, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Tracp fra tømring til tømrassedør byggres av tre som vist på tegning.
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Svendsen i samråd med Cathrine Rasch 6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1
Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag
Prosjektmaterialet:
Strand / Løkken arkitekter AS
Dato:
17.04.2015
Tegning:
Snitt
Prinsipptegning
Målestokk:
1:50
Tegningsnr.:
A30-R01-01



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av mindre tilbygg med sideinngang til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller letteteinblokker og støpt plate på grunn med tilfaringsvi oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindskier og takfelkning, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Trapp fra terreng til terrassedør bygges av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader så fremt det

Kristian /7 Iversen
i samråd med
Catharine Nersch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO

B	05.01.2016	Diverse mindre justeringer	?/L	MTS
A	28.10.2015	Diverse mindre justeringer	?/L	MTS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husstyrgrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredens Gamle gate 8 Tlf 23 00 34 14
0272 Oslo

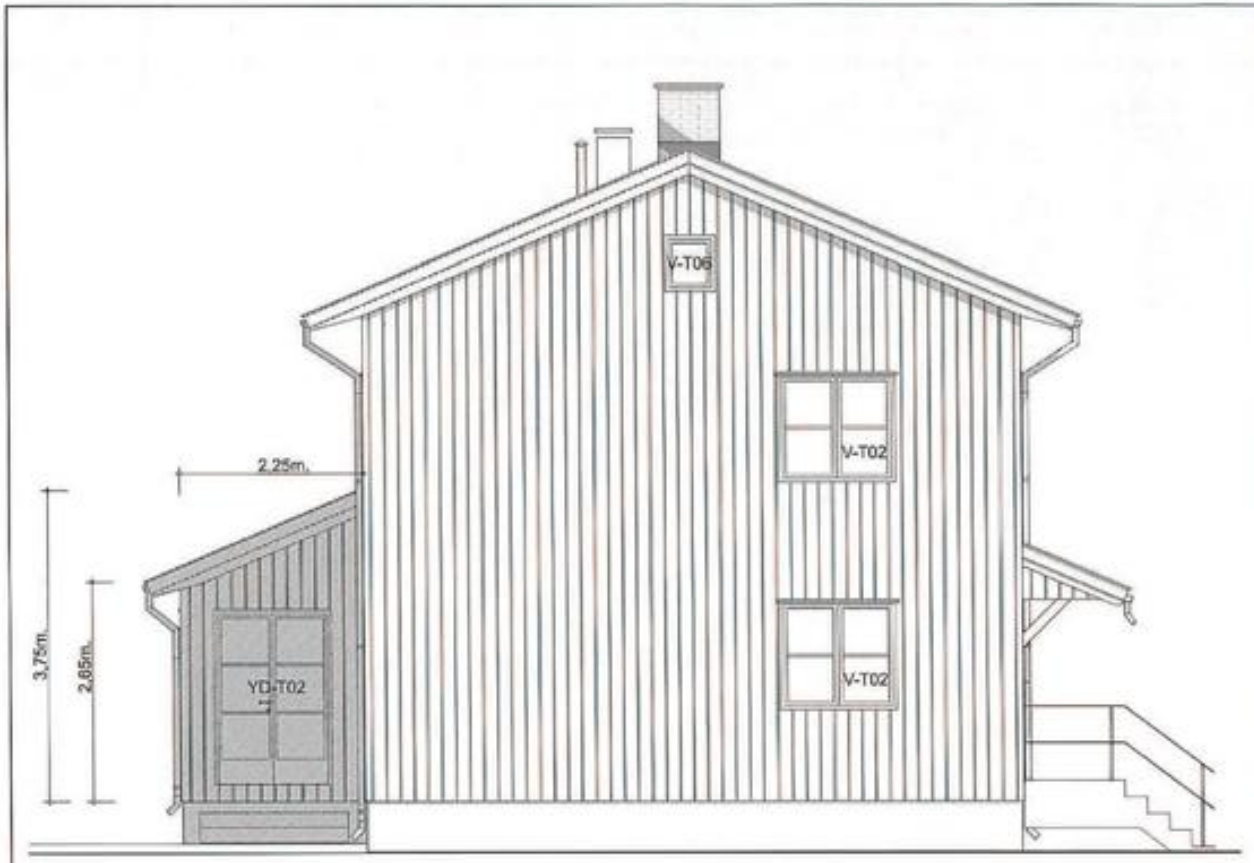
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Angrende eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
17.04.2015

Tegning:
Fasade Nord
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A40-T01-01



MERKNADER:

Dette er en prinsippteqning for utbygging av medium tilbygg med sidemønsing til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lengre. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller betongstolper og støpt plate på grunn med tilfarsgrav oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsuker og taktekning, samt dører og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Trapp fra terreng til terrassedør bygges av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Godkjent av Byantikvaren i samråd med Cathrine Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Endringer	Sign	Kontr.
B	09.01.2016	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	28.12.2015	Diverse mindre justeringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Huseiergrenda borettslag

Prosjektansvarlig:
Strømi / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf: 92 65 34 14
0272 OSLO

© Alle opphavsrettslige rettigheter tilhørende den perspektivtegning, tryksverg eller bruk av disse tegningene er forbudt uten uttrykkelig samtykke

Dato: 17.04.2015

Tegning:
Fasade Øst
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T01-02



MERKNADER:

Dette er en prinsippskisse for utbygging av mellom tilbygg med sidegang til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, sikkerhetsmessige forskrifter m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i ansiktsvendte overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller betongstolpeskoker og støpt plate på grunn med tilrengulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindskier og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilpasses eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdører som vist på tegning og skjermalegninger for vinduer og dører. Trapp fra terreng til terrasseplan bygges av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Jacobsen
I samråd med
Cathrine Nemxb
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grønland
0906 OSLO

2	05.01.2016	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
1	20.12.2015	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygårda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løvlien arkitektur AS
Fabrikk Stenga gate 4 7800 85 54 14
0272 Oslo

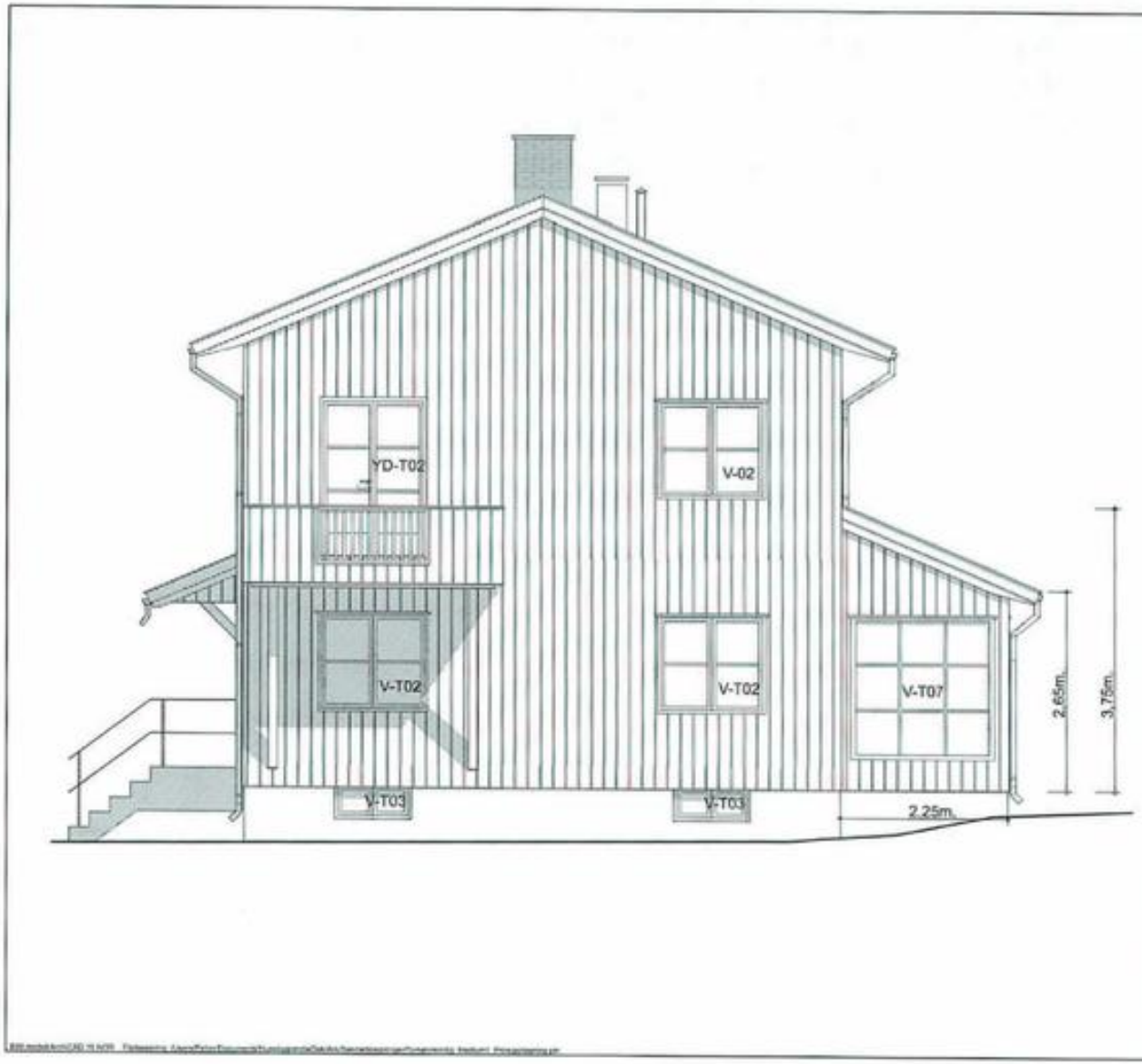
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, utgivelse eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 17.04.2015

Tegning:
Fasade Sør
Prinsippstegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T01-03



MERKNADER:

Dette er en prinsippregning for utbygging av medium tilbygg med sideinngang til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, tekniske forskrift, sakkebehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Boretilsagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget byggos som vist på denne tegning. Bredde, høyde og taktvinkel er tilformet med bakgrunn i eksisterende uvendekket utelplass, men tilbygget er noe lenger. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller lettelementblokker og slagt sokle på grunn med tilførergulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindskier og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Trapp fra terreng til terrassedør byggos av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Rønsen
6/1 - 17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesgate 9, 0183 Oslo
Pb. 7004 St.Olavs plass
0625 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2016	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
N	28.02.2016	Diverse mindre justeringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 6 Tlf 92 65 34 14
0272 Oslo

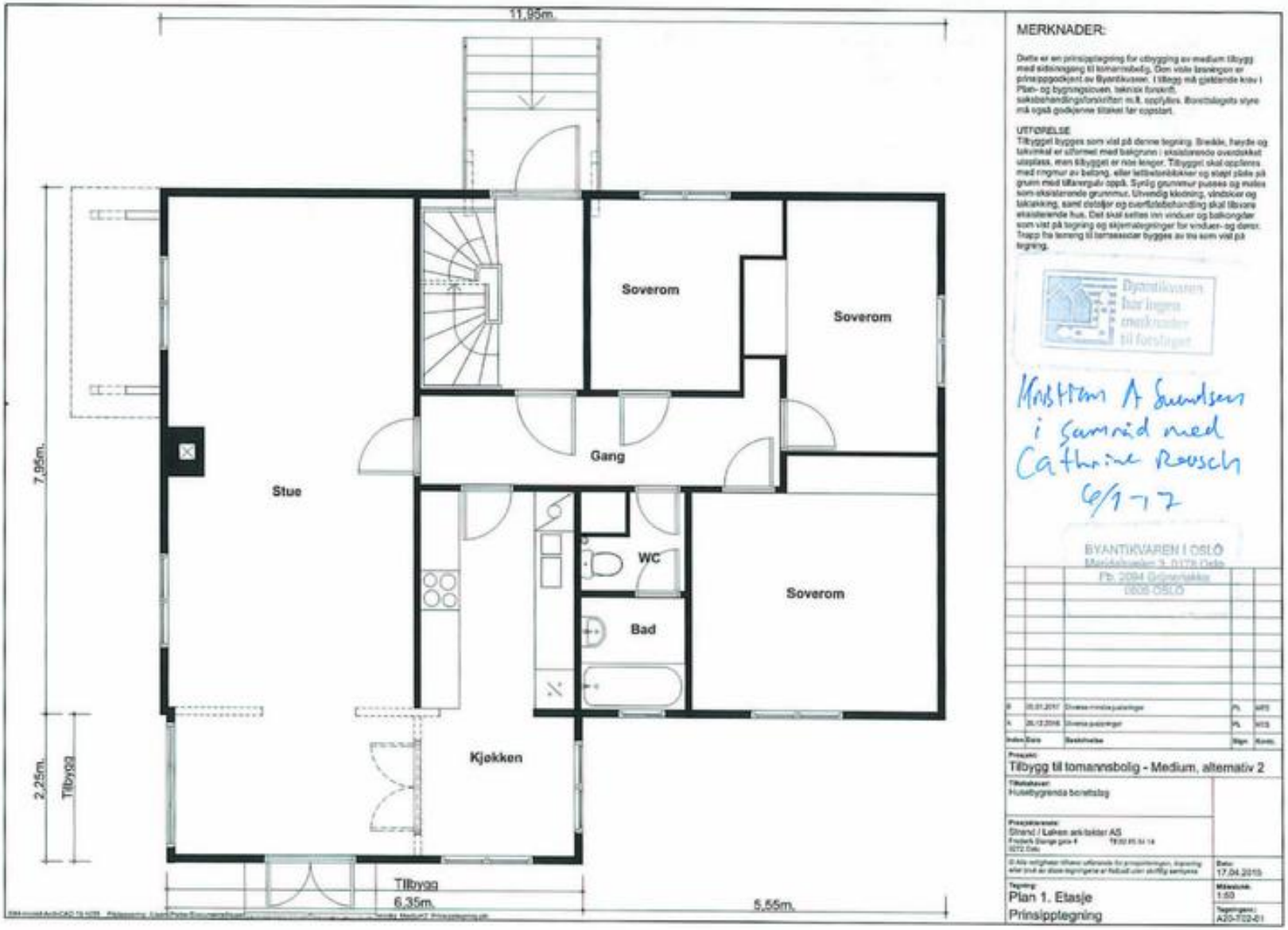
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er ikkeutt uten skriftlig samtykke

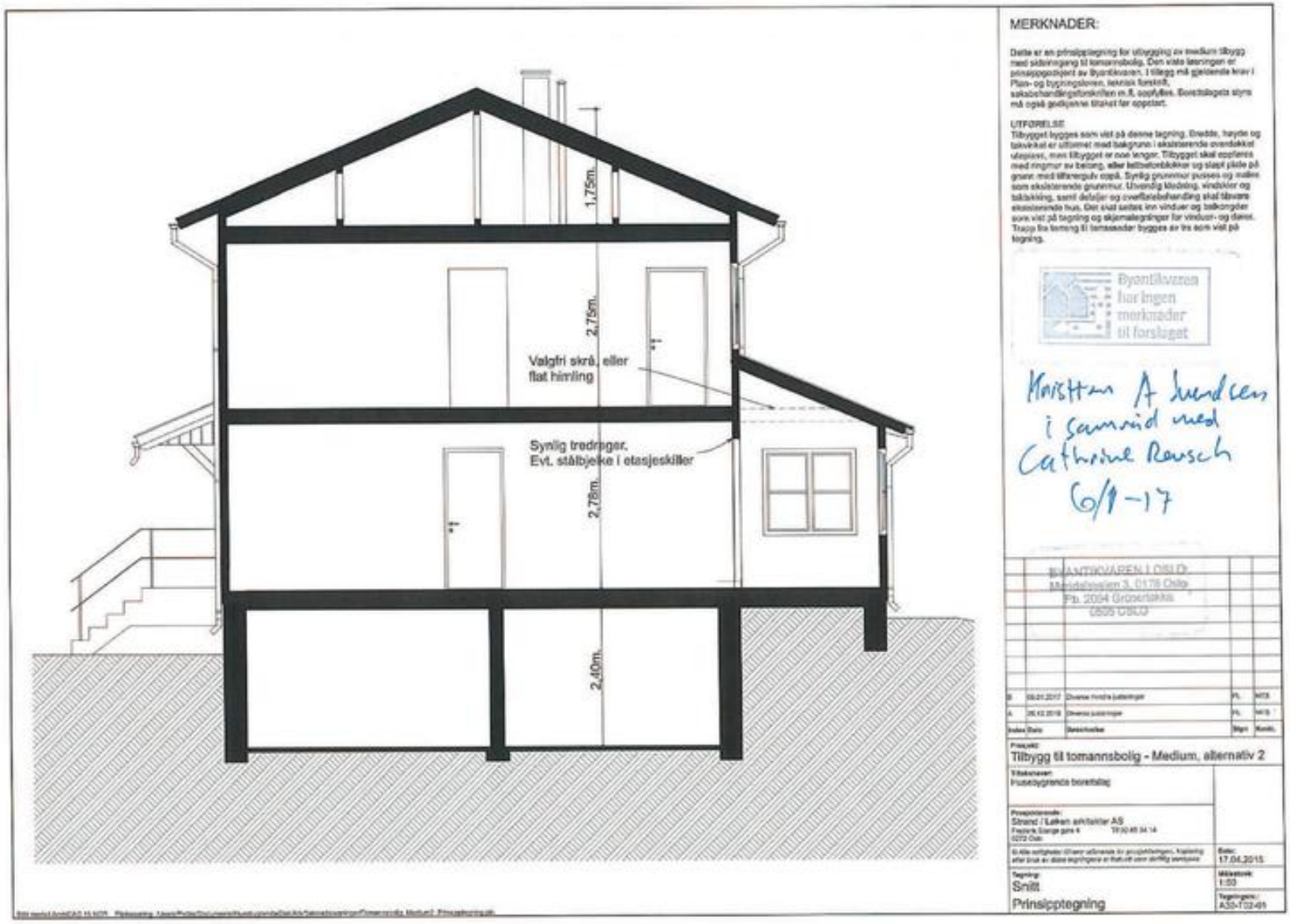
Dato:
17.04.2015

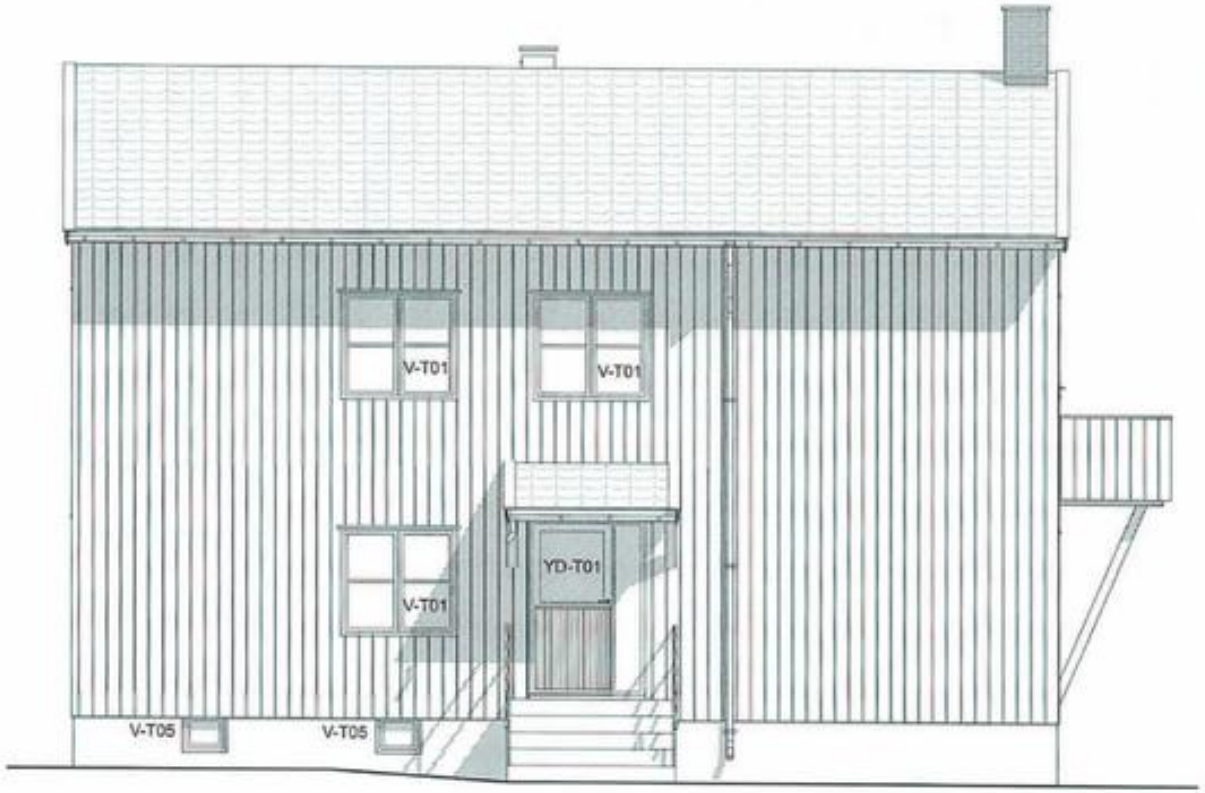
Tegning:
Fasade Vest
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A40-701-04


11,95m.
7,95m.
2,25m.
Tilbygg
Stue
Soverom
Soverom
Gang
WC
Bad
Soverom
Kjøkken
Tilbygg
6,35m.
5,55m.
MERKNADER:
Dette er en prinsipptegning for utbygging av medium tilbygg med sidehovegang til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, tekniske forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Bomiljølagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.
UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lengre. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller betongelementer og støpt plate på grunn med tilstrekkelig oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindskier og takrenning, samt dørblår og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjermategninger for vinduer- og dører. Trapp fra terreng til terrassedør bygges av tre som vist på tegning.
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Sundsen i samråd med Cathrine Rousch 6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Postboks 2084 Grønland
0808 OSLO
B 05.01.2017 Diverse mindre justeringer PL MR
A 26.12.2016 Diverse justeringer PL MR
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2
Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag
Prosjekterende:
Strand / Lofken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 TLF 22 55 54 14
0272 Oslo
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
Dato:
17.04.2015
Tegning:
Plan 1. Etasje
Prinsipptegning
Målestokk:
1:50
Tegningsnr.:
A20-T02-01


1,75m.
2,75m.
Valgfri skrå, eller
flat himling
Synlig tredrager.
Evt. stålbjelke i etasjeskiller
2,78m.
2,40m.
MERKNADER:
Dette er en prinsipptegning for utbygging av mellom tilbygg med sidevinggang til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippprosjekt av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.
UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket utebalkong, men tilbygget er noe lengre. Tilbygget skal ecofarges med ringmur av betong, eller betongblokker og slagstein på grunn med tilfarergulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindskier og takbekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Trapp fra terreng til terrassedør bygges av trs som vist på tegning.
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Sundsen
i samråd med
Cathrine Rausch
6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grønlandsleira
0505 OSLO
B 09.01.2017 Diverse mindre justeringer FL MTS
A 26.10.2016 Diverse justeringer FL MTS
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2
Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag
Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 TF:92 48 34 14
0272 Oslo
Dato:
17.04.2015
Tegning:
Snitt
Prinsipptegning
Målestokk:
1:50
Tegningsnr.:
A30-T02-R1



MERKNADER:

Dette er en prinsippskisse for utbygging av medium tilbygg med sideinngang til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Bydelsvesen. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbygget byggres som vist på denne tegning. Bredde, høyde og taktvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende svaledekket utoplass, men tilbygget er noe lengre. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller lettbetongblokker og støpt plate på grunn med tilfaringsluv også. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsuker og taktrekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjønnsetegninger for vinduer- og dører. Trappe fra bolteng til terrassedør byggres av tre som vist på tegning.

Kristian A Svendsen
I samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

SVANTEKVAREN I OSLO
Munkelivveien 3, 0177 OSLO
v/ Jens Christiansen
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2

Tiltakshaver:
Hauketbygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 90 45 34 14
0272 Oslo

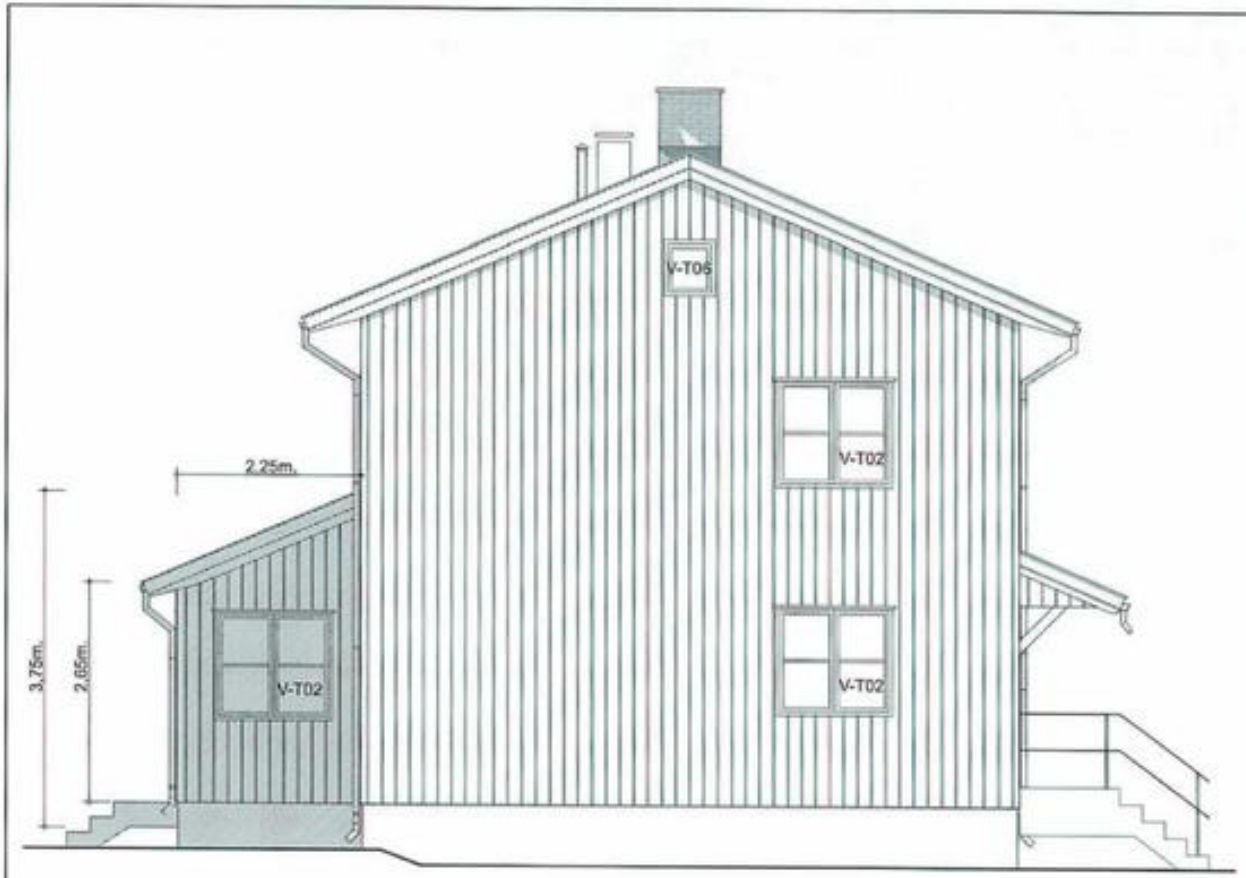
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke lov uten skriftlig samtykke

Dato:
17.04.2015

Tegning:
Fasade Nord
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A40-T02-01



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for tilbygging av mellom tilbygg med eldreinngang til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende ovendekket uteplass, men tilbyggot er noe longer. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller kjellerstenblokker og støpt plate på grunn med tilførselsgulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsker og takfakking, samt dufalser og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjermatlegninger for vinduer- og dører. Trapp fra terreng til terrasseder byggos av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Juvodsen
i samråd med
Cathrine Rausch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grønnsakka
0605 Oslo

2	23.01.2017	Diverse mindre justeringer	PL	MS
1	20.12.2016	Diverse justeringer	PL	MS
Revisjon	Dato	Endringsbeskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 23 22 83 24 14
0272 Oslo

Dato: 17.04.2015

Tegning:
Fasade Øst
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T02-02



MERKNADER:

Dette er en prinsippregning for utbygging av medium tilbygg med sideinngang til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, lokalisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller lettbetongblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindskier og taktekning, samt detaljer og overflatebehandling skal tilpasses eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Trapp fra terreng til terrassedør bygges av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen i samråd med Cathrine Rasch 6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grønland
0505 OSLO

B	20.01.2017	Diverse mindre justeringer	PL	NTS
A	26.10.2016	Diverse justeringer	PL	NTS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husstyggranda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fabrik. Dunga gate 4 55 62 60 31 14
0272 Oslo

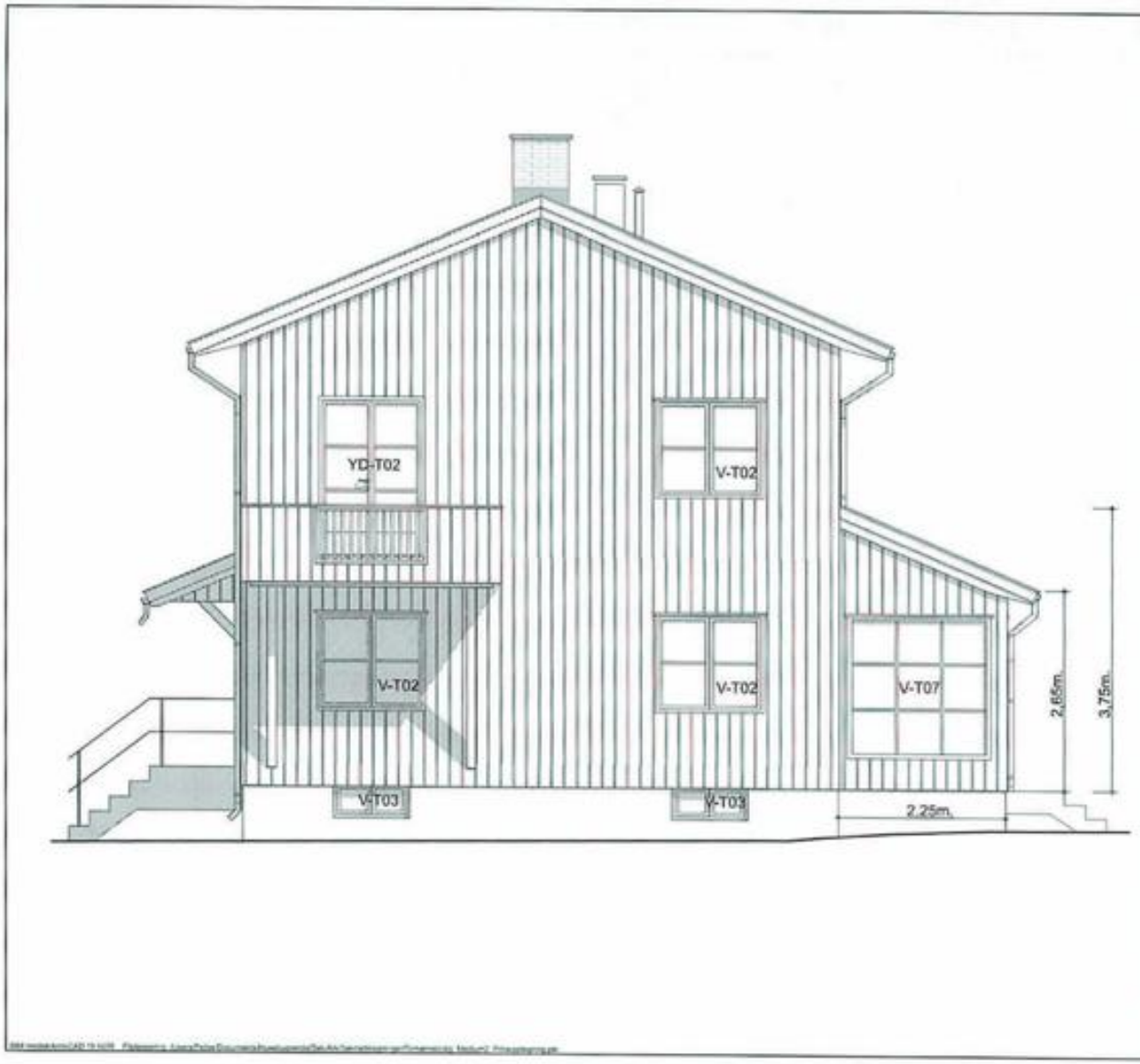
© Alle rettigheter tilhører utførende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er faktisk eller rettslig forbudet

Dato:
17.04.2015

Tegning:
Fasade Sør
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A40-T02-01



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av medium tilbygg med sideinngang til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslaget styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lengre. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller lettbetongblokker og støpt plate på grunn med tilfaregulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsikker og takbelekning, samt detaljer og overflatebehandling skal tilpasses eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Trapps fra terreng til terrasseden byggas av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A. Svendsen
i samråd med
Cathrine Rausch
6/4-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2064 Grønland
0505 OSLO

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2015	Diverse mindre justeringer	PL	MRS
A	26.10.2015	Diverse justeringer	PL	MRS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygranda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.92 66 34 14
N-0 Oslo

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 17.04.2015

Tegning:
Fasade Vest
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T02-04



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av lite tilbygg med forlenget tak til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslaget styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE:
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass. Den innbyggede delen tilsvarer eksisterende overdekket uteplass men taket forlenges og det etableres en ny terrasse. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller letibetongblokker og støpt plate på grunn med tilfarergul- oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsikker og takrekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemaleggninger for vinduer og dører. Ny terrasse med trapp og håndlister bygges av tre. Elkontorkasse monteres fast som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Sundsen
i samråd med
Cathrine Roesch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Postadresse: Pb. 2082 Grønland
0505 OSLO

B	05.01.2017	Tilbygg terrasseår senkelt i nivå/tak	PL	KTS
A	28.10.2016	Diverse endringer	PL	KTS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 92 85 34 34
0272 Oslo

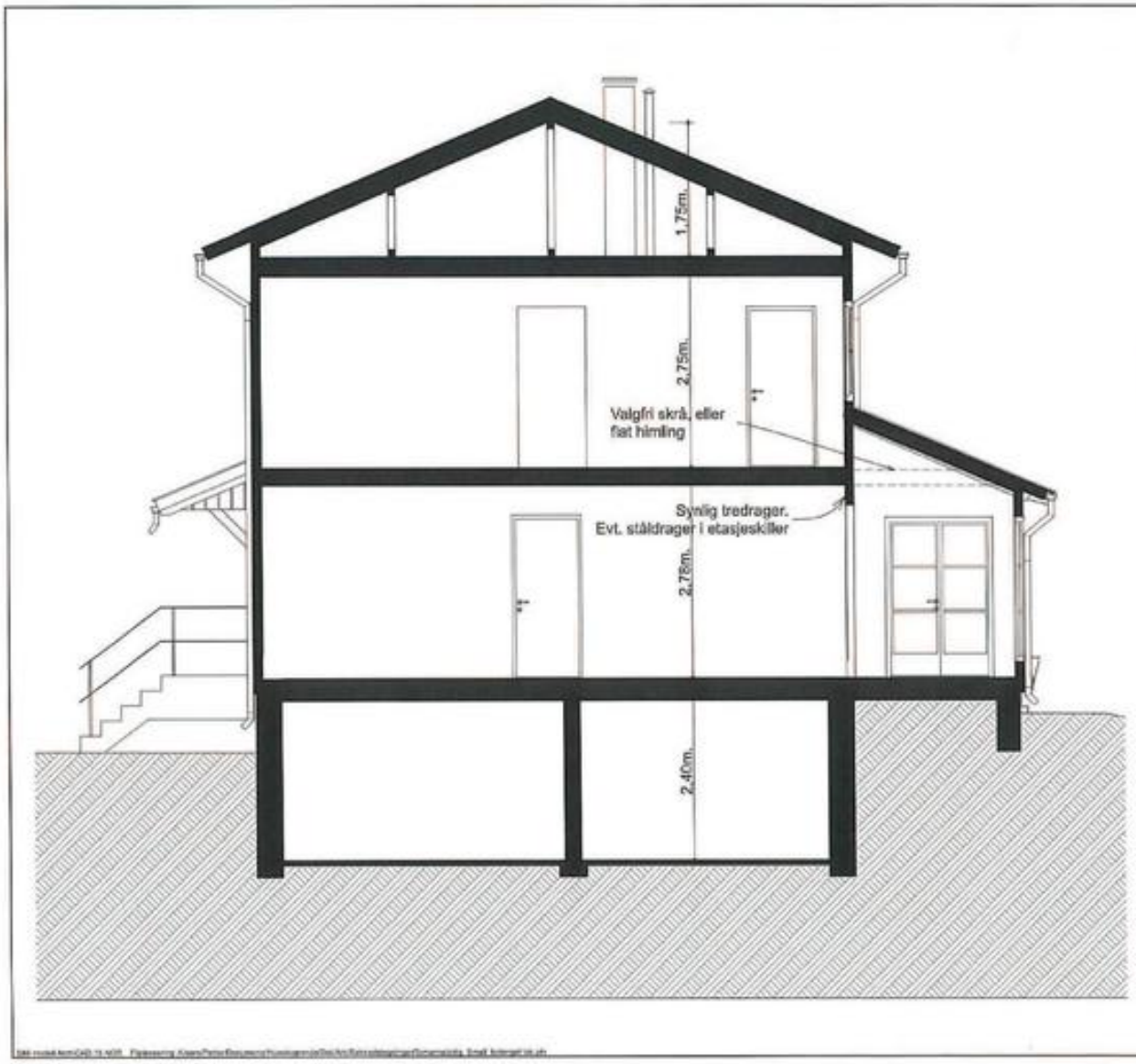
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av denne tegningen er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 29.09.2016

Tegning:
Plan 1. Etasje
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-T03-01



MERKNADER:

Dette er en prinsippteqning for tilbygging av lite tilbygg med forlenget tak til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, tekniske forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Bevaringsgrets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass. Den innbyggete delen tilsvarer eksisterende overdekket uteplass men taket forlenges og det etableres en ny terrasse. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller betongelementblokker og støpt plate på grunn med tilfredsgulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsker og takbekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjermatelegninger for vinduer og dører. Ny terrasse med trapp og håndlister bygges av tre. Blomsterkasse monteres fast som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristin A Lundsvers
i samråd med
Catharine Dawson
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Postadresse: Pb. 2064 Grønland
0505 OSLO

B	03.01.2017	Tilbygget er nesesten senket i vegghøyde	TL	MTS
A	20.12.2016	Diverse supplerninger	TL	MTS
Index	Dato	Endret/utført	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.22 45 34 14
0272 Oslo

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse regningene er forbudt uten særlig samtykke

Dato: 20.09.2016

Tegning:
Snitt
Prinsippteqning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A30-T03-01



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av lite tilbygg med forlenget tak til tomannsbolig. Din valgte løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Bærelaagets styre må også godkjenne tilbaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbyggat bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overtakkat utøpass. Den innbyggede delen tilsvarer eksisterende overtakkat utøpass men taket forlenges og det etableres en ny terrasse. Tilbyggat skal oppføres med ringmur av betong, eller betongblokker og støpt plate på grunn med tilfaregulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindskier og takrekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Ny terrasse med trapp og håndløper bygges av tre. Blomsterkasse monteres fast som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kontrollert dimensjoner i samråd med Carthinia Reersch 6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mottatt dato
Pb. 1464 Grünerløkka
0604 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilbygt terrasseder endret i vegglivt	PL	MTS
A	29.12.2016	Diverse supplieringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Huseiygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitektur AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 92 85 34 14
0272 Oslo

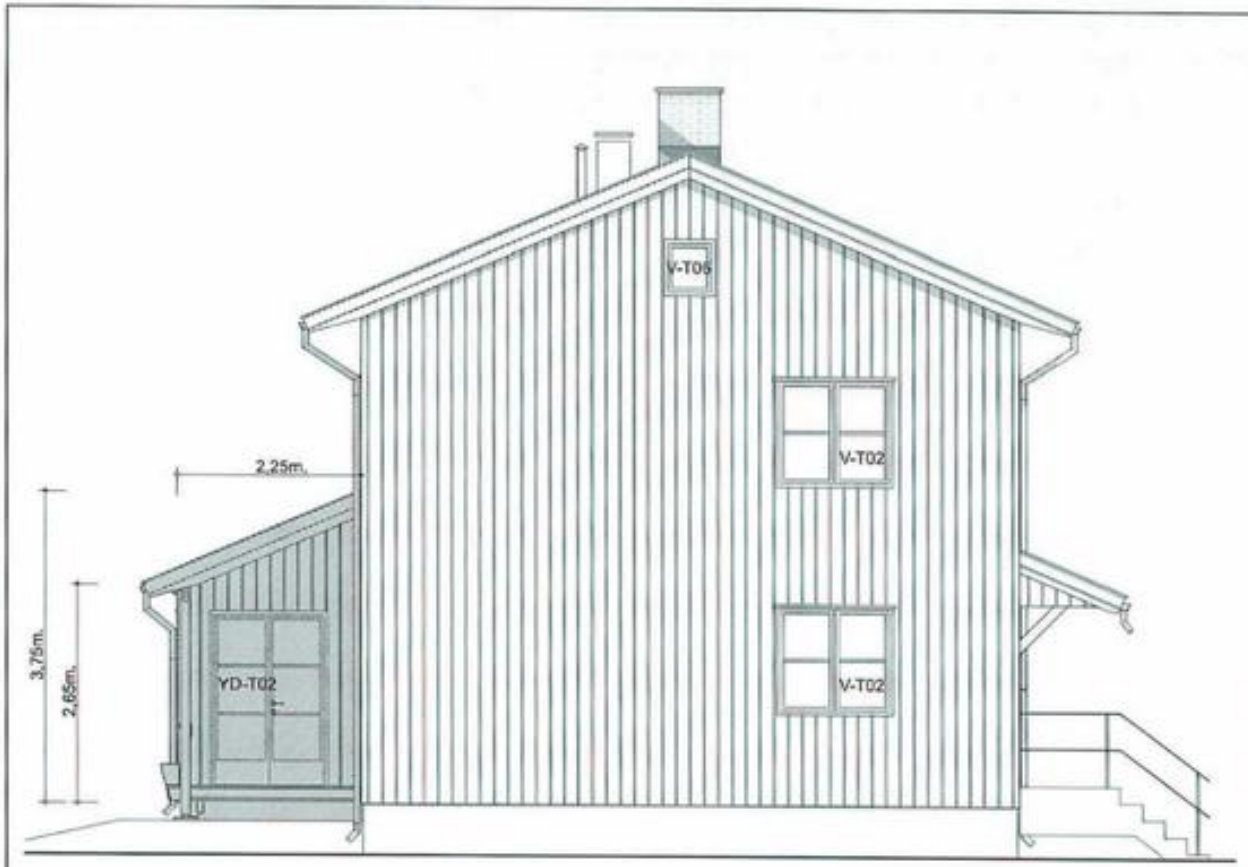
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 29.09.2016

Tegning:
Fasade Nord
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T03-01



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av lite tilbygg med forlenget tak til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodtjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Boretslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass. Den innbyggede delen tilsvarer eksisterende overdekket uteplass men taket forlenges og det etableres en ny terrasse. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller lettbetonblokker og støpt plate på grunn med tilfrostgulv isolert. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsker og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og sidelysmøgninger for vinduer og dører. Ny terrasse med trapp og håndlister bygges av lite. Bioinnerkasse monteres fast som vist på tegning.

Byantikvaren
Merknader
til forslaget

Kristian A Jacobsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/9 - 17

D	23.01.2017	Tilbygd terrassedør senket i vegghøyde	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse endringer	PL	MTS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 TFNO 65 32 14
0272 Oslo

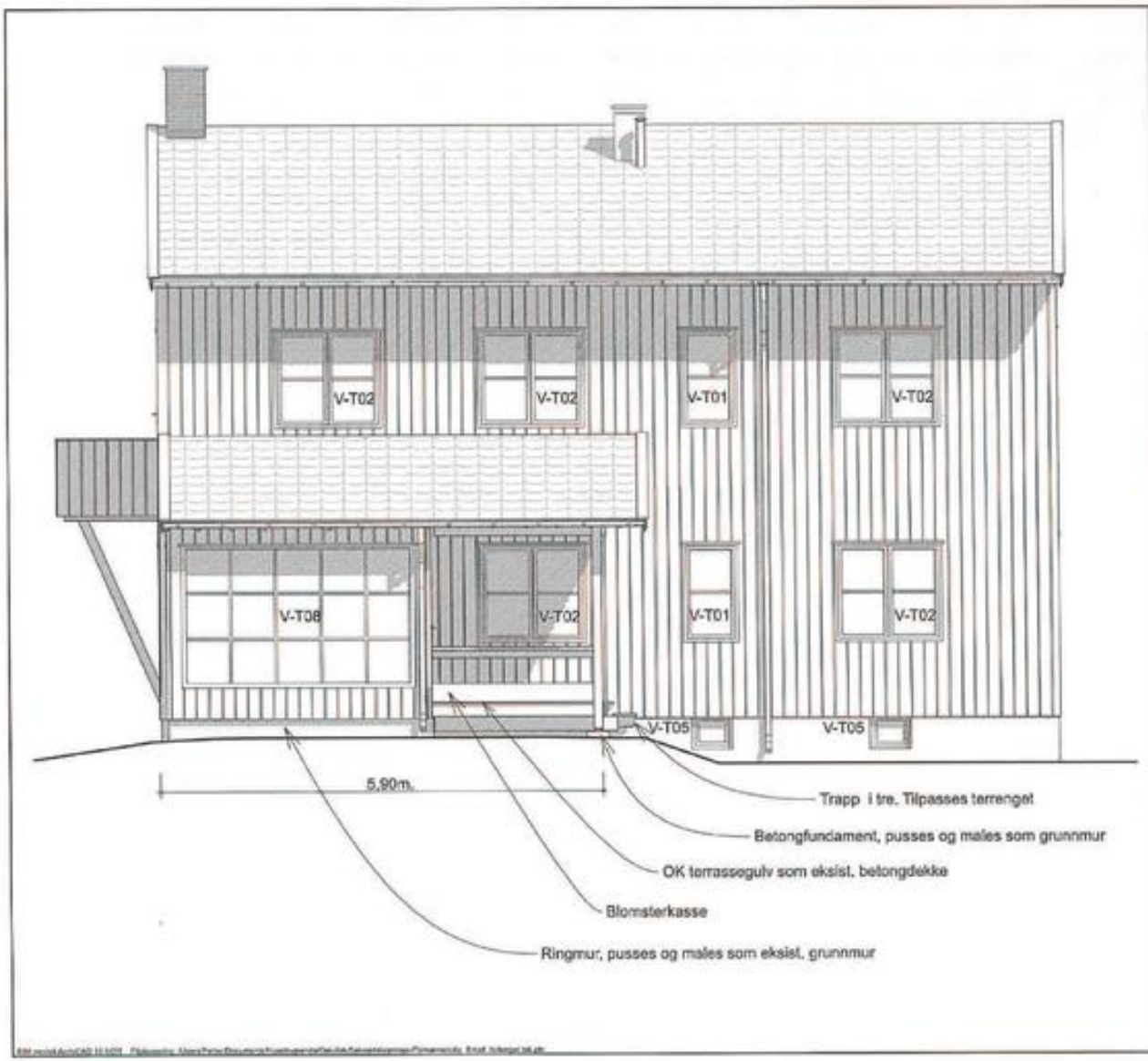
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten særlig samtykke

Dato:
23.09.2016

Tegning:
Fasade Øst
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
AeD-T03-02



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av lite tilbygg med forlenget tak til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, tekniske forskrifter, søknadsbehandling/arkitektur m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkler er tilpasset med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass. Den innbyggerte delen tilsvarer eksisterende overdekket uteplass men taket forlenges og det etableres en ny terrasse. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller betongsåle og støpt plate på grunn med tilfarergulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsker og takrenner, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjønnstegninger for vinduer og dører. Ny terrasse med trapp og håndlister bygges av tre. Blomsterkasse monteres fast som vist på tegning.

Kristian Andersen i samråd med Cathrine Rausch 6/9-17

B	05.01.2017	Tilbygd terrassedør endret / regTeR	PL	KTS
A	25.12.2016	Diverse endringer	PL	KTS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Huseiergrenda borettslag

Prosjekterende:
Skrøvind / Larsen arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.22 55 24 14
0272 Oslo

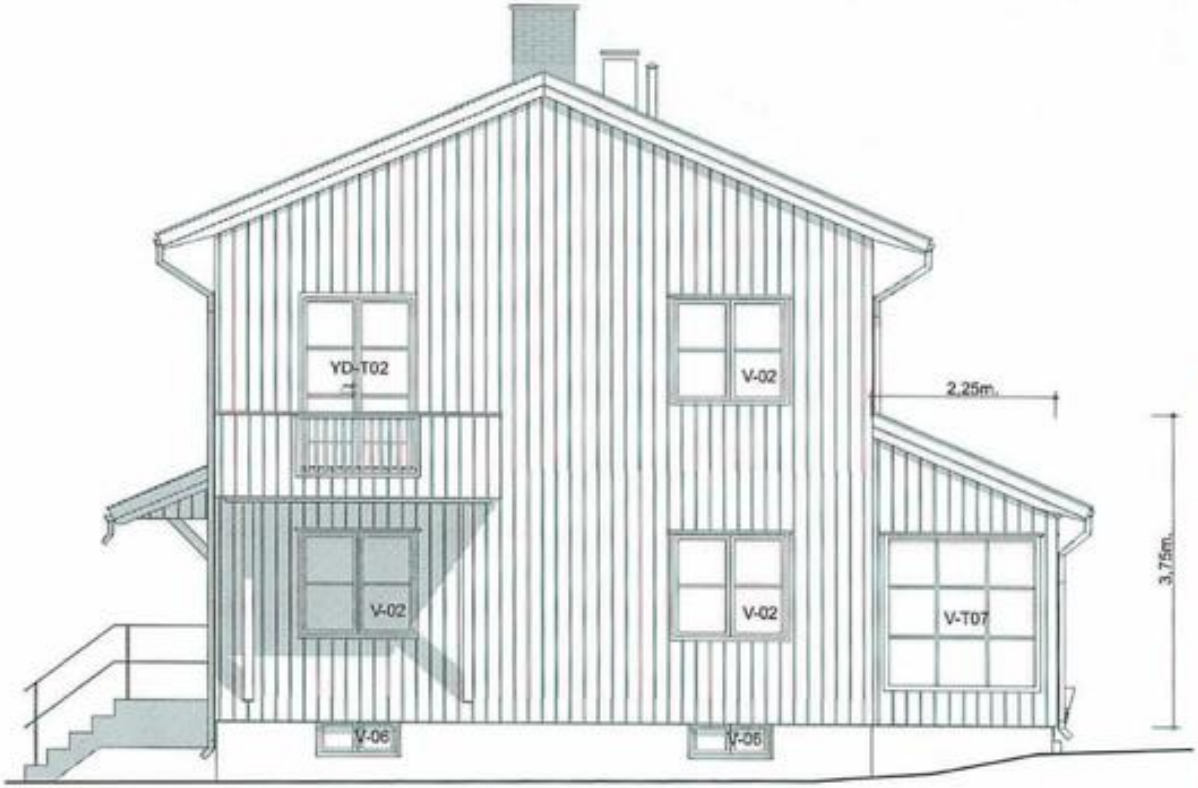
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
29.09.2016

Tegning:
Fasade Sør
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A43-T03d3



MERKNADER:

Dette er en prinsippregning for utbygging av lite tilbygg med forlenget tak til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overtakkel utspiles. Den innbyggede delen tilsvarer eksisterende overtakkel utspiles men taket forlenges og det etableres en ny terrasse. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller betongstolper og støpt plate på grunn med tilfredsgulv oppå. Syntig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindtekker og takrekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Alle terrasse med trapp og håndløper bygges av tre. Blomsterkasse inserteres ført som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian Thuesen
i samråd med
Cathrine Rønsen
6/1-17

		BYANTIKVAREN I OSLO Rådhusgaten 3, 0158 Oslo Eth. 2004 Grünerløkka 0505 OSLO		
B	03.01.2017	Tilføyet tomannsbolig sammen med nyggfelt	PL	MTS
A	29.12.2016	Diverse oppdateringer	PL	MTS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Hustebygrenda borettslag

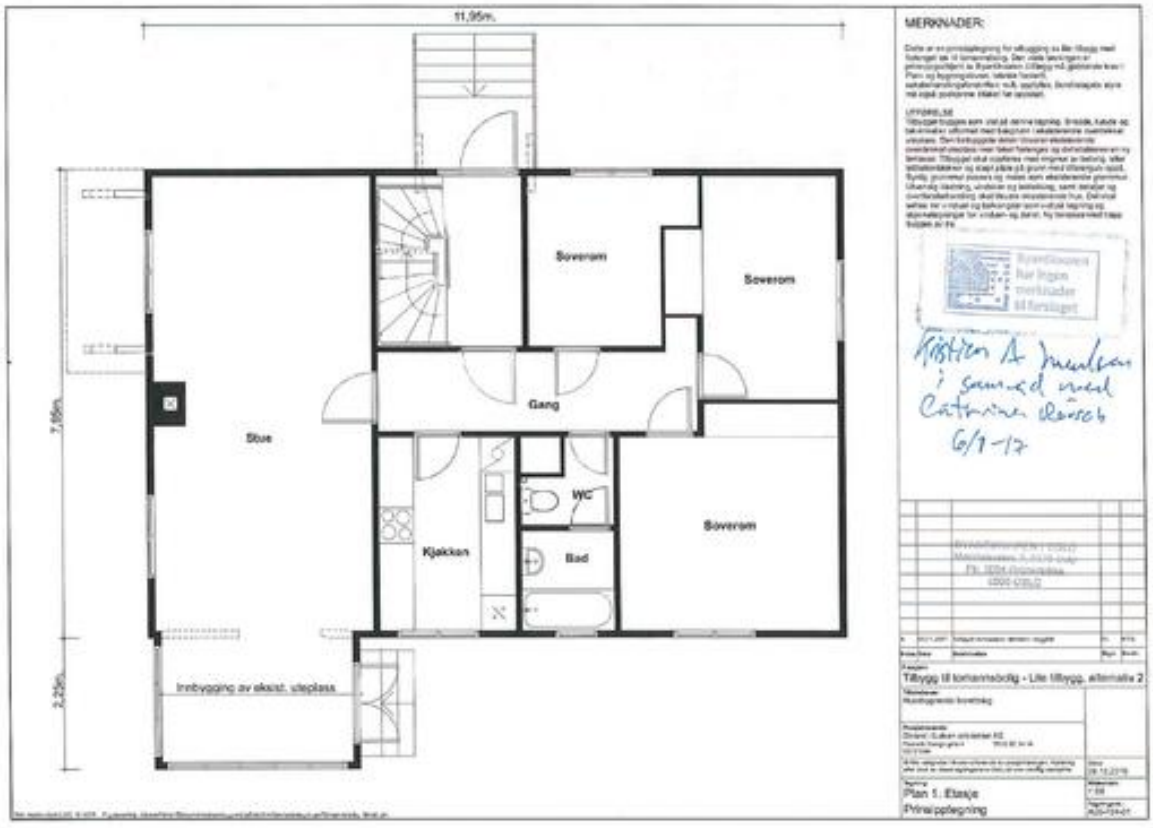
Prosjekterende:
Stranz / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 92 40 24 14
0272 Oslo

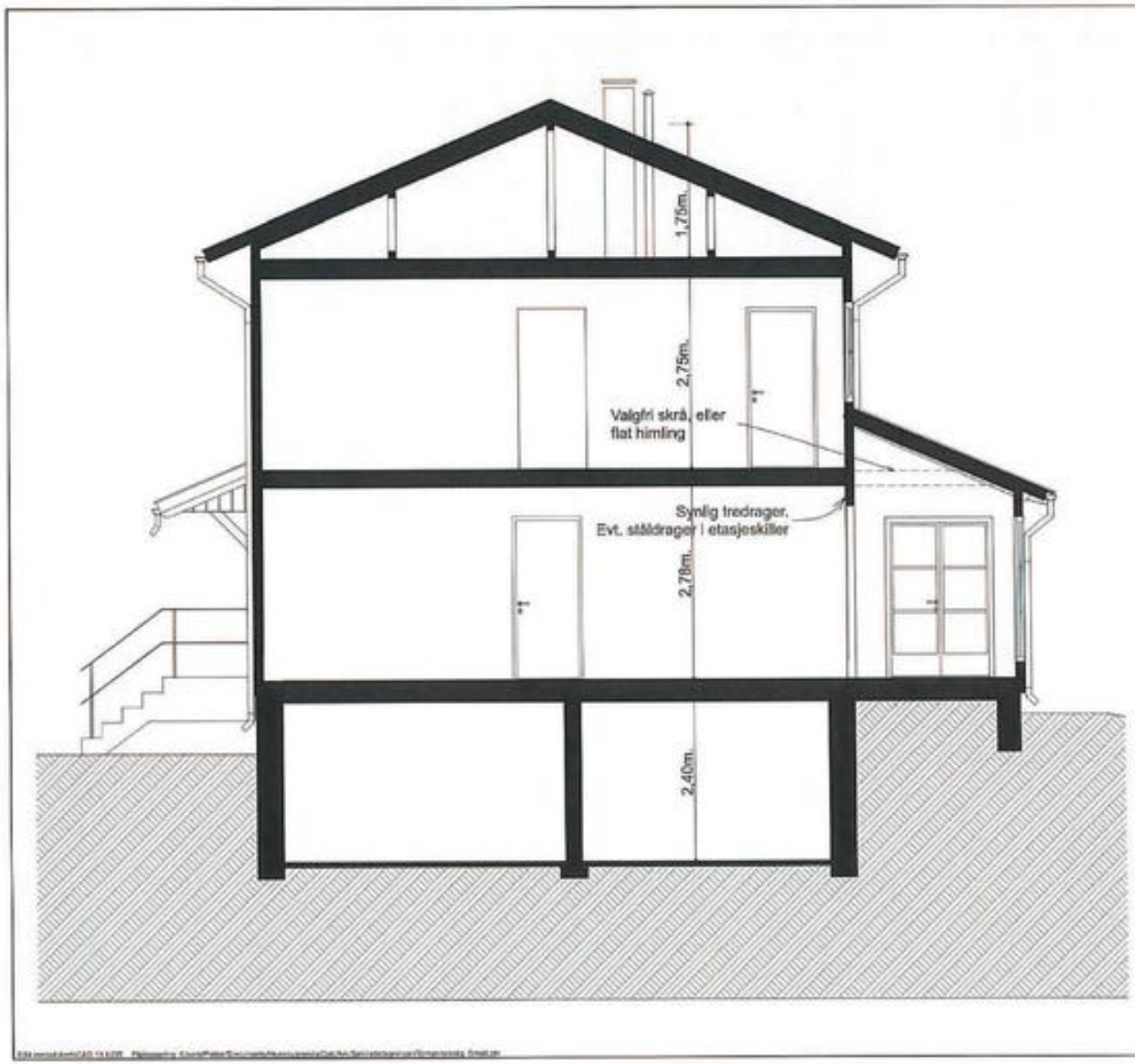
Dato:
29.09.2016

Tegning:
Fasade Vest
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A40-T03-04


11,95m.
Soverom
Soverom
Gang
Stue
WC
Soverom
Kjøkken
Bad
Innbygging av eksist. uteplass
7,65m
2,25m
MERKNADER:
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Tillbygg til tomannsbolig - Lite tillbygg, alternativ 2
Plan 1. Etasje
Prinsippplegning



MERKNADER:

Dette er en prinsippteqning for utbygging av lite tilbygg med forlengelse bak til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, tekniske forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overtakkat uteplass. Den innbyggede delen tilsvarer eksisterende overdekket uteplass-men taket fornyes og det etableres en ny terrasse. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller betongblokker og stålt pæle på grunn med tilfredsgiv kjeld. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsker og takrekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemaetegninger for vinduer og dører. Ny terrasse med trapp byggres av tre.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Sundsen
I samråd med
Catherine Rausch
6/9-17

SVANEMYRAVEIEN 7 OSLO
Postadresse: Postboks 5, 0112 OSLO
Ph. 2064 Grønnegata
0504 OSLO

A	05.01.2017	Tilbygd iv i nasjonal samsvar i nabohåll	PL	NYE
Issue	Date	Beskrivelse	Sign	Komm.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husbyggerda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fornebu Storgt gate 6 Tlf.93 65 24 14
0272 Oslo

© Alle rettigheter tilhører utførende. Ved prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er tiltakshaver uten skriftlig samtykke

Dato:
26.12.2016

Tegning:
Snitt
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A30-T0401



MERKNADER:

Dette er en prinsippregning for utbygging av lite tilbygg med forlenget tak til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Byrettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er tilfornnet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass. ~~Den innbyggede delen tilvarer eksisterende overdekket uteplass men taket forlenges og det etableres en ny terrasse.~~ Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller betongblokker og støpt plate på grunn med tilhørende opplå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsklær og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilpasse eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjønnstegninger for vinduer og dører. Ny ~~terrasse med~~ trapp bygges av tre.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Sundcas i samråd med Catharina Rausch 6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboveien 3, 0178 Oslo
Ph. 2324 [illegible]
0505 OSLO

A	09.01.2017	Utbygd terrasse overtak i nyggfall	PL	NTS
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkom arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 22 83 31 14
0272 Oslo

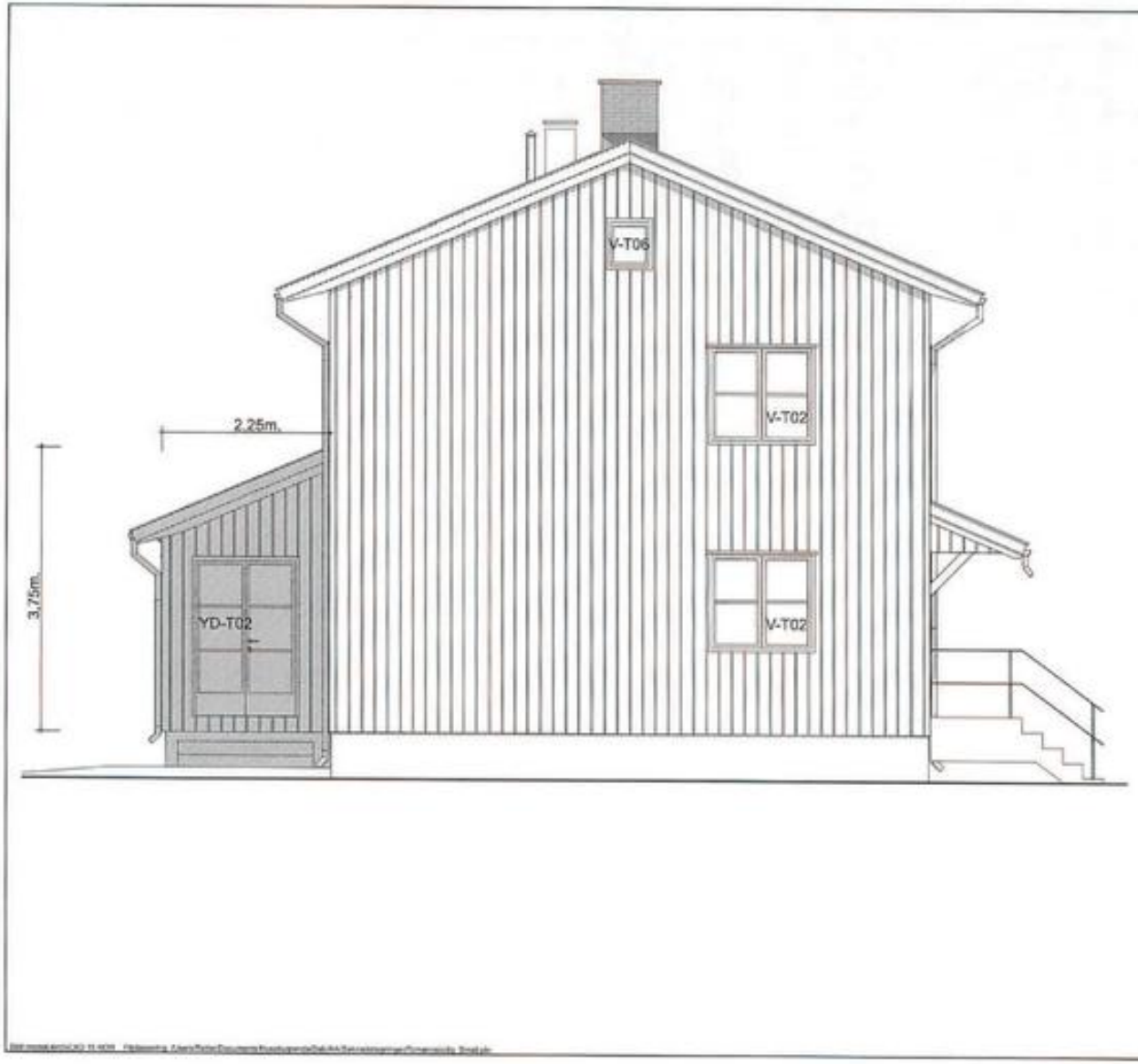
© Alle rettigheter tilhører tiltakshaver for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Dato: 26.12.2016

Tegning:
Fasade Nord
Prinsipptegning

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-T04.01



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av lite tilbygg med forlenget tak til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren, i tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Boretslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass. ~~Den innbyggete delen tilsvarer eksisterende overdekket uteplass men taket forlenges og det etableres en ny terrasse.~~ Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller betongblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsker og takrekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkonglær som vist på tegning og skjemategninger for vinduss- og dører. Ny ~~terrasse med~~ trapp bygges av lte.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Iversen i samråd med Catharine Rausch 6/9-17

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	06.01.2017	Tilbygd terrassedør senket i nivå/høyde	PL	KYS

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2604 Grønnerløkka
0505 OSLO

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Tverrvik Stenga gate 6 Tlf 92 65 34 14
0272 Oslo

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Dato: 28.12.2016

Tegning:
Fasade Øst
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T04-02



MERKNADER:

Dette er en prinsippløsning for utbygging av lite tilbygg med halvsenket tak til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass. Den innbyggede delen fjernes eksisterende overdekket uteplass men taket forlenges og det etableres en ny terrasse. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller betongstolper og støpt plate på grunn med tilførsgulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vinduer og takinnkking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer og dører. Ny terrasse med trapp bygges av tre.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Sundsen
i samråd med
Cathrine Rausch
6/7-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Meridianveien 3, 0170 Oslo
Pb. 2284 Grønlandsleira
0503 OSLO

Nr.	Dato	Endringsbeskrivelse	Tegn	Kontr.
A	25.01.2017	Tilbygg omdisponert samsvarer med nabolag	PL	MHS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husstyregruppa borettslag

Prosjekterende:
Strand i Lofoten arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 92 83 31 14
0272 Oslo

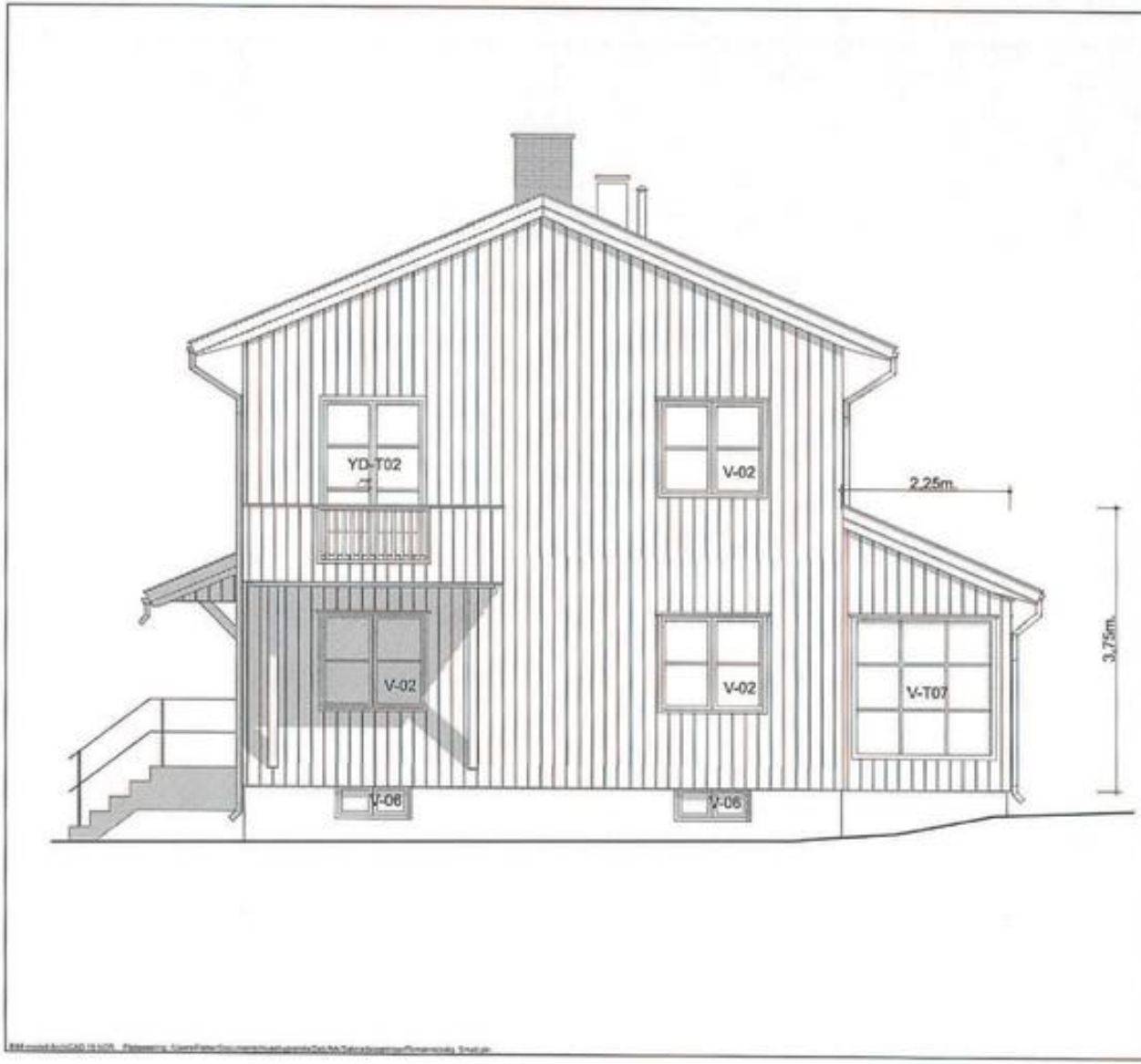
© Alle rettigheter tilhører utførende. Enhver utfornesle for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse opphavsrett er ikke gitt uten skriftlig samtykke.

Dato: 26.12.2016

Tegning:
Fasade Sør
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T04-60



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av lite tilbygg med forlenget tak til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overtakket utestoge. ~~Den innbyggede delen tilvaretar eksisterende overtakket utestoge men taket forlenges og det etableres en ny inngang.~~ Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller lettbetongblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsker og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemutegninger for vinduer- og dører. Ny ~~terrasse med~~ trapp bygges av lite.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Middelalderen 3, 0179 Oslo
Pb. 2094 Grønlandsleira
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	05.01.2017	Forbeyet terrassedør samsvart i vinduhull	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 8 Tlf.:80 65 34 14
0272 Oslo

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
28.12.2016

Tegning:
Fasade Vest
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A40-T04-04

DØRSKJEMA

ID		YD-R01
Slagretning		V
Utside dør		
Innside dør		
Plassering		Rekkehus
Størrelse	B=	990
	H=	2 090
Utside		120mm, ramtre. Utvendig liggende furupanel innfelt i ramme.
Innside		Innvendig frisede fyllinger i MDF
Overflate		Fargekode: Varierer. Se fargeoversikt
Glass		Dbl. isolerglass med kittfals. Sikkerhetsglass utsideherdet "Belgisk riglass"
Hengsler		Justerbare med bakkantsikring
Annet		
Låskasse		Fix M5000 sikkerhetssespagnolett FG-godkjent
Sylinder		Trio/Ving 5596C Sec fkr, blank FG-godkjent - sikkerhetssylinder med innvendig avtagbar låsknapp
Innvendig innsetting		Gerikter / listverk: Thaugland Thg 3007 eller tilsvarende
Utvendig innsetting		Vannbrett 45 x 48mm, som gerikt (45 x 70mm, kan tilpasses til riktig dimensjon.)
Ekstra utstyr		

Inngangsdører

Omfang:
Originale inngangsdører skal i størst mulig grad bevares og rehabiliteres. Restaurering inkluderer: demontere gammelt glass, fjerne kitt og maling, justere ramme, remontere og kitte glass, malebehandling med linoljemaling, montere tettelister. Restaurering utover dette vil være skifte av råteskadet treverk.

Ytterdertype:
Enfløyet inngangsdør med lite vindu. 120mm, ramtre. Utvendig liggende malt furupanel innfelt i ramme. Innvendig malte fyllinger.

Farger (Inngangsdører):
Hvite husrekker NCS 7020-G30Y (Mørk grønn)
Røde husrekker NCS S 0502-Y (Hvit)
Grå husrekker NCS 5020-R90B (Gråblå)
Gule husrekker NCS 6020-G50Y (Grønn)

Utskifting av inngangsdører:
Der inngangsdøren er i meget dårlig stand, med store råteskader som ikke lar seg reparere, kan det lages kopi av døren. Denne skal i størst mulig grad utføres som kopi av opprinnelig dør og ellers følge denne skjæretegning/beskrivelse.

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før bestilling.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

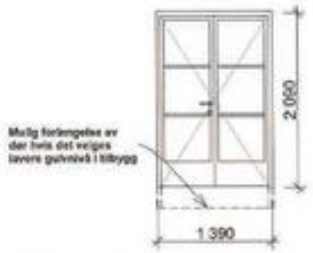
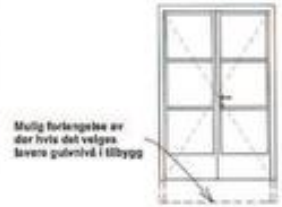
Kristian Ahlsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grønland
0505 OSLO

Index	Date	Description	Sign.	Kontr.
A	19.12.2016	Supplering manglende	PL	MTE

Prosjekt: Rekkehus
Tiltakshaver: Husbyggerda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løkan arkitektar AS, Frederik Stangs gate 4, 5012 Bergen, 55 23 31 14, 6212 Oslo
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato: 03.03.2016
Tegning: Dørskjema rekkehus
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A01-R-101

DØRSKJEMA

ID		YD-R02	YD-R03
Slagretning		V	H
Utside dør			
Innside dør			
Plassering		Rekkehus	Rekkehus
Størrelse	**B=**	1 390	1 390
	H=	2 090	2 240
Utside			
Innside			
Overflate		Malt. Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)	Malt. Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)
Glass		Erkeltglass i kittfals med innvendig varevindu av isolérglass. Evt. dbl. isolérglass med kittfals. NBIS ikkerhetsglass	Enkeltglass i kittfals med innvendig varevindu av isolérglass. Evt. dbl. isolérglass med kittfals. NBI Sikkerhetsglass
Hengsler		Som opprinnelige dører	Som opprinnelige dører
Annet			
Låskasse		FG-godkjent låskasse og låssylinder	FG-godkjent låskasse og låssylinder
Sylinder			
Innvendig innsetting		Gerikter og listverk som originalt	Gerikter og listverk som originalt
Utvendig innsetting		Vannbrett og gerikter som originalt.	Vannbrett og gerikter som originalt.
Ekstra utstyr		Stormkrok, hjørnejern	Stormkrok, hjørnejern

Restaurering av balkong / hagedører
Originale dører skal i størst mulig grad bevares og rehabiliteres. Restaurering inkluderer: demontere gammelt glass, fjerne kitt og maling, justere ramme, remontere og kitte glass, skifte / sette på / rustbehandle hjørnejern / beslag, malebehandling av vindu med linoljemaling, montere tettelister. Restaurering utover dette: skifte av råteskadet treverk.

Se ellers NBI byggdetaljblad *733.162 Utbedring av eldre trevinduer* og *733.301 Vedlikehold av vinduer og ytterdører av tre.*

Balkongdør original:
Utadslående dører. Trespresser ca. 24mm, profilerte innvendig og kittfals utvendig. Enkeltglass, hjørnejern og hengsler med enkle avrundete ender. Innvendig varefelt uten sprosser.

Kopi av originale balkong / hagedører
Hvis originale dører er i meget dårlig stand, med store råteskader som ikke lar seg reparere, skal det lages nøyaktig kopi av døren inkl.malebehandling med dilusjonssåsen maling.

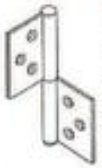
Balkongdørene har mye til felles med vinduene. Se derfor også Byantikvarens *"Momentliste for for gode vinduskopier"*.

Balkongdør kopi: Koblede dører med enkeltglass og gjennomgående trespross (ca. 24mm, i kittfals) i ytterste ramme. Dobbelt isolérglass (uten spross) i innerste ramme. Alle dimensjonar, profiler, hengslingor og beslag som originale dører. Karmer og rammer i tre.

Farger: NCS S 0502-Y (utvendig og innvendig) gjelder alle hus unntatt Husebygrenda 4, 6, 8 og 10. Fargekode for disse er 50:20-G50 utvendig og NCS S 0502-Y innvendig. Alle synlige beslag males i dørfargen.

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før bestilling.


Hjørnejern


Hengsel


Spross



Kristian A Jenssen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1 - 17

BYANTIKVAREN I OSLO
Hausmannsgate 3, 0178 Oslo
Pb. 2994 Grønlandsleira
0608 OSLO

A	05.12.2016	Supplering i arkivfoto	PL	MTS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Lofoten arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 22 55 33 14
0272 Oslo

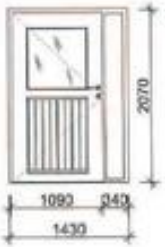
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekterings, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
03.03.2016

Tegning:
Dørskjema rekkehus

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A61-R-102

ID	YD-T01	YD-T02
Skygretning	–	–
Utside dør		
Inside dør		
Plassering	Tomannsbolig	Tomannsbolig
Størrelse Bv	1 430	1 390
Størrelse Hv	2 070	2 090
Utside	Brystning av 12 stk. stående hule 58mm med avstand 28mm.	
Innside	Innvendig fliede fyllinger i MDF	
Overflate	Fargekode: iomfarer. Se fargeoversikt	Mell. Farge NCS S 2502-Y (unntatt Husebygrenda 4 - 10)
Glass	Obl. isolerglass med M5/sh. Sikkerhetsglass utside herdet "Bergen-rapiass"	Enkeltglass i kittfals med innvendig vannrette av isolerglass. Evt. ditt isolerglass med kittfals. NBI Sikkerhetsglass.
Hengsler	Justerbare med bakkantmkring	Sum opprinnelige dører
Annet	Vannskrin øverst (28x28/18mm.) og nederst (28x38/4mm.) på trvstningsfelt.	
Låskasse	Fle M2002 sikkerhetsassugodkjent FG-godkjent	FG-godkjent låskasse og låssylinder
Syllmlær	Tmsvikg 5556C Sec Rc, blank FG-godkjent - sikkerhetssylinder med innvendig avsyglbar låsknapp	
Innvendig innsetting	Gerikter / listverk: Treagrand Thg 3007 eller tilsvarende	Gerikter og listverk som originalt
Utvendig innsetting	Vannbrett 43 x 45mm. samt gerikt (45 x 72mm. kan tilpasses til riktig dimensjon.)	Vannbrett og gerikter som originalt
Elektro utstyr		Dørvrikere, hjørnejern


Hjørnejern


Hengsel


Spross

Inngangsdører

Omfang:
Originale inngangsdører skal i størst mulig grad bevares og rehabiliteres. Restaurering inkluderer: demontere gammelt glass, fjerne kitt og maling, justere ramme, remontere og kitte glass, malebehandling med linoljemaling, montere lettelister. Restaurering utover dette vil være skifte av råteskadet trevark.

Ytterdørtype:
Enfløyet inngangsdør med to fyllinger og fast tett sidefelt. Vindu i øverste fylling. Stående smale lister utvendig i nederste fylling. Innvendig malt fylling. Tett sidefelt malt i samme farge som dør.

Farger (inngangsdører):
Hvite husrekker NCS 7020-G30Y (Mørk grønn)
Røde husrekker NCS S 0502-Y (Hvit)
Grå husrekker NCS 5020-R50B (Gråblå)
Gule husrekker NCS 6020-G50Y (Grønn)

Utskifting av inngangsdører:
Der inngangsdøren er i meget dårlig stand, med store råteskader som ikke lar seg reparere, kan det lages kopi av døren. Denne skal i størst mulig grad utføres som kopi av opprinnelig dør og ellers følge denne skjemategning/beskrivelse.

Restaurering av balkong / hagedører
Originale dører skal i størst mulig grad bevares og rehabiliteres. Restaurering inkluderer: demontere gammelt glass, fjerne kitt og maling, justere ramme, remontere og kitte glass, skifte / sette på / rustbehandle hjørnejern / beslag, malebehandling av vindu med linoljemaling, montere lettelister. Restaurering utover dette: skifte av råteskadet trevark.

Se ellers NBI byggeteknisk blad *733.162 Utbedring av eldre trevinduer* og *733.301 Vedlikehold av vinduer og ytterdører av tre.*

Balkongdør originat:
Utadslående dører. Tresprosser ca. 24mm, profilerte innvendig og kittfals utvendig. Enkeltglass, hjørnejern og hengsler med enkle avrundete ender. Innvendig vanfelt uten sprosser.

Kopi av originale balkong / hagedører
Hvis originale dører er i meget dårlig stand, med store råteskader som ikke lar seg reparere, skal det lages nøyaktig kopi av døren inkl.malebehandling med diffusjonsåpen maling.

Balkongdørene har mye til felles med vinduene. Se derfor også Byantikvarens *"Momentliste for for gode vinduskopier"*.

Balkongdør kopi: Koblete dører med enkeltglass og gjennomgående tresprosse (ca. 24mm, i kittfals) i ytterste ramme. Dobbelt isolerglass (uten sprosse) i innerste ramme. Alle dimensjoner, profiler, hengslinger og beslag som originale dører. Karmer og rammer i tre.

Farger: NCS S 0502-Y (utvendig og innvendig) gjelder alle hus unntatt Husebygrenda 4, 6, 8 og 10. Fargekoda for class er 60.20-G50 utvendig og NCS S 0502-Y innvendig. Alle synlige beslag males i dørfargen.

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før bestilling.

Index	Dato	Endring av total og dørnummer	Tegn	Kontr.
A	12.12.2016		PL	KES

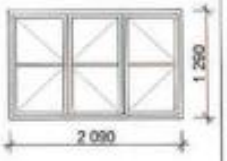
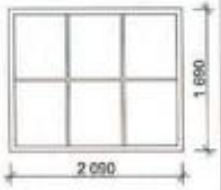
Prosjekt: Tomannsbolig
Tilbudsnavn: Husebygrensa borettslag
Prosjekterende: Strand / Lukkan arkitekter AS, Fredrik Stangs gate 9, 0272 Oslo, Tlf.92 63 34 44
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke lov uten skriftlig samtykke
Dato: 03.03.2016
Tegning: Dørskjema tomannsbolig
Målestokk:
Tegningsnr.: A01-T-101

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

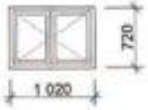
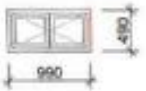
BYANTIKVAREN I OSLO
Munkedamsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grønlandsleiret
(0029 OSLO)

Kristian A Svendsen
i samråd med
Catharine Resch
6/4 – 17

VINDUSSKJEMA

ID		V-R01	V-R02	V-R03
				
Plassering		Soverom og kjøkken	Soverom 2.etg.	Stue 1.etg.
Størrelse	B=	1 390	2 090	2 090
	H=	1 290	1 250	1 690
Energiklasse				
Lydkrav				
Glass				
Overflate		Malt, Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)	Malt, Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)	Malt, Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)
Beslag/låskasse innst		PN Sikkerhetsbeslag	PN Sikkerhetsbeslag	
Hengsler		Enkle, med avrundede ender	Enkle, med avrundede ender	
Ekstra utstyr		Stormkrok, hjørnejern	Stormkrok, hjørnejern	Hjørnejern

VINDUSSKJEMA

ID		V-R04	V-R05	V-R06
				
Plassering		Kjeller (utvidet to-fags kjellervindu)	Kjeller (eksisterende to-fags kjellervindu)	Kjeller (eksisterende ett-fags kjellervindu)
Størrelse	B=	1 020	990	525
	H=	720	490	450
Energiklasse				
Lydkrav				
Glass				
Overflate		Malt, Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)	Malt, Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)	Malt, Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)
Beslag/låskasse innst		Antagelig tilstrekkelig for rammevindu; PN Sikkerhetsbeslag	PN Sikkerhetsbeslag	PN Sikkerhetsbeslag
Hengsler		Enkle, med avrundede ender	Enkle, med avrundede ender	Enkle, med avrundede ender
Ekstra utstyr		Stormkrok, hjørnejern	Stormkrok, hjørnejern	Stormkrok, hjørnejern

BIM Husbank/CAD 11/2025 Filplassering: J:\Arve\Peter\Dokumenter\Husbygrenda\Tekst\Tekstutskrift\Rekkehus Vindusskjema

MERKNADER

Restaurering av vinduer
Originale vinduer skal i størst mulig grad bevares og rehabiliteres. Restaurering inkluderer: demontere gammelt glass, fjerne kitt og maling, justere ramme, remontere og kitte glass, skifte / sette på / rustbehandle hjørnejern / beslag, malebehandling av vindu med linoljemaling, montere tettelister. Restaurering utover dette: skifte av råteskadet treverk.

Se ellers NBI byggdetaljblad 733.162 Utbedring av eldre trevinduer og 733.301 Vedlikehold av vinduer og ytterdører av tre.

Vindustype original:
Sidehengslede utadslående vinduer med innvendig varevindu. Tresprosser ca. 24mm, profilerte innvendig og kittfals utvendig. Enkeltglass, hjørnejern og hengsler med enkle avrundete ender. Enkle stormkroker og ringstrammere.

Kopi av originale vinduer
Hvis originale vinduer er i meget dårlig stand, med store råteskader som ikke lar seg reparere, skal det lages nøyaktig kopi av vinduet inkl.malebehandling med diffusjonsåpen maling.

Se for øvrig Byantikvarens "Momentliste for for gode vinduskopier".

Vindustype kopi: Koblede vinduer med enkeltglass og gjennomgående trespross (ca. 24mm, i kittfals) i ytterste ramme. Dobbelt isolerglass (uten spross) i innerste ramme. For vinduene V-R01, V-R02, V-R03, V-R04, V-R05, V-R06 og V-R07 kan det eventuelt benyttes ikke-koblet vindu av 2- eller 3-lags isolerglass som er montert i et spor i vindusrammen og forseglet med syntetisk kitt slik at det fremstår som et tradisjonelt vindu med kittfals. ("Iskitt", "Termokitt" eller tilsv.) Alle dimensjoner, profiler, hengslinger og beslag som originale vinduer, Vinduene skal ha hjørnejern. Liten klaring mot bunnkarm som på originalt vindu. Karmer og rammer i bø. Hjørnejern og hengsler med enkle avrundete ender. Enkle stormkroker og ringstrammere.

Farger: NCS S 0502-Y (utvendig og innvendig) gjelder alle hus unntatt Husebygrenda 4, 5, 8 og 10. Fargekode for disse er 50.20-G50 utvendig og NCS S 0502-Y innvendig. Alle synlige beslag males i vinduslargen.

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før bestilling.


Hjørnejern


Hengsel


Ringstrammer


Spross



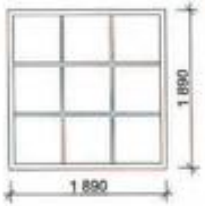
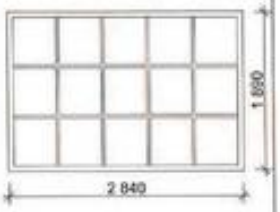
Kristian A Jensen
i samråd med
Catharina Resch
6/1 – 17

A	09.12.2016	Supplering/rettelser	PL	MIS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt: Rekkehus
Tilbakeholder: Husebygrenda borettslag
BYANTIKVAREN Oslo
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2694 Grønland 0505 OSLO

Prosjektansvarlig: Strand / Løken arkitekter AS
Tegning: Vindusskjema rekkehus
Dato: 03.03.2016
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A62-R-101

VINDUSSKJEMA

ID		V-R07	V-R06	V-R09
				
Plassering		Loft	Gavl, veranda (endrekke)	Innbygget veranda
Størrelse	B=	590	1 890	2 840
	H=	690	1 890	1 890
Energiklasse				
Lydkrav				
Glass				
Overflate		Malt. Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)	Malt. Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)	Malt. Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)
Beslag/låskasse innst		PN Sikkerhetsbeslag		
Hengsler		Enkle, med avrundede ender		
Ekstra utstyr		Stormkrok, Hjørnejern	Hjørnejern	Hjørnejern

MERKNADER

Restaurering av vinduer
Originale vinduer skal i størst mulig grad bevares og rehabiliteres. Restaurering inkluderer: demontere gammelt glass, fjerne kitt og maling, justere ramme, remontere og kitte glass, skifte / sette på / rustbehandle hjørnejern / beslag, malebehandling av vindu med linoljemaling, montere tettelister. Restaurering utover dette: skifte av råteskadet treverk.

Se ellers NBI byggdetaljblad *733.162 Utbedring av eldre trevinduer* og *733.301 Vedlikehold av vinduer og ytterdører av tre.*

Vindustype original:
Sidehengslede utadslående vinduer med innvendig værevindu. Tresprosser ca. 24mm. profilerte innvendig og kittfals utvendig. Enkeltglass, hjørnejern og hengsler med enkle avrundete ender. Enkle stormkroker og ringstrammere.

Kopi av originale vinduer
Hvis originale vinduer er i meget dårlig stand, med store råteskader som ikke lar seg reparere, skal det lages nøyaktig kopi av vinduet inkl.malebehandling med diffusjonsåpen maling.

Se for øvrig Byantikvarens *"Momentliste for for gode vinduskopier"*.

Vindustype kopi: Koblete vinduer med enkeltglass og gjennomgående trespross (ca. 24mm, i kittfals) i ytterste ramme. Dobbelt isolerglass (uten spross) i innerste ramme. For vinduene V-R01, V-R02, V-R03, V-R04, V-R05, V-R06 og V-R07 kan det eventuelt benyttes ikke-koblet vindu av 2- eller 3-lags isolerglass som er montert i et spor i vindusrammen og forseglet med syntetisk kitt slik at det fremstår som et tradisjonelt vindu med kittfals. ("Isokitt", "Termokitt" eller tilsv.) Alle dimensjoner, profiler, hengslinger og beslag som originale vinduer. Vinduene skal ha hjørnejern. Liten klaring mot bunnkarm som på originalt vindu. Karmer og rammer i tre. Hjørnejern og hengsler med enkle avrundete ender. Enkle stormkroker og ringstrammere.

Farger: NCS S 0502-Y (utvendig og innvendig) gjelder alle hus unntatt Husebygrenda 4, 6, 8 og 10. Fargekode for disse er 50.20-G50 utvendig og NCS S 0502-Y innvendig. Alle synlige beslag males i vindustargen.

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før bestilling.



BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grünerløkka
0505 OSLO

Kristin A Iversen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17


Hjørnejern

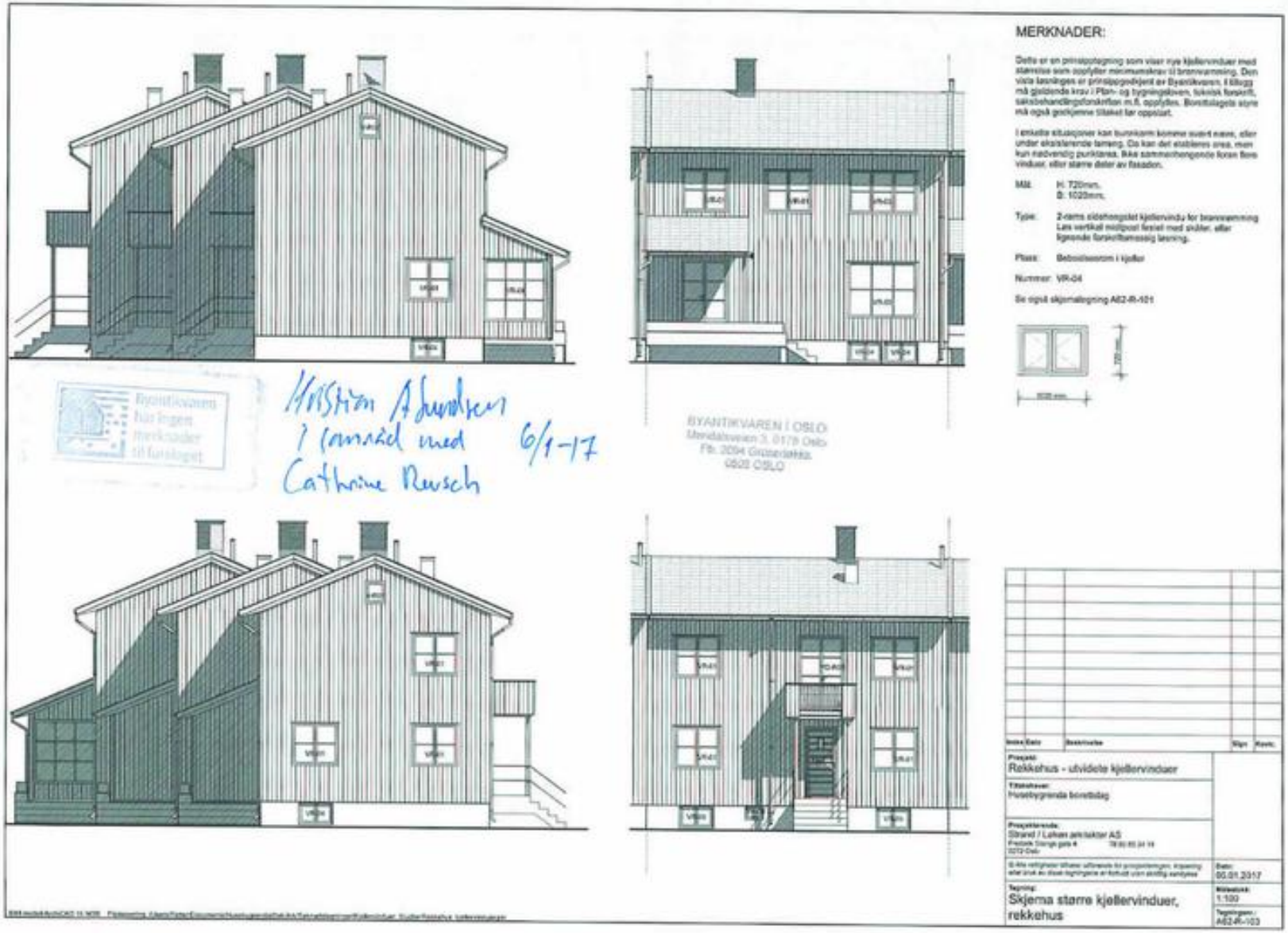

Ringstrammer


Spross


Hengsel

A	05.12.2016	Supplering i snitt/tall	HL / MTS
Endr.	Dato	Endringene	Sign. / Kontr.

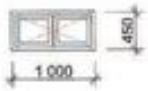
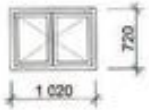
Prosjekt: Rekkehus
Tiltakshaver: Husebygrenda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løken arkitekter AS, Fredrik Stangs gate 4, 0272 Oslo
© Alle rettigheter tilhører tilhørende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten utrykkelig samtykke
Dato: 03.03.2016
Tegning: Vindusskjema rekkehus
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A02-R-102


MERKNADER:
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian Ajamstad i samråd med Cathrine Reusch 6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Rekkehus - utvidete kjellervinduer
Husebygrenda borettslag
Skjema større kjellervinduer, rekkehus
1:100
A62-R-103

VINDUSSKJEMA

ID		V-T01	V-T02
			
Plassering		Baderom	Kjøkken, soverom, stue
Størrelse	B=	720	1 400
	H=	1 300	1 300
Energiklasse			
Lydkrav			
Glass			
Overflate		Malt. Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)	Malt. Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)
Beslag/låskasse innst		PN Sikkerhetsbeslag	PN Sikkerhetsbeslag
Hengsler		Enkle, med avrundede ender	Enkle, med avrundede ender
Ekstra utstyr		Stormkrok, hjørnejern	Stormkrok, hjørnejern

VINDUSSKJEMA

ID		V-T03	V-T04
			
Plassering		Kjeller (eksisterende to-fags vindu)	Kjeller (utvidet to-fags kjellervindu)
Størrelse	B=	1 000	1 020
	H=	450	720
Energiklasse			
Lydkrav			
Glass			
Overflate		Malt. Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)	Malt. Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)
Beslag/låskasse innst		PN Sikkerhetsbeslag	Avtagbar midtstolpe for rømming, PN Sikkerhetsbeslag
Hengsler		Enkle, med avrundede ender	Enkle, med avrundede ender
Ekstra utstyr		Stormkrok, hjørnejern	Stormkrok, hjørnejern

MERKNADER

Restaurering av vinduer
Originale vinduer skal i størst mulig grad bevares og rehabiliteres. Restaurering inkluderer: demontere gammelt glass, fjerne kitt og maling, justere ramme, remontere og kitte glass, skifte / sette på / rustbehandle hjørnejern / beslag, malebehandling av vindu med linoljemaling, montere tettelister. Restaurering utover dette: skifte av råteskadet treverk.

Se ellers NBI byggdetaljblad *733.162 Utbedring av eldre trevinduer* og *733.301 Vedlikehold av vinduer og ytterdører av tre.*

Vindustype original:
Sidehengslede utadslående vinduer med innvendig varevindu. Trespross ca. 24mm, profilerte innvendig og kittfals utvendig. Enkeltglass, hjørnejern og hengsler med enkle avrundete ender. Enkle stormkroker og ringstrammere.

Kopi av originale vinduer
Hvis originale vinduer er i meget dårlig stand, med store råteskader som ikke lar seg reparere, skal det lages nøyaktig kopi av vinduet inkl.malebehandling med diffusjonsåpen maling.

Se for øvrig Byantikvarens *"Momentliste for for gode vinduskopier"*.

Vindustype kopi: Koblete vinduer med enkeltglass og gjennomgående trespross (ca. 24mm, i kittfals) i ytterste ramme. Dobbelt isolerglass (uten spross) i innerste ramme. For vinduene V-T01, V-T02, V-T03, V-T04, V-T05 og V-T06, kan det eventuelt benyttes ikke-koblet vindu av 2- eller 3-tags isolerglass som er montert i et spor i vindusrammen og forseglet med syntetisk kitt slik at det fremstår som et tradisjonelt vindu med kittfals. ("bokit", "Tenmokit" eller tilsv.) Alle dimensjoner, profiler, hengslinger og beslag som originale vinduer. Vinduene skal ha hjørnejern, Liten klaring mot bunnkarm som på originalt vindu. Karmer og rammer i tre. Hjørnejern og hengsler med enkle avrundete ender. Enkle stormkroker og ringstrammere.

Farger: NCS S 0502-Y (utvendig og innvendig) gjelder alle hus unntatt Husebygrenda 4, 6, 8 og 10. Fargekode for disse er 50,20-G50 utvendig og NCS S 0502-Y innvendig. Alle synlige beslag males i vindustargen.

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før bestilling.

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Ph. 2094 Grünerløkka
0605 OSLO


Hjørnejern


Ringstrammer


Hengsel


Spross

Kristian Aasen
i samråd med
Cathrine Raasch
6/1-17

B	20.12.2016	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	15.12.2016	Plassering i tabellist	PL	MTS
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Tomannsbolig

Tilbakeliver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Lukan arkitekter AS
Fredens Sangs gate 4 Tlf.92 65 30 14
0272 Oslo

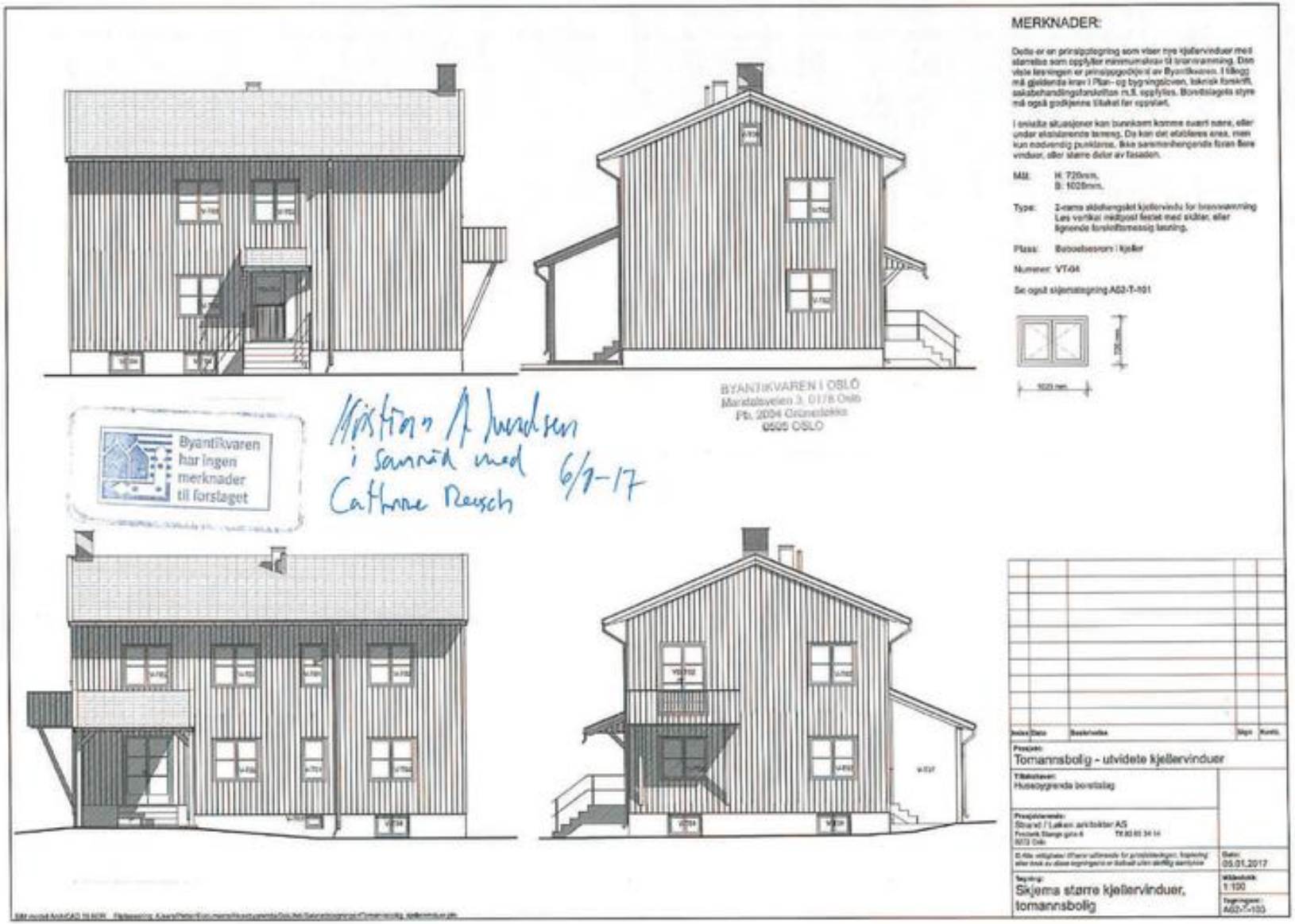
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekterte tegning, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 03.03.2016

Tegning:
Vindusskjema tomannsbolig

Målestokk: 1:50

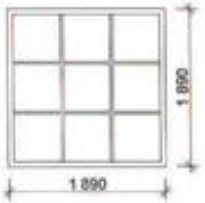
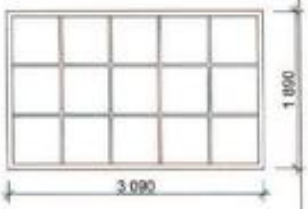
Tegningsnr.: A62-1-101


MERKNADER:
Dette er en prinsippskisse som viser nye kjellervinduer med størrelse som oppfyller minimumskrav til brannvarsling. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.
I enkelte situasjoner kan bunnkarm komme svært nære, eller under eksisterende terreng. Da kan det etableres enkle, men kun nødvendig punktlense. Ikke sammenhengende fjoan flere vinduer, eller større deler av fasaden.
Mål: H: 720mm, B: 1020mm.
Type: 2-rams aluhengslet kjellervindu for brannvarsling Lås vertikal midtpost festet med skiter, eller lignende forskriftsmessig løsning.
Plass: Bakoppbesrom i kjeller
Nummer: VT-04
Se også skjemategning A02-T-101
BYANTIKVAREN I OSLO
Mariaterveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grünerløkka
0505 OSLO
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Jacobsen i samråd med Cathrine Reusch 6/2-17
Tomannsbolig - utvidete kjellervinduer
Husbyggerda borettslag
05.01.2017
1:100
Skjema større kjellervinduer, tomannsbolig
A02-T-103

VINDUSSKJEMA

ID		V-T05	V-T06
			
Plassering		Kjeller (eksisterende alt-/tegs vindu)	Loft
Størrelse	B=	525	000
	H=	450	650
Energiklasse			
Lydkrav			
Glass			
Overflate		Malt, Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)	Malt, Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)
Beslag/låskasse innst		PN Sikkerhetsbeslag	PN Sikkerhetsbeslag
Hengsler		Enkle, med avrundede ender	Enkle, med avrundede ender
Ekstra utstyr		Stormkrok, hjørnejern	Stormkrok, hjørnejern

VINDUSSKJEMA

ID		V-T07	V-T08
			
Plassering		1.etg. tilbygg	1.etg. tilbygg
Størrelse	B=	1 890	3 090
	H=	1 890	1 890
Energiklasse			
Lydkrav			
Glass			
Overflate		Malt, Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)	Malt, Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)
Beslag/låskasse innst			
Hengsler			
Ekstra utstyr		Hjørnejern	Hjørnejern

MERKNADER

Restaurering av vinduer
Originale vinduer skal i størst mulig grad bevares og rehabiliteres. Restaurering inkluderer: demontere gammelt glass, fjerne kitt og maling, justere ramme, remontere og kitte glass, skifte / sette på / rustbehandle hjørnejern / beslag, malebehandling av vindu med linoljemaling, montere tettelister. Restaurering utover dette: skifte av råteskadet treverk.

Se ellers NBI byggdetaljblad *733.162 Utbedring av eldre trevinduer* og *733.301 Vedlikehold av vinduer og ytterdører av tre.*

Vindustype original:
Sidehengslede utadslående vinduer med innvendig varevindu. Treprosser ca. 24mm, profilerte innvendig og kittfals utvendig. Enkeltglass, hjørnejern og hengsler med enkle avrundete ender. Enkle stormkroker og ringstrammere.

Kopi av originale vinduer
Hvis originale vinduer er i meget dårlig stand, med store råteskader som ikke lar seg reparere, skal det lages nøyaktig kopi av vindust inkl.malebehandling med olifusjonsdpon maling.

Se for øvrig Byantikvarens *"Momentliste for for gode vinduskopier"*.

Vindustype kopi: Koblete vinduer med enkeltglass og gjennomgående trespross (ca. 24mm, i kittfals) i ytterste ramme. Dobbelt isolérglass (uten spross) i innerste ramme. For vinduene V-T01, V-T02, V-T03, V-T04, V-T05 og V-T06, kan det eventuelt benyttes ikke-koblet vindu av 2- eller 3-lags isolerglass som er montert i et spor i vindusrammen og forseglet med syntetisk kitt slik at det fremstår som et tradisjonelt vindu med kittfals. ("Isokitt", "Termokitt" eller lilsv.) Alle dimensjoner, profiler, hengslinger og beslag som originale vinduer. Vinduene skal ha hjørnejern, Liten klæring mot bunnkarm som på originalt vindu. Karmer og rammer i tre. Hjørnejern og hengsler med enkle avrundete ender. Enkle stormkroker og ringstrammere.

Farger: NCS S 0502-Y (utvendig og innvendig) gjelder alle hus unntatt Husebygrenda 4, 6, 8 og 10. Fargekode for disse er 50.20-G50 utvendig og NCS S 0502-Y innvendig. Alle synlige beslag males i vindusfargen.

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før bestilling.


Hjørnejern


Ringstrammer


Spross


Hengsel

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Hjørdis A Sundsen
I samråd med 6/9-17
Cathrine Revsch

B	20.12.2016	Diverse mindre justeringer	PL	WTS
A	06.12.2016	Prosjektering i snøhøft	PL	WTS
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt: Tomannsbolig
Tiltakshaver: Husebygrenda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løkken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.22 55 31 14 0272 Oslo
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato: 03.03.2016
Målestokk: 1:50
Tegning: Vindusskjema tomannsbolig
Tegningsnr.: A02-T-102

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesveien 3, 0178 Oslo
Tlf. (SEM Oslokommune)
0626 0520

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

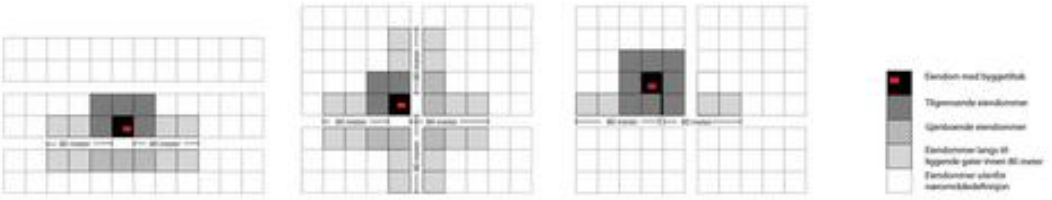
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

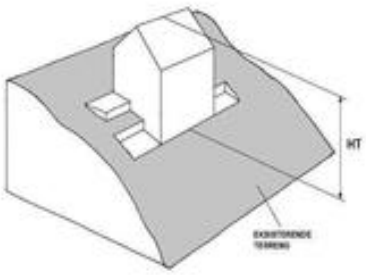
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

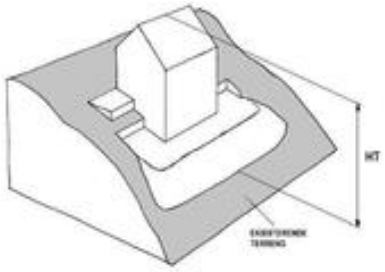
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

36667

Bebyggelsesplan og forslag til reguleringsendring for deler av Huseby Nordre gnr.29 bnr.4 og Teigen gnr.31 bnr.10, samt tilstøtende deler av Sørkedalsveien, Hovseterveien og gnr.29 bnr.152.

36667 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her:

Vedtaksdato: 06.09.1967
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-373

Dokumentet består av 1 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

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

28752

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for gnr.32 bnr.588, Nordre Huseby.

28752 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.06.1952
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195203223
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

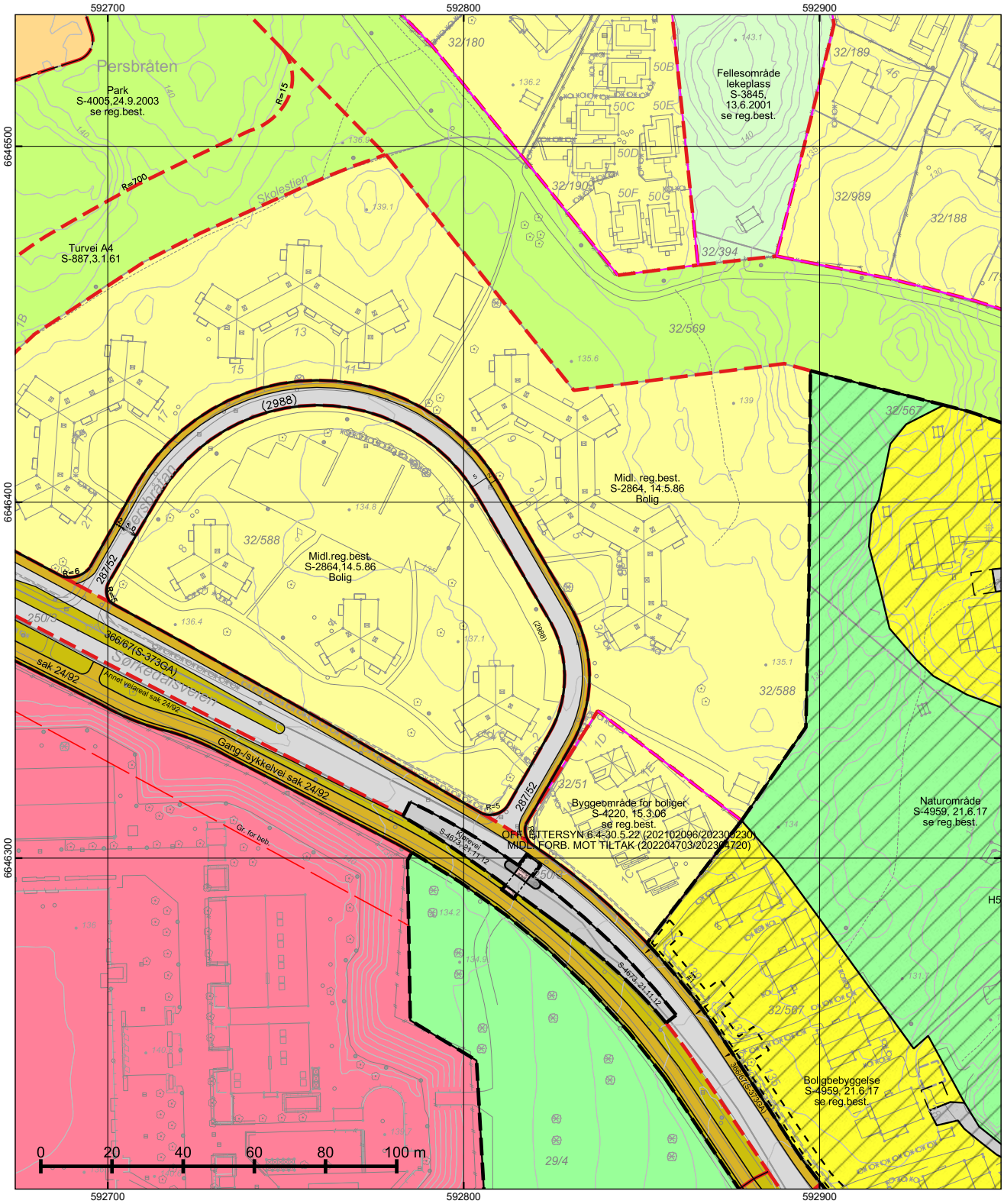
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

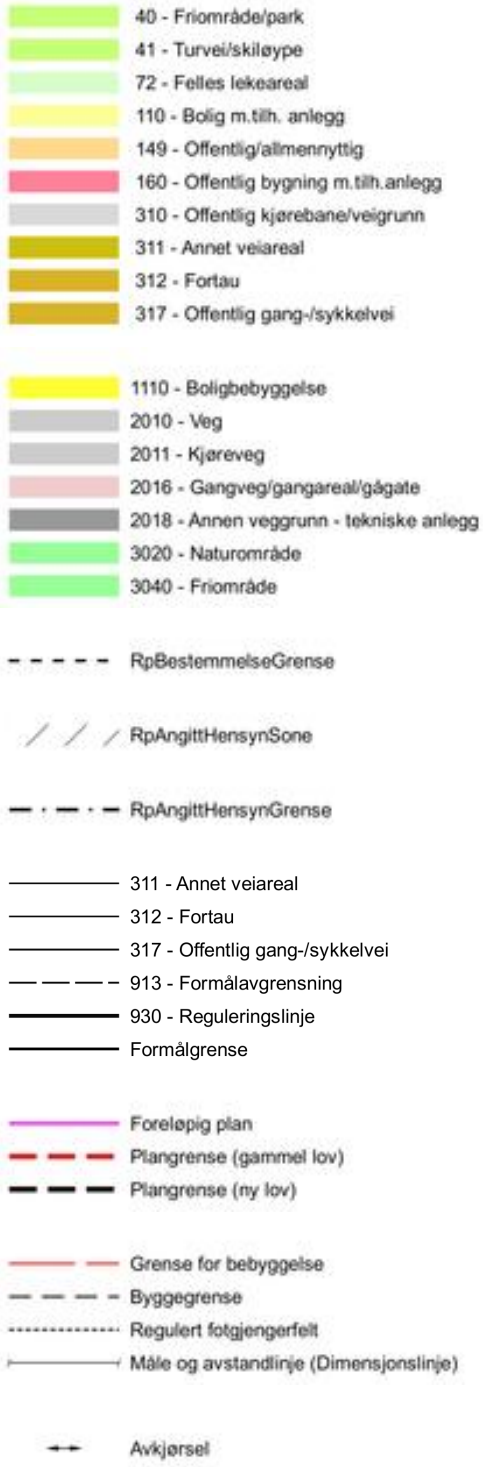
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

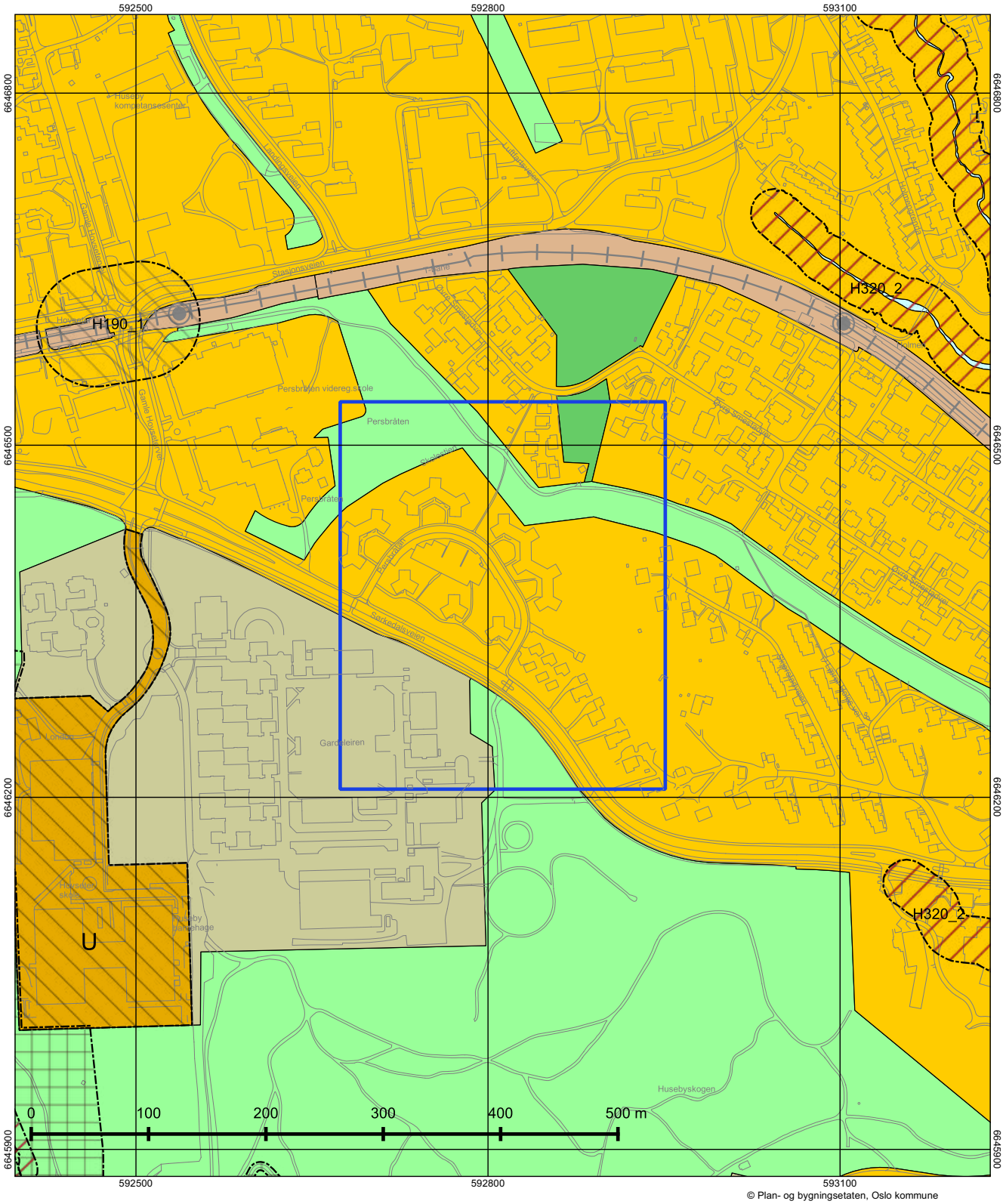
PlottID/Best.nr: 158387/ 86533501
Adresse: Persbråtan 4
Gnr/Bnr: 32/588
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158387/86533501
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



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 :

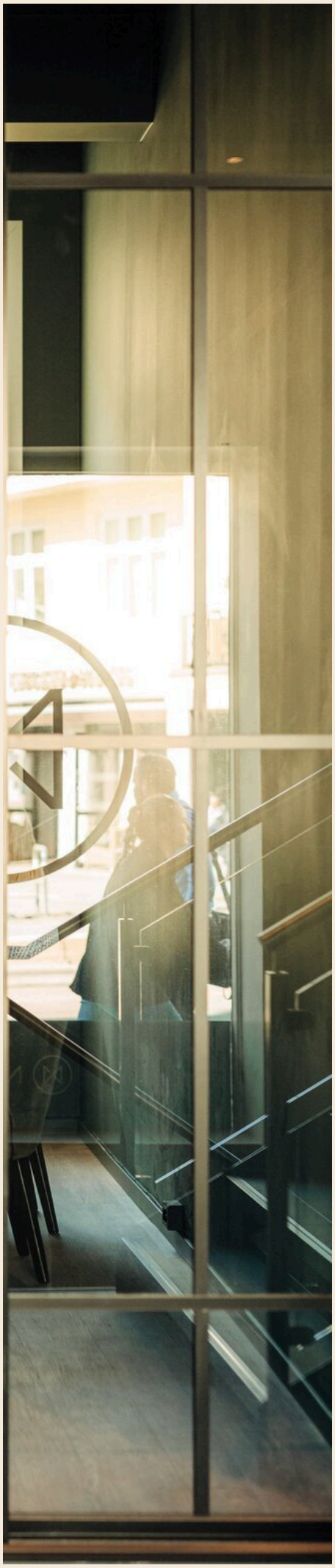
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan 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

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0087/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Persbråtan 4 0770 OSLO
Matrikkel: Gnr 32, bnr 588 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: